

Groupement d'étude :



cartong

Estelle CROCHELET

Etude préalable à la définition de 2 zones d'aménagements touristiques dans le centre de Mayotte (LOT 2)

Etablissement Public Foncier
d'Aménagement de Mayotte et le
Département de Mayotte

Rapport intermédiaire Phases 1 & 2
Au 18 décembre 2020



Rappel du contexte & objectifs

Suite au Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs de Mayotte (SRDTL) et en parallèle du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) en cours d'élaboration, L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) en partenariat avec le Conseil Départemental de Mayotte, ont souhaité être accompagné dans **une phase plus opérationnelle visant à conduire des études préalables à la définition de sites touristiques et de loisirs dans les zones nord-ouest, centre et sud de Mayotte** découpées en trois lots géographiques répartis entre trois groupements.

Le **rapport intermédiaire présenté ci-après est un document de travail à date des phases 1 et 2** (au 18 décembre 2020) et vise à définir les modalités d'aménagement de deux sites touristiques et de loisirs **sur la zone Centre de Mayotte** (le lot 2, secteur centre) et d'en préciser le contenu ainsi que les modalités d'association des partenaires dans la réalisation des études.

Ce présent rapport doit permettre de répondre à plusieurs objectifs :

- Définir et créer pour chacun des territoires d'étude un **produit touristique intégré et adapté**,
- Définir la **stratégie de programmation et les plans d'actions** du développement touristique, les éléments de programmation opérationnels à l'échelle du territoire concerné,
- **Identifier des sites de développement** d'une offre touristique,
- Réaliser les **plans guides d'aménagement** des sites retenus
- Elaborer le **programme d'équipements** des sites identifiés et des **bilans financiers** y afférents.

Rappel des outils d'analyse des phases 1 & 2



- > La réalisation d'une **trentaine d'entretiens individuels ou collectifs** auprès de différents panels : institutionnels de l'aménagement/développement, organismes touristiques, socioprofessionnels, communauté civile, etc.
- > Les objectifs recherchés étaient d'améliorer notre lecture de la zone Centre, identifier les sites d'intérêt, faire émerger les forces & faiblesses du territoire, analyser la capacité politique, technique et économique des acteurs locaux à faire émerger les futurs projets.



- > **1 immersion terrain d'une semaine** réalisée en octobre 2020 avec des visites approfondies de sites et activités de la zone Centre de Mayotte : Petite Terre, Mamoudzou, Mont Combani, pôle Chiconi, offre de plages sur la Côte Ouest et Est, Site de Soulou, etc.
- > Ce terrain a été l'occasion de tester et d'objectiver l'attractivité des principaux produits touristiques en termes d'hébergement, activités (par exemple, la visite touristique de l'exploitation AROmaoré).



- > **1 atelier de cartographie sensible** a pu être réalisé à Mayotte le 26 octobre auprès d'un panel de jeunes adultes et adultes réunis par l'association Nouvelle Aire. L'objectif était de comprendre et cartographier les pratiques de loisirs actuelles et d'identifier les pratiques émergentes / besoins futurs notamment en termes de produits et d'aménagements.
- > Pour mémoire, la crise sanitaire actuelle nous a obligé à condenser le dispositif de concertation prévu initialement.

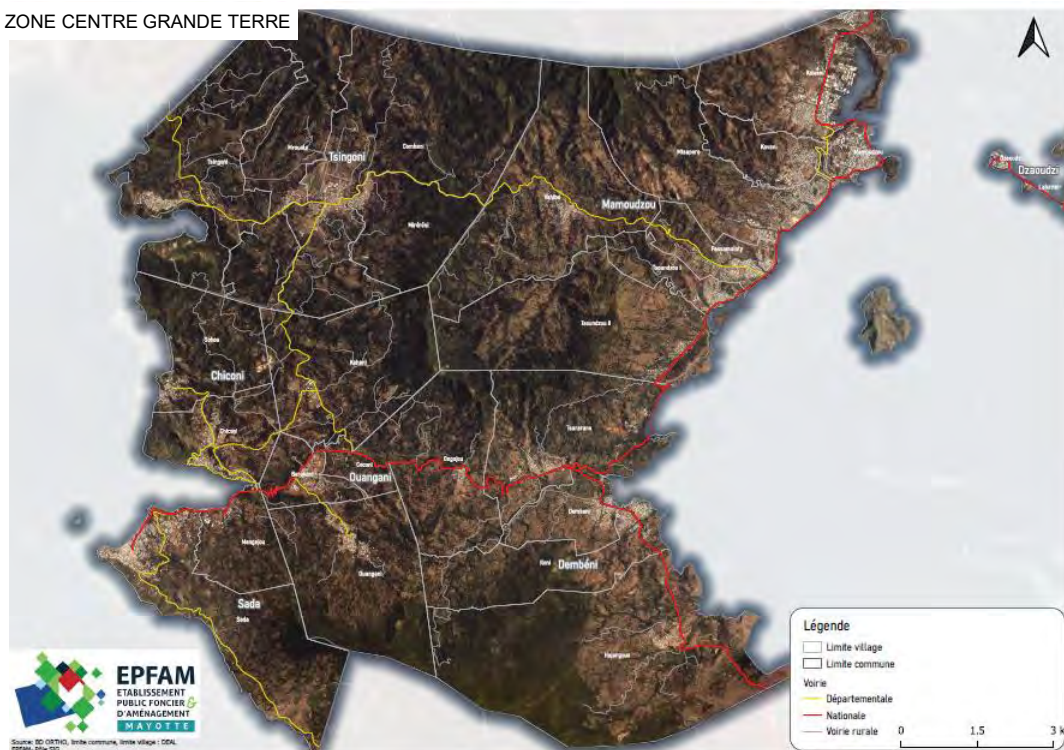


- > Des **séances de travail itératives et régulières** avec l'EPFAM, entre les bureaux d'études des deux autres lots géographiques concernés et les équipes du SAR.

Les échelles d'analyse : définition du périmètre d'analyse

Le périmètre d'analyse de la zone Centre (lot 2) a été délimitée sur les deux cartes suivantes et concerne le **périmètre élargi allant de Petite Terre et la partie centrale de Grande Terre**. L'analyse présentée ci-après a évidemment pris en compte l'intégralité du territoire mahorais. Les clientèles touristiques ne se limitant pas aux limites intercommunales, les futurs projets doivent s'intégrer dans une logique de destination à l'échelle de tout le territoire. Ces deux cartes ont été réalisées et transmises par l'EPFAM au démarrage de l'étude.

ZONE CENTRE GRANDE TERRE



Sommaire du rapport intermédiaire

- ➔ Cadrage méthodologique *Page 2*
- ➔ Partie 1 : Définition du produit touristique par l'analyse des potentialités du territoire et des publics *Page 6*
- ➔ Partie 2 : Stratégie de développement touristique de la zone Centre par l'analyse concurrentielle, le benchmark de projets inspirants et la définition des premières intuitions stratégiques sur la Zone Centre *Page 60*

PARTIE 1

Définition du
produit
touristique

Analyse des potentialités, forces & faiblesses du territoire

Diagnostic – Volet mobilités & itinérances

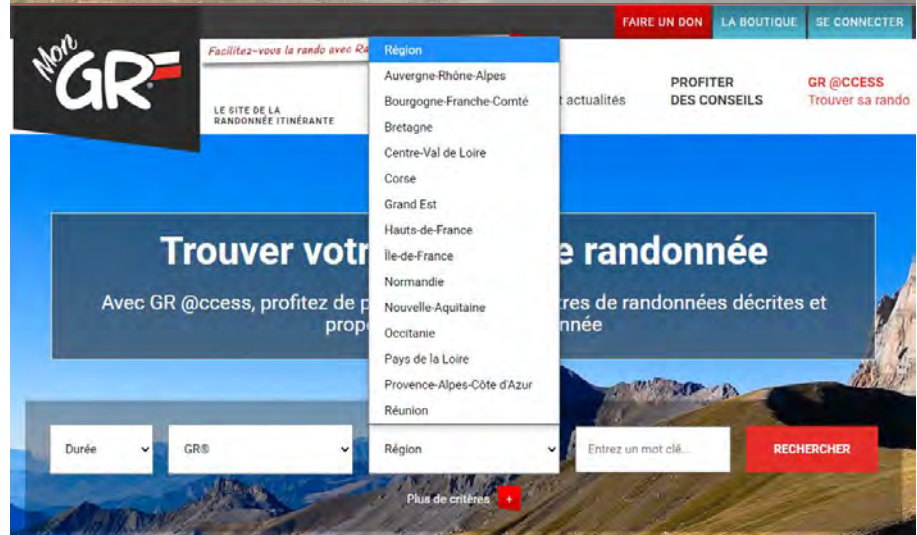
Les mobilités à Mayotte sont difficiles. **Il n'existe pas de transports collectifs** excepté pour les scolaires du territoire. Les mouvements pendulaires entraînent une très forte saturation du seul axe routier faisant le tour de Mayotte.

De fait, **le littoral urbanisé concentre l'intégralité des flux économiques, résidentiels** au détriment d'un arrière-pays isolé et difficile d'accès. Les futurs sites à développer devront faire l'objet d'une réflexion sur l'accessibilité et la mobilité qui pourraient d'ailleurs devenir une véritable expérience récréative et touristique. Le SAR prévoit de structurer les déplacements à l'échelle de l'île par le développement de liaisons par câble.

Les **itinérances** représentent un réel potentiel mais elles sont **quasi inexistantes aujourd'hui** :

- Historiquement, **les itinérances maritimes** étaient développées et permettaient de relier différents sites de Mayotte en peu de temps. Elles se limitent aujourd'hui à une minorité de pêcheurs proposant des sorties en mer aux visiteurs. Ces dernières pourraient nécessiter un encadrement afin d'assurer la qualité du service (création d'un ponton de départ dédié etc.).
- Il existe **de nombreux sentiers de randonnées** dans la zone centre mais ils ne sont pas entretenus, sécurisés et valorisés, la pratique reste marginale car elle est considérée comme dangereuse malgré l'engouement croissant pour ce loisir.
- La pratique du vélo semble peu opportune pour Mayotte au vu des conditions climatiques et du relief sauf pour une pratique très sportive de type VTT au niveau des crêtes.

LE PRINCIPAL AXE ROUTIER DE MAYOTTE EST FREQUEMMENT SATURE



L'OFFRE DE RANDONNEE MAHORAISE N'EST PAS VALORISEE SUR LES SITES NATIONAUX AUJOURD'HUI

Diagnostic - Volet environnement & écologie

Sur **Petite Terre**, nous avons pu identifier 2 Zones Clé de Biodiversité (ZCB):

La vasière des Badamiers:

- Lagune littorale alimentée en eau douce par les bassins versants et en eau salée par les brèches avec le lagon.
- Avifaune riche avec le héron de humblot (EN) et le crabier (EN), et surtout, milliers de Sternes voyageuses en hivernage, site Ramsar depuis 2011 avec reposoirs à migrateurs, tortues marines menacées (*Chelonia mydas* et *Eretmochelys imbricata*), *Sporobolus halophilus* endémique des Comores présente à Mayotte seulement sur ce site.

Un sentier de découverte de la vasière, de la mangrove, des palétuviers et de la faune a été aménagé et permet aux visiteurs d'avoir une première immersion.

Les cratères de Petite Terre (lac Dziani + Moya):

- Support d'une agriculture vivrière, essentiellement composée de manioc et de bananes.
- Site majeur de ponte de la tortue verte (EN) et la tortue imbriquée (CR), gecko *Phelsuma robertmertensi* (CR), couleuvre de Mayotte (EN et endémique de Mayotte), héron de humblot (EN) nicheur, plusieurs plantes endémiques (*Marsdenia* sp., *Diospyros comorensis*), dugong (VU).

Des gardiens sont présents afin de surveiller le site de Moya qui fait l'objet de braconnage. Ils participent à une certaine forme de sensibilisation informelle auprès des visiteurs qui viennent observer la ponte en autonomie ou dans le cadre de visites organisées par l'association Oulanga Na Nyamba. L'intérêt écologique et touristique du site nécessiterait la mise en place d'un dispositif d'encadrement plus lourd de ces flux afin d'assurer la préservation de ce site d'exception tout en permettant d'en assurer l'accessibilité contrôlée et sensibilisée au plus grand nombre.



Crabier



Diagnostic - Volet environnement & écologie

Sur **Grande Terre**, 4 zones forestières d'intérêt écologique :

La forêt de Majimbini

- Ce massif fait face à de fortes pressions à proximité des zones concentrant la plus grande partie de la population (zone urbaine de Mamoudzou et villages mitoyens).
- Il abrite des espèces de forêt humide d'intérêt botanique majeur: nombreuses espèces végétales aux peuplements restreints endémiques de forêt humide, drongo de Mayotte (VU et endémique de l'île), herpétofaune menacée dont le gecko terrestre *Paroedura stellata* endémique de l'île.

Les forêts du Mont Combani et de Maévadoani:

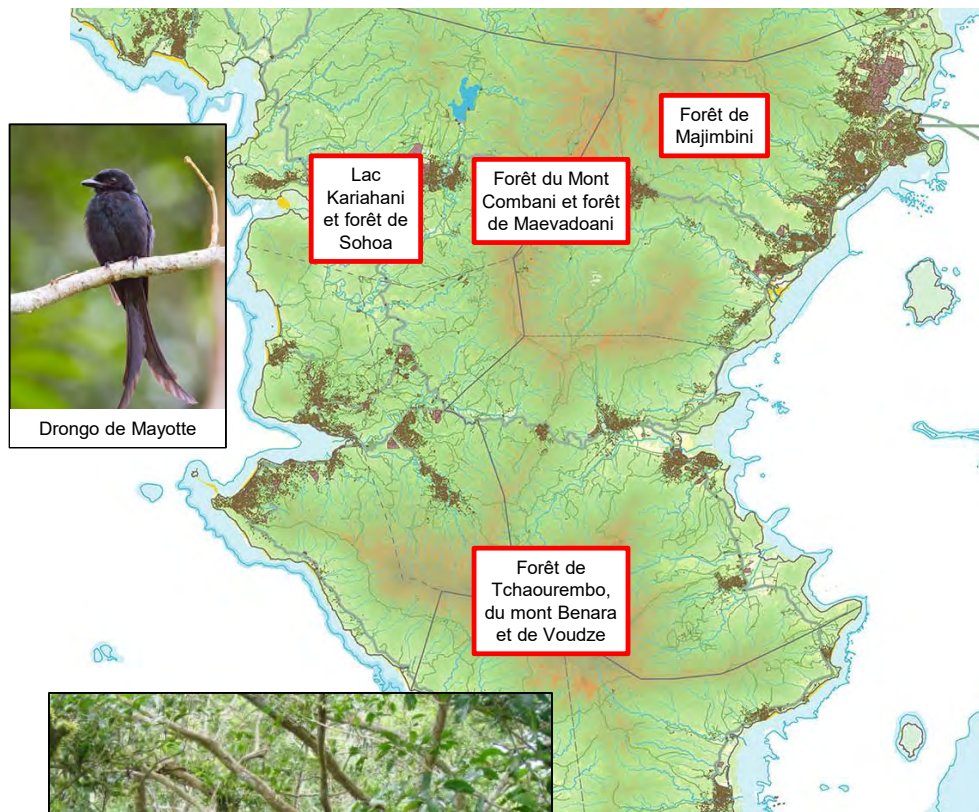
- Massif forestier également sous forte pression.
- Nombreuses espèces végétales aux peuplements restreints endémiques (*Trichilia mucronata* présent uniquement dans le forêt du Mont Combani), drongo de Mayotte (VU et endémique de l'île), herpétofaune menacée dont le gecko terrestre *Paroedura stellata* endémique de l'île, deux arthropodes endémiques de Mayotte.

Les forêts de Tchaourembo, du mont Benara et de Voudze:

- Reliquats de forêt primaire qui abrite des espèces de forêt humide d'intérêt botanique majeur (de nombreuses espèces endémiques aux peuplements restreints) et des espèces associées (herpétofaune, drongo de Mayotte) également à valeur patrimoniale remarquable dont le gecko terrestre *Paroedura stellata* endémique de l'île.

Le lac Karihani et la forêt de Sohoa:

- Seul lac naturel d'eau douce à Mayotte, il abrite une avifaune riche dont le crabier (EN) et le drongo de Mayotte (VU), espèce forestière.
- La forêt départementale de Sohoa à proximité abrite des geckos endémiques et plusieurs espèces patrimoniales en forêt mésophile.



Drongo de Mayotte



Paroedura stellata

Diagnostic – Volet environnement & écologie

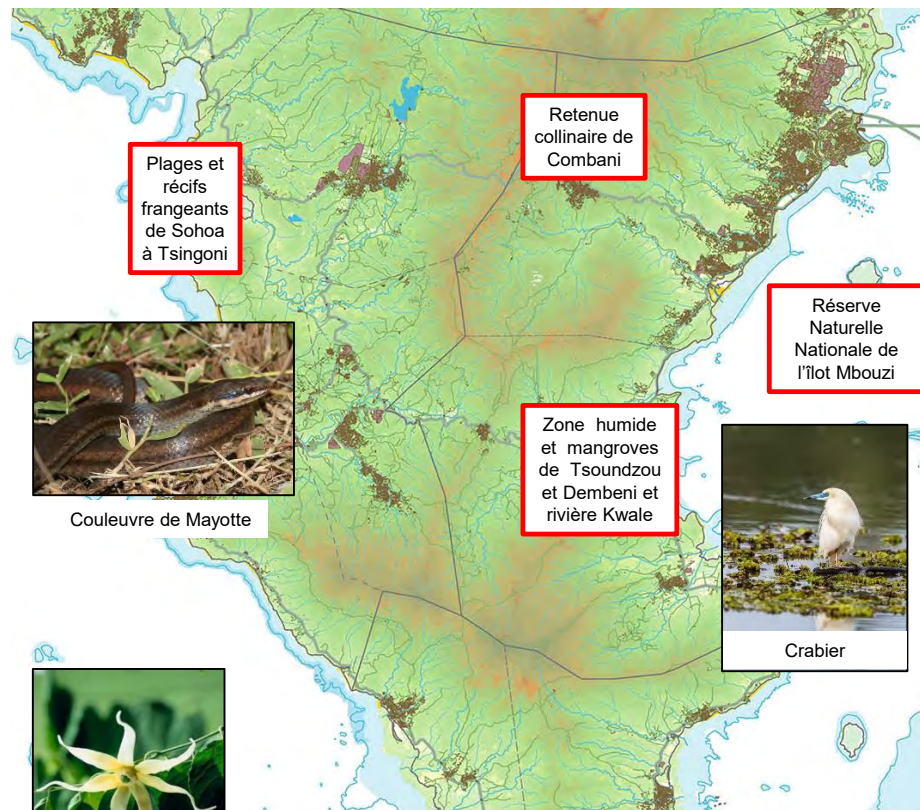
La Réserve Naturelle Nationale de l'îlot Mbouzi : seule réserve effective établie depuis 2007 et gérée par une association locale (Les Naturalistes de Mayotte). Elle héberge en particulier des espèces botaniques de forêt sèche et de formations littorales, ainsi que la couleuvre de Mayotte (EN), et des holothuries menacées et tortues marines pour sa partie maritime.

Plages et frangeants de Sohoa à Tsingoni: Les mangroves de Tsingoni, sont parmi les mieux conservées de Mayotte (dont des formations d'arrière-mangroves devenues rares), certaines plages comportent des pontes de tortues et le récif frangeant est relativement préservé en comparaison des autres frangeants de Mayotte.

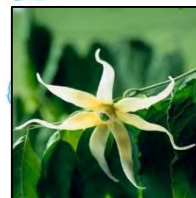
La retenue collinaire de Combani: La retenue collinaire est artificielle mais les alentours sont un site d'alimentation du crabier blanc, dans des habitats d'agro-forêt notamment des reliquats de plantations d'ylang-ylang et de vergers.

Zone humide et mangroves de Tsoundzou et Dembeni et rivière Kwale: Il s'agit de zones humides et mangroves de vallées: sites d'alimentation du crabier blanc. Elles présentent également un intérêt pour la faune aquatique de la rivière Kwale et l'herpétofaune présente dans les habitats des berges.

Le territoire se démarque par la dimension environnementale et écologique d'exception. Les entretiens ont pu faire émerger que les clientèles résidentielles et touristiques ont peu d'accès à ces zones. **Une mise en tourisme par l'aménagement de voies d'accès, de sites d'interprétation voire d'activités récréatives, permettrait de contribuer à la fois à l'entretien et la préservation de ces espaces aujourd'hui menacés (braconnage, déforestation, pollution) tout en assurant l'accès et la sensibilisation de la population locale, aujourd'hui en attente d'activités en extérieur.**



Couleuvre de Mayotte



Crabier



Diagnostic – Volet agriculture

Mayotte se distingue par une culture et une pratique agricole très ancrée et vivante, avec **la tradition du jardin mahorais en polyculture, intégré à la forêt**. Mais un développement rapide et incontrôlé de nouveaux défrichements et brûlis pour des monocultures de subsistance (manioc) menace cet équilibre agroforestier, particulièrement sur des sites majeurs comme le secteur de Moya à Petite-Terre.

Quelques exploitations sont visitables (Jardin d'Imany, Aromaoré) pour la découverte de l'Ylang Ylang et la vanille mais totalisant des flux très limités à quelques centaines de visiteurs par an, intégrant les scolaires.

Le Pôle de Coconi, avec le Lycée agricole et le projet d'Agripolis, ne propose pas d'interprétation ou d'activité pour les touristes, en dehors du marché hebdomadaire qui est devenu un rendez vous prisé des gastronomes dans l'île. Le jardin botanique, d'une superficie modeste, n'est que peu ouvert à la visite.

La mise en tourisme de l'agriculture recèle donc un fort potentiel, qui pourrait être accentué **en proposant une offre structurante sur ce thème, à travers un site de visite rayonnant**. La mise en tourisme des exploitations doit aussi permettre de diversifier les revenus pour les agriculteurs, rendre la filière plus attractive pour les jeunes, et de s'assurer de la bonne gestion de certains secteurs en stoppant la déforestation (sur le modèle du projet de l'Association Saveurs et Senteurs de Mayotte sur la 3CO, explicité ci-après.)



Diagnostic – Volet agriculture

« Projet de développement des prestations d'agrotourisme à Mayotte » de l'Association Saveurs et Senteurs de Mayotte (ASSM) sur la 3CO:

- Relance de la filière vanille de Mayotte
- Centralisation des prestations touristiques agricoles sur une plateforme internet
- Zone centre: agriculteurs proches du chemin de grande randonnée – site pilote
- Formation des agriculteurs pour recevoir du public
- Prestations d'agrotourisme intégrées dans les circuits touristiques organisés par l'office de tourisme de la 3 CO
- Une vingtaine d'exploitations agricoles impliquées (respectueuses de l'environnement - charte de qualité environnementale)
- Plateforme opérationnelle début 2021



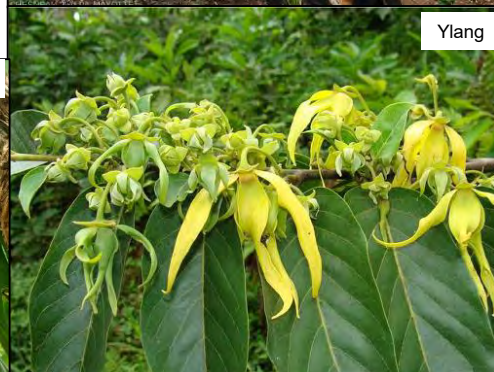
Zébus



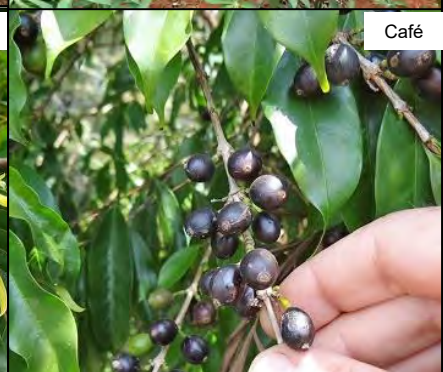
Vanille



Cultures vivrières



Ylang



Café



Bananes



Cacao



Diagnostic – Volet plages et paysages

Les plages du secteur centre ont **des qualités balnéaires et des environnements paysagers très inégaux**.

L'exceptionnel secteur de **Moya**, la **plage de Soulou** et sa cascade en sont les joyaux, en fort contraste avec des plages moins spectaculaires, comme Sohoa, Tahiti plage ou M'tsangabeach, de sable marron et d'environnement dégradé. L'accessibilité voiture directe conditionne la forte fréquentation de ces dernières, **ternies par des décharges en arrière plage** et des pollutions diverses.

Un **gradient d'accessibilité** se dégage, entre des plages très populaires en accès libre qui sont aussi les plus dégradées, une plage comme M'tsangabeach qui fait l'objet d'une gestion associative et permet de maintenir un site propre et sûr, et des plages qui sont privatisées comme celle N'gouja au sud.

Enfin **la qualité des eaux de baignade** est un sujet majeur.

Une étude est en cours par le cabinet Casagec, pour le compte de la 3Co, pour aménager les plages du secteur ouest.

La qualité des plages est essentielle pour structurer la destination Mayotte. L'aménagement du secteur centre doit donc intégrer la **valorisation de ses plages emblématiques**, forts leviers de mise en tourisme pour les clientèles extérieures. Il s'agit également de faire « monter en gamme » ces plages populaires très dégradées. C'est aujourd'hui la **problématique de gestion qui est à repenser** pour rendre ces espaces propres et sûres.



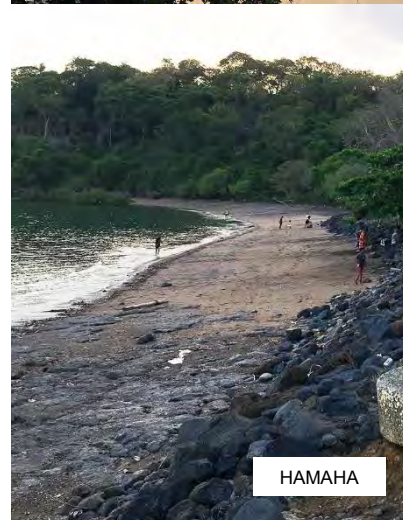
MOYA



SOULOU



M'TSANGABEACH



HAMAHA



SOHOA



TAHITI

Diagnostic – Volet espaces publics & paysages

Le secteur centre est un secteur d'ambiances paysagères urbaines et naturelles très contrastées.

La ville-capitale Mamoudzou s'étend désormais dans une vaste conurbation à l'est de grande terre de Koungou à Tzoundzou. L'urbanisation rapide de Petite Terre contribue également à faire émerger un espace urbanisé continu sur la zone.

Les autres communes du secteur centre et ouest sont encore structurées par les centre-bourg traditionnels, mais ceux-ci ont vu disparaître au cours des dernières décennies leurs architectures traditionnelles en matériaux naturels, ainsi que leurs « Banzas », espaces publics traditionnels de rencontres et d'évènements. **Ce déficit d'espaces publics**, que les plateaux sportifs comblent partiellement, est un enjeu pour permettre des appropriations festives et de loisirs. Leur environnement naturel et paysager est également à préserver et à valoriser comme des espaces de loisirs.

Dans un contexte de forte croissance démographique et donc d'urbanisation rapide, un des enjeux est **de traiter qualitativement les limites villes-nature** pour empêcher le mitage des grands paysages, notamment en réhabilitant les matériaux traditionnels bisosourcés. De nouveaux espaces publics, parcs et lieux de « nature aménagée » sont également à retrouver pour offrir de nouvelles appropriations et la rencontre entre les habitants, les familles et les touristes.



UNE ARCHITECTURE TRADITIONNELLE A REHABILITER



UNE LIMITE VILLE-NATURE A SANCTUARISER



DES PAYSAGES GRANDIOSES A PROTEGER DU MITAGE URBAIN

Diagnostic – Volet patrimoine

Le patrimoine de la zone centre est aujourd'hui peu valorisé.

Sur Petite Terre, le secteur du Rocher concentre l'essentiel des enjeux patrimoniaux, avec les différents bâtiments historiques du quartier colonial dont certains sont encore en attente de réhabilitation et de valorisation. Le musée et la résidence des gouverneurs ne sont pas visitables actuellement.

Le patrimoine sucrier constitue un des thèmes majeurs sur grande terre, avec notamment les vestiges de Soulou, pour lequel la 3CO et le Conservatoire du Littoral développent un projet. D'autres vestiges moins monumentaux parsèment le territoire.

La mosquée de Tsingoni, dont des fouilles archéologiques ont révélé l'ancienneté, est protégée au titre des monuments historiques. Néanmoins, il n'existe pas de visite ou d'interprétation aujourd'hui, et la lecture patrimoniale de cet ensemble est délicate, car l'essentiel du bâtiment est en structure béton assez récente.

De nombreux sites d'intérêt archéologique font également l'objet de programmes de fouilles, mais ne font pas encore l'objet d'une interprétation pour les visiteurs

Le patrimoine immatériel très riche est peu mis en tourisme. La gastronomie, les fêtes et événements, les savoir faire artisanaux, les musiques et les danses, les traditions,.. constituent pourtant un vivier pour de futures expériences touristiques.

La dimension patrimoniale, si elle ne présente pas d'élément très différentiant/exceptionnel vis-à-vis d'autres destinations, est un axe complémentaire du positionnement de l'île.



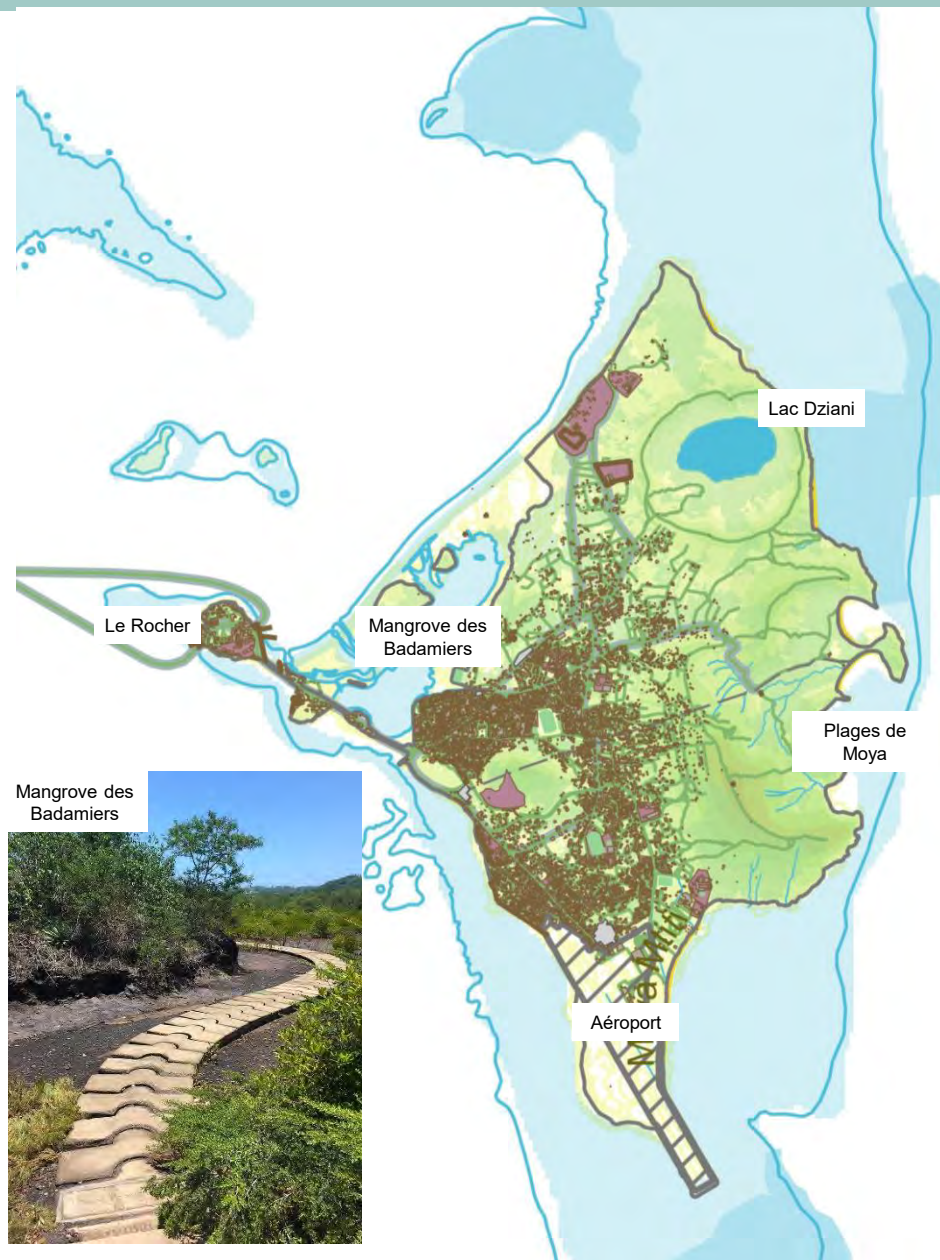
océan indien [mayotte
un document en perpétuel enrichissement
la carte
archéologique

Diagnostic - Volet tourisme, loisirs, culture

Le secteur centre se structure autour de sites aux intérêts touristiques et récréatifs évidents mais avec une mise en tourisme variable voire quasi-inexistante sur certains pôles.

Notre analyse de terrain sur la zone centre autour de **Petite Terre et Grande Terre** nous ont permis d'observer :

- **Sur petite terre, deux unités urbaines avec des fonctions touristiques d'accueil et de transit :**
Pamandzi / Porte d'entrée du territoire grâce à la présence de l'aéroport international. Le **rocher de Dzaoudzi** avec les liaisons vers Grande Terre par des barges régulières, son petit port de plaisance (quelques anneaux) et club / associations de loisirs nautiques. Le rocher comprend le quartier historique et son pôle patrimonial autour de l'ancienne résidence des gouverneurs de Mayotte (construite en 1881, dessinée par Gustave Eiffel), la préfecture et son jardin tropical, le musée MUMA (1er véritable musée à Mayotte autour du patrimoine historique et culturel, aujourd'hui fermé suite aux tremblements de terre qui ont fragilisé la structure), ou encore la plage des Douaniers. Toutefois les visites touristiques restent encore peu développées et connues malgré les initiatives du récent office de tourisme de Petite Terre.
Sur la digue reliant le Rocher, les visiteurs et scolaires peuvent découvrir une partie de la mangrove grâce à la mise en place d'un circuit d'interprétation (Vasière des Badamiers) et facilite ainsi l'accès à des zones considérées jusque-là comme répulsives.



Diagnostic - Volet tourisme, loisirs, culture

- Petite Terre se démarque par la présence de **sites naturels et balnéaires d'exception en revanche encore assez peu aménagés pour la visite**, que cela soit autour de **l'îlot des aviateurs** avec ses tombants appréciés pour les pratiques de snorkelling, ou encore le site de la **Moya** et ses 2 anses connues pour l'émergence des tortues. Des gardiens sont présents H24 sur site afin de lutter contre le braconnage qui nuit largement à l'expérience du site. On y retrouve également 4 farés plébiscités pour les pratiques de « voûlé » et un parking. L'accessibilité comme dans de nombreuses plages de l'île reste contraignante. Le site fait également l'objet d'une déforestation anarchique qui vient mettre en péril le potentiel de valorisation de cette zone si l'on intervient pas rapidement. Sur les hauteurs de Moya, le cratère avec le **lac Dziani** offre un circuit pédestre d'environ 1 heure autour du lac avec un parcours aujourd'hui non aménagé et insécure. L'imaginaire autour du lac est très présent aujourd'hui et participe à l'expérience mystique du lieu. Des circuits secondaires permettent de rejoindre la plage de Papani se découvrant à marée basse.

Petite Terre bénéficie d'atouts évidents et pourrait être une zone intéressante à aménager et développer :

- Un périmètre plus restreint et circonscrit donc plus facilement aménageable et sécurisable,
- Un bassin de clientèle captif à plus fort pouvoir d'achat, et la présence de flux (lié à l'aéroport, et la barge reliant Mamoudzou) soit une demande existante et potentielle
- Des aménités avec des sites à la fois culturels autour du Rocher ou encore naturels autour du site de la Moya.



CIRCUIT DE RANDONNEE PETITE TERRE



Diagnostic tourisme, loisirs, culture

PLAGE DE HAMAHA ET PROJET HOTELIER



Côté Grande Terre, le territoire se structure autour de 3 zones:

- **La Côte Est, plus urbanisée et animée, concentrant les activités à la fois économiques et de loisirs :**

Mamoudzou, « ville capitale », pôle d'accueil et d'activités autour de la barge avec un grand marché où se côtoie vente de produits frais et textile, quelques bars très fréquentés sur le front de mer et participant à l'animation du port, la maison de l'artisanat où les visiteurs peuvent acheter des produits artisanaux encore assez peu valorisés aujourd'hui. Le front de mer est également le point de départ pour des activités nautiques motorisées/non motorisées grâce à la présence de prestataires et clubs de plongée.

Entre le port de plaisance de Mamoudzou et la mangrove, La **pointe de Mahabou** se trouve une petite colline en bordure du lagon et aménagée en parc paysager. De nombreux sentiers de randonnée permettant aux visiteurs de faire le tour du site et de profiter d'une vue sur l'îlot Mbouzi et le lagon. Le parc fait l'objet de nombreux aménagements largement plébiscités par les résidents : parcours sportifs, farés, barbecues.

A 2 km au nord de Mamoudzou, **la Plage de Hamaha** fait l'objet d'un développement d'un hôtel et présente des perspectives visuelles intéressantes sur la baie de Mamoudzou. En revanche, la très forte pollution de la plage nuit très largement à l'expérience de visite.

La Côte Est fait l'objet aujourd'hui de nombreux projets et dynamiques en cours notamment sur Mamoudzou.

Diagnostic tourisme, loisirs, culture

- **La Côte Ouest moins urbanisée** avec une succession de polarités villageoises et de plages :

Tsingoni dont l'attrait touristique repose essentiellement sur la Mosquée classée qui ne se visite pas,

Le petit village de **Chiconi et la plage de Sohoa** très fréquentée par la population mahoraise avec ses quelques pirogues à balancier.

Le bourg de Sada et sa topographie très marquée, avec une succession de plage sur le littoral sud de la commune.

La **Baie de Soulou**, présente une double expérience, à la fois culturelle autour de l'ancienne usine sucrière, et naturelle autour de la découverte de la mangrove et la randonnée vers la cascade de la plage de Soulou (une des seules de Mayotte). Aujourd'hui, ces différents sites sont isolés car difficiles d'accès et peu connus du public. En effet, bien que très populaire par le passé, la plage de Soulou est aujourd'hui très peu fréquentée (insécurité croissante). Le site est également fréquenté pour des pratiques animistes ce qui participe à la dimension confidentielle du lieu. *A noter, Soulou et la Baie de Soulou (usine sucrière + cascade) initialement prévue dans le périmètre du lot 2 (Centre), sera finalement traité par le lot 1 (Nord).*

Cette côte ouest est aujourd'hui peu développée et **ne possède pas de site de visite aménagé ni d'hôtel** par exemple.



Diagnostic tourisme, loisirs, culture

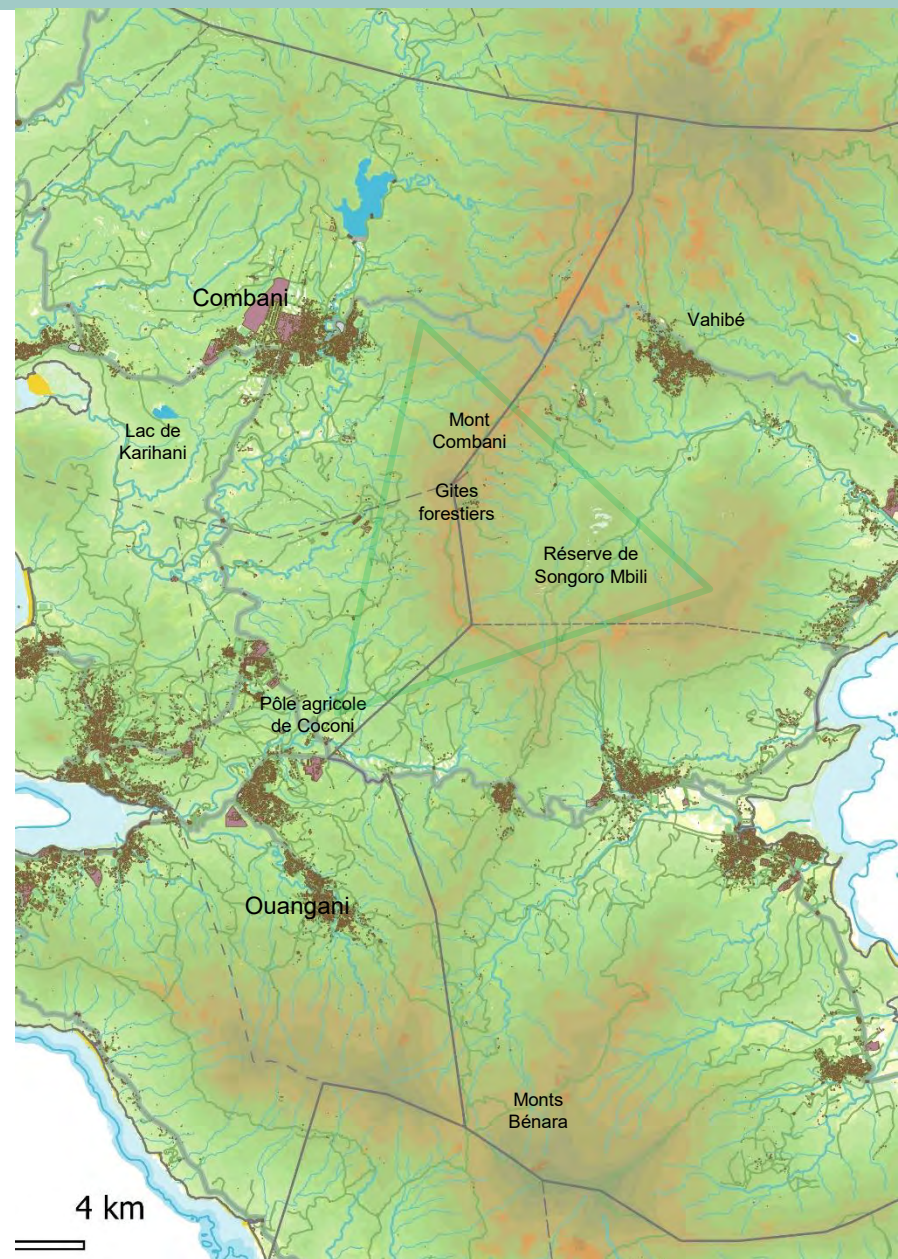
- Un pôle central, très naturel, formant un triangle entre :

Au cœur de la réserve forestière **Songoro Mbili** dans les hauteurs du **Mont Combani** sont installés deux gîtes touristiques (le Relais Forestier et le gîte du Mont Combani) offrant une véritable expérience écotouristique (dans un écrin de nature, hébergements insolites, restauration de qualité autour des produits locaux) avec le départ de plusieurs circuits de randonnées non valorisées et sécurisées aujourd'hui. La voie d'accès – difficilement empruntable aujourd'hui notamment lors des fortes pluies - mériterait d'être entretenue et gérée car elle pourrait à terme venir dégrader l'expérience de la visite.

Le **lac de Karihani** en forme de coeur entre Tsingoni et Combani

Une seconde réserve forestière vient compléter l'offre en patrimoine naturel, les **Monts Bénara**.

Une partie **plus agricole autour de Coconi**, le jardin botanique, le lycée agricole avec un marché très fréquenté tous les week-end et une chalandise qui dépasse largement les limites de la commune.



Diagnostic – Volet hébergements touristiques

Mayotte comporte une offre d'hébergement peu nombreuse et positionnée sur une trilogie de produits :

- **Une hôtellerie urbaine / d'affaires** (Le Maharajah, Hôtel du Rocher, résidences) qui répond essentiellement aux besoins des touristes d'affaires, avec des tarifs particulièrement élevés compte tenu des prestations, faute notamment d'une concurrence très réduite.
- **Une hôtellerie d'agrément balnéaire** (Le Sakouli, le Jardin Maoré...) avec une clientèle locale, affaires et de location longue durée (gendarmes,...) avec des tarifs également très élevés au regard des prestations.
- **De nombreux gîtes et résidences** (le Relai forestier du Mont Combani,...) qui s'adressent essentiellement à une clientèle locale, avec des taux d'occupation généralement faible et une gestion souvent peu professionnalisée.

Le niveau de services est faible, notamment en termes d'accueil, de restauration et de services annexes comme le bien-être, ce qui renvoie à la problématique de la formation et la montée en compétence du personnel.

Il n'existe pas d'offre hôtelière suffisamment forte pour être un « **déclencheur de séjour** », contrairement aux autres destinations de l'océan indien qui proposent des produits en phase avec les attentes des clientèles, dans un rapport qualité-prix attractif.

L'aménagement touristique du secteur centre peut donc être l'occasion de travailler sur des produits qualitatifs et communicants, **pouvant aussi cibler des clientèles externes** sur des niches déjà existantes comme les plongeurs.

*Illustrations /
En attente des
données de l'étude
hôtellerie de l'ADIM*

Diagnostic – Volet Restauration

Bien que le patrimoine gastronomique soit riche et le fruit d'influences mixtes (africaines, indiennes, chinoises) il n'existe pas d'offre gastronomique et il est difficile de déguster des produits locaux de la mer ou de la terre (zébu réservé pour les fêtes), avec des cartes proposant des produits importés et une cuisine européanisée :

- **Le produit phare** (brochetti servi avec du manioc, des bananes vertes ou fruit à pain, mabawas) se trouve très régulièrement dans les restaurants ou fait l'objet d'une **offre de restauration informelle** de bord de route et participe largement à la renommée de l'identité mahoraise. Le **marché de Mamoudzou**, cantine locale où l'on peut manger sur le pouce.
- **Quelques restaurants sont considérés comme des institutions** et très appréciés (Le Faré, Zam Zam, Moana) et pratiquent des tarifs élevés pour la clientèle locale et accueillent principalement une clientèle métropolitaine.
- **Des restaurants installés dans des sites naturels d'exception** où les visiteurs viennent avant tout pour le cadre que pour la carte (O'lolo Hotel au bord de la plage,...)
- Pour les gourmands curieux et les habitués, on trouve toutefois de **nombreux petits restaurants plus locaux** - dispersés et éloignés des principaux flux du territoire - proposant des cartes assez simples mais de qualité (le Baobab, Bambou grill,...).
- **Restauration rapide de type snack, pizzeria, cuisine chinoise**, de qualité très variable, bien que les grandes enseignes de fast-food soient manquantes à Mayotte pourtant très désirées par les jeunes du territoire.

Le potentiel gastronomique de Mayotte est évident et nécessiterait de renforcer des offres en lien avec la structuration des filières agricole et pêche et métiers d'accueil.



BROCHETTI A PETITE TERRE



Diagnostic – Volet Evènements et fêtes

Mayotte est connue pour son sens de l'accueil et pour ses pratiques festives, pourtant l'insécurité croissante à la tombée de la nuit limite les évènements :

- **La vie nocturne** est réduite et est liée à certains restaurants et bars d'ambiance concentrés à Petite Terre et Mamoudzou (Jungle Café, Barakili, Mahaba club, Barfly, Caribou café, M'biwi café). Il s'agit principalement de lieux fréquentés par les métropolitains en groupe.
- **Les évènements musicaux** sont assez peu développés, la scène musicale mahoraise est pourtant dynamique (artistes réputés de musiques traditionnelles), deux sounds systems reggae/club électro tournent régulièrement sur l'île. En termes de festival, seul le Milatsika est ancré dans le paysage musical mahorais depuis une dizaine d'années.
- **Evènements sportifs** à l'image de la course des pneus regroupant tous les ans près de 900 participants, et évènements sportifs avec une chalandise locale et organisés par les clubs et associations dans les stades.
- **Evènements autour de l'artisanat et des produits locaux** modestes aujourd'hui, se développent dans l'espace public et permettent de rendre plus visible le patrimoine immatériel mahorais (Festival du geste).
- **Fêtes et traditions populaires** évènements privés familiaux et religieux participent à l'animation des espaces publics et plateaux noirs faute d'espaces adaptés pour la réception aux tarifs acceptables.

Un potentiel existe pour la création d'une offre adaptée aux rassemblements familiaux. La scène musicale et la gastronomie sont confidentiels et pourraient être des axes de développement intéressants.



Synthèse des principaux constats issus du diagnostic de l'offre



Mobilités & itinérances

L'offre de mobilité interne est quasi inexistante et rend l'accès aux sites d'intérêt très difficiles vs le **potentiel lié à l'itinérance pédestre/maritime** qui reste à structurer.



Environnement & écologie

Le territoire se démarque par la dimension environnementale et écologique d'exception avec **plusieurs zones d'intérêt écologiques** identifiées dans le Centre entre Petite Terre (Moya) et Grande Terre (domaines forestiers).



Agriculture

Mayotte se distingue par une culture et **une pratique agricole très ancrée et vivante**, quelques exploitations agricoles sont visitables et le pôle Coconi en cours de structuration autour du lycée agricole, du marché et du projet Agripolis.



Plages & paysages

Les plages du secteur centre ont des qualités balnéaires et des environnements paysagers très inégaux (accessibilité, pollutions) : des **joyaux tels que Moya et Soulou** en fort contraste avec des plages moins spectaculaires.



Espaces publics et paysages

Le secteur centre est un secteur d'ambiances **paysagères urbaines et naturelles** très contrastées avec une **interface ville/nature à révéler**.

Synthèse des principaux constats issus du diagnostic de l'offre



Patrimoine

L'offre patrimoniale est peu valorisée : le secteur du Rocher concentre beaucoup d'enjeux (quartier colonial, musée, résidence), le patrimoine sucrier avec Soulou constitue l'un des thèmes majeurs, le patrimoine immatériel est également très riche.



Tourisme, loisirs, culture

Sur Petite Terre, des sites à fonction touristique d'accueil/transit et des sites naturels et balnéaires d'exception; Sur Grande Terre des sites plus urbanisés et animés sur la côte Est, une Côte ouest moins urbanisée présentant peu de sites touristiques et un pôle central très naturel et agricole.



Hébergements touristiques

Mayotte comporte une offre d'hébergement peu nombreuse et positionnée sur une trilogie de produits : hôtellerie urbaine / d'affaires, hôtellerie d'agrément balnéaire, de nombreux gîtes et résidences. Un **niveau de service faible et une offre aujourd'hui qui ne déclenche pas de séjour touristique**.



Restauration

Bien que le patrimoine gastronomique soit riche et le fruit d'influences mixtes **il n'existe pas d'offre gastronomique et il est difficile de déguster des produits locaux de la mer ou de la terre** avec des cartes proposant souvent des produits importés malgré quelques excellentes adresses.



Evènements & fêtes

La population mahoraise est connue pour **son sens de l'accueil et aussi pour ses pratiques festives**, pourtant l'insécurité croissante à la tombée de la nuit limite les évènements : évènements musicaux, sportifs, artisanat et produits locaux, fêtes et traditions populaires autour d'évènements privés familiaux ou religieux.

LES POTENTIELS

- > Des **richesses territoriales** liées aux grands sites naturels (réserves forestières, Monts, forêts tropicales, volcanisme, lagon, lacs), au patrimoine culturel immatériel (traditions festives, artisanat, gastronomie) et matériel (plus marginalement (usine sucrière, etc.), l'agriculture vivrière et la polyculture adossée à la forêt (ylang, fruits, légumes).
- > Des **zones présentant des préalables touristiques** identifiés et légèrement structurés autour de quelques polarités émergentes : Front de mer de Mamoudzou, Petite Terre, le triangle Mt Combani / Coconi, Baie de Soulou.
- > **L'existence d'un petit noyau de porteurs de projets** dynamiques et motivés pour se développer.

LES DEFIS A RELEVER

- > **L'accessibilité** de Mayotte **et les mobilités internes.**
- > La **qualité de l'environnement** (pollution des plages et des eaux de baignade, pollution des sols, déforestation, etc.).
- > **L'insécurité chronique** et le climat social.
- > **Le foncier** (indivision foncière), le rapport à la terre, à la nature, à la mer (crainte de la mer, mangrove, montagne).
- > La **qualité variable des produits touristiques** avec des accueils parfois peu professionnels.
- > **Le déficit en hébergements touristiques** : en nombre de lits, en gamme, en produits.
- > **Le déficit d'espaces publics** et sites d'accueil du public pour des pratiques festives, de loisirs.
- > **Le déficit de gestion des espaces**

PARTIE 1

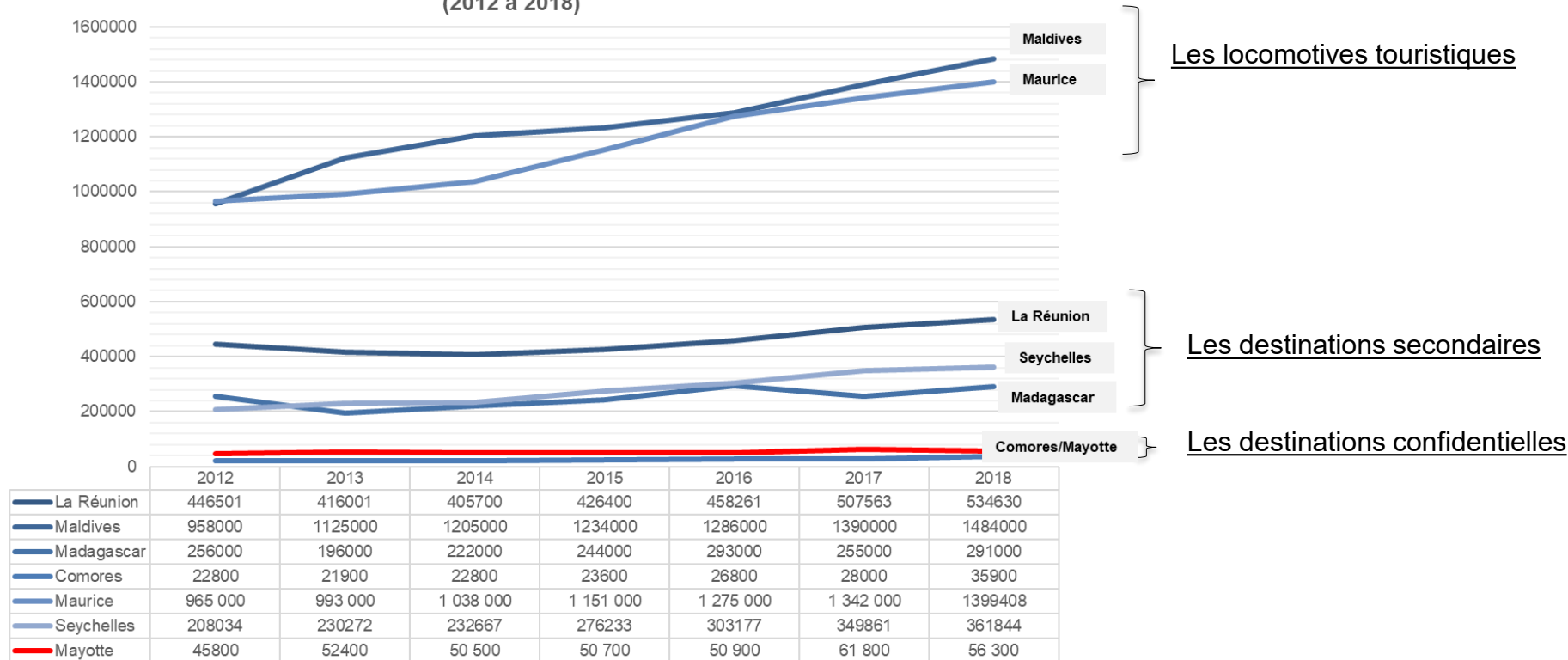
Définition du
produit
touristique

Analyse des clienteles actuelles et potentielles

La dynamique des flux : Mayotte, une destination confidentielle dans l'Océan Indien

Les **flux touristiques à Mayotte et plus largement dans l'archipel des Comores** sont **quasi-inexistants** face aux flux observables dans les destinations de la zone Sud Ouest de l'Océan Indien avec 65 500 visiteurs en 2019 contre 533 622 pour la Réunion ou plus d'un million pour les Maldives et Maurice par exemple. 3 typologies de destinations peuvent s'observer : les locomotives touristiques telles que Maldives/Maurice, les destinations secondaires (Réunion/Seychelles/Madagascar), et les destinations confidentielles (Comores/Mayotte). Cette intensité concurrentielle milite pour un développement plutôt à destination des clientèles internes à Mayotte et clientèles touristiques de niche sur des produits spécifiques au territoire.

Evolution de la fréquentation annuelle touristique des destinations de l'Océan Indien
(2012 à 2018)



Sources : Comité Départemental du Tourisme de Mayotte / INSEE, Observatoire de la Réunion, Hospitality, World Tourism Organization, Ministry of Finance and Economic Development: Statistics Mauritius, National bureau of statistic Seychelles,

Le profil des flux : un tourisme essentiellement affinitaire et métropolitain

Les flux se structurent principalement autour des **touristes affinitaires en visite à la famille ou aux amis** pour les 2/3 de la fréquentation totale.

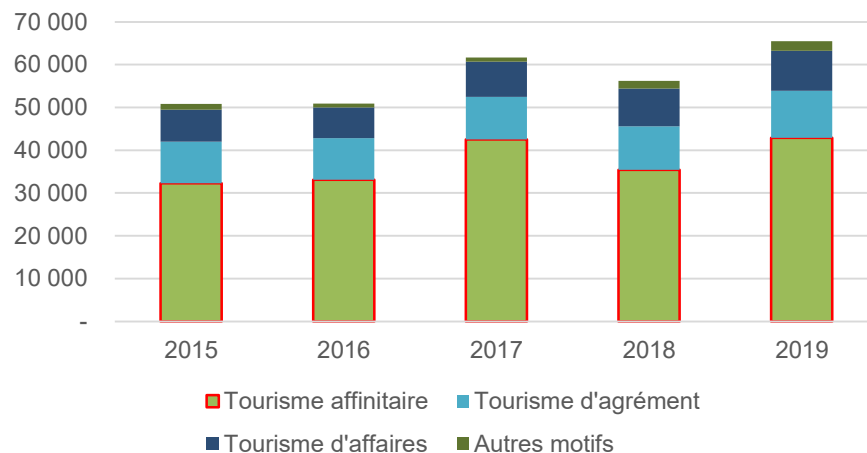
D'autres typologies de clientèles telles que le **tourisme d'affaires** ou encore le **tourisme dit d'agrément** restent **très marginales** avec 11 000 touristes d'agrément en 2019, soit seulement 17% des clientèles et 9 300 touristes d'affaires soit 14%.

A noter, l'année 2019 se démarque par son dynamisme avec une augmentation des flux (+ 16%) mais qui reste à nuancer face au repli de 2018 (-9%) lié aux mouvements sociaux et le retrait de 2 compagnies aériennes desservant Mayotte.

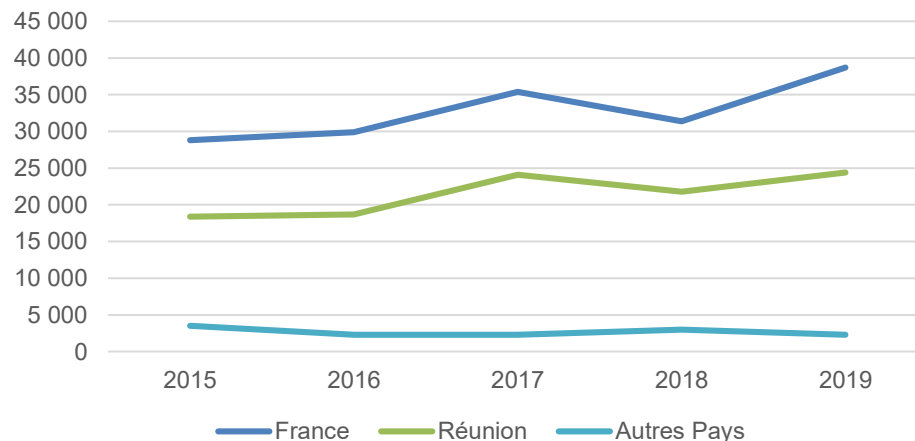
Si l'on observe les origines des flux, **les clientèles sont peu diversifiées avec quasi exclusivement des clientèles métropolitaines** (38 700) et très peu de clientèles régionales issues de l'Océan Indien (seulement 24 400 touristes viennent de la Réunion).

Malgré la faiblesse de ces flux, la clientèle métropolitaine présente un potentiel de développement pertinent car il s'agit le plus souvent de cadres ou assimilés (43%) disposant ainsi d'un pouvoir d'achat important pour la consommation de loisirs et d'offres touristiques.

Répartition des touristes par catégorie à Mayotte de 2015 à 2019



Origine des touristes à Mayotte de 2015 à 2019



SOURCE : INSEE /CDT

Le profil des flux : le poids du marché touristique français dans l'Océan Indien

Départements français, Mayotte tout comme la Réunion présentent des similarités assez fortes :

- 1^{er} bassin émetteur : forte dépendance au tourisme national avec plus de 50% de touristes français dans la fréquentation totale (80% pour la Réunion et 69% pour Mayotte).
- 2^{ème} bassin émetteur : tourisme régional Océan Indien avec des flux réguliers entre la Réunion et Mayotte, et également entre Maurice/Madagascar et la Réunion.
- 3^{ème} bassin émetteur : En revanche, la Réunion tout comme Mayotte, accueille relativement peu de touristes européens (6% de la clientèle de la Réunion et 5% pour Mayotte) et quasiment aucun touristes internationaux.

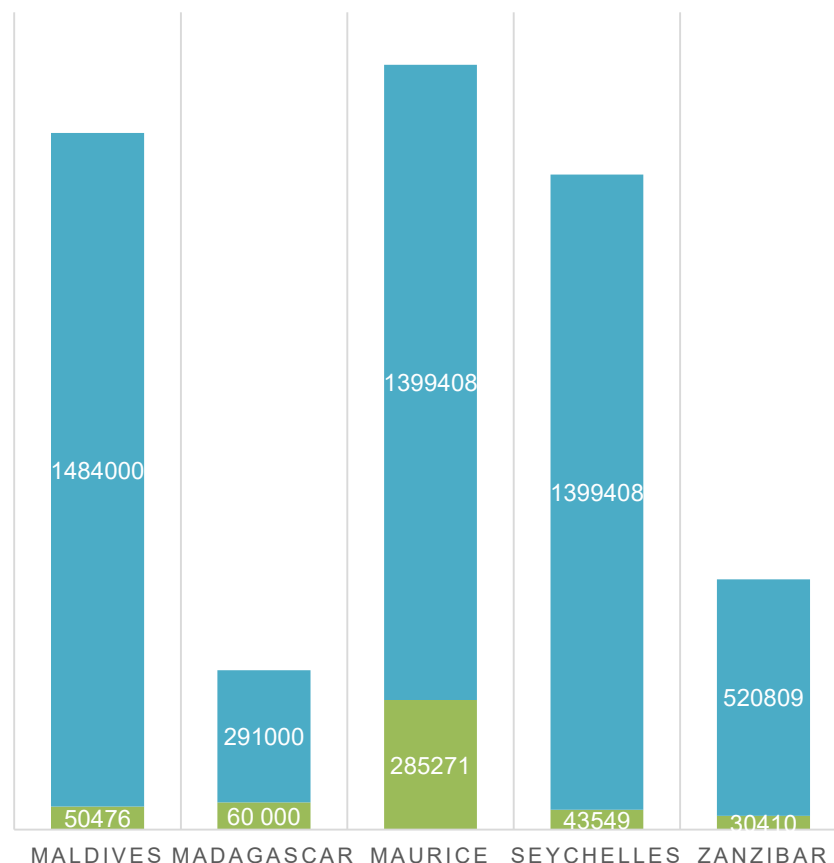
L'observation des origines des visiteurs à Madagascar et Maurice démontre un poids assez important des visiteurs français (20% de la fréquentation touristique totale) en complément des touristes européens et internationaux. Zanzibar, les Seychelles et Maldives présentent quant à elles des fréquentations françaises faibles (6% pour Zanzibar et 3% pour les Seychelles/Maldives) et bénéficient d'un tourisme beaucoup plus international.

En conclusion, en 2018 les flux touristiques français représentent plus de 930 000 visiteurs dans l'Océan Indien répartis entre **460 000 visiteurs** se rendant à la Réunion et Mayotte et **470 000 touristes d'agrément** dans les autres destinations (Maldives, Madagascar, Maurice, Seychelles, Zanzibar).

La profondeur du marché des touristes français dans l'Océan Indien est un indicateur rassurant pour le développement de ces parts de marché à Mayotte sous réserve d'améliorer ses critères d'attractivité et son offre.

Le marché français dans l'Océan Indien (2018, sans Mayotte/Réunion/Comores)

■ Part des touristes français ■ Fréquentation touristique totale



SOURCE : INSEE /CDT, statistiques nationales par pays

Le faible impact économique de la filière touristique aujourd'hui

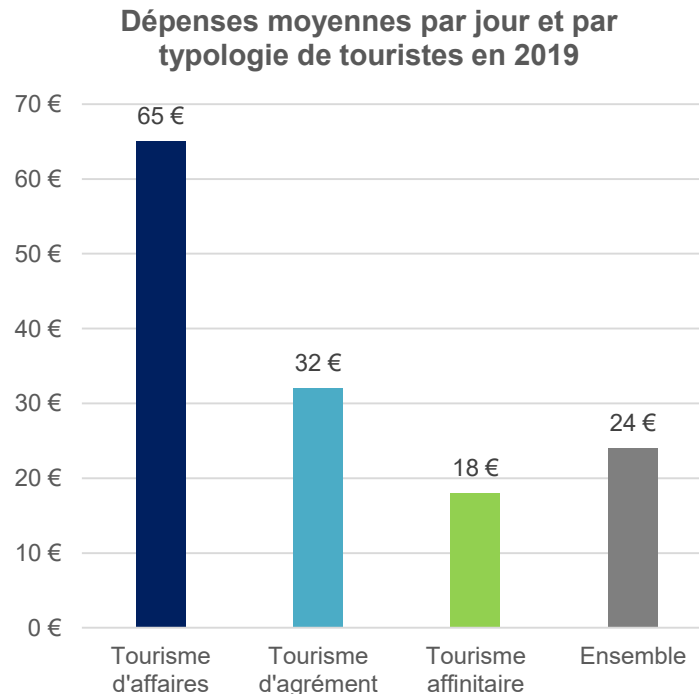
Malgré son potentiel de développement, **le poids du tourisme dans l'économie mahoraise aujourd'hui est peu marqué** et s'explique par 2 facteurs conjugués : **la faiblesse des flux et la faiblesse de la consommation touristique.**

En effet, **seulement 17% des touristes logent dans un hébergement touristique marchand à Mayotte.** La quasi-totalité des touristes affinitaires sont hébergés dans la famille ou chez des amis.

En termes de dépenses moyennes par jour et par personne, les chiffres INSEE/CDT semblent étonnamment faibles : les touristes affaires présentent un panier très bas (65€ vs une nuit à hôtel d'affaires le Maharajah à 150€ en moyenne), 32€ pour les touristes d'agrément et 18€ pour les touristes affinitaires.

Si les consommations en hébergement touristique ne sont pas prégnantes aujourd'hui, **il existe un réel potentiel de développement sur certains produits ressentis comme manquants** dans les entretiens et enquêtes : hébergement collectif / de groupe pour les rassemblements familiaux, hébergements touristiques insolites pour les clientèles touristiques de niche.

SOURCE : INSEE



Exemples d'hôtels	Prix moyen hors restauration
Maharajah	150 €
Hôtel du Rocher	120 €
Sakouli	115 €
Jardin Maoré	110 €
Relai Forestier	60 €

SOURCE : INSEE / CDT

Introduction sur les segments des clientèles

En termes de segmentation clientèles, nous avons identifié **6 principaux segments de clientèles** :

Afin de qualifier et quantifier la profondeur de chaque marché cible, nous avons croisé différents indicateurs à la fois quantitatifs (durée de résidence sur le territoire <2 ans, le profil socio-économique résumé à travers la catégorie socioprofessionnelle et l'âge) et qualitatifs (arrivées à l'aéroport, motif de visite).

LES RESIDENTS MAHORAIS

Visiteurs à la journée sans consommation d'une nuitée touristique

SANS NUITEE TOURISTIQUE

Les résidents
mahorais de
longue date

Les habitants
étrangers

Les
métropolitains

*Cible dont les
pratiques sont à
l'interface entre
l'excursionnisme
et le tourisme.*

LES NON RESIDENTS

Visiteurs en séjour avec consommation d'au moins une nuitée touristique

AVEC NUITEE TOURISTIQUE

Les touristes
affinitaires

Les touristes
d'affaires

Les touristes
d'agrément

Segment interne #1 : Les résidents mahorais de longue date

Les **mahorais résidents sur l'île depuis plus de 2 ans** représentent environ **120 000 individus** à Mayotte selon l'INSEE. On observe :

- Une surreprésentation de très jeunes enfants (41%), et adolescents/jeunes adultes (18%)
- L'INSEE note une part très conséquente d'inactifs (71%) et de chômeurs n'ayant jamais travaillé (8%) soit près de 80% de la population, ce qui renvoie à la prévalence de l'économie informelle et également la part très importante d'enfants et adolescents. Globalement, les habitants consomment en moyenne 1190 euros par mois et par ménage, une consommation très éloignée des standards métropolitains et autres DOM.
- A noter, l'émergence d'une « classe moyenne » avec une part de ménages vivant au dessus du seuil de pauvreté national, qui augmente selon l'INSEE depuis 2011 avec un niveau de vie médian autour de 1 800 € / mois soit le niveau de vie métropolitain.

En résumé, bien que l'on observe globalement une amélioration, une large part de ces clientèles présente un profil de dépense limité : une majorité de mahorais n'est pas en mesure de consacrer un budget significatif pour une offre de loisirs payante. D'après une enquête de l'INSEE en 2018, s'ils disposaient d'un complément de 10 % de ressources supplémentaires, un quart des ménages l'utiliseraient prioritairement pour la culture et l'éducation de leurs enfants

Les entretiens ont pu faire émerger que les mahorais ont globalement très peu d'activités de loisirs extérieurs au domicile, à la fois faute de budget dédié et d'offre adaptée. Les critères principaux sont le ticket d'entrée et la sécurité.

Au vu de la composition sociodémographique de ce segment et des besoins identifiés, le développement **d'une offre d'activités à destination des familles, et entre amis semblent être prioritaires** avec différents niveaux de tarification permettant d'adresser la diversité des segments que recouvre cette cible.

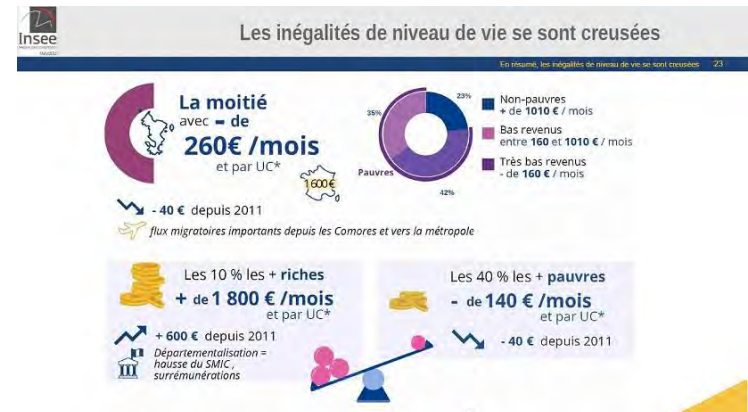
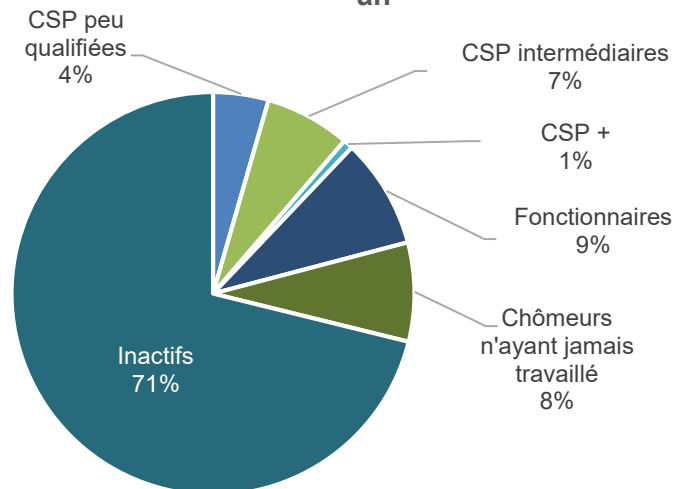
La page suivante décrit plus en détails les pratiques de loisirs émergentes des mahorais.

SOURCE : INSEE

Les résidents mahorais de longue date



Répartition par CSP des résidents de plus d'un an



Zoom sur les pratiques de loisirs des mahorais

Nous avons mené un atelier à Kawéni avec un panel de jeunes réuni par l'association Nouvelle Aire (compte-rendu détaillé en complément de ce présent rapport). Les principaux enseignements à retenir pour la présente étude :

- Des pratiques de loisirs assez **peu présentes et peu diversifiées**
 - Activités sportives collectives (foot, basket) et loisirs sportifs individuels (fitness) ou en groupe (randonnée)
 - Activités récréatives/créatives : Jouer aux cartes, mécanique, TV/matches sportifs,
 - Loisirs familiaux : jeux pour enfants, visite à la famille
 - Gastronomie / festività : faire des grillades, cuisine, musique
- Des pratiques qui restent **confidentielles et se déroulent principalement dans l'espace privé** / au domicile, plus marginalement en ville ou à la campagne, quasiment jamais dans la nature. Les plages restent des espaces désirés notamment pour la pratique des « voulés », grillades, festivités ou encore le foot mais restent encore assez peu fréquentés par peur de l'eau. La montagne est un espace non pratiqué sauf très ponctuellement pour la randonnée.
- Des pratiques sont **individuelles ou en groupes d'amis**, les **sorties en couple ou en familles sont très rares** faute de lieux adaptés pour les accueillir.

La taille de l'échantillon ne garantit pas de tirer des enseignements représentatifs de toutes les pratiques de loisirs des mahorais mais un certain nombre de besoins peuvent être recensés : le développement d'une offre et d'espaces de loisirs multi cibles (familles, couples, groupes d'amis) en extérieur (plage et montagne) et plutôt autour des loisirs familiaux et loisirs sportifs.



Segment interne #2 : Les habitants étrangers

SOURCE : INSEE

Les **habitants étrangers** vivants à Mayotte sont très majoritairement en situation irrégulière et représentent près de la moitié de la population de l'île selon l'INSEE.

Cette part d'étrangers recouvre de nombreuses réalités mais il s'agit souvent de personnes venant des Comores, ne parlant pas ou peu le français, en situation socio économique très fragile qui correspondent souvent à 3 typologies :

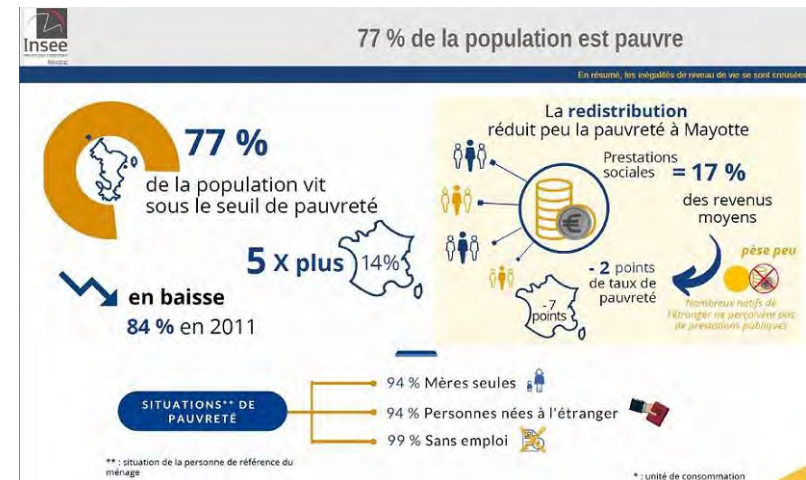
- Des jeunes adultes
- Des familles avec enfants
- De mineurs isolés

Cette population est caractérisée par une grande jeunesse, dans une très forte précarité et une vie de « subsistance », sans revenus fixes, des conditions de logement très difficiles,... Plus marginalement une partie plus qualifiée, occupe des emplois fixes.

Selon l'INSEE, 94% des ménages dont la personne de référence est née à l'étranger présenterait une situation de pauvreté. Le niveau de consommation est très faible, et notamment sur le poste de dépense des loisirs quasi inexistant car les achats se concentrent sur produits de première nécessité, le transport, etc...

Ce premier segment serait donc **concerné par des activités plutôt à destination de la jeunesse et des familles, gratuites** et libres d'accès ou très peu chères.

Les étrangers en situation irrégulière



Segment interne #3 : les métropolitains

Les « **métropolitains** » installés à Mayotte depuis moins de deux ans à Mayotte représente environ **7 000 individus**.

On observe :

- Une surreprésentation des 25 – 39 ans
- Une surreprésentation d'inactifs s'expliquant par une présence importante de familles avec des enfants et adolescents.
- Une surreprésentation des fonctionnaires de l'Etat : professionnels de la santé, de l'enseignement, etc. avec des durées de séjours variables allant de quelques mois pour les médecins à 1 voire 2 ans pour les enseignants.

Clientèles à plus fort pouvoir d'achat, elles **sont très demandeuses d'activités de loisirs en extérieur, en individuel ou groupes (familles, amis)** : randonnées pédestres, sorties encadrées en bateau pour du snorkeling ou plongée en bouteille, restauration, etc.

A défaut d'offre existante et d'encadrement sécurisé, ces clientèles **s'organisent par elles-mêmes** en se regroupant sur les réseaux sociaux pour organiser leurs propres activités et visites guidées avec des tarifications négociées directement avec les prestataires locaux.

Les entretiens ont pu faire émerger que ces clientèles sont également à la recherche de **produits de courts séjours** d'une à deux nuits sur des week-ends voire sur une semaine pendant les vacances scolaires dans des hébergements insolites de l'île (comme par exemple le Relais Forestier du Mont Combani).

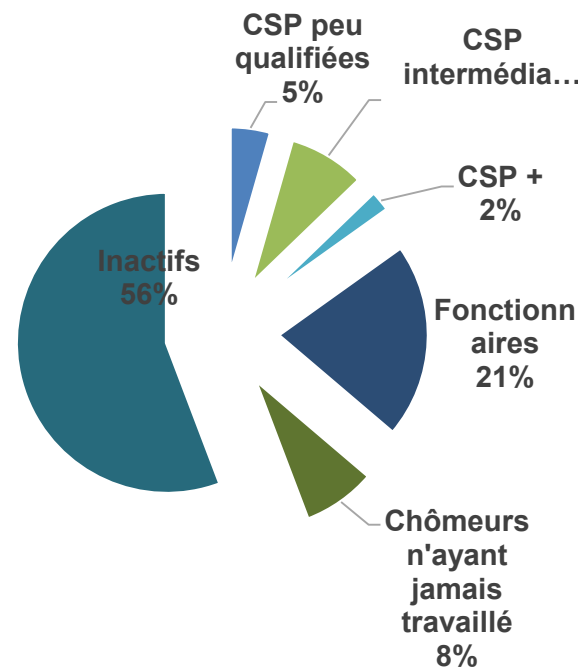
SOURCE : INSEE

Les métropolitains



Répartition par CSP des nouveaux arrivants (moins d'un an)

Source: INSEE, RGP 2017



Zoom sur les pratiques de loisirs des métropolitains

CAPTURES IMAGES DES DEMANDES DE LOISIRS DES EXPATRIES SUR LES RESEAUX SOCIAUX

The collage consists of six screenshots of social media posts:

- Post 1 (Angie):** "Bonjour à tous! Nous sommes 2 avec Lena Gziz très motivées pour une rando mardi selon la météo, pour les crêtes de Bandréle ou les marches d'Acoua. Si vous êtes partants envoyez-nous un message :) Bon week-end !" (2 likes, 2 comments)
- Post 2 (Nas):** "Bonjour Je recherche une annonce pour le mont chongui ce samedi 28/11 sinon une sortie à proposer pour samedi ?Tks" (6 commentaires)
- Post 3 (Fanny):** "Hello tout le monde, on part en trip à 4 copines demain faire le tour de l'île de Mayotte en canoë. On cherche à loger sur M'Tsamoudou (mercredi soir) et Kani-Kéli (mardi soir), on a nos tentes, des bons plans ? On peut aussi camper dans votre jardin ^^^ On est sympas et on fait bien à manger" (32 likes, 30 commentaires)
- Post 4 (Marin):** "Nous souhaiterions faire une sortie vers les îlots du nord en bateau avec un pêcheur. Est ce que qqn aurait un contact?" (1 commentaire)
- Post 5 (Stephy):** "Bonjour ! Vous auriez des idées d'hôtel (qui fasse restau !) qui soit sympa pour passer le réveillon de Noël ?" (3 likes, 10 commentaires)
- Post 6 (Ben):** "Y a quoi à faire le dimanche à Mamoudzou ?" (6 likes, 19 commentaires)

Additional snippets of posts are visible on the right side of the collage:

- A post asking: "Bonjour, Qui est intéressé par M'stanga Fanou demain aprem ?" (J'aime, Commenter)
- A post from Laurian asking for advice on a group trip to Chongui.
- A post from Moïse asking for a guide for the Marches d'Acoua.
- A post from Jacques (Mayotte) asking for fishing companions.
- A post from Mickaël asking for a guide for a fishing trip.

L'analyse pendant plusieurs semaines des réseaux sociaux des métropolitains à Mayotte (« Les nouveaux arrivants à Mayotte », « Mayotte Expat », « Les supers profs à Mayotte », etc.) nous ont permis d'observer des demandes quotidiennes et récurrentes sur les réseaux sociaux autour des pratiques suivantes :

- **Des randonnées pédestres** en petits groupes (Chongui, Bandréle, Acoua, Combani)
- **Des sorties en mer :** activités motorisées et non motorisées (voile, kayak), snorkeling, plongée, pêche
- **Des sorties dans les marchés locaux**, découverte des savoir-faire locaux
- **Restauration / bar**, fêtes et animations, hébergements.

Les critères recherchés sont toujours en priorité la **sécurité** et l'**accessibilité**.

Segment externe #4 : les touristes affinitaires

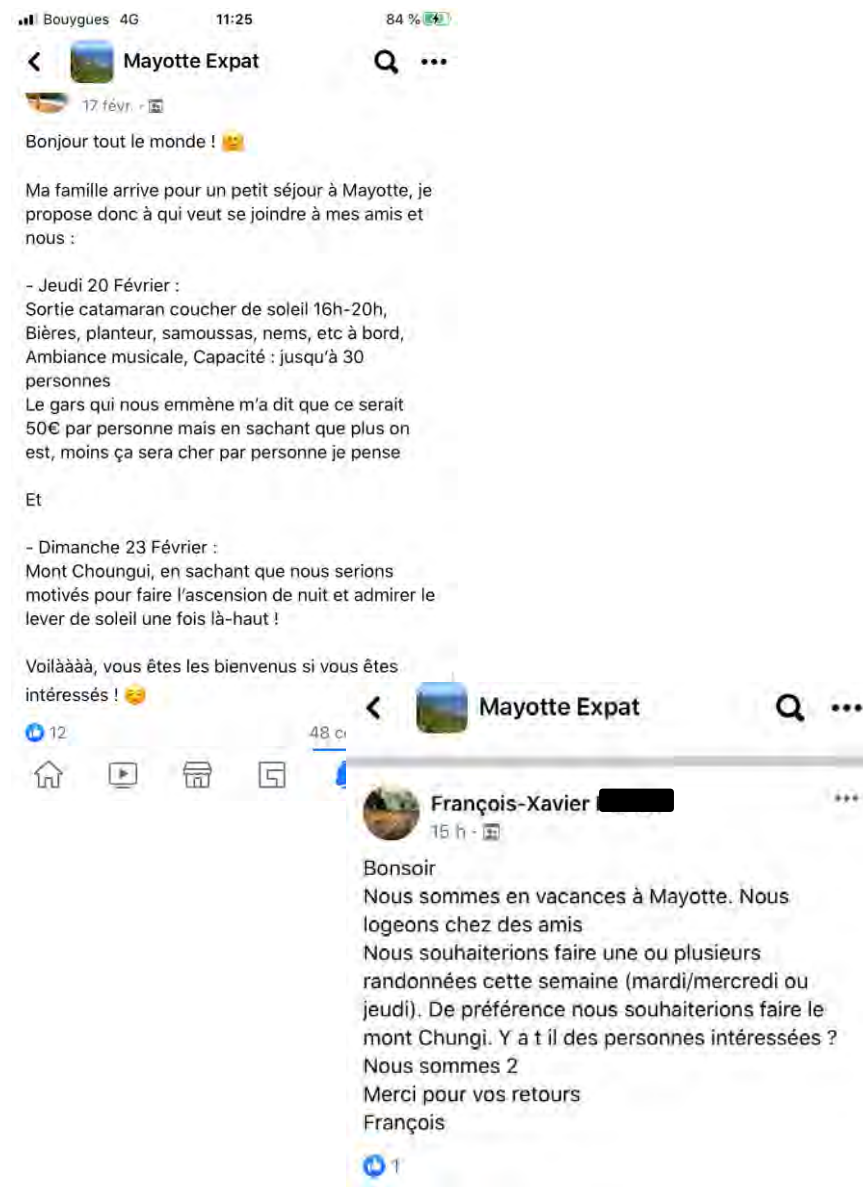
Les **touristes affinitaires en provenance de la Réunion ou de Métropole** ou encore appelés « les mahopolitains » représentent plus de **42 000 individus**.

Ces clientèles viennent pour rendre visite aux amis et à la famille installés à Mayotte, en séjours longs (en moyenne 34 jours) essentiellement en période de vacances scolaires.

Plusieurs profils peuvent s'observer et avec des pratiques assez différenciées :

- **Les étudiants** en Métropole ou à la Réunion, venant rendre visite à la famille restée à Mayotte. Sans pour autant disposer de revenus ou fort pouvoir d'achat, ils sont à la recherche d'offres de loisirs quotidiens comparables à ceux qu'ils peuvent trouver en métropole.
- Les personnes seules ou familles installées en Métropole ou à la Réunion, **venant rendre visite au reste de la famille restée à Mayotte**. Ces clientèles sont à la recherche d'espaces pour se rassembler, parfois avec possibilité d'hébergements de groupes.
- **Les proches des familles métropolitaines** installées à Mayotte pour quelques années (parents, amis) et venant leur rendre visite. Ils peuvent être à la recherche d'activités et d'offres de visite localement (sports et loisirs, culture et patrimoine, agritourisme).

CAPTURES IMAGES DES DEMANDES DE LOISIRS DES TOURISTES AFFINITAIRES



Segment externe #5 : les touristes d'affaires

Les **touristes affaires en provenance de la Réunion ou de Métropole** représentent moins de **10 000 individus**.

Ces clientèles viennent pour un voyage d'affaires à Mayotte, avec des durées de séjour très variables allant d'une semaine à plusieurs semaines (selon le CDT, 19 jours en moyenne en 2019), essentiellement hors des vacances scolaires et notamment sur le 2^{ème} trimestre soit de décembre à mars (35% des flux affaires).

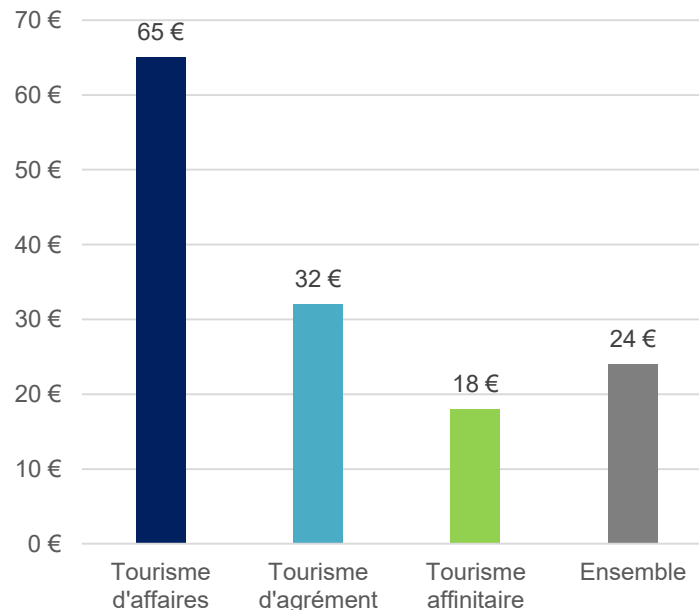
Elles représentent la principale clientèle des hébergements touristiques de Mayotte (hôtels, gîtes, chambres d'hôtes) selon le Comité Départemental du Tourisme et 8 touristes d'affaires sur 10 choisissent de résider dans un hébergement marchand en 2019.

Ces clientèles privilégient les zones urbaines telles que Mamoudzou et consomment essentiellement de l'hôtellerie économique. Les pratiques que l'on peut considérer comme annexes à l'activité professionnelle (telles que les loisirs) sont marginales et uniquement concentrés sur les week-ends.

Pour rappel, selon le CDT, ces clientèles sont les principaux consommateurs avec 65 € en moyenne par jour en 2019 (contre 85 € / jour en 2018, notamment lié au développement de formes d'hébergements alternatifs). Toutefois ces chiffres sont à questionner vs un prix moyen hôtelier autour d'une centaine d'euros (cf. tableau).

SOURCE : INSEE

Dépenses moyennes par jour et par typologie de touristes en 2019



Exemples d'hôtels	Prix moyen hors restauration
Maharajah	150 €
Hôtel du Rocher	120 €
Sakouli	115 €
Jardin Maoré	110 €
Relai Forestier	60 €

Segment externe #6 : les touristes d'agrément

Les **touristes d'agrément en provenance de la Métropole ou de pays européens** plus marginalement représentent **11 000 individus**.

Ces touristes choisissent de venir à Mayotte pour un motif d'agrément, le plus souvent **lié à une pratique motivationnelle très spécifique**. Ces touristes viennent rarement « à l'aventure », et privilégient les séjours organisés :

- Les sportifs (plongeurs et trekkistes) : séjours organisés par des tours opérateurs spécialisés pour des séjours longs allant de 7 à 10 jours, *all inclusive*.
- Les plaisanciers : en autonomie ou mini croisières à la voile depuis Mayotte vers Madagascar / Comores en catamaran.
- Les croisiéristes : historiquement Mayotte accueillait près de 20 paquebots de croisière / an, en 2019 seulement 5 à 6 escales ont eu lieu (taxes élevés et absence de sécurisation de l'approvisionnement alimentaire à Madagascar).

Les avis post séjour sont globalement positifs et liés essentiellement à la qualité exceptionnelle du patrimoine naturel. En revanche certains points dégradent fortement la qualité expérientielle (insécurité, pollution, qualité des prestations) et sont des prérequis pour attirer ces clientèles. Le développement des croisiéristes paraît peu opportun car ils entraînent peu de retombées territoriales (escale de moins d'une journée à Mayotte). Le segment des sportifs présente un vrai potentiel de développement car ils sont déjà présents dans l'Océan Indien, l'offre à Mayotte est existante bien qu'elle reste à structurer et renforcer et ces clientèles correspondent bien à l'image touristique à créer demain autour d'un tourisme durable, vert et bleu.

AVIS DES PLONGEURS DANS LE CADRE DE SEJOURS ORGANISES PAR ULTRA MARINA

MERCI Delphine (et toute l'équipe d'Ultramarina)
O'Lo - Il ne manque que des repas différents d'une sandwicherie. Sinon, parfait (propreté, accueil, vue, confort...)
Joly Roger - Très belles plongées. Des coraux extraordinaires, un encadrement très sympa. Plongées répétitives après 4 jours sur place
Le Jardin Maoré plongée - Belles plongées, personnel sympa, bateaux récents et confortables
Le Jardin Maoré - Endroit MAGNIFIQUE. Très bon restaurant. Les bungalows ont clairement besoin d'être rénovés. Personnel très sympa
Le - Les coraux et les tortues.
Le - Au Austral...
HERVE D ★★★★★
Mayotte - Date de départ 04/10/2019
Séjour Mayotte - Le Jardin Maoré - Plongée - Le Jardin Maoré
Merci à Ultramarina pour organisation du voyage qui était conforme à la prestation proposée. J'ai passé un séjour reposant, au calme et belles plongées
Le Jardin Maoré - équipe moniteurs très pro et sympa, plongées superbes et bien encadrées, excellente ambiance à bord
Le - plongées, repas
Le - hébergement, rapport qualité des boissons élevé
VERONIQUE C ★★★★★
Mayotte - Date de départ 11/10/2019
Séjour Mayotte - Brandali - O'Lo Hotel - Plongée - Jolly Roger 976
Séjour Mayotte - Maoré - Le Jardin Maoré - Plongée - Le Jardin Maoré
Le Jardin Maoré - très bonne taille très belles plongées
JACQUELINE A ★★★★★
Mayotte - Date de départ 04/10/2019
Séjour Mayotte - Le Jardin Maoré - Plongée - Le Jardin Maoré
Idéal pour les plongeurs - être dépayssé par le côté sauvage du site et les éléments qui viennent vous dire bonjour, sous plonger sur un bateau très bien équipé et organisé pour la plongée, sur des sites pleins de coraux... j'ai eu la chance d'être à l'île !
Le - Le club de plongée juste à côté avec du bon matériel
Le - Les moustiques dans les chambres...
VEROUCHEA B ★★★★★
Mayotte - Date de départ 10/05/2021

OFFRE DE SEJOURS TREKKING PAR UNE AGENCE DE VOYAGE SPECIALISEE NOMADE AVENTURE



Immersion sur l'île sauvage de Mayotte à la découverte de la faune et de la flore, au fil des randos et des rencontres.

Randonnée / trek | Niveau dynamique ★★★★★

10 jours à partir de 2099€

Prochain départ le 01/05/2021



Rando et Mayotte bain au féminin !

Mayotte

Voyage en petit groupe | Nouveaux

Voyages entre filles à Mayotte pour une aventure au féminin entre terre et mer : en rando, kayak, snorkeling, bateau...

Randonnée / trek | Niveau dynamique ★★★★★

10 jours à partir de 2299€

Prochain départ le 08/05/2021



Le meilleur de Mayotte à pied !

Mayotte

Voyage en petit groupe | coup de cœur

Randonnée pédestre à la découverte de la nature et îlots de rêve entre forêt tropicale et lacs turquoise

Randonnée / trek | Niveau dynamique ★★★★★

12 jours à partir de 2399€

Prochain départ le 15/05/2021

Synthèse chiffrée des segments

Le tableau suivant résume **les informations quantitatives sur les segments de marché actuels** à Mayotte.

	1 à 14 ans	15 à 24 ans	25 à 39 ans	40 à 54 ans	> 55 ans	Total
Les résidents mahorais de longue date	50 421	22 254	19 189	17 771	12 671	122 307
Les habitants étrangers	51 679	18 327	30 149	14 350	4 025	118 529
Les métropolitains	1 964	1 586	2 344	1 160	436	7 491
<i>Sous-total</i>	<i>104 064</i>	<i>42 167</i>	<i>51 683</i>	<i>33 281</i>	<i>17 132</i>	<i>248 326</i>
Les touristes affinitaires	42 900					42 900
Les touristes agrément	11 000					11 000
Les touristes affaires	9 300					9 300
Autres motifs	2 300					2 300
<i>Sous-total</i>	<i>65 500</i>					<i>65 500</i>
Total	313 826					

6 profils de clientèles aujourd'hui avec des poids et comportements hétérogènes

LES RESIDENTS MAHORAIS

Visiteurs à la journée sans consommation d'une nuitée touristique

SANS NUITEE TOURISTIQUE

Les résidents mahorais de longue date

Les habitants étrangers

Les métropolitains

Cible dont les pratiques sont à l'interface entre l'excursionnisme et le tourisme.

LES NON RESIDENTS

Visiteurs en séjour avec consommation d'au moins une nuitée touristique

AVEC NUITEE TOURISTIQUE

Les touristes affinitaires

Les touristes d'affaires

Les touristes d'agrément



Aujourd'hui, près de **250 000 habitants** vivent à **Mayotte** (résidents mahorais de longue date, habitants étrangers, métropolitains).

À l'horizon 2050, entre **440 000 et 760 000 habitants** vivraient à Mayotte selon différents scénarios étudiés par l'INSEE. Des besoins en activités loisirs qui vont fortement augmenter en lien avec la croissance démographique.

Aujourd'hui, **65 500 touristes** viennent à **Mayotte** par an dont 42 900 touristes affinitaires et 11 000 touristes d'agrément.

470 000 touristes français d'agrément voyagent par an dans les destinations voisines (Maldives, Madagascar, Maurice, Seychelles, Zanzibar) hors Mayotte/Réunion.

Un bassin de clientèles touristiques très important et déjà présent dans l'Océan Indien à capter.

LES FORCES

- > Un **bassin captif lié aux réservoirs de clientèles résidentielles** locales : la population résidente de longue date, les expatriés métropolitains.
- > **Le poids du marché français dans l'Océan Indien** à capter.
- > Des **attentes très fortes liées au développement des loisirs** à Mayotte : activités, hébergement.

LES FAIBLESSES

- > Une **destination aujourd'hui confidentielle** (voire inexistante) dans l'imaginaire touristique, avec souvent une image dégradée autour de l'insécurité et le climat social.
- > L'intensité concurrentielle **des destinations** de l'Océan Indien avec des poids lourds tels que les Maldives/Maurice et des destinations secondaires très dynamiques (Seychelles, Zanzibar,...).
- > **La faiblesse des flux touristiques affaires et la quasi absence de flux touristiques d'agrément**

PARTIE 2

Stratégie de développement durable du tourisme dans la zone Centre de Mayotte

A vibrant photograph of a tropical forest. In the center, a waterfall cascades down a mossy rock face, with a faint rainbow visible in the mist. The surrounding area is filled with dense green foliage, including large ferns and various tropical trees. The scene is brightly lit, suggesting a sunny day.

PARTIE 2

Stratégie de
développement
durable du
tourisme

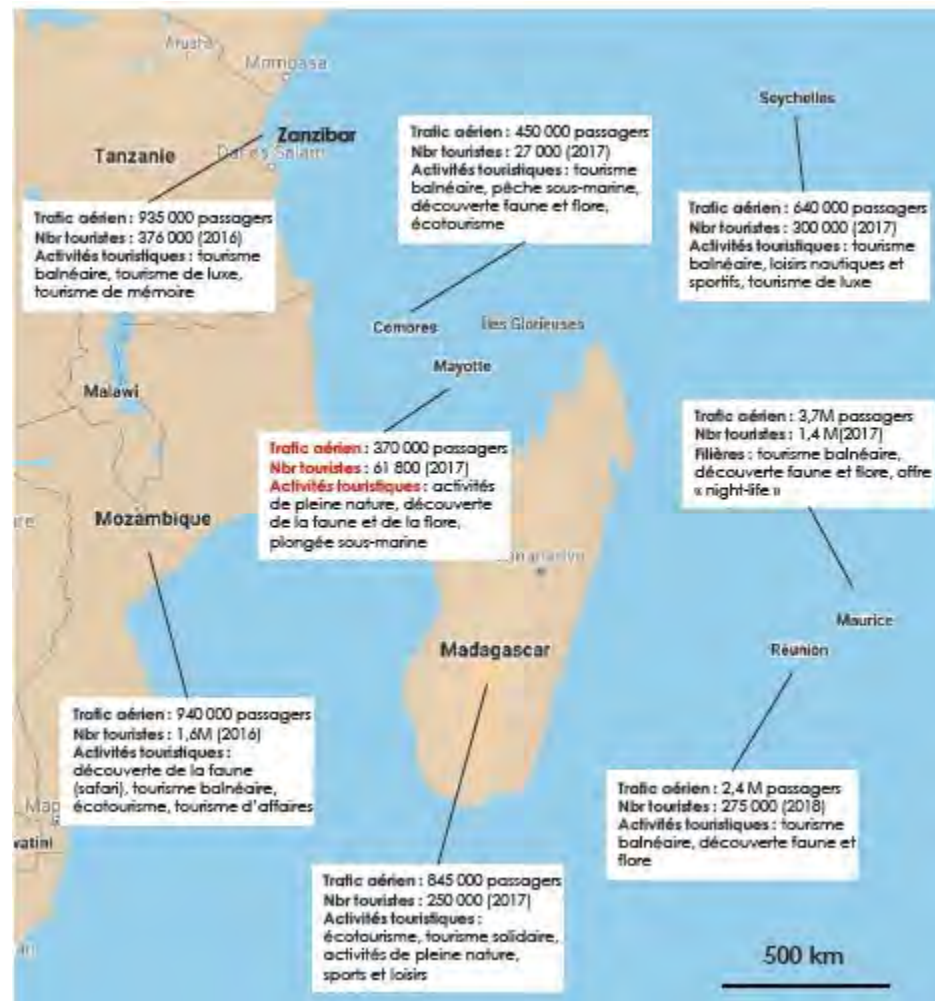
Analyse de la concurrence régionale

Le contexte touristique régional

L'océan indien est une géographie qui regroupe de nombreuses destinations touristiques de premier plan, avec des notoriétés établies mondialement, et parfois situées dans le voisinage immédiat de Mayotte:

- **Madagascar**, qui malgré les problèmes d'insécurité reste une destination très attractive pour le balnéaire et l'écotourisme, notamment auprès des clientèles de Mayotte.
- **Les Seychelles**, avec un positionnement haut de gamme et une offre balnéaire exceptionnelle, limite volontairement les flux autour de 300.000 touristes d'agrément annuels.
- **L'île Maurice**, avec plus d'un million de touristes d'agrément exclusivement balnéaires, se distingue par une large gamme de resorts et un service de très bon niveau.
- **Les Maldives**, dont le développement touristique s'est fait initialement autour de la plongée dans les années 80, était vendu comme une extension des séjours au Sri Lanka. La destination a depuis connu une croissance exponentielle pour devenir une destination en soi et dépasser le million de touristes d'agrément.
- **Zanzibar**, en Tanzanie, originellement sur le tourisme de mémoire, a connu un développement touristique très rapide ces dernières décennies et correspond souvent à une extension balnéaire d'un séjour Safari au Serengeti.

Le contexte est donc porteur mais montre une concurrence très forte, qualitative et mature, pour des clientèles essentiellement européennes. **Quelle peut être la carte que peut jouer Mayotte pour se différencier ?**



Benchmark de projets inspirants : s'héberger

Le Manta Resort (Pemba - Tanzanie)

L'initiative du Manta resort remonte à 2009, quand une équipe de passionnés envisage de développer sur l'île de Pemba une offre écotouristique au service du développement local, contrairement aux resorts internationaux plus standardisés et « hors sol » développés à Zanzibar.

Le site comporte 18 unités (villas et chambres) ainsi qu'une chambre sous-marine unique au monde, un restaurant et un bar avec vue mer, des espaces communs, une piscine. Le positionnement est haut de gamme car le site est isolé, et nécessite 30mn d'avion depuis la Tanzanie puis 1h30 de route. Cette offre est donc souvent un voyage de noce ou une extension d'un séjour safari au Serengeti.

En parallèle à l'activité hôtelière, le projet vise à maximiser les retombées pour la population locale, à travers l'emploi local y compris pour les postes qualifiés, la formation du personnel, et le site est engagé activement dans la préservation du lagon à travers une fondation séparée.

Les enseignements pour Mayotte : un produit suffisamment original est capable d'aller chercher des clientèles au lointain pour peu que l'offre le mérite. Un élément distinctif ou architectural – ici la chambre sous marine - est de nature à « créer » et accélérer la notoriété et à être différenciant. Ce projet est aussi la preuve que le développement local peut être privilégié pour une offre écotouristique y compris haut de gamme.



The Manta Resort

519 avis

N°2 sur 8 Hôtels

Tanzanie

Benchmark de projets inspirants : s'héberger

Tsara Komba Lodge est un écolodge de luxe situé sur l'île de Nosy Komba au nord-ouest de **Madagascar**. Il offre une immersion totale dans la nature avec une proposition de 8 chalets tournés vers l'océan et situés dans les hauteurs de la forêt, tous construits dans une architecture traditionnelle et valorisant l'artisanat local au travers d'un mobilier de qualité. Le site insulaire étant assez peu accessible, il est possible d'y séjourner en pension complète avec une offre de restauration de grande qualité valorisant les produits locaux (crabe de mangrove par ex) et la pêche, et des excursions proposant des activités nautiques douces et respectueuses de l'environnement (plongée, pêche, voile). Les lodges sont adossés à l'Eden Garden, réserve naturelle privée et sauvage abritant 200 espèces endémiques, des visites sont organisées dans le jardin et potager bio du lodge.

En parallèle, les hébergeurs sont impliqués dans de nombreuses initiatives locales :

- Écologiques : membre de la Fondation « Nature Sauvage » visant à protéger et à préserver la réserve naturelle.
- Sociales : partenaire et mécène de l'ONG « des Villages et des Hommes » organisant régulièrement des actions en faveur des populations démunies (reconstruction de villages, écoles, sanitaires, etc.). L'écolodge emploie par ailleurs une partie des villageois.
- Economiques : ils financent sous forme de micro-crédits des pirogues pour le développement de la pêche et des déplacements.

Les enseignements pour Mayotte : la capacité à proposer une expérience complète (hébergement, restauration, excursions) dans des sites naturels d'exception « à la Robinson Crusoe » tout en préservant et valorisant le site, l'implication dans les filières économiques locales notamment la pêche (valorisation des produits, structuration de la filière par les micro crédits).

TSARA KOMBA LODGE - MADAGASCAR



Benchmark de projets inspirants : découvrir la forêt

Le **Camp Canopée** à Kourou en **Guyane** offre une expérience inédite et unique pour les week-ends : un hébergement touristique en à 10 mètres de hauteur dans des carbet aborigènes. Le carbet principal, assemblé autour d'un imposant arbre est relié à 2 petits carbets bouchage et à un carbet sanitaire, tous perchés au dessus du sol. Pour passer d'un carbet à l'autre, les visiteurs doivent emprunter une passerelle suspendue d'une vingtaine mètres permettant ainsi une expérience aérienne totale. Plusieurs activités sont proposées : observation de la canopée via des plateformes allant de 15 à 42 mètres, des jeux aériens (tyroliennes, descente en rappel), des randonnées / trekking entre le camp Canopée et le Camp Cariacou (3 jours de marche en forêt avec hamac).

Depuis le Camp Canopée à 3 jours de marche en forêt avec hamac (ou au départ de Kourou en pirogue), on trouve le **camp Cariacou** où l'on peut accrocher son hamac sous 4 carbets de type traditionnel. Tous les autres carbets (commun, sanitaires) sont reliés par des passerelles. Sur place, les visiteurs sont encadrés par un guide de la Compagnie des guides de Guyane et proposant la visite de sentier botanique commenté. Le camp organise également des repas chandelle les vendredis : restaurant et cuisine locale en forêt avec balade en pirogue de nuit.

Derrière ces deux produits, Escapade Carbet, association dont le but est de promouvoir le carbet et des usages en Guyane depuis 2011 (90 carbets recensés).

Les enseignements pour Mayotte : le développement d'un produit très complet (hébergement + loisirs en forêt) afin de valoriser la canopée et la création d'une véritable d'expérience d'itinérance pédestre entre les deux carbets.

CAMP CANOPEE - GUYANE



CAMP CARIACOU - GUYANE



Benchmark de projets inspirants : découvrir les jardins

Le Jardin de Balata (Martinique)

2 Ha - Gestion privée – payant - 160.000 visiteurs /an

Le Jardin de Balata est un des sites majeurs de Martinique; organisé comme la visite d'un luxuriant jardin tropical de fleurs et de plantes, et des aménagements de parcours dans la canopée.

Le Jardin pamplemousse (Maurice)

37Ha – Gestion publique - gratuit

Plus ancien jardin botanique tropical au monde, le site est une institution et constitue une étape incontournable lors d'une visite à Maurice. Cette offre à l'intérieur des terres constitue une des rares excursions complémentaires à la dimension balnéaire de l'île.

Le conservatoire botanique des mascarins (La Réunion)

7 ha - Gestion associative - payant

Jardin réunissant des plantes réunionnaises endémiques uniques au monde, collection mondiale de caféiers, fruitiers tropicaux, palmiers, grande variété de cactées, verger créole, bambous cathédrale, orchidées et fougères mélangées, demeure créole, alambic...Le site intègre une boutique de souvenirs et un restaurant. Possibilité de louer le site.

Les enseignements pour Mayotte : Comme l'illustrent ces exemples, la notion de grand jardin tropical est un élément majeur de ce type de destination, permet de créer des offres attractives et de générer des flux importants. Ce type d'offre peut être adossé à une dimension scientifique/botanique, mais constitue d'abord un lieu de promenade pour tous les publics. Des offres commerciales (restaurant/boutique/privatisation) peuvent s'y agréger pour rechercher l'équilibre budgétaire.



Benchmark de projets inspirants : découvrir la mer

Une exploration originale du monde marin à la Réunion avec un produit nautique innovant

Des kayaks de mer transparents permettant de découvrir sur un parcours pédagogique en autonomie ou en excursion accompagnée la faune et la flore marine de la Réunion.

Les prestataires ont misé sur la dimension ludique d'un produit aquatique innovant et très différenciant, et sur l'écologie en travaillant en étroite collaboration avec la Réserve Naturelle de la Réunion. Des parcours pédagogiques sont en effet proposés avec six zones coraux et poissons différents pour un public à la fois touristique et résidentielle (scolaires, etc.).

Kelonia, l'observatoire des tortues marines à Saint-Leu à la Réunion

Anciennement « ferme corail » dans les années 70 (élevage de tortues marines pour la commercialisation de la chair et des écailles), reconvertie à la fin des années 90 en 1 700 m² de musée, centre de recherche, d'intervention et de soins consacré aux tortues marines. Propriété de la collectivité de Saint-Leu, l'observatoire est géré par la SPL de la Réunion des Musées Régionaux qui gèrent l'intégralité des musées de l'île. Il accueille 130 000 visiteurs par an (contre 80 000 visiteurs prévu lors de sa conception).

Les enseignements pour Mayotte : l'enjeu du développement de ces produits est d'améliorer l'accès au littoral et à la mer aussi bien pour les populations résidentes que touristiques, et protéger/valoriser la faune et la flore d'exception tout en en faisant des supports d'activités récréatives et touristiques.



KELONIA, SAINT-LEU LA REUNION



Benchmark de projets inspirants : découvrir la mer

Des observatoires flottants afin de permettre les cheminements sur l'eau et sous l'eau, des séquences pouvant alterner des points d'observation, de la mer, des animaux marins, des points d'expérimentation où pourraient se pratiquer le *snorkeling* ou encore la baignade dans des périmètres sécurisés ... Des structures en bois ou catway flottants, des supports légers, esthétiques, s'intégrant harmonieusement aux environnements naturels d'exception, sans impacter les fonds marins et limitent la dégradation par l'homme.

DIE STREKEN, PAYS-BAYS



Infinite Bridge by Gjøde & Povlsgaard Architects outside the Varna Palace in Aarhus, Denmark



Gaomei wetlands, Taiwan

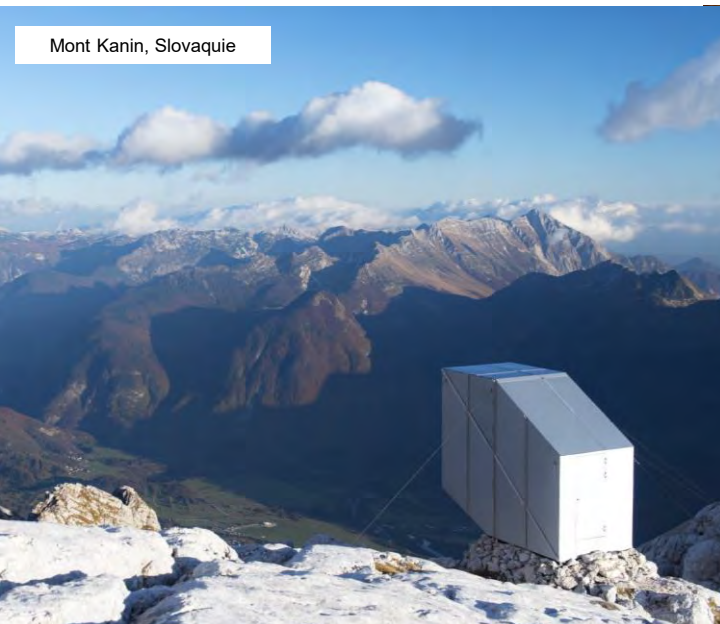


Benchmark de projets inspirants : en balcon sur le grand paysage

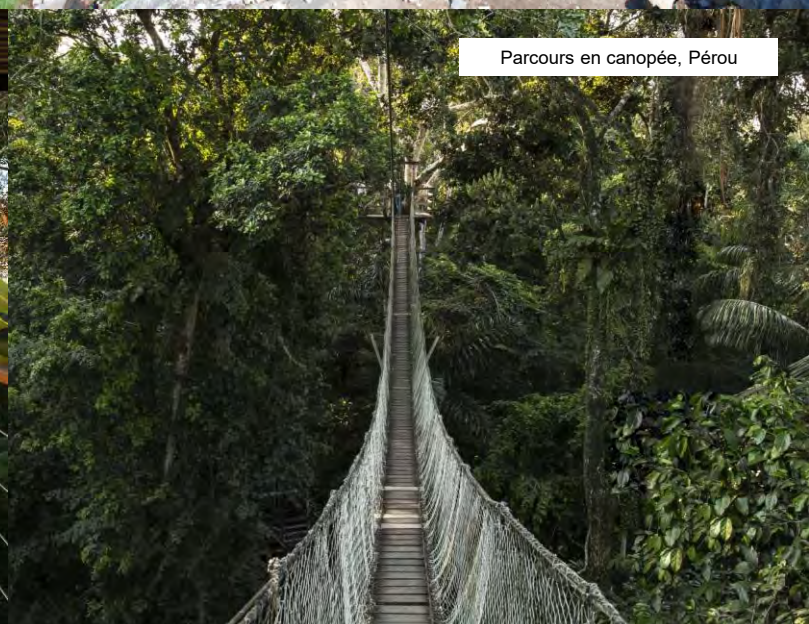
De nombreux exemples de belvédères panoramiques, en montagne ou dans la forêt, montrent le potentiel d'image très fort de ces « balcons » sur le grand paysage. Pouvant faire l'objet d'une conception contemporaine soignée, en dialogue avec la nature environnante, ces installations légères et réversibles proposent un cadrage original et font office de but de visite dans le cadre d'une itinérance. Ils constituent des éléments très communicants sur le plan touristique, et sont mis en avant dans les brochures et les sites internet des routes scéniques de Norvège par exemple, dont il constitue l'un des déclencheurs de visite. En contexte forestier, des parcours dans les canopées ou plus près du sol remplissent la même fonction.



National scenic route,
Norvège



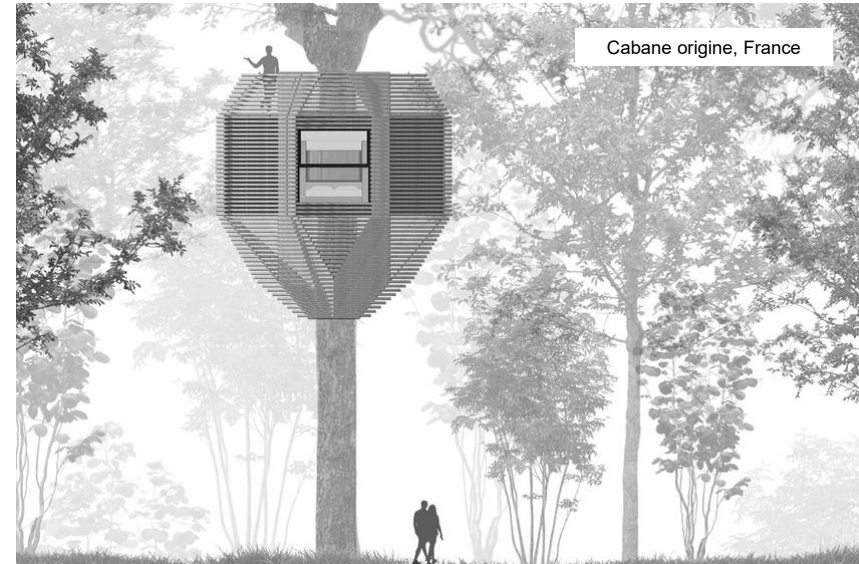
Mont Kanin, Slovaquie



Parcours en canopée, Pérou

Benchmark de projets inspirants : une architecture iconique

De nombreuses destinations éco touristiques développent une architecture contemporaine qui **remet à l'honneur les matériaux traditionnels et biosourcés**. Très intégrées dans leur environnement et souvent réversibles, ces projets font le lien entre tradition et modernité, et participent grandement à « incarner » la dimension d'écotourisme, parfois avec des projets très originaux ou décalés. Et cela y compris dans le secteur de l'hôtellerie, où ces architectures soignées mais sans prétention rencontrent les nouvelles aspirations des clientèles : la déconnexion, un luxe non ostentatoire, un écotourisme désirable et hédoniste.



Cabane origine, France

Maison arbre, Costa Rica



Inkaterra Reserva Amazonica, Pérou



Benchmark de projets inspirants : l'agritourisme

Le développement de l'agrotourisme aux Philippines : le concept des farm tourism

Le concept de « farm tourism / resort » propose aux visiteurs de séjourner dans une exploitation agricole et de découvrir des activités agricoles. Un exemple développé dans la péninsule de Zamboanga : pour les visiteurs, il est possible de participer aux activités agricoles (cueillir des produits de saison et de fleurs, nourrir les animaux de la ferme), de dormir dans des chalets construits à base de matériaux locaux (bambou, etc.), ou encore de profiter d'activités organisées (tour de la ferme, randonnée dans la montagne, etc.).

La ferme West-Indies au Lamentin en Martinique

Activités pour les familles à la journée ou demi-journée tous les mercredis à la ferme avec des activités au choix : découverte des animaux, découverte de la nature, atelier équestre, atelier quad, jeux pédagogique. 40€ la journée. Vente en direct de produit de la ferme (viandes).

La découverte d'un jardin des plantes médicinales à Rémire Montjoly en Guyane

Le service culturel de la ville de Rémire-Montjoly organise des visites du jardin des plantes médicinales de la commune. Le public y découvre ainsi une sélection de plantes médicinales soigneusement entretenus dans le jardin du Point Information Tourisme.

Les enseignements pour Mayotte, diversifier les revenus des exploitants agricoles par l'ouverture au grand public des exploitations et valoriser les produits et métiers agricoles par l'organisation d'activités récréatives et touristiques.



Benchmark de projets inspirants : la gastronomie

Une offre de restauration éphémère sur la plage autour des produits du terroir et la rencontre des producteurs locaux à Saint-Hilaire de Riez

Concession du restaurant de la plage saisonnier le Bécot, proposition d'une carte basée uniquement sur les produits locaux et organisation tous les jeudis des « bécots-tours » (un matin, un après-midi) soit un parcours de 28 km pour 16 personnes à vélo électrique et permettant de partir à la rencontre des producteurs qui l'approvisionnent.

Une offre de restauration gastronomique de qualité mêlant découverte des plats culinaires locaux et événements festifs à Sainte-Anne en Martinique

Dans un cadre balnéaire d'exception (vue sur la baie de Sainte-Anne), le restaurant de la Dunette offre une carte gastronomique de qualité autour des plats typiques martiniquais. La Dunette se transforme en scène ouverte aux artistes de la Caraïbe tous les jeudis, vendredis et samedis soir durant la saison touristique.

Les enseignements pour Mayotte : des offres de restauration de qualité « les pieds dans l'eau » avec des structures légères en bois, s'intégrant harmonieusement aux cadres naturels d'exception, des cartes valorisant les produits locaux et l'art culinaire du territoire, adossée à une politique événementielle originale permettant de proposer une expérience gastronomique et nocturne de qualité et inédite.



Benchmark de projets inspirants : les loisirs familiaux

Le Jardin des Plantes à Paris accueille **un festival « Les espèces en voie d'illumination »** afin de mettre en lumière des spécimens depuis longtemps disparus ou en voie d'extinction. Il s'agit d'une promenade nocturne pour les familles à la lueur de monumentales structures lumineuses réalisées par le China Light Festival (une entreprise spécialisée dans la construction de lanternes chinoises) : 60 points lumineux allant jusqu'à 15 mètres de hauteur.

Avec une très belle vue sur les plages du Parc balnéaire du Prado à Marseille, **mise en place d'une aire de rochers d'escalades** avec trois blocs de différents niveaux pour initier les enfants. Les blocs ont été imités à partir des calanques afin de recréer la forme de la roche et notamment les prises formées dans le calcaire.

Le Parc de la Villette à Paris, avec un **espace de jeux gratuits pour les enfants « le Jardin des Dunes et des Vents »** une aire de jeux en plein air où l'on monte et l'on descend des petites collines. A chaque âge, son espace de jeux (enfants en bas âge jusqu'à 12 ans) dans des espaces entièrement sécurisé avec une unique porte surveillée.

Le « Ptit délire » dans le Morbihan, **parc de jeux situé dans un espace naturel** avec de nombreuses activités ludiques de plein air (toboggans multi pistes, descentes en bouées, trampolines, accrobranches, jeux sportifs, karting à pédales), gratuit pour les moins de 2 ans, 14€ entrée unique sans limite de temps.

JARDIN DES PLANTES, PARIS



MOBILIER URBAIN LUDIQUE AU PRADO, MARSEILLE



PARC DE LOISIRS PETIT DELIRE MORBIHAN



LA VILLETTE, PARIS



Benchmark de projets inspirants : les loisirs familiaux

Un parc acrobatique en hauteur à la Réunion Cilaosa Parc Aventure à Cilaos

3 km de jeux dans un environnement naturel exceptionnel entre forêt et montagne au cœur du Cirque de Cilaos avec 7 parcours et 15 tyroliennes, parcours adaptés à toutes les générations avec plusieurs niveaux de difficulté :jeunes enfants, famille, adultes sportifs, etc. Politique de préservation de la nature avec des installations légères et éphémères facilement démontables et aménagement de sentiers pour éviter le piétinement des racines.

Un parc de loisirs pour enfant Lion's parc au Vauclin en Martinique

Un large choix d'activités : accrobranche, jeux gonflables, jeux en bois, jeux ludiques pour toute la famille ou entre amis. Organisation d'évènements particuliers et professionnels : fêtes anniversaire, chasse aux trésors à pâques et à halloween, arbres de Noël pour les CE, garden, séminaires d'entreprises.

Les enseignements pour Mayotte : ponctuer les espaces naturels avec du mobilier contemplatif et/ou des jeux avec des activités légères et facilement démontables dans des cadres naturels préservés, un large éventail d'activités récréatives permettant d'attirer différentes cibles, une politique tarifaire adaptée (activités gratuites, activités payantes), une politique d'animation dense et attractive.



Benchmark de projets inspirants : repenser la sécurité et la gestion

Exemple du Parc forestier de la Poudrerie en Seine-Saint-Denis

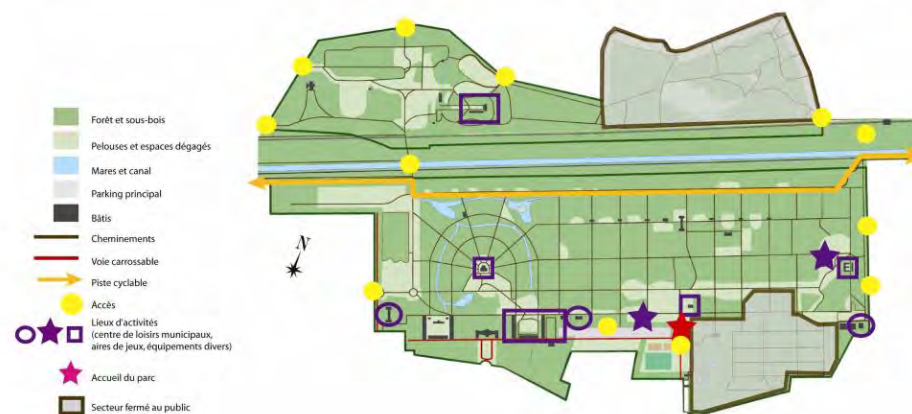
Ensemble boisé de 145 dont 119 ha ouverts au public. L'Etat est propriétaire du parc et a délégué sa gestion à l'Agence des Espaces Verts après signature d'une convention tripartite AEV/Région/Etat. Le parc est composé d'espaces boisés et d'espaces ouverts aux cheminements piétons et accueille des équipements de loisirs. D'autres espaces font aussi partie du secteur sans pour autant être géré par l'AEV (golf départemental, bords du canal propriété des Services des Canaux de la Ville de Paris, le poney-club, les jardins familiaux). Diverses activités sont offertes, par exemple l'Association des Amis du Parc valorise le patrimoine historique du parc (la Poudrerie) et le patrimoine naturel à travers des visites guidées et expositions thématiques. Le parc est fréquenté en majorité par des usagers venant d'un rayon de 5 km sauf sur les week-ends et vacances scolaires pendant lesquelles la zones de chalandise s'élargit avec des clientèles d'origines plus lointaines et diverses. Face aux problématiques de sécurité, certaines mesures ont été mises en place notamment l'intégration de gardiens permanents sur le site (Brigades de Police + brigade équestre de l'AEV + groupes de mineurs dans le cadre de réparations pénales accompagné d'un ouvrier forestier à vocation d'éducateur).

Les enseignements pour Mayotte : un propriétaire, un gestionnaire dans le cadre d'une convention multipartite permettant la coordination entre plusieurs acteurs concernés par le Parc. Cette organisation n'empêchant par l'intégration d'acteurs privés et publics dans le parc permettant d'assurer une diversification d'activités et d'animations. Une programmation suffisamment mixte permettant l'accueil de cibles de clientèles très différentes. Une sécurisation grâce à la présence permanente de gardien assurant la tranquillité et l'ordre.

PARC DE LA POUDRERIE – SEINE SAINT DENIS



Fonctions et principaux équipements du Parc



Benchmark de projets inspirants : se former

Vatel Mauritius, une école de gestion hôtelière située en plein cœur de l'Océan Indien. En 2013, le groupe VATEL (50 écoles hôtelières dans le monde) a inauguré une nouvelle école à Rodrigues avec la construction d'un élégant bâtiment qui allie esthétique et fonctionnalité dans un écrin de verdure. Cette nouvelle école cible les jeunes de l'île afin de former du personnel qualifié face à des standards hôteliers qui ne cessent d'augmenter.

En République dominicaine, la première école hôtelière du pays ouvre ses portes en 2018. Fruit d'un partenariat financier avec l'AFD et technique entre l'Instituto de Formacion Profesional (INFOTEP) organisme public qui met en œuvre la stratégie nationale de formation technique professionnelle et l'Ecole hôtelière d'Avignon EHA. L'EHA a épaulé INFOTEP en veillant à la pertinence des aménagements conçus, au choix des équipements et à la qualité des programmes de formation. Elle a en outre accueilli pendant six mois en son sein les futurs coordinateurs pédagogiques de l'école dominicaine. Infrastructure d'environ 4 500 m², vingtaine de salles et chambres pour les étudiants, restauration d'application et des espaces dédiés aux ateliers gastronomie pour garantir une formation complète. 1 800 apprentis par an.

Les enseignements pour Mayotte : la création d'une formation d'excellence offrant de nouvelles perspectives aux jeunes du territoire, avec des cursus adaptés afin de permettre d'élever le niveau de qualification du personnel et des prestations offertes, accroître la compétitivité des opérateurs économiques locaux et répondre au marché de l'emploi dans la filière.

VATEL MAURITIUS



trentaine d'élèves ont investi les lieux. Joshmini, 20 ans, est en deuxième année de bachelor. Cette Rodriguaise a de grands projets pour son île natale. «Quand on m'a proposé d'inaugurer Vatel Rodrigues, alors que je m'apprêtais à intégrer Vatel Maurice, je n'ai pas eu peur. Je pourrai être utile au développement de mon île. Je veux voyager, découvrir et ramener ici ce que j'ai appris pour l'enseigner aux autres», explique la jeune femme.

Source :
Etudiant, le
Figaro,
03022020



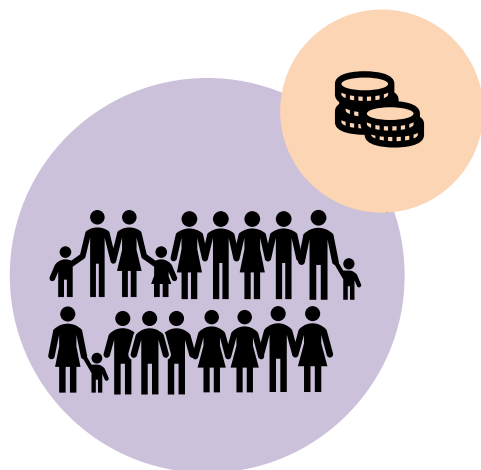
ECOLE HOTELIER, REPUBLIQUE DOMINICAINE

PARTIE 2

Stratégie de
développement
durable du
tourisme

Principales orientations stratégiques

Une **stratégie d'amorçage** pour structurer la filière avec la demande existante



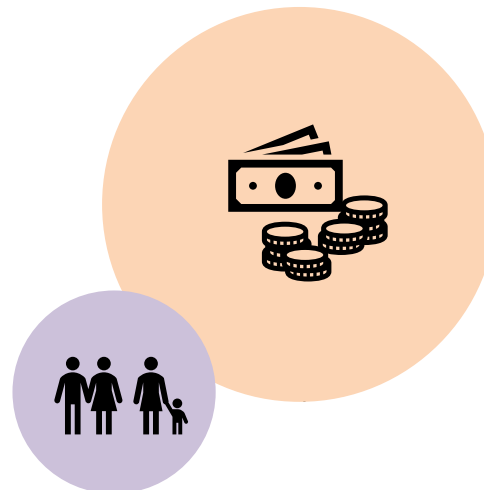
En volume

Répondre à la forte demande de la population mahoraise de développer des **offres de loisirs** pour tous, les familles, les jeunes enfants, avec des **offres gratuites ou accessibles** au plus grand nombre.

Les
résidents
mahorais
de longue
date

Les
habitants
étrangers

Les
touristes
affinitaires



En valeur

Capitaliser **sur la forte demande et la capacité de dépense des métropolitains et des touristes** pour amorcer de nouvelles offres et structurer une filière qui à terme pourra s'adresser aux clientèles externes d'agrément.

Les
métropolita
ins

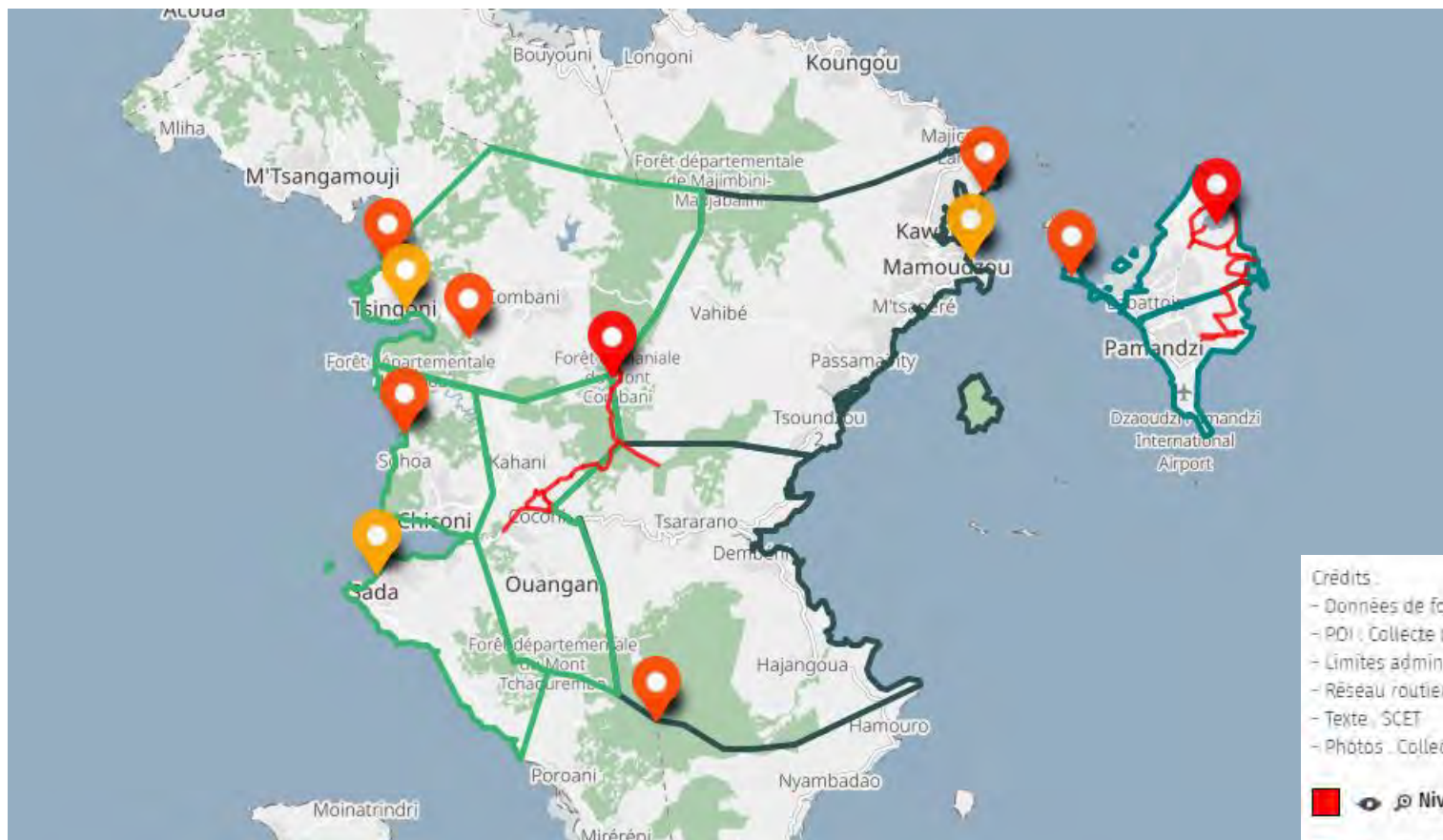
Les
touristes
d'affaires

Les
touristes
d'agrément

Synthèse prospective du diagnostic et du benchmark

- #1** Aménager, sécuriser et valoriser les grands sites du secteur centre, mettre en valeur les **grands paysages** et leur adosser une offre écotouristique, **d'itinérance maritime et pédestre**.
- #2** Repenser **la problématique de gestion** des sites naturels (plages, réserves forestières, monts) pour rendre ces espaces propres et sécurisés, protéger leurs atouts écologiques, et redonner l'accès à la nature aux populations résidentielles et touristiques
- #3** Révéler et faire de **l'agriculture** une dimension incontournable de la mise en tourisme « du champ à l'assiette », en proposant une offre structurante sur ce thème, à travers un site de visite rayonnant
- #4** Développer une offre de **loisirs intergénérationnelle** à destination des clientèles résidentielles : familles, couples, groupes d'amis, mahorais de longue date ou métropolitains.
- #5** Développer des produits **d'hébergements touristiques qualitatifs et communicants**, pouvant être le déclencheur d'un séjour pour des clientèles de niches déjà existantes comme les plongeurs.
- #6** Traiter qualitativement les **espaces publics**, les limites villes-nature et réhabiliter les techniques d'architecture traditionnelles et les matériaux bio-sourcés dans le cadre de projets de tourisme
- #7** Intégrer le **patrimoine immatériel et matériel** dans l'offre touristique, en tant qu'un axe complémentaire du positionnement de l'île.
- #8** Développer la **formation des jeunes** du territoire autour des métiers de l'accueil et du tourisme

Priorisation des 12 sites pré-identifiés pour le développement des projets



Crédits :

- Données de fond de carte : OSM
- POI : Collecte de données sur le terrain (CartONG)
- Limites administratives : DEAL de Mayotte
- Réseau routier ciblé : ciblé par la SCET, données OSM
- Texte : SCET
- Photos : Collecte de données sur le terrain (CartONG)

-    Niveau de priorisation 1
-    Niveau de priorisation 2
-    Niveau de priorisation 3
-    3CO
-    Cadema
-    Petite Terre

Itinéraire et analyse réalisés lors du 1^{er} déplacement par le groupement : identification et analyse des 12 sites.

Lien pour accéder à la carte en ligne :

http://umap.openstreetmap.fr/fr/map/visualisation-spatiale-de-priorisation-des-12-site_514779#11/-12.8259/45.1346

Priorisation des 12 sites pré-identifiés pour le développement des projets

SITE	SYNTHESE DE L'ANALYSE DU POTENTIEL D'ATTRACTIVITE	PRIORI SATION
Secteur #1 Pamandzi et le Rocher	Concentre de nombreux potentiels avec des projets de valorisation déjà engagés par le Département.	2
Secteur #2 Le secteur de la Moya / Lac Dziani	Un des joyaux de la zone Centre et concentre de nombreux enjeux : un espace balnéaire à rendre accessible et à protéger, faune et flore à préserver, réserves foncières agricoles à protéger, etc.	1
Secteur #3 Mamoudzou / Pointe Mahabou	Le secteur fait déjà l'objet de nombreux projets en phase opérationnelle notamment sur le front de mer.	3
Secteur #4 Plage de Hamaha	Programme hôtelier en cours, plus de véritable potentialités foncières.	2
Secteur #5 Tsingoni	Peu d'attractivité excepté l'offre patrimoniale autour de la mosquée.	3
Secteur #6 Chiconi & Sohoa	Projet déjà en cours d'aménagement économique et touristique de la plage.	2
Secteur #7 Bourg de Sada	Projet déjà en cours de revitalisation du centre-bourg déjà en cours avec l'aménagement du front de mer.	3
Secteur #8 Baie de Soulou	Fort potentiel mais site très fractionné, études en cours	2
Secteur #9 Mont Combani / Songo Mbili et #10 Coconi	Site naturel de qualité, présence d'un tissu d'acteurs dynamiques (Pôle agricole, gîtes touristiques), seul territoire à cheval sur les deux intercommunalités du centre.	1
Secteur #11 Lac Karihani	Site naturel à forte valeur patrimoniale, déjà accessible & aménagé, mais relativement autonome dans son fonctionnement	2
Secteur #12 Monts Bénara	Site à enjeux faisant l'objet de propositions par le LOT 3.	2

Incarner Mayotte comme destination d'écotourisme à travers deux expériences complémentaires, l'une tournée vers le lagon et la mer, et l'autre vers la forêt et les cimes ...et découvrir à travers ces deux expériences incontournables toutes les facettes de l'île.

Un concentré de « Mayotte Bleue », entre lac et lagon, intégrant la dimension balnéaire et de découverte des tortues sur le secteur des cratères de Moya à Petite Terre



Un concentré de « Mayotte verte », de la nature cultivée à la nature sauvage de la réserve, sur le secteur du Mont Combani / Songoro Mbili et de Coconi



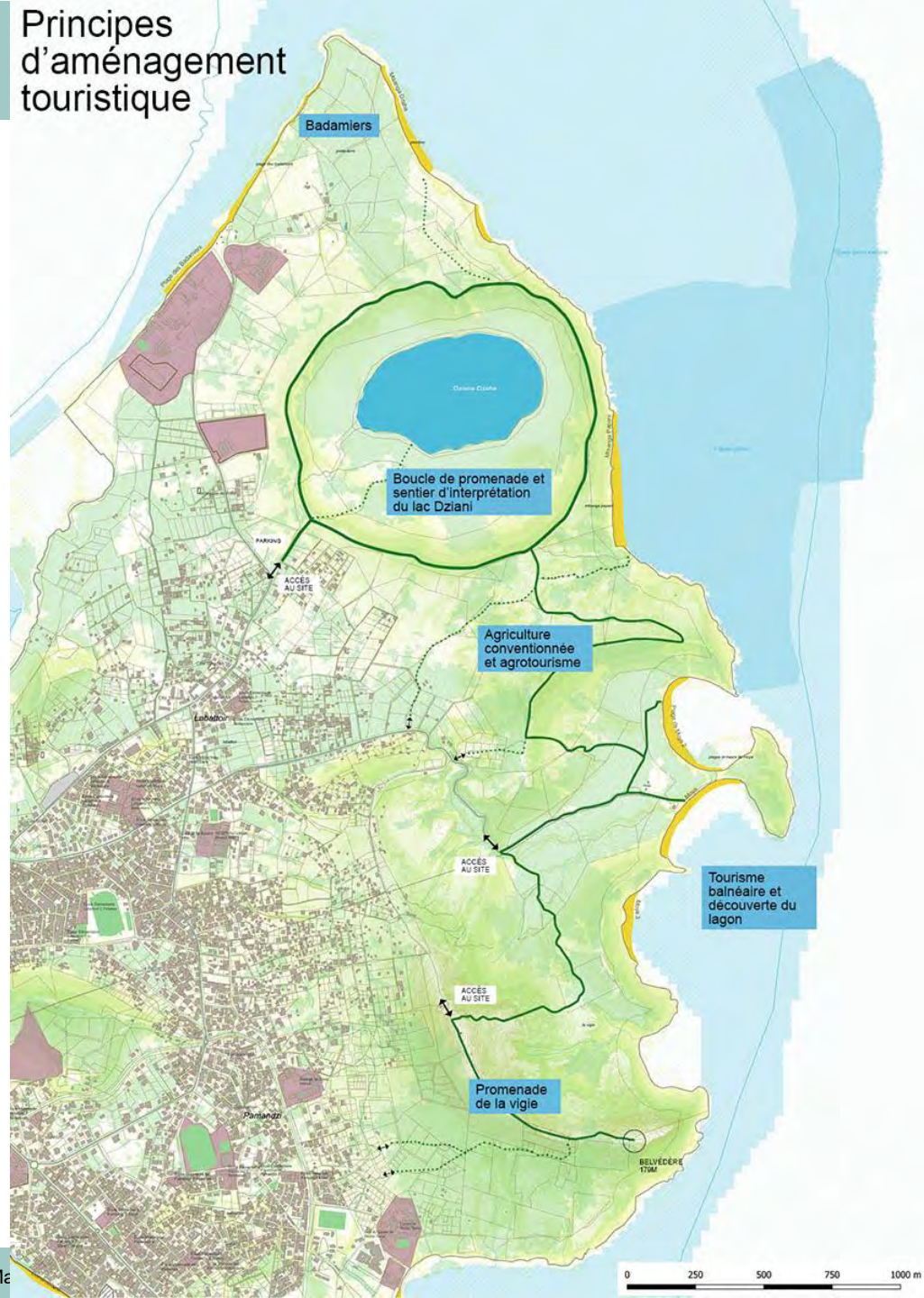
Petite Terre, les cratères de Moya

Principes d'aménagement touristique

Un concentré de « Mayotte Bleue », entre lac et lagon

5 séquences à articuler

- Au **nord**, un **développement de la pointe Badamiers** où un hôtel est prévu. La proximité du tombant permet d'envisager une **offre d'interprétation du lagon**.
- Autour du **Lac Dziani**, une **boucle de promenade sportive et sentier d'interprétation** permettent de valoriser le patrimoine à la fois naturel et culturel du lieu.
- Une **séquence agricole** partagée entre agriculture vivrière conventionnée et agrotourisme.
- Une **séquence balnéaire** et de loisirs familiaux
- Au sud, la **promenade la Vigie** permet d'atteindre un **belvédère panoramique**



Grande Terre, de Combani à Coconi

Un concentré de « Mayotte verte », de la nature cultivée à la nature sauvage

4 séquences à articuler, totalisant un parcours d'environ 5km pour 300 m de dénivelé, de dimension raisonnable pour pouvoir le sécuriser dans son intégralité. L'offre touristique peut y être densifiée : interprétation, parcours en canopée, écolodges panoramiques, évènements sportifs,...

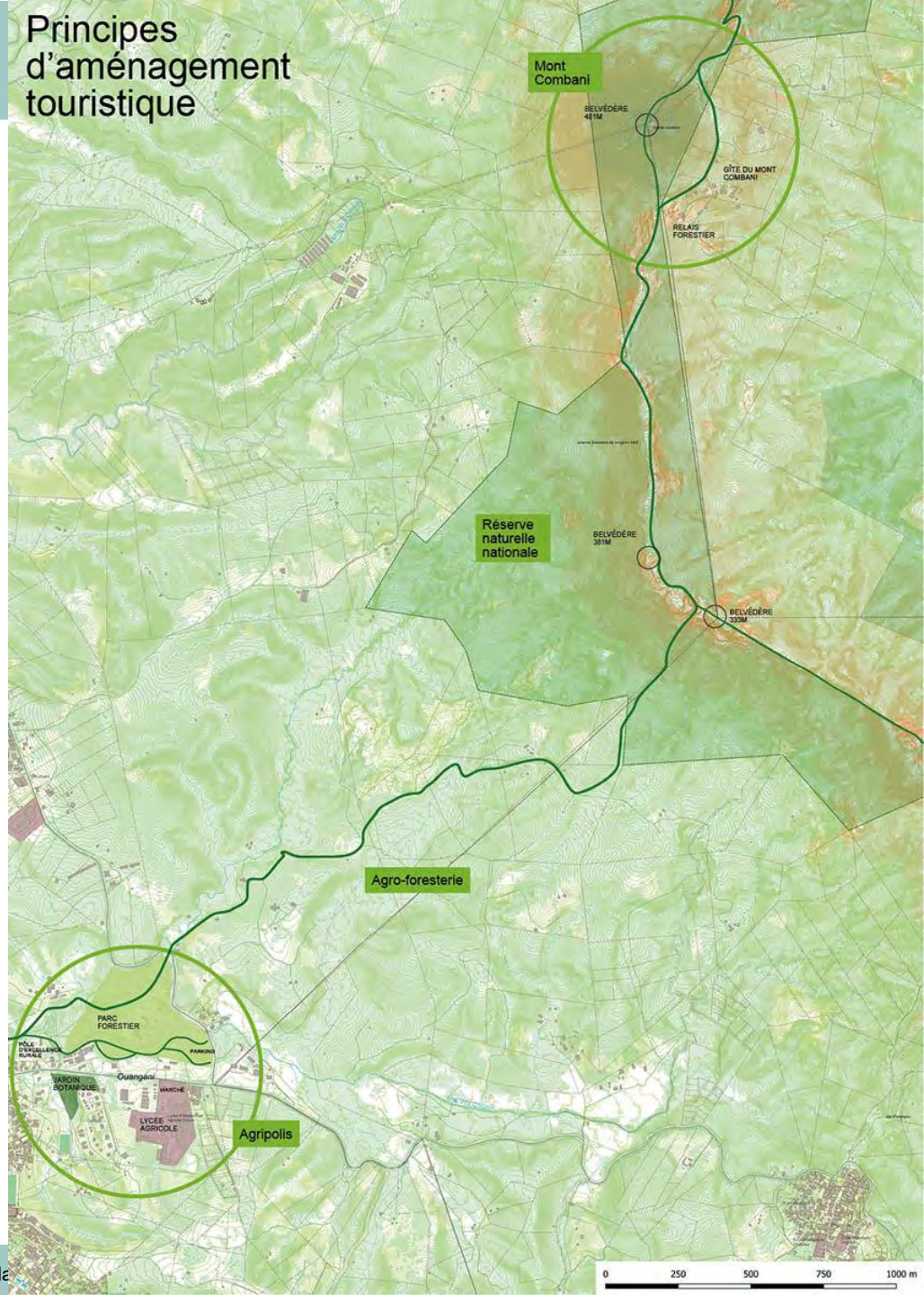
2 pôles déjà structurés à renforcer dans leur vocation touristique:

- **Le pôle d'agripolis** et son offre actuelle (marché, jardin botanique) et en déploiement (musée du pôle d'excellence rural, parc forestier)
- **Le pôle du mont Combani**, avec deux hébergements touristiques et un point de vue remarquable

Entre ces deux pôles, deux itinérances se complètent

- **Un parcours en plaine autour de l'agroforesterie**, sans dénivelé et accessible à toutes les conditions physiques
- **Un parcours des crêtes, au cœur de la réserve**, avec des belvédères sur le grand paysage et une découverte de la biodiversité. Un parcours plus physique.

Principes d'aménagement touristique



Contacts



Thomas LAMAND

Directeur de mission
Pôle Projets de Territoires
Thomas.lamand@scet.fr
06 45 80 22 31

Julie LOCHET

Consultante Senior Tourisme
Pôle Projets de Territoires
Julie.lochet@scet.fr
07 88 96 74 32

Etude préalable à la définition de 2 zones d'aménagements touristiques dans le centre de Mayotte

Lot 2

Etablissement Public Foncier
d'Aménagement de Mayotte et le
Département de Mayotte

Plan guide
Rapport Phase 3
Juin 2021



Incarner Mayotte comme destination d'écotourisme à travers deux expériences complémentaires, l'une tournée vers le lagon et la mer, et l'autre vers la forêt et les cimes ...et découvrir à travers ces deux expériences incontournables toutes les facettes de l'île.

Un concentré de « Mayotte Bleue », entre lac et lagon, intégrant la dimension balnéaire et de découverte des tortues sur le secteur des cratères de Moya à Petite Terre



Un concentré de « Mayotte verte », de la nature cultivée à la nature sauvage de la réserve, sur le secteur du Mont Combani / Songoro Mbili et de Coconi



PARTIE 3

Plan guide

Plan guide des cratères de Petite Terre



Un concentré de « Mayotte Bleue »,

entre lac et lagon ...

Le secteur des cratères est hautement stratégique pour l'image et la structuration touristique de Mayotte.

Concentrant tous les atouts de « Mayotte bleue », le projet proposé est d'envisager ce secteur comme une **destination globale, exemplaire en termes d'écotourisme et de protection de la nature**, qui développe de multiples « raisons d'aller » pour les habitants comme pour les touristes.

Le site est aujourd'hui très insécure, fait l'objet de dégradations récurrentes sur les aménagements, et d'atteintes régulières à l'environnement, déforestation et braconnage. **Le site est donc directement menacé à court terme**, et il apparaît urgent de mettre en place une nouvelle donne sur ce grand site emblématique, qui passe notamment par une nouvelle approche de la gestion de cet espace.

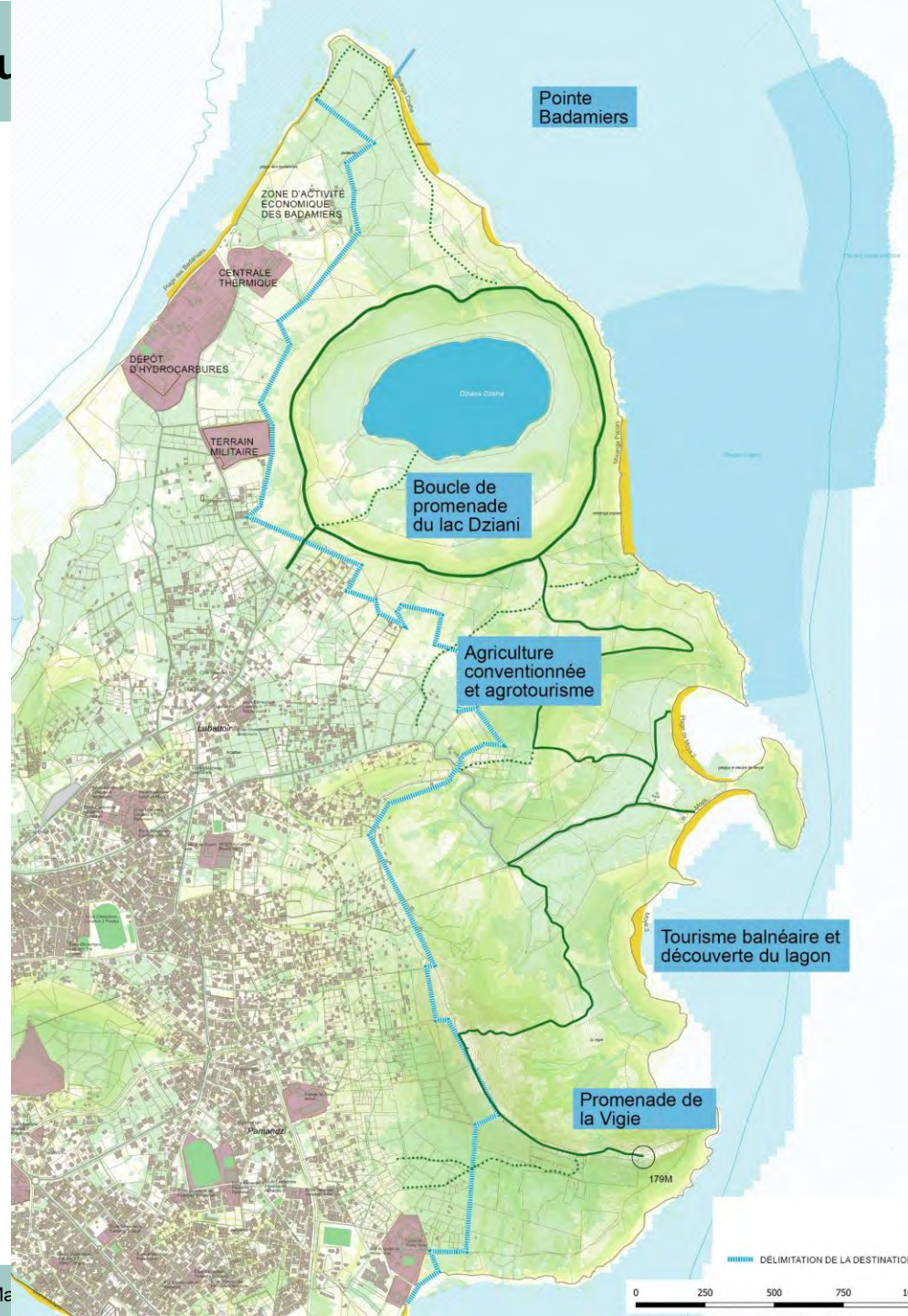
Le fil rouge de la mise en valeur est naturellement la découverte des richesses terrestres et marines, à travers une offre d'écotourisme globale qui se décline en multiples occasions de découvertes et de loisirs. L'économie ainsi créée a vocation à venir contribuer activement à la protection de cet espace.

Compte tenu des sensibilités environnementales du secteur, il s'agit aussi de mettre en place une gestion attentive et exemplaire, qui devra répondre au double défi de sensibiliser les visiteurs à travers la découverte et la pédagogie, et de renforcer la capacité d'agir pour préserver les atteintes à l'environnement, la déforestation et le braconnage.



... avec 5 séquences à articuler autour

- Au **nord**, un **développement écotouristique** sur la pointe Badamiers permettrait de sanctuariser ce secteur d'enjeux. La présence de la plage et la proximité du lagon et des récifs directement accessibles à pied permettent d'imaginer une offre à haute valeur environnementale. La proximité du tombant permet d'envisager une **offre d'interprétation du lagon** avec un produit de randonnée nautique autour de la biosphère marine, et un lieu de départ d'excursions pour les plongeurs chevronnés.
- Autour du **Lac Dziani**, une **boucle de promenade sportive et sentier d'interprétation** permettent de valoriser le patrimoine à la fois naturel et culturel du lieu. Une descente au lac permet de traverser des versants agricoles et de découvrir les rives du lac. Des aménagements légers seraient à envisager afin de proposer des haltes aux visiteurs.
- Une **séquence agricole** partagée entre agriculture vivrière conventionnée et des développements possibles autour de l'agrotourisme et de la découverte des espèces cultivées.
- Une **séquence balnéaire** et de loisirs familiaux au niveau des plages de Moya, avec une densité d'offres et une notoriété importante de ce secteur auprès des habitants et visiteurs.
- Au sud, la **promenade la Vigie** permet d'atteindre un **belvédère panoramique**



Protéger l'environnement

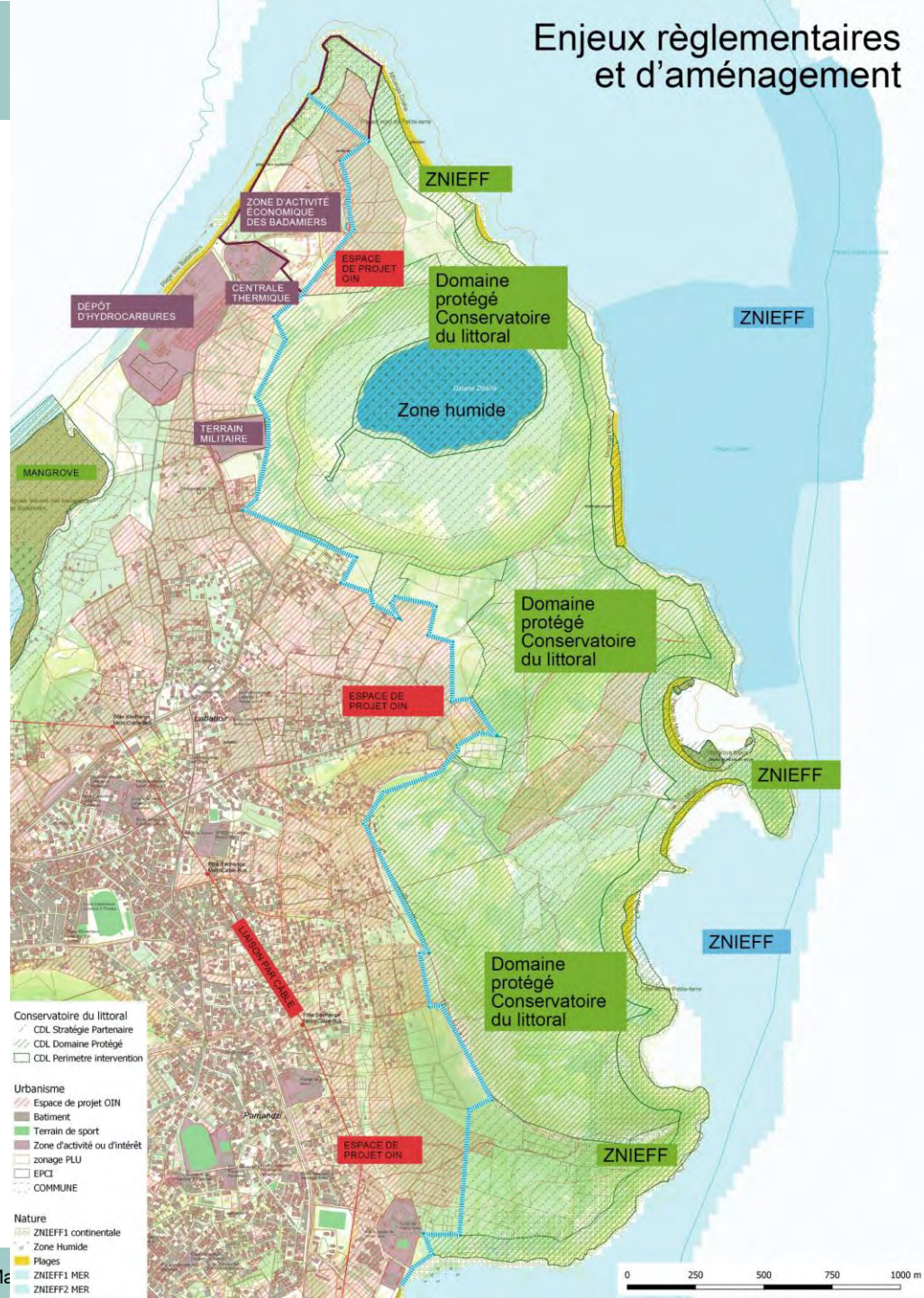
Enjeux réglementaires et d'aménagement

Sur la partie terrestre du site à l'étude :

- Le **site de Moya est un Espace Remarquable du Littoral (ERL)**, propriété du Conservatoire, avec néanmoins certaines parcelles du périmètre qui sont privées. Il est géré en partenariat avec la communauté de communes et le Conseil Départemental qui maintient en permanence sur les plages de Moya des équipes de gardes chargées de lutter contre le braconnage
- Le Conservatoire du Littoral accompagne le conventionnement des cultivateurs en vue de limiter l'impact de l'agriculture sur la déforestation.
- Le **lac Dziani Dzaha, est classé en tant que zone aquatique protégée** avec accès libre mais à usages limités. L'enjeu y est avant tout géologique et scientifique puisque qu'il représente l'édifice volcanique le mieux préservé de Mayotte.
- **Le site est limitrophe à 3 installations classées pour la protection de l'Environnement (ICPE)** : centrale électrique EDM, stockage de carburant Total, Ministère de la Défense (stockage de munition).
- Des secteurs sont classés en ZNIEFF.

La partie maritime fait l'objet de nombreuses réglementations au niveau international, national et local, s'appliquant à l'ensemble du lagon et visant à protéger les espaces menacés. **Le Parc Naturel marin** classe près de 68 000 km² et englobe l'ensemble des eaux sous juridiction française autour de Mayotte. Les plages de Moya et de Papani sont des plages privilégiées de ponte des tortues vertes et attirent des résidents et touristes. Sans contrôle et régulation, ces activités peuvent provoquer un dérangement des tortues ce qui peut nuire à terme à leurs chances de se reproduire. Conjugée à la pratique illicite de braconnage, ces espèces sont aujourd'hui menacées. Une association (Oulanga Na Nyamba) est présente est vise à sensibiliser la population à la protection des tortues marines et à alerter par rapport au braconnage.

Le futur projet n'a pas pour vocation d'augmenter la fréquentation de sites aujourd'hui fragiles mais ils doivent permettre plutôt de mieux encadrer, sensibiliser et éduquer aussi bien les professionnels, les résidents et les touristes.



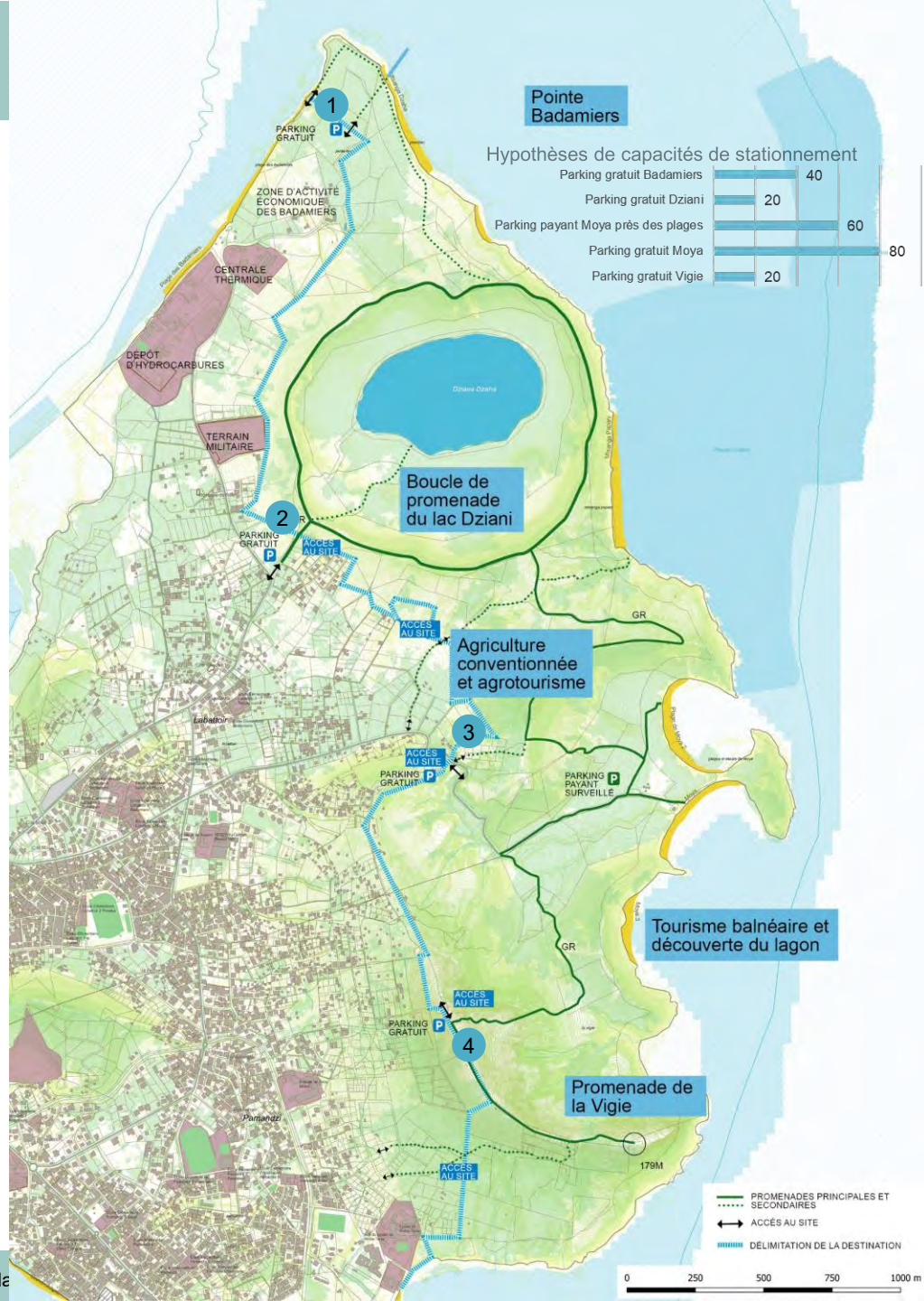
Repenser l'accessibilité

Développer la fréquentation du site, nécessite d'engager une réflexion autour de la **délimitation de la destination dans l'esprit du public, et l'aménagement d'accès routier sécurisés et entretenus**, avec la création d'offres de parkings présentant des capacités d'accueil suffisantes sur certaines périodes plus fréquentées (notamment les week-ends). Une réflexion doit également s'engager autour des **mobilités internes au site, notamment pédestres** ; et doit permettre à terme de relier et d'irriguer les flux dans les différentes séquences du projet.

Plusieurs points d'entrée seraient envisageables pour accéder au site et matérialiser le « seuil » :

- 1 Sur le **secteur badamiers au nord**, où l'accès véhicule est aisé avec la dominante d'activités économiques. Une démarcation avec un seuil d'accès vers la pointe nord, avec un parking, permettrait de mieux filtrer les fréquentations vers ce secteur d'enjeux naturels. Un lien maritime à l'étude ferait de ce secteur le point d'entrée privilégié depuis Grande Terre.
- 2 Un **accès routier est possible au niveau du Lac Dziani**, avec un parking inexistant aujourd'hui qui serait à aménager sur ce point d'accès stratégique. Un accès piéton vers le site est également existant un peu plus au sud.
- 3 **L'accès principal par la route de Moya/D9** est également un point stratégique qui marque le seuil d'entrée au site. Un parking gratuit à ce niveau, et l'accès vers un parking payant au plus près des plages, pourrait être mis en place afin de mieux contrôler les fréquentations du site. Ce parking payant pourrait être surveillé et participer à l'économie d'ensemble.
- 4 Un **accès plus au sud de la route de Moya, sur la crête au niveau du pylône**, permettrait de proposer un accès vers le secteur vigie. Une continuité piétonne existe tout au sud vers le quartier vigie, et correspond au GR.

Les mobilités sur le site sont à faciliter à travers la signalétique, l'entretien des promenades et le développement des modes doux. Le sentier de grande randonnée (GR1) traverse le site du nord au sud sur un linéaire de 8 km.



Plan guide d'ensemble

Le plan guide développe une **offre écotouristique plurielle**, avec du nord au sud :

- 1 **L'observatoire marin des Badamiers** doit permettre de créer un lien « terre-mer » via la mise en place d'un aménagement léger permettant une découverte privilégiée et sensible du lagon et des récifs coraliens
- 2 **L'Ocean Spot des Badamiers** vise à faciliter l'installation d'un lieu de loisirs regroupant à proximité de la mer le départ d'activités nautiques légères et des espaces de convivialité et restauration. Ce spot doit permettre d'amener les populations locales et touristiques à pratiquer des activités de loisirs en mer.
- 3 **L'observatoire du volcan**, qui est un double belvédère sur le lac d'une part, et la mer d'autre part, et propose des éléments d'interprétation sur la formation de ces cratères, en résonance avec l'activité volcanique sous marine actuelle.
- 4 **Une exploitation visitable d'agritourisme** et de promenade dans les cultures.
- 5 Un **espace de jeux d'enfants autour de la biodiversité**, à destination des publics familiaux, qui propose aux enfants d'interagir davantage avec la nature et accroître leur sensibilisation à l'environnement par l'apprentissage et le jeu.
- 6 Le **centre du visiteur**, élément central de la programmation du secteur, qui assure l'accueil général du public, son information, et son orientation sur le site. Il incarne la destination Mayotte Bleue et projette une image contemporaine, dynamique et respectueuse de l'environnement.
- 7 Une **offre de restauration éphémère**, permettant aux visiteurs présents sur site d'allonger la durée de séjour ou encore d'attirer des clientèles extérieures qui viendraient uniquement pour se restaurer dans un cadre d'exception.
- 8 Des **hébergements insolites et innovants autour du secteur Vigie**, sur des concepts durables qui pourront correspondre à l'image écotouristique de Mayotte demain
- 9 Le **belvédère de la Vigie**, qui correspond au point haut de l'ensemble du site, afin de créer un but de visite et un lieu incontournable pour les touristes à Mayotte



Un site attractif et fédérateur pour différentes cibles de clientèles à la fois locales et touristiques

L'analyse de la fréquentation permet d'envisager d'attirer plusieurs segments à travers :

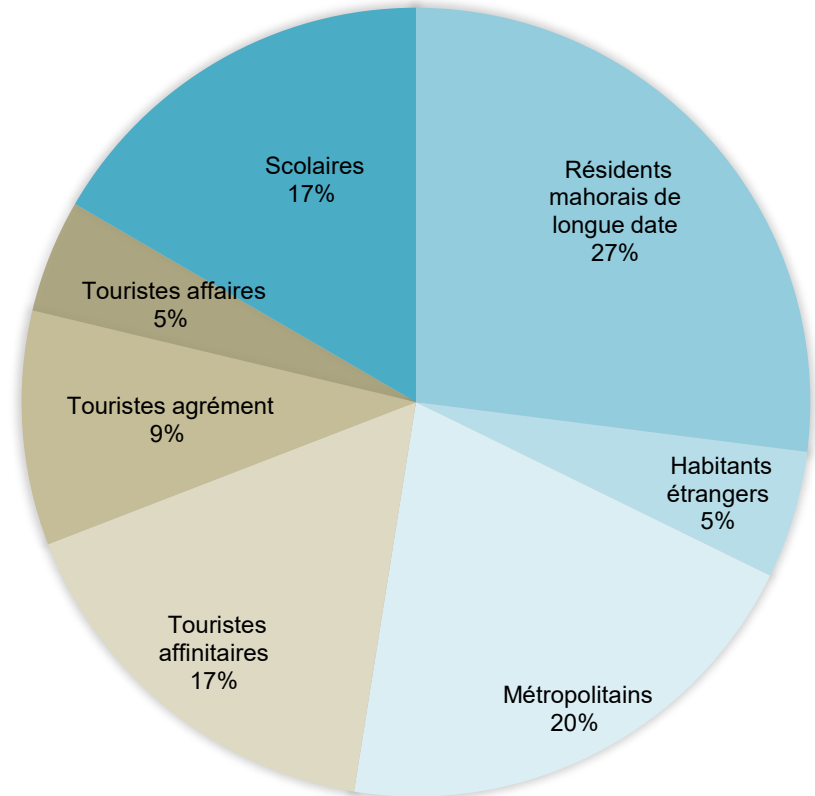
- Les **résidents mahorais** de longue date, familles, groupes d'amis, et couples, de Petite Terre à la recherche d'activités de loisirs assez absentes du territoire, et résidents de Grande Terre à la recherche d'une excursion à la demi-journée ou journée.
- Les **scolaires** du territoire, tous degrés confondus, pour une visite à objectif éducatif et pédagogique, de découverte de la faune et de la flore d'exception à Mayotte.
- Les **habitants étrangers**, population en situation irrégulière avec de nombreux jeunes et familles à la recherche d'activités familiales gratuites et facilement accessibles. L'accès au bien-public, la plage et la mer sont des préalables à travailler.
- Les **métropolitains** installés à Mayotte depuis moins de deux ans, clientèles à fort pouvoir d'achat et très demandeuses d'excursions et séjours touristiques, d'activités balnéaires, loisirs aquatiques, familles, groupes d'amis et couples, avec une assez forte fidélisation envisageable.
- Les **touristes affinitaires** (visiteurs et familles originaires de Mayotte ou rendant visite des proches) hébergés chez la famille ou la famille, à la recherche de produits complémentaires au séjour réalisé à Mayotte, de découverte du « vrai Mayotte ».
- Les **touristes agréments** dans le cadre d'un séjour touristique, hébergés en hébergement marchand, à la recherche d'une immersion balnéaire, pour des séjours expérientiels à forte valeur ajoutée (loisirs nautiques, plongée, hébergements insolites, etc.).
- Les **touristes affaires**, sur des séjours plus ou moins long pour une offre d'hébergement qualitative ou pour des pratiques balnéaires et de loisirs en week-end, en complément d'activités professionnelles.

Pour les clientèles locales (les 4 premiers segments), la possibilité de passer une journée entière avec un cocktail d'activités disponibles gratuites et accessibles pour tous sur la plage et dans l'eau, permettra de justifier des déplacements entre Grande Terre et Petite Terre.

Pour les clientèles touristiques (affinitaires, agrément, affaires) le passage incontournable par l'aéroport de Petite-Terre permet d'envisager un séjour sur site au démarrage ou à la fin du voyage.

Cette nouvelle attractivité permet d'envisager une fréquentation annuelle globale autour de 95000 visiteurs, contre 75000 aujourd'hui.

Une fréquentation potentielle estimée autour de 95 000 visiteurs par an toutes cibles confondues



Pistes de programmation



Secteur Badamiers

Ocean spot : Loisirs nautiques doux et restauration légère de plage

Objectifs

L'*Ocean Spot* des Badamiers vise à faciliter l'installation d'un lieu de loisirs regroupant à proximité de la mer le départ d'activités nautiques légères et des espaces de convivialité (détente, restauration légère, snack-bar). Ce spot doit permettre d'amener les populations locales et touristiques à pratiquer des activités de loisirs en mer, avec pour objectifs plus spécifiques de :

- Créer une proximité culturelle et physique avec la mer en valorisant dans la perception qu'ont les habitants de leur territoire comme un espace de loisirs accessible et sécurisé,
- Développer des pratiques nautiques douces et respectueuses de l'environnement,
- Développer des produits multi activités permettant de répondre aux différentes demandes de proximité : location, balades, produits découverte, etc.,
- Promouvoir les loisirs nautiques comme des supports d'animation et de découverte des espaces marins,
- Créer un espace de convivialité, de restauration et d'animation afin d'allonger la durée de séjour sur site et offrir des services de qualité.

Espaces et fonctions

L'*Ocean Spot* des Badamiers se matérialise à travers l'aménagement de 3 structures démontables directement accessibles sur la plage et s'intégrant harmonieusement à l'environnement. Les activités proposées :

- **L'accueil des usagers et la location de matériel pour les loisirs nautiques** : les activités accueillies devront respecter certains critères (loisirs doux / respectueux de l'environnement, activités non motorisées, activités non tractées) afin de réduire au maximum les nuisances et faciliter la cohabitation d'usages entre pratiques balnéaires et pratiques loisirs. Par exemple, il pourra s'agir d'activités de glisse non tractées (Stand-Up-Paddle), d'activités de rame (kayaks transparents, pirogues), ou encore de la randonnée palmée / snorkeling (location de palmes et tubas). La structure envisagée devra intégrer une unité d'accueil visant à informer le public sur les activités possibles, les règles de bonne conduite en espace marin protégé. L'espace devra également prévoir une unité de dépôt/stockage sécurisé du matériel.
- **Une installation de bornes de location en libre-service** : Pour certaines activités (notamment le SUP), une installation de type bornes de location de paddles en libre-service peut se mettre en place facilement. Cette solution de casiers électroniques déverrouillable dès paiement, offre la possibilité de louer et de récupérer son paddle sans réservation. Le casier contiendra une planche de paddle ainsi qu'une pagaie avec possibilité de stocker des affaires personnelles à l'abri dans le casier pendant la location.
- **La restauration légère de plage** : établissement uniquement destiné à la

vente de produits de restauration froide conditionnés (boissons, sandwiches, salades) sans cuisson ni réchauffement, sans fabrication sur place, ni service à table. Une terrasse éphémère « les pieds dans le sable » sera proposée avec une mise à disposition de mobiliers en bois (tables, bancs, chaises-longues, poufs) afin de créer un univers très qualitatif, harmonieux et reprenant les codes et valeurs des spots de surf.

L'offre de restauration devra uniquement exister en complément de l'activité de location. L'exploitant devra en outre veiller au recyclage.

Nature des aménagements

Les trois structures envisagées feront environ 30m² chacune et doivent être des infrastructures facilement démontables, par exemple des structures mobiles ou démontables avec des aménagements bardage bois afin de soigner l'esthétisme et s'intégrer pleinement à l'atmosphère naturelle du lieu. Ces aménagements devront respecter la réglementation des espaces remarquables de la loi littoral qui précise que « Seuls des aménagements légers ou des travaux peuvent être autorisés lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion de l'espace et à l'ouverture au public. L'article R.121-5 du code de l'urbanisme décrit les aménagements légers autorisés, « à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux ».

Publics visés

Grand public : familles, groupes d'amis, individuels

Scolaires (seulement si l'encadrement est prévu par l'équipe professorale)

Centres sportifs et entreprises (seulement si l'encadrement est prévu)

Horaires d'ouverture et tarifs

L'*Ocean spot* sera accessible toute l'année avec des plages horaires adaptées aux pics de fréquentation (fin de journée en semaine, week-ends, vacances scolaires).

Différents forfaits de location pourront être proposés (1/2 heure, heure, 1/2 journée, journée) avec des tarifs variant entre 8€ et 70€ selon l'équipement loué et la durée.

Sa localisation sur le secteur Badamiers, avec un accès spécifique, peut permettre de faire fonctionner le lieu de façon désynchronisé de l'ensemble de la destination des cratères de Moya, par exemple pour des événements spécifiques.

Secteur Badamiers

Observatoire marin et sentier d'interprétation

Objectifs

L'observatoire flottant des Badamiers doit permettre de créer un lien « terre-mer » via la mise en place d'un aménagement léger permettant une découverte privilégiée et sensible du lagon et des récifs coralliens, des espèces marines qui les fréquentent et des paysages les entourant. Le secteur de badamiers se prête particulièrement à cet usage car c'est l'un des seuls endroits où le récif prolonge directement les plages, sans besoin d'avoir recours à un trajet en bateau. La création de l'observatoire doit plus spécifiquement répondre aux objectifs suivants :

- Développer l'accueil des publics notamment familiaux,
- Favoriser un accès à l'eau sécurisé pour des publics non initiés ou non nageurs à la découverte du lagon et du tombant,
- Sensibiliser et informer le grand public aux enjeux de protection et préservation du patrimoine naturel notamment des tortues marines,
- Canaliser le public vers un point focal équipé et surveillé en conséquence afin de préserver les zones sensibles adjacentes,
- Créer un élément iconique dans le paysage, facilement identifiable par les clientèles du site et communicable pour la promotion de Mayotte.

Renforcer l'ouverture à la mer pour la population via la mise en place de chemins piétonniers et de sentiers de découverte aquatiques sont des enjeux exprimés et validés dans le Schéma d'Aménagement Régional de Mayotte et le SMVM, en lien avec le parc naturel marin.

Espaces et fonctions

L'accès à l'Observatoire flottant se fera depuis le parking. Dès l'arrivée sur site, les visiteurs pourront consulter un grand panneau présentant les accès et les points d'intérêt de l'observatoire. Une fois renseignés, les visiteurs pourront emprunter à pied un cheminement à terre associé à une signalétique pédagogique sur la faune et la flore marine qui orientera les visiteurs vers l'observatoire sur environ 600 mètres. Puis, les visiteurs seront invités à prolonger l'expérience « sur l'eau » en empruntant un aménagement léger flottant sur environ 120 mètres. La distance séparant le point d'accès (parking) et l'observatoire marin est courte et adaptée pour accueillir les publics familiaux, scolaires et associations.

Le cheminement « sur l'eau » proposé devra être ponctué de pauses d'observation, de détente voire d'accès direct à l'eau pour les plus téméraires.

Après quelques minutes de marche « sur l'eau », les visiteurs découvriront par exemple un poste d'observation sous marine, sous la forme d'un périscope inversé, pour observer la vie marine sans la déranger. D'autres dispositifs ludopédagogiques pourront parsemer l'observatoire, notamment des espaces permettant de voir le fond à travers un platelage transparent par exemple.

L'observatoire de termine par un espace circulaire plus large permettant au public de bénéficier d'un point de vue statique et d'effectuer le demi tour en

sécurité pour un petit groupe par exemple.

La structure devra également prévoir à terre une zone de regroupement juste avant l'observatoire destinée à l'accueil de groupes (scolaires, associations).

Nature des aménagements

La structure ne devra pas représenter une intrusion visuelle dans le paysage et devra respecter le contexte paysager des Badamiers. Il devra par ailleurs être facilement démontable et modulable, et l'accès pourra en être interdit selon les conditions climatiques. L'aménagement devra également être prévu pour limiter les impacts sur les milieux naturels sensibles. Les caractéristiques physiques et paysagères de l'emplacement choisi ainsi que d'éventuelles contraintes extérieures (vandalisme, pollution) détermineront le type de structure à mettre en place (une structure légère flottante en bois semble être la formule plus adaptée aux espaces sensibles, dans d'autres lieux naturels), les équipements d'accès nécessaires pour atteindre l'observatoire, et les opérations de nature à favoriser l'intégration paysagère de l'installation. Les modalités d'utilisation du grand public détermineront le choix de la nature des étapes de découverte, de la capacité de l'observatoire (nombre de personnes pouvant être accueillis en simultanée) et de la nature des équipements annexes ponctuant l'itinéraire.

Publics visés

Familles

Groupes (scolaires, associations)

Touristes

Horaires d'ouverture et tarifs

Aménagement gratuit et libre d'accès, mais contrôlé avec un respect des jauges et une fermeture en cas de conditions climatiques défavorables.

Secteur Badamiers

Accessibilité & promenades

Aménagement promenade du parking vers l'observatoire

depuis le parking du secteur badamiers, une promenade guide les visiteurs vers l'espace balnéaire et fait le lien avec l'observatoire marin. Cette promenade pourra être thématisée et agrémentée de dispositifs de médiations pour préparer le visiteur à ce qu'il va découvrir, et introduire l'observatoire.

Aménagement promenades Badamiers

Des aménagements paysagés de qualité permettent au visiteur de s'immerger dans la nature. Par endroits, des platelages, marches et garde-corps viennent sécuriser les parcours les plus difficiles. La largeur généreuse de ces promenades permet aux visiteurs de se croiser sans difficultés, et la circulation aisée des équipes chargées de la sécurité et de la gestion des lieux.

Aménagement balnéaire Badamiers

En arrière de la plage aux badamiers, un aménagement paysager permettra de mettre en valeur les points de vue et de canaliser les flux de visiteurs pour minimiser l'impact sur le milieu. Des espaces de détente assises, poubelles viennent qualifier ce lieu aisé à rejoindre depuis le parking.

Parking gratuit Badamiers

Le parking gratuit permet de créer un accès en partie nord, susceptible d'équilibrer la capacité d'accueil concentrée sur Moya et de disperser les visiteurs lors de grandes affluences, en servant de parking de report.

L'aménagement du parking paysager doit être très bien intégré dans le paysage et minimiser les références à l'univers routier. Il pourra être équipé d'une signalisation dynamique en amont pour signifier les places disponibles.

Point d'accès Badamiers

Le point d'accès consiste en un grand portail qui vient marquer le seuil d'accès au site, et incarner un passage vers un lien entretenu, qualitatif et sécurisé. Ce portail est fermé la nuit. Il est équipé d'un système d'alarme /vidéoprotection.

Secteur Dziani

Observatoire paysager du volcan

Objectifs

Le secteur du lac Dziani est une des plus belles carte postales de Mayotte, renforcé par la juxtaposition de l'eau douce et de l'eau de mer, tout juste séparées par une falaise rocheuse. C'est à cet endroit spectaculaire que peut être proposé une expérience paysagère, sous la forme d'un « évènement » dans le paysage, qui permet de ressentir ce passage resserré. Cet élément vient ponctuer la promenade globale et constitue un but de visite.

Espaces et fonctions

L'observatoire du volcan est un double belvédère sur le lac d'une part, et la mer d'autre part, et propose des éléments d'interprétation sur la formation de ces cratères, en résonance avec l'activité volcanique sous marine actuelle.

Nature des aménagements

Une consultation ambitieuse et ouverte est à mener sur cet élément qui peut devenir emblématique de Moya et de Mayotte, par exemple avec une structure en porte à faux qui viendrait apporter un contraste saisissant avec le grand paysage. Ce type d'aménagement devra satisfaire les contraintes d'expositions aux risques et minimiser son empreinte, à travers une approche intégrée voire réversible.

Publics visés

Tous publics

Une étape pédagogique pour les scolaires.

Un lieu de photo souvenir pour les touristes.

Horaires d'ouverture et tarifs

Identique aux horaires d'ouverture de l'ensemble du site

Accessibilité & promenades

Aménagement promenades du sentier circulaire et accès au lac

La promenade circulaire autour du lac est un élément majeur de l'expérience du visiteur à Moya. Ainsi, cette boucle doit faire l'objet d'une valorisation spécifique permettant de découvrir le lac sous différents points de vue, et de mener notamment à un accès pour s'en approcher. Par endroits, des platelages, marches et garde-corps viennent sécuriser les parcours les plus difficiles. La largeur généreuse de ces promenades permet aux visiteurs de se croiser sans difficultés, et la circulation aisée des équipes chargées de la sécurité et de la gestion des lieux.

Parking gratuit Dziani

L'aménagement du parking paysager doit être très bien intégré dans le paysage et minimiser les références à l'univers routier. Il pourra être équipé d'une signalisation dynamique en amont pour signifier les places disponibles.

Point d'accès Dziani

Le point d'accès consiste en un grand portail qui vient marquer le seuil d'accès au site, et incarner un passage vers un lien entretenu, qualitatif et sécurisé. Ce portail est fermé la nuit. Il est équipé d'un système d'alarme /vidéoprotection.

Secteur Agricole

Exploitation visitable / agritourisme et promenade dans les cultures, espace jeux

Objectifs

Le secteur fait déjà l'objet d'un défrichage sauvage lié à des pratiques agricoles informelles. Afin de réguler et d'encadrer ces pratiques, le secteur pourrait accueillir la création d'une offre d'exploitation visitable avec pour objectifs de :

- Réguler, encadrer les pratiques agricoles informelles,
- Aider les agriculteurs locaux à structurer leurs activités,
- Créer de la valeur ajoutée issue des productions agricoles locales,
- Sensibiliser et éduquer les visiteurs à l'agriculture vivrière et durable,
- Développer la filière agricole et plus largement agritourisme mahoraise

Espaces et fonctions

Ce produit encore assez expérimental à Mayotte devra intégrer les fonctions suivantes :

- Une fonction sociale dans le cadre d'une activité d'insertion socioprofessionnelle de type « chantier d'insertion » pour les agriculteurs informels déjà présents sur le site sur la base du volontariat,
- Une fonction pédagogique : à destination des jeunes enfants et des familles, avec l'accueil de scolaires et associations voire des stages pour adultes pourraient s'envisager,
- Une fonction touristique et récréative : Le site sera un point d'étape pour les randonnées pédestres et VTT de Moya, et support de visites libres ou encadrées des jardins,
- Fonction économique : espace de dégustation, vente de produits.

L'exploitation visitable pourra être conçu autour de plusieurs espaces :

- Accueil / information des visiteurs et espace de démonstration / vente de

produits maraichers, voire de produits artisanaux,

- Les jardins et champs agricoles permettant de cultiver et produire bio. Différents jardins et champs peuvent s'envisager : maraîchers, fruitiers, plantes médicinales, jardins partagés, jardins d'apprentissage, avec des possibilités de visites encadrées et commentées par le(s) agriculteur(s) sur place sur des créneaux spécifiques.
- Un des jardins proposés sera en accès libre pour une visite non encadrée et autonome avec notamment la découverte de panneaux pédagogiques visant à informer et initier les jeunes enfants et publics familiaux à l'agriculture vivrière et durable et les impacts de la déforestation/défrichage.
- Pour les plus petits, un espace de jeux sera proposé avec quelques ateliers de jeux accessibles sous la surveillance des parents et pourront être thématiques autour de la nature cultivée.

Nature des aménagements

- Création d'un faré, point de départ des visites du site et afin que les visiteurs puissent s'abriter le temps des consignes et explications, et locaux techniques (entrepôt du matériel nécessaire à l'entretien des jardins et des abords), et des toilettes sèches pour les visiteurs.
- Du mobilier d'accueil extérieurs : tables et bancs, bacs à collecte des déchets,
- De la signalétique et des panneaux pédagogiques présentant l'histoire du site, l'agritourisme, etc.

Publics visés

Groupes de scolaires et associations

Familles avec jeunes enfants

Individuels / adultes (résidents et excursionnistes), clientèles touristiques

Horaires d'ouverture et tarifs

Fonctionnement autonome pour les agriculteurs

Horaires grand public adaptés aux horaires du site

Seule la visite encadrée est payante.

Secteur Moya

Maison de site - Centre du visiteur de Mayotte Bleue

Objectifs & missions

Le centre du visiteur est un des éléments central de la programmation du secteur car il doit permettre d'assurer l'accueil général du public, son information, et son orientation sur le site.

Ses missions sont les suivantes :

- Accueil, sensibilisation, information et pédagogie auprès de tous les publics aux richesses terrestres et marines du site de Moya,
- Regrouper les fonctions essentielles à la bonne gestion du site et optimiser ainsi l'emprise bâtie,
- Incarner la destination Mayotte Bleue et projeter une image contemporaine, dynamique et respectueuse de l'environnement.

Espaces et fonctions

Espace d'accueil et d'information du public, avec un grand pupitre d'accueil où le visiteur peut venir se renseigner auprès d'un hôte d'accueil. Le récapitulatif des prestations, visites et excursions proposées est présenté sur un grand tableau avec les prochains horaires et les places disponibles. Cet accueil est adossé à un espace lounge/lecture, à travers des documents web, livres, revue et vidéos sur Mayotte et les cratères de Moya.

L'espace comprendra un petit espace d'exposition permanente et d'animations scientifiques conçue pour répondre à la curiosité de tous les publics, des enfants aux passionnés au travers de :

- Une grande carte ou maquette en relief du secteur permet au visiteur de visualiser l'ensemble du site et de ses activités d'un seul coup d'œil,
- Des informations sur la géologie des cratères de Moya et du Lac Dziani, faune et flore de Moya notamment sur les tortues, grand atout de la zone.
- Autour de cette exposition permanente, le centre accueillera des animations de nature variée : expositions temporaires, ateliers pédagogiques pour les groupes notamment les scolaires, visites guidées d'observation des tortues marines avec l'association Oulanga Na Nyamba, conférences, débats, etc.

D'autres espaces viendront enrichir le centre du visiteur, ils seront dédiés aux activités nature et services annexes :

- Salle pédagogique pour les groupes notamment les scolaires
- Boutique « Mayotte bleue » de vente de produits dédiés autour de l'esprit Moya, produits locaux (agricoles, artisanat, etc.), possiblement en partenariat avec un acteur privé
- Espace de location d'équipements sportifs : VTT, VAE, avec un atelier de réparation ; matériel de plongée, jumelles, etc.
- Espace bar/café avec une vue, en terrasse extérieure ou sur le toit de l'équipement afin de profiter du panorama

- Toilettes

Espaces administratifs :

- Bureaux de la direction du site
- Bureau de l'association Oulanga Na Nyamba
- Bureaux des prestataires proposant des activités sur le site (snorkeling, excursions marines / randonnée SUP, yoga sur la plage, randonnées, etc.)

Espaces de stockage et d'entretien :

- Espaces pour les rangers et stockage du matériel sécurité, nettoyage maintenance (casiers, vestiaires, salle du personnel, abri pour les Quad,...)
- Espaces de stockage matériel pour les prestataires (SUP, etc.)

D'autres petits services annexes en extérieur peuvent également compléter l'attractivité de cet espace :

- Consignes individuelles pour ranger ses affaires à l'abri des vols
- Douches extérieures en arrière de plage
- Distributeurs de boissons et confiseries

Nature des aménagements

Compte tenu de la sensibilité écologique du lieu et des réglementations applicables, le centre du visiteur doit minimiser son impact sur le milieu, à l'image d'autres équipements similaires sur des sites littoraux. Il pourra être conçu en architecture intégralement réversible, avec des matériaux locaux biosourcés. L'essentiel des fonctions projetées peut correspondre à des espaces très ouverts en ventilation naturelle, ou en extérieur, pour en minimiser le gabarit. Il s'inscrira dans la réglementation du SMVM concernant les structures de valorisation touristiques.

La nature iconique de cet équipement milite pour une architecture soignée et communicante, ainsi un concours d'architecture semble opportun pour répondre à cet objectif. La surface bâtie serait d'environ 400 m², à préciser dans le cadre d'une programmation architecturale et technique détaillée.

Publics visés

Résidents mahorais et touristes
Familles
Groupes d'amis
Couples sans enfants
Groupes (scolaires, associations)

Horaires d'ouverture et tarifs

Le centre est ouvert en journée tous les jours et toute l'année avec des horaires adaptés selon la saison et le niveau d'activité très variable entre semaine et week-end.

L'accès au centre est gratuit, des services gratuits et payants sont proposés et adaptés aux différents budgets.

Espace de jeux d'enfants autour de la biodiversité

Objectifs

- Développer une offre à destination des publics familiaux, avec un espace accessible à la fois aux enfants de tous âges et leurs accompagnateurs,
- Aider les enfants à interagir davantage avec la nature et accroître leur sensibilisation à l'environnement par l'apprentissage et le jeu.
- Développer la santé physique, le bien-être et le développement cognitif et social des enfants.

Espaces et fonctions

Création d'un espace naturel ludique et pédagogique pour les enfants et les familles. Les jeux devront s'inscrire dans un univers pédagogique et ludique autour de thématiques à forte dimension expérientielle (par exemple la biodiversité locale, la forêt, les fleurs, les espèces menacées telles que la tortue, les herbiers et le récif coralien, etc.) afin de favoriser la curiosité environnementale et l'apprentissage au-delà du divertissement et des loisirs et sensibiliser dès le plus jeune âge à la préservation environnementale. L'espace pourra offrir différents aménagements adaptés pour chaque catégorie d'âge (zone 1 à 3 ans, zone 4 à 8 ans) et composition familiale (jeux autonomes sans animateur, jeux avec animateurs). Différentes zones en lien avec l'environnement d'accueil sont envisageables : zone de sable et d'eau, zone de jardin et milieux naturels, zone autour des espèces animales marines et terrestres, etc.

Deux grands types d'aménagement peuvent s'envisager :

- Des aménagements ludiques gratuits et autonomes (qui ne nécessitent pas la présence d'un opérateur mais simplement la surveillance directe des parents) : jeux de glissage, jeux d'eaux, jeux d'escalade, etc.
- Des aménagements ludiques payants avec encadrement : par exemple des structures de saut et d'agilité, des parcours d'équilibre ou d'accrobranche, une offre plutôt à destination d'opérateurs privés de loisirs.

Nature des aménagements

Le choix du terrain pour la création d'un espace de jeux en extérieur doit respecter quelques règles de conformité relatives à l'environnement immédiat qui ne doit présenter aucun risque d'accident prévisible pour les usagers (routes, plans d'eaux, végétaux nocifs) et doit disposer d'une surface d'environ 1000 à 2000m². En outre, l'espace de jeux doit également prévoir :

- Une délimitation claire afin de sécuriser le parc et de mieux protéger l'environnement naturel. Il est souhaitable de privilégier des éléments naturels comme des buissons, des plantations afin d'intégrer pleinement l'espace à son environnement naturel d'accueil et favoriser la découverte des sens par l'observation de la faune notamment. En outre, les arbres permettent d'apporter un ombrage naturel lors des journées ensoleillées et participent à la qualité paysagère du parc.
- L'espace pourra jouer avec la déclivité naturelle pour délimiter les zones ou proposer des jeux de glissades
- Une signalétique adaptée et des sentiers permettant d'accéder au parc depuis la zone d'accueil. Des sentiers secondaires permettront de se promener à l'intérieur des espaces de jeux.
- Des matériaux biosourcés, par exemple en bois et offrir ainsi une esthétique singulière et s'intégrant harmonieusement à l'environnement.
- Du mobilier d'accueil des parents, par exemple des chaises longues permettant aux familles d'observer et surveiller les enfants.
- L'espace de jeux pour enfant sera aménagé sur environ 500 m².

Publics visés

Publics familiaux

Groupes scolaires et loisirs

Horaires d'ouverture et tarifs

L'espace de jeux d'enfants autour de la biodiversité sera ouvert toute l'année, avec des jeux gratuits et certains jeux payants placés sous la responsabilité d'un opérateur.

Restaurants éphémères

Objectifs

La qualité de l'expérience visiteur passe également par la proposition d'offres de restauration permettant aux visiteurs présents sur site d'allonger la durée de séjour ou encore d'attirer des clientèles extérieures qui viendraient uniquement pour se restaurer dans un cadre d'exception. En complément de l'offre snacking proposé dans le Centre des visiteurs de Moya, un Appel à Projet ou Appel à Manifestation d'Intérêt pourra être proposé sur le secteur de Moya afin de développer des offres de restauration éphémères visant à :

- Développer des offres de restauration pour les visiteurs de Moya, et plus largement de Petite-Terre,
- Développer des structures éphémères et respectueuses de l'environnement d'accueil,
- Valoriser la gastronomie, les produits locaux et les circuits courts,
- Développer une expérience autour de la gastronomie, la convivialité, du partage, de la durabilité et de l'accessibilité.

Espaces et fonctions

L'AP/AMI devra proposer aux opérateurs d'investir un espace destiné à accueillir des offres de restauration éphémères : probablement à 2 offres dans un premier temps, avec des possibilités d'extension des espaces suivant l'engouement pour le concept. L'adresse sera ouverte sur un temps limité afin de susciter l'engouement des visiteurs et permettre à de jeunes pousses du territoire d'expérimenter et éprouver leurs concepts. Les offres de restauration devront proposer 2 services (midi et soir) avec une gamme de plats du jour, cuisinés sur place et à consommer sur place ou à emporter. Il n'y aura pas de service à table.

Les concepts sélectionnés devront respecter un cahier des charges assez strict précisant certaines conditions notamment proposer une cuisine populaire essentiellement basée sur les produits locaux de la terre et de la mer. Un soin particulier devra également être apporté dans l'achat de marchandises et consommables éco-responsables, y compris la vaisselle qui devra être jetable et recyclable.

Les visiteurs pourront consulter en entrée de site une grande carte commune présentant les différents plats et menus proposés puis seront orientés vers les stands de leur choix. Une fois la commande passée directement au stand, ils pourront venir s'installer librement sur une vaste terrasse en bois permettront

aux visiteurs de consommer sur place. Cette terrasse devra être ombragée avec par exemple des filets suspendus, et permettra aux visiteurs de s'installer confortablement « les pieds dans le sable » et face à la mer. Le mobilier proposé sera adapté à l'environnement du site avec de grandes tables, bancs, chaises, poufs, transats, et sera entouré d'une végétation permettant de proposer différentes ambiances.

Nature des aménagements

Dans un premier temps, 2 structures d'environ 30 m² chacun hors aménagement de la terrasse extérieure.

Structures démontables ou transportables et destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs avec un espace de cuisine, un espace de stockage des produits et matériels, et une zone de stockage réfrigérée.

Suivant les concepts sélectionnés, différents aménagements légers peuvent être proposés, par exemple restaurant-conteneur, paillottes / kiosques en bois, van / caravanes aménagés, etc.

Publics visés

Visiteurs du site (individuels, familles, etc.)

Clientèles extérieures du site et intéressées par une offre de restauration alternative à l'offre de Petite-Terre.

Horaires d'ouverture et tarifs

Les restaurants éphémères seront ouverts les midis et soirs suivant les horaires d'ouverture globaux de la destination, tous les jours et toute l'année avec des horaires adaptés selon la saison et le niveau d'activité très variable entre semaine et week-end.

Accessibilité

Parking gratuit

Le parking gratuit est destiné aux personnes souhaitant se rendre aux plages de Moya, et constituera donc un des accès principaux du site avec les plus fortes fréquentations. Sa localisation en limite d'urbanisation permet d'envisager une capacité significative sans impacter les milieux.

L'aménagement du parking paysager doit être très bien intégré dans le paysage et minimiser les références à l'univers routier. Il pourra être équipé d'une signalisation dynamique en amont pour signifier les places disponibles.

Ce parking gratuit est conforme aux règles d'intervention du Conservatoire du Littoral en proposant un accès gratuit à ses sites.

Parking payant près des plages

En outre, un parking payant au plus près des plages, au droit du parking actuel, permettra de limiter la jauge près des plages par l'effet tarif, tout en équilibrant la capacité d'accueil concentrée sur Moya. Ce parking est proche du centre du visiteur, il est surveillé ce qui justifie aussi le prix payé. Les recettes de ce parking viendront abonder la gestion écotouristique globale.

Point d'accès Moya

Le point d'accès consiste en un grand portail qui vient marquer le seuil d'accès au site, et incarner un passage vers un lien entretenu, qualitatif et sécurisé. Ce portail est fermé la nuit. Il est équipé d'un système d'alarme /vidéoprotection.

Secteur Vigie

Hébergements insolites / innovants et offres touristiques autour du secteur Vigie

Objectifs

Mayotte et Petite-Terre souffrent d'un manque d'hébergements touristiques notamment sur des concepts modernes, insolites et durables qui pourraient correspondre à l'image écotouristique de Mayotte demain.

Afin de compléter les offres proposées aux Badamiers ou encore à Moya, le secteur de la Vigie pourrait accueillir des unités d'hébergements touristiques visant à :

- Offrir une expérience visiteur originale et à forte visibilité externe,
- Densifier et diversifier les produits d'hébergement à Mayotte,
- Allonger la durée de séjour des visiteurs de Moya,
- Préserver le caractère naturel du site tout en l'entretenant,
- Générer un équilibre et un développement économique local,
- Renforcer une image de destination moderne, écotouristique, porteuse d'innovation et de différenciation.

Espaces et fonctions

Un Appel à Manifestation d'Intérêt ou Appel à Projet pour l'implantation d'hébergements insolites / innovants et services associés dans le secteur de la Vigie pourrait être lancé en partie haute de la zone et en recul par rapport aux espaces les plus fragiles protégés au titre du SMVM, à la limite entre zone naturelle et zone urbanisée. L'AMI/AP devra proposer la création d'une vingtaine d'écodolges indépendants, structures légères et innovantes conçues pour offrir un dépaysement et une relation privilégiée au milieu naturel, accompagnées de services d'exception.

En termes de jauges, une première hypothèse restreinte, autour de 20 unités, soit une trentaine de lits, permettrait de faire ce premier acte démonstrateur. D'autres capacités additionnelles pourront être envisagées par la suite.

L'espace conçu devra être en complète symbiose avec son environnement et parfaitement intégré aux paysages avec des écodolges pensés de façon à voir et ne pas être vu – offrir une relation intime et privilégiée avec le milieu naturel, des vues sur la mer et des perspectives dégagées et panoramiques.

Le site pourra être conçu autour :

- D'une unité d'accueil des clientèles, offrant des services centralisés d'accueil, de restauration, de bien être ainsi que les espaces administratifs et logistiques (services entretien / ménage, blocs sanitaires,...)
- Des écodolges légers, de type micro-architecture ou tentes safaris par exemple, nichées et disséminées sur les versants de Moya au cœur d'un espace naturel préservé. Les univers des écodolges empruntent les codes modernes à la fois du design contemporain et minimaliste, de l'environnement, et de l'éclo-chic. Les unités sont équipées et aménagées avec du mobilier simple aux matériaux naturels, confortable et de qualité (par exemple des lits à même le sol ou des hamacs). Toutes les tentes

offrent une superbe vue sur le lagon, sont équipées d'une petite terrasse intimiste donnant sur la végétation luxuriante et l'océan, et d'une salle de bain privative avec des douches extérieures.

- **Un volet formation / hôtel d'application** pourra être développé et pourra correspondre à des critères évalués dans l'AMI/AP.

Les clientèles pourront profiter des offres de restaurations éphémères situées à proximité du site ou pourront bénéficier de paniers-repas et petits déjeuners préparés et livrés. Si le temps le permet, un buffet plein air pourra être organisé par l'opérateur les soirs à proximité des écolodges.

Nature des aménagements

Répartition des écolodges en arborescence à partir de l'unité d'accueil de part et d'autres des sentiers d'accès du versant.

Les types de constructions doivent privilégier la notion de symbiose avec l'environnement naturel dans le choix de l'implantation, de la volumétrie et ou encore dans le choix de matériaux naturels (bois, fibres végétales, etc.). Les aménagements devront présenter des qualités architecturales à découvrir dans les moindres détails, avec une forte association du végétal à l'eau ou encore au minéral.

Une dizaine de tentes montées sur pilotis de un à deux mètres au-dessus du sol avec des toiles recouvertes d'un double toit pour se protéger de la pluie et de filet d'ombrage pour se protéger du soleil. Les tentes sont aménagées en trois parties : une terrasse privative, une chambre, une salle de bain privative.

Les structures seront pour partie autonomes en énergie : l'eau chaude des douches provient de chauffe-eau solaire, l'électricité des panneaux photovoltaïques.

Les installations sont toutes amovibles permettant d'être démontées ou transportées.

Les hébergements devront être autorisés en amont et respecter les zonages réglementaires. Leur positionnement en limite de la zone protégée indiquée au SMVM, et leur accès routier indépendant déjà existant, limitent l'impact sur les milieux.

Publics visés

Grand public : couples sans enfants, familles; individuels affaires de l'aéroport, etc.

Eventuellement, un volet formation / hôtel d'application pourra être porté par les opérateurs, et concerner aussi les jeunes du territoire vers une formation qualifiante.

Horaires d'ouverture et tarifs

Les écolodges sont ouverts tous les jours et toute l'année avec des horaires adaptés selon la saison et le niveau d'activité très variable entre semaine et week-end.

Situés en limite des secteurs protégés, avec leur propre accès routier, ils peuvent fonctionner de manière désynchronisée avec l'ouverture du site global.

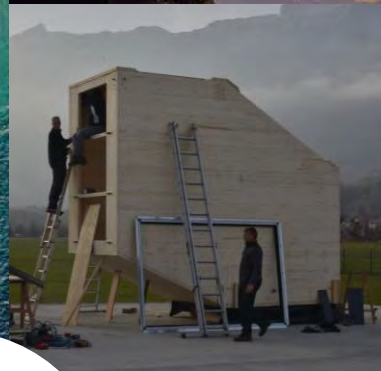
Programmation de site / Secteur Vigie

Illustrations hébergements insolites



Exemple de localisation indicative

20 unités
écotouristiques
en première
tranche



Secteur Vigie

Belvédère panoramique

Objectifs

Le secteur de la vigie correspond au point haut de l'ensemble du site et qui, comme son nom l'indique, permet une vue dominante exceptionnelle.

L'aménagement d'un belvédère permettra à la fois de mettre en sécurité le point de vue, de créer un but de visite et un lieu immanquable pour les touristes à Mayotte, une véritable « carte postale ».

Espaces et fonctions

Le belvédère consiste en une plateforme aménagée et sécurisée.

Nature des aménagements

Une consultation ambitieuse et ouverte est à mener sur cet élément qui peut devenir emblématique de Moya et de Mayotte, par exemple avec une structure en porte à faux qui viendrait apporter un contraste saisissant avec le grand paysage. Ce type d'aménagement devra satisfaire les contraintes d'expositions aux risques et minimiser son empreinte, à travers une approche intégrée voire réversible.

Publics visés

Tous publics

Horaires d'ouverture et tarifs

L'accès au belvédère est gratuit et les horaires sont calés sur ceux du site.

Accessibilité & promenades

Aménagement promenades vigie

Des aménagements paysagés de qualité permettent au visiteur de s'immerger dans la nature. Par endroits, des platelages, marches et garde-corps viennent sécuriser les parcours les plus difficiles. La largeur généreuse de ces promenades permet aux visiteurs de se croiser sans difficultés, et la circulation aisée des équipes chargées de la sécurité et de la gestion des lieux.

Parking gratuit

Le parking gratuit est destiné aux personnes souhaitant se rendre au point de vue de la vigie ou aux écolodges. En outre, il permet de créer un accès en partie sud, susceptible d'équilibrer la capacité d'accueil concentrée sur Moya et de disperser les visiteurs lors de grandes affluences, en servant de parking de report.

L'aménagement du parking paysager doit être très bien intégré dans le paysage et minimiser les références à l'univers routier. Il pourra être équipé d'une signalisation dynamique en amont pour signifier les places disponibles.

Point d'accès Vigie

Le point d'accès consiste en un grand portail qui vient marquer le seuil d'accès au site, et incarner un passage vers un lien entretenu, qualitatif et sécurisé. Ce portail est fermé la nuit. Il est équipé d'un système d'alarme /vidéoprotection.

Un autre accès piéton existant, vers le quartier de la vigie, est également à marquer d'un seuil fermé la nuit.

PARTIE 3
Plan guide

Plan guide de Combani à Coconi

Un concentré de « Mayotte Verte », de la nature cultivée à la nature sauvage ...

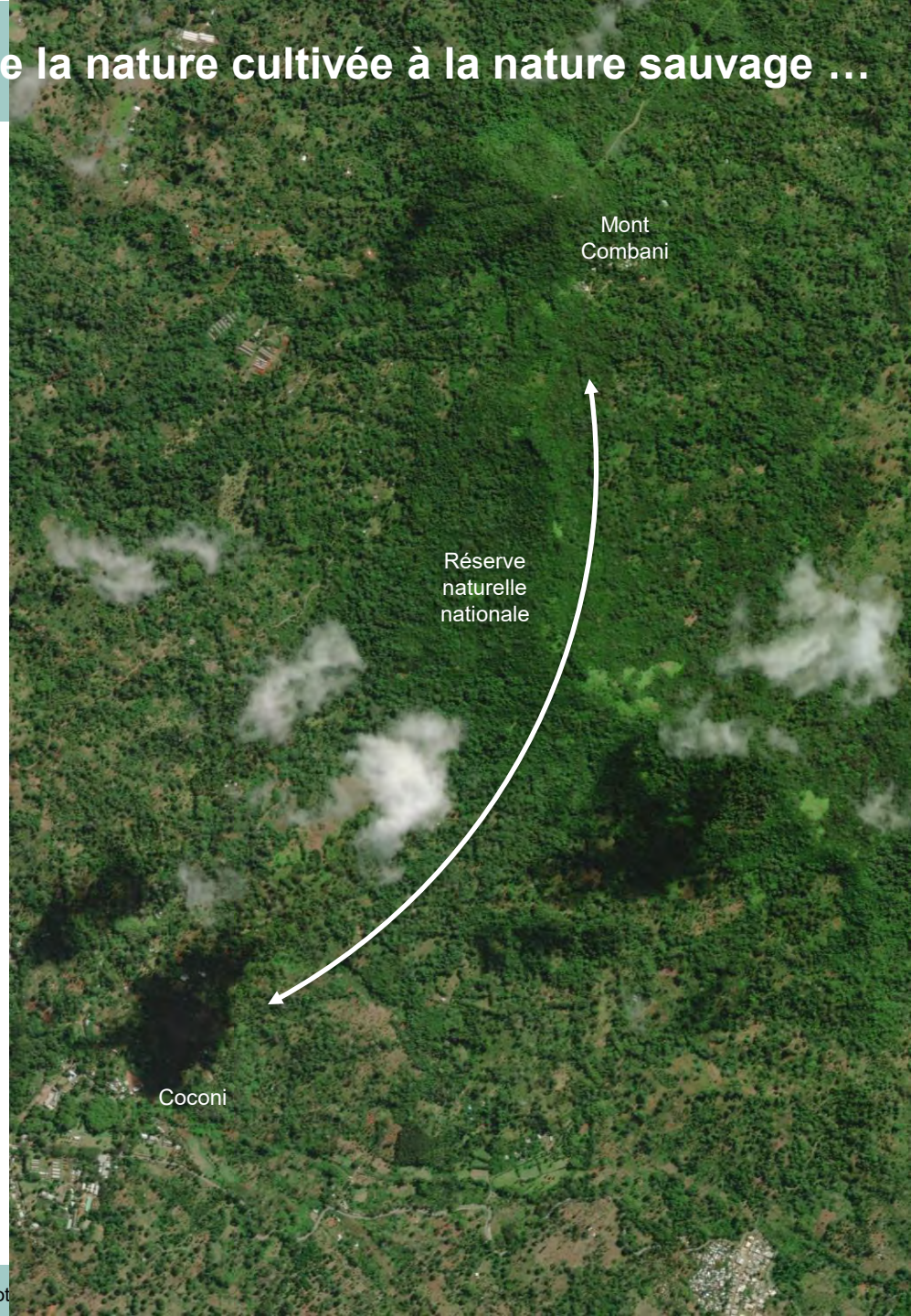
Le projet propose de mettre en tourisme la diagonale verte située sur un linéaire d'environ 5 kilomètres depuis le Mont forestier Combani, en passant par la réserve forestière de Songoro M'bili, jusqu'au pôle agricole de Coconi. Le territoire est à la fois symbolique car central à Mayotte et **permet de découvrir un gradient de nature, depuis les espaces sauvages jusqu'à la nature cultivée**. Ce territoire est à cheval sur les deux intercommunalités du Centre de l'île.

Le site présente déjà une densité d'activités - à travers le pôle Coconi et le projet Agripolis, et d'offres touristiques autour des **hébergements** et l'itinérance du GR passant au Mont Combani - sur lesquelles capitaliser pour densifier et structurer la mise en tourisme des richesses naturelles. Le projet permettra de capitaliser sur la notoriété déjà établie du parc et marché de Coconi, le jardin botanique ou des excursions au Mont Combani.

Le fil rouge est la découverte d'espaces vierges tels que la forêt tropicale et sa biodiversité, et l'agroforesterie avec les espaces de pratiques en plaine où se mêlent savoir-faire ancestraux et l'apprentissage de l'agriculture autour du lycée agricole. L'enjeu est véritablement de rendre visible les atouts de Mayotte que sont ses paysages, ses savoir-faire et pratiques agricoles.

Sur le volet de la nature sauvage, Il s'agit de rendre les espaces forestiers ouverts à la découverte et à la pédagogie avec des itinérances sécurisées, des points de vue mis en valeur sur le paysage, des offres d'interprétation. Et également, hors de la réserve, d'accompagner le développement qualitatif d'hébergement insolite et d'offres de loisirs pour les familles, les sportifs, de parcours en canopée,...

Sur le volet de la nature cultivée, il s'agit de structurer une offre d'agritourisme en accompagnant les exploitants dans la diversification des sources de revenus potentiels par l'accueil de clientèles extérieures et de préserver et transmettre le patrimoine immatériel.



... avec 4 séquences à articuler

4 séquences à articuler, totalisant un parcours d'environ 5km pour 300 m de dénivelé, de dimension raisonnable pour pouvoir le sécuriser dans son intégralité. L'offre touristique peut y être densifiée : interprétation, parcours en canopée, écolodges panoramiques, événements sportifs, ...

2 pôles déjà structurés à renforcer dans leur vocation touristique :

- 1 Le pôle d'agripolis** et son offre actuelle (parc, marché, jardin botanique) et en déploiement (musée du pôle d'excellence rural, parc forestier).
- 2 Le pôle du mont Combani**, avec deux hébergements touristiques et un point de vue remarquable à 481 mètres, bout de forêt tropicale à visiter avec une ambiance de lianes et de rochers.

Entre ces deux pôles, deux itinérances se complètent :

- 3 Un parcours en plaine autour de l'agroforesterie**, sans dénivelé et accessible à toutes les conditions physiques
- 4 Un parcours des crêtes, au cœur de la réserve**, avec des belvédères sur le grand paysage et une découverte de la biodiversité. Un parcours plus physique.



Des espaces naturels à protéger

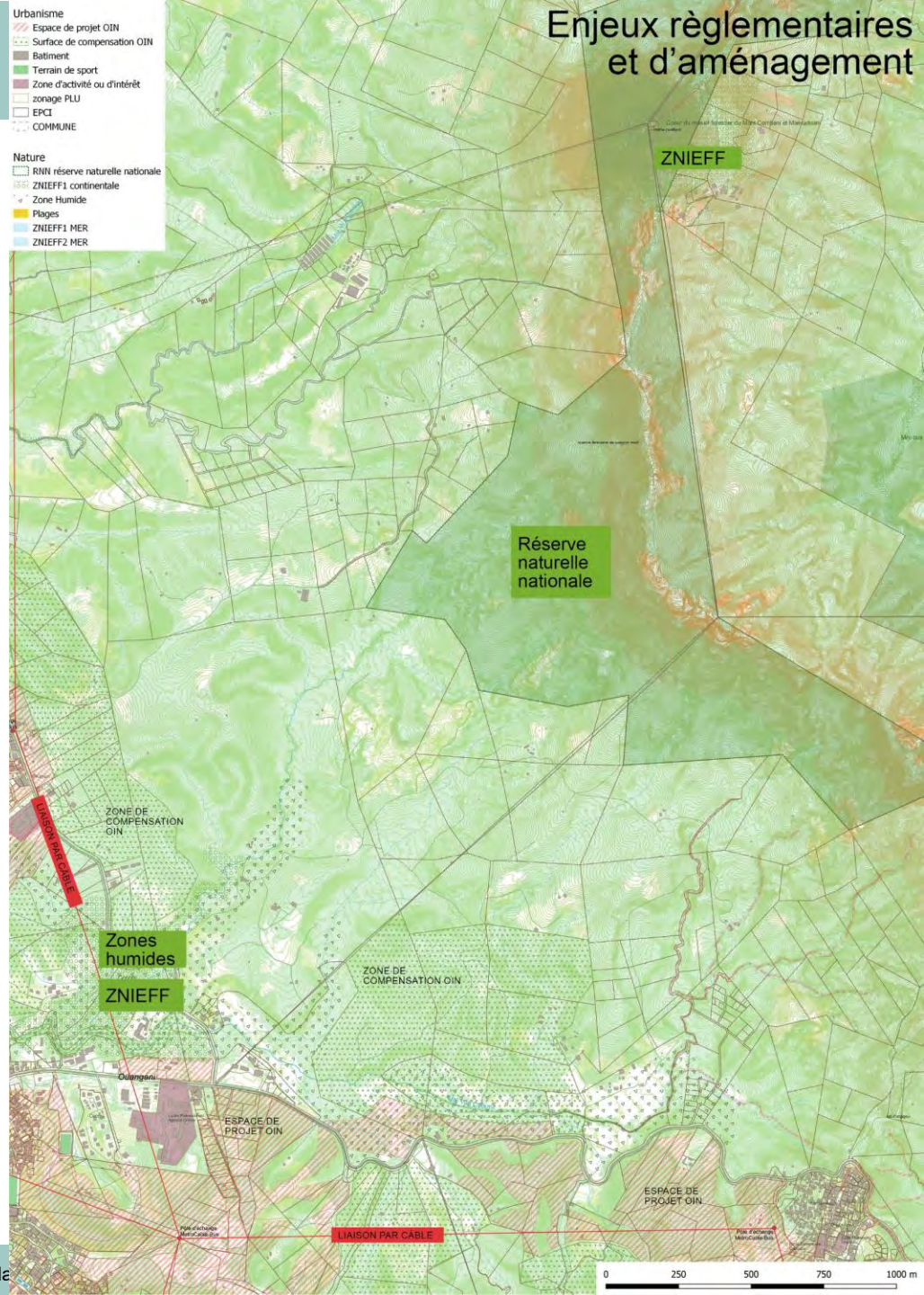
Le massif forestier de Songoro Mbili s'étend entre le Mont Combani, forêt domaniale d'une surface de 252 ha et une forêt départementale Maévadoani. Les forêts de Mayotte constituent des espaces précieux, fragiles et potentiellement menacés par la croissance démographique et le développement des tissus urbains.

Aujourd'hui les sentiers de randonnée et le GR du Mont Combani sont considérés comme dangereux par les usagers randonneurs (agressions fréquentes, présence de chiens errants, sentiers régulièrement impraticables, etc.). et leur sécurisation est donc un préalable à leur mise en tourisme. La sécurisation de cet itinéraire de 5km est donc une première étape vers une mise en sécurité des itinérances à l'échelle de l'île.

La mise en place de la réserve naturelle nationale implique une réglementation spécifique qui limite fortement les aménagements et a pour enjeu de canaliser les flux pour éviter les impacts sur le milieu.

Des secteurs sont également classés en ZNIEFF.

Le Jardin botanique de Coconi, équipement géré par le Département, présente des espaces végétaux endémiques de Mayotte sur 2 ha. Il se situe plus largement dans un secteur dont la vocation environnement / rural / agriculture se renforce avec l'ouverture du Pôle d'Excellence Rurale Agripolis à proximité de l'actuel lycée agricole.



Une accessibilité à travailler

Le territoire du projet est très vaste et plusieurs points d'entrée existent déjà et seront à aménager plus lourdement demain (signalétique, parkings) pour délimiter la destination dans l'esprit des clientèles et matérialiser ces portes d'entrée :

- 1 Le pôle Coconi / Agripolis est facile d'accès et constitue naturellement une entrée principale au secteur. Un parking est en cours de création au niveau du parc forestier ce qui facilitera l'accessibilité véhicule. Le stationnement est également disponible le long de la route RN2.
- 2 Le Mont Combani est fréquenté par des visiteurs qui accèdent au massif en voiture. L'accès est difficile et se fait par une piste très dégradée qui menace à terme l'accessibilité du Mont. Le parking des 2 gites est aujourd'hui déjà insuffisant, et très peu aménagé, et nécessiterait donc d'être amélioré. Des individus et groupes de randonneurs fréquentent également le sentier de randonnée GR, et des itinérances piétonnes existent par exemple vers Combani. Le parc de loisirs Mandani Park est à proximité.

Un lien fondamental sera à travailler entre la nature et le tourisme par le développement de la mobilité douce, tout particulièrement via la sécurisation et l'aménagement d'offres d'itinérances pédestres et VTT, accessibles à tous, avec différents niveaux de pratiques allant de la randonnée confirmée sur plusieurs heures pour des véritables amateurs et des boucles plus secondaires et accessibles aux familles et amateurs de l'itinérance.



Plan guide d'ensemble

Le plan guide développe une offre écotouristique plurielle, avec du nord au sud:

- 1 **L'observatoire forestier de Combani** qui doit permettre de créer un lien particulier à la forêt via la mise en place d'un aménagement léger permettant une découverte privilégiée et sensible des écosystèmes forestiers, les richesses faunistiques et floristiques et la canopée
- 2 **Des hébergements forestiers insolites et innovants**, afin de compléter les offres existantes, de développer le nombre de lits touristiques à Combani, d'offrir une expérience visiteur originale et à forte visibilité externe, et mettre en valeur l'environnement exceptionnel de Combani et de la forêt tropicale,
- 3 **Forest spot** : où se développe des offres de loisirs sportifs doux & VTT. Le secteur des Crêtes paraît très opportun pour y développer une offre de loisirs de pleine nature grâce aux déclivités naturelles et la qualité environnementale du secteur.
- 4 **Une ou des exploitation(s) visitable(s)**, à proximité du Pôle agricole de Coconi (Lycée agricole, jardin botanique, parc forestier), pour sensibiliser les visiteurs à l'agriculture vivrière et durable, aider les agriculteurs locaux à structurer leurs activités, accompagner les jeunes formés du lycée agricole par la mise à disposition de terrains d'expérimentation pour l'agriculture, et enfin créer de la valeur ajoutée issue des productions agricoles locales.
- 5 **Le faré d'accueil** vient matérialiser un point de départ des itinérances, et doit permettre d'assurer l'accueil général du public, son information, et son orientation sur le site.

Et l'aménagement des itinérances, promenades et de belvédères.



La situation Foncière

Du fait de la mise en place d'un cadastre tardif, il subsiste de nombreuses parcelles dont la régularisation est incomplète du fait de nombreux héritiers indivis. En outre certaines parcelles cadastrées ne sont pas forcément accompagnées de titres de propriété et accueillent des occupants coutumiers non titrés.

La situation étudiée par la Commission d'urgence foncière

Par la loi du 28 février 2017, le législateur a décidé de mettre en place la Commission d'Urgence Foncière (CUF), spécifique à Mayotte. Cette instance a pour mission de dresser l'inventaire des problématiques et de rechercher des solutions pour le titrement, notamment pour les occupants pouvant revendiquer une possession trentenaire, afin de faire valoir l'acquisition de la propriété au travers d'un acte de notoriété.

L'état des lieux foncier du secteur concerné par la mise en tourisme est le suivant. A noter qu'un titre peut correspondre à plusieurs parcelles :

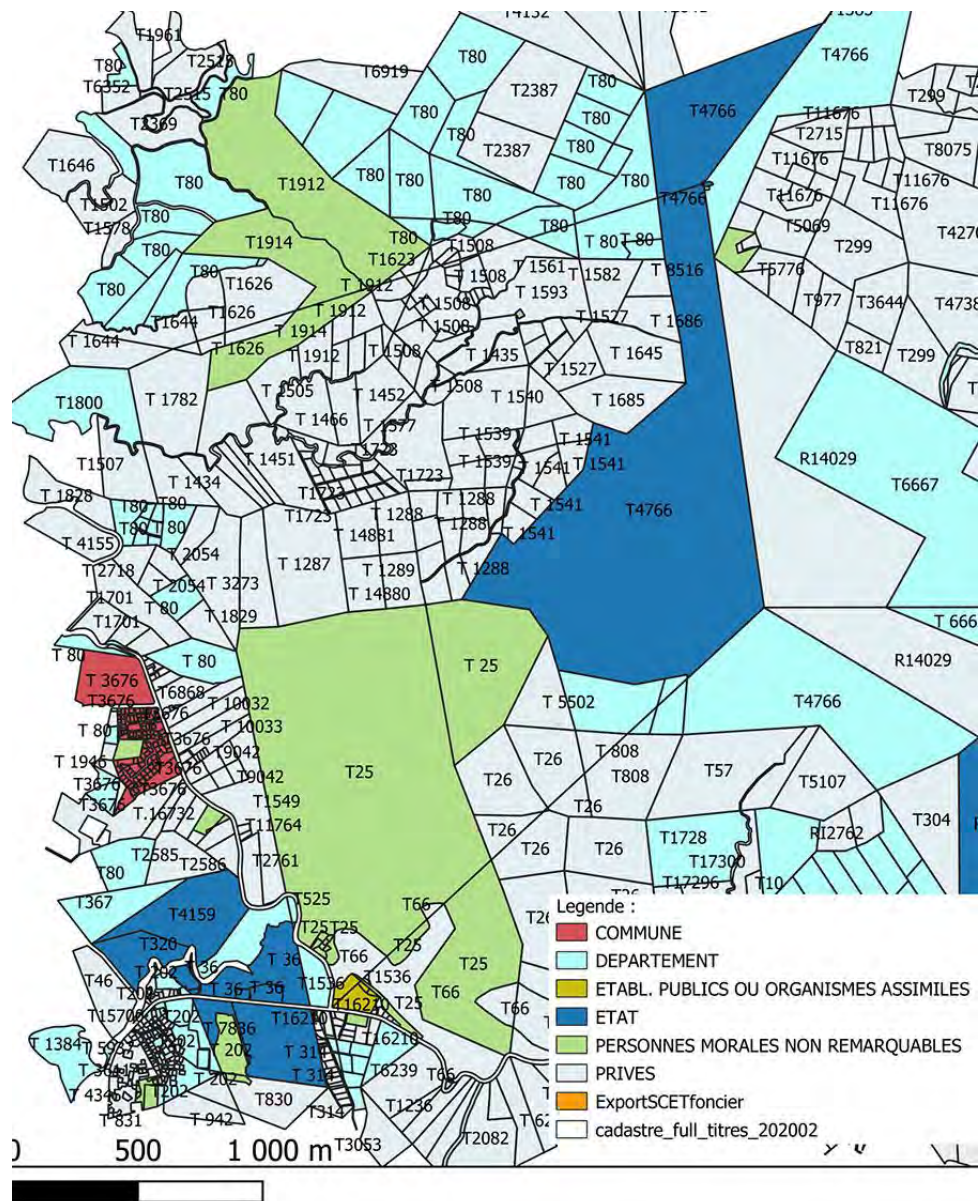
T5502 : ce titre appartient à un particulier. Il s'agit d'une mutation.

T 808 : ce titre appartient à un particulier.

T26 – Ce titre appartient à un particulier.

T25 : ce titre correspond à une ancienne coopérative nommée Tamambao, coopérative qui est sans activité depuis longtemps. L'ensemble fait près de 140 hectares. La CUF a été contactée par une personne exploitant une partie de ce titre 25. Au total, les exploitants de l'emprise du titre seraient une centaine.

Créés en 1958, les statuts de la coopérative précisent les modalités d'entrée des coopérateurs, les conséquences du décès d'un coopérateur, etc. C'est la coopérative, en tant que personne morale, qui possède le foncier. En conséquence les personnes physiques qui sont des descendantes d'un coopérateur ne peuvent pas revendiquer la propriété en qualité d'héritier.



La situation Foncière

Au vu des éléments en possession par la CUF, il peut être envisagé plusieurs hypothèses, notamment celle de la prescription acquisitive. En effet, les personnes qui exploitent sont peut-être propriétaires par prescription acquisitive. La prescription est une manière de devenir propriétaire en s'étant comporté comme propriétaire pendant 30 ans, de manière paisible, continue, et sans équivoque. Cette période de 30 ans peut être abrégée à 10 ans, durée plus courte, si l'installation est basée sur un acte d'acquisition conclu avec une personne qui n'avait pas qualité de propriétaire et qui ne pouvait pas donc pas disposer du bien. Une évolution législative attendue devrait permettre la mise en oeuvre de la prescription acquisitive trentenaire à Mayotte avec prise en compte de la possession antérieure au 1er janvier 2008.

Articuler le règlement des problématiques foncières avec les enjeux touristiques

La définition d'un projet touristique sur le secteur élargi de Coconi à Combani peut également être l'occasion de redéfinir **une stratégie d'ensemble au regard d'un nouveau projet de développement pour le secteur**. L'enjeu d'un point de vue touristique est surtout de permettre une grande continuité modes doux partant de Coconi jusqu'à Combani, et cela rencontre l'enjeu pour les cultivateurs d'avoir un accès aisé à leurs terres. Des nouveaux flux de loisirs et de tourisme sur le secteur seront aussi un catalyseur pour des projets d'agritourisme qui peuvent offrir de nouvelles opportunités économiques aux exploitants.

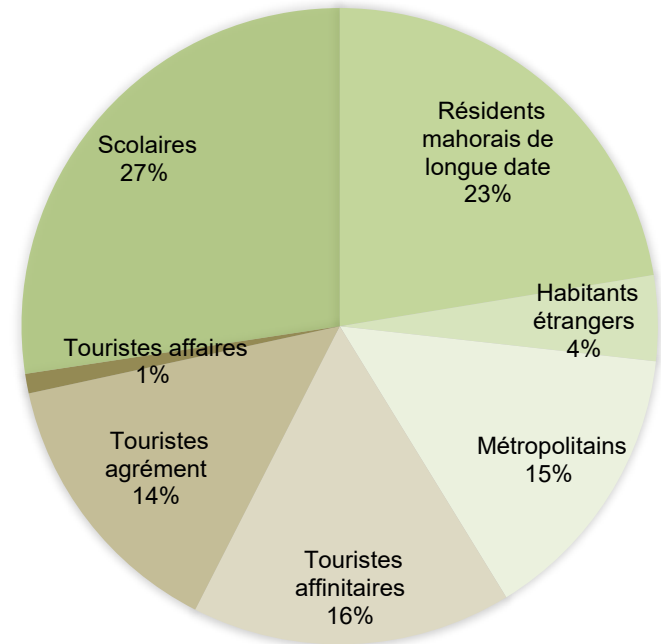
Les acteurs institutionnels pourraient également accompagner l'aménagement global du secteur, aider de nouveaux porteurs de projets agricoles et d'agritourisme. Les jeunes agriculteurs ont un rôle primordial à jouer pour redynamiser l'agriculture autour de Coconi, en lien avec le projet Agripolis porté par le département et le lycée agricole.

Un site attractif et fédérateur pour différentes cibles de clientèles à la fois locales et touristiques

L'analyse de la permet d'envisager d'attirer plusieurs segments à travers :

- Les **résidents mahorais de longue date et les habitants étrangers**, individuels ou en groupe (famille, amis) notamment pour des pratiques sportives, et les loisirs sportifs, l'enjeu est de rendre plus accessible et visible des espaces naturels peu fréquentés aujourd'hui par les habitants,
- Les **scolaires**, nombreux sur le territoire, pour des parcours éducatifs et pédagogiques autour de l'agriculture notamment, l'enjeu est de pouvoir valoriser et transmettre l'héritage mahorais,
- Les **métropolitains**, clientèles à fort pouvoir d'achat avec des usages du territoire déjà bien ancrés (marché de Coconi, séjour au Mont Combani) et qui sont à renforcer demain par la création d'offres complémentaires. Clientèles très intéressées par des produits à fort contenu expérientiel autour de la nature (agritourisme, loisirs en forêt, etc.)
- Les **touristes affinitaires**, en visite à la famille ou aux amis, à la recherche d'activités complémentaires à réaliser en groupe et notamment autour de la découverte du patrimoine mahorais,
- Les **touristes agrément**, en séjour sur le territoire, à la recherche de produits touristiques autour de la nature, l'itinérance et également des hébergements insolites,
- Les **touristes affaires**, clientèles moins nombreuses sur le territoire, qui pourront surtout être intéressés par un produit d'hébergement de qualité et insolite au Mont Combani

UNE FRÉQUENTATION POTENTIELLE AUTOUR
DE 55 000 VISITEURS PAR AN TOUTES CIBLES
CONFONDUES



Pistes de programmation



Secteur Combani

Observatoire forestier et sentier d'interprétation

Objectifs

L'observatoire forestier de Combani doit permettre de créer un lien particulier à la forêt via la mise en place d'un aménagement léger permettant une découverte privilégiée et sensible des écosystèmes forestiers, les richesses faunistiques et floristiques et la canopée. La création de l'observatoire doit plus spécifiquement répondre aux objectifs suivants :

- Développer l'accueil des publics notamment familiaux,
- Favoriser un accès à la forêt pour des publics non initiés,
- Découvrir et révéler la forêt à travers un angle pédagogique et ludique,
- Sensibiliser et informer le grand public aux enjeux de préservation de la forêt tropicale,
- Créer un point de vue emblématique et d'observation depuis Combani,
- Créer un repère dans le paysage, facilement identifiable par les clientèles du site et communicable pour la promotion de Mayotte.

Espaces et fonctions

L'accès à l'Observatoire forestier se fera depuis les parkings de Combani et le GR. Dès l'arrivée sur site, les visiteurs pourront consulter un grand panneau présentant les accès et les points d'intérêt de l'observatoire. Une fois renseignés, les visiteurs pourront emprunter à pied le sentier d'interprétation jalonné d'une exposition ludique, sensitive et pédagogique *in situ* qui raconte la forêt tropicale et mène à l'observatoire forestier. Ce sentier devra être pensé comme une nouvelle façon de découvrir et de se balader en plein forêt en proposant par exemple une expérience sensorielle inédite : un parcours pied-nus sur le sol naturel de la forêt environnante avec la découverte d'une variété de matériaux (sable, gravier, gravillons, pierres, bois, écorces, etc.). Au bout de ce sentier, les visiteurs se trouveront au pied d'une tour d'observatoire en bois permettant de se rapprocher au maximum de la canopée. Cette tour devra être pensée afin de proposer une expérience unique de découvrir la nature et les différentes strates de la végétation tropicale. L'ascension de la tour pourra se faire soit via un cheminement simple (escalier) ou via des jeux acrobatiques et aériens. Par exemple, une tyrolienne ou toboggan pour redescendre de la tour pourrait participer à renforcer l'expérience inédite de la tour et servir également

de produit d'appel iconique pour les visiteurs. Sur la plateforme située en haut de la tour, les visiteurs pourront découvrir l'observatoire forestier se matérialisant par des points de vue et des percées visuelles dans la forêt tropicale. Des panneaux informatifs et pédagogiques seront proposés afin de sensibiliser les visiteurs à la richesse floristique et faunistique de la canopée et peut-être observer en direct certaines espèces vivantes.

Nature des aménagements

L'aménagement devra prévoir la création d'un chemin d'accès à l'observatoire avec des matériaux naturels ainsi que la mise en place d'un parcours d'interprétation sur 1,5 km avec par exemple des structures artistiques, sculptures pérennes et/ou éphémères afin de proposer des pauses contemplative. Une signalétique et des panneaux d'information présentant les évolutions paysagères de la forêt tropicale et la biodiversité existante devront être intégrés au présent projet.

Aménagement d'une tour observation en bois avec des panneaux informatifs/pédagogiques, et possibilité de créer des ateliers ludiques / acrobatiques en lien avec la tour.

Le site sélectionné devra être à proximité du réseau de chemin existant.

Les aménagements devront également prévoir la mise en place d'un élément repère visible depuis la route et le parking de Combani pour les visiteurs véhiculés, et l'implantation de stationnement pour les clientèles à vélo.

Publics visés

Familles

Groupes (scolaires, associations)

Touristes

Horaires d'ouverture et tarifs

Aménagement gratuit et libre d'accès, mais contrôlé avec un respect des jauges et une fermeture en cas de conditions climatiques défavorables.

Secteur Combani

Hébergements insolites / innovants et offres touristiques autour du Mont Combani et de la forêt tropicale

Objectifs

Mayotte et le secteur Centre souffrent d'un manque d'hébergements touristiques notamment sur des concepts modernes, insolites et durables qui pourraient correspondre à l'image écotouristique de Mayotte demain.

Afin de compléter les offres existantes, le secteur Combani pourrait faire l'objet d'une densification de l'offre afin de :

- Développer le nombre de lits touristiques à Combani,
- Offrir une expérience visiteur originale et à forte visibilité externe,
- Mettre en valeur l'environnement exceptionnel de Combani et de la forêt tropicale,
- Développer la fréquentation des itinéraires notamment le GR de Combani,
- Générer un équilibre et un développement économique local,
- Répondre à une forte demande d'offres d'hébergements écotouristiques à Mayotte.
- Renforcer une image de destination moderne, écotouristique, porteuse d'innovation et de différenciation.

Espaces et fonctions

Un Appel à Manifestation d'Intérêt ou Appel à Projet pour l'implantation d'un d'hébergement insolite / innovants et services associés autour du Mont Combani pourra être lancé et concernera un espace à identifier dans le secteur de Combani à proximité des hébergements touristiques existants (Relais Forestier, Gîte du Mont Combani). Cet AMI devra être suffisamment large pour permettre aux opérateurs déjà présents sur le site de proposer un projet complémentaire à l'offre actuelle.

En termes de jauges, une première hypothèse restreinte, autour de 20 unités, soit une trentaine de lits, permettrait de faire ce premier acte démonstrateur. D'autres capacités additionnelles pourront être envisagées par la suite.

L'intégration harmonieuse du futur produit dans son environnement de proximité devra être un élément central dans le choix du futur opérateur ainsi que la prise en compte d'un certain nombre d'orientations marketing : création de nouvelles unités d'hébergement, création de services (offres légères de spa / bien-être, offres de loisirs visant à valoriser et faire découvrir la forêt tropicale environnante). L'AMI ou l'AP devra également mentionner un certain nombre de

critères tels que l'intégration au milieu naturel, la valorisation et préservation de la forêt tropicale, l'impact environnemental, etc. Le futur produit devra proposer une expérience visiteur inédite et en pleine immersion nature.

Un lien avec le parc de loisirs Mandani Park est à envisager

Nature des aménagements

Un des prérequis de l'AMI/AP devra être l'aménagement et la sécurisation de la voie d'accès pour accéder aux offres d'hébergement du Mont Combani.

Sans présager des concepts qui pourront être proposés dans l'AMI/AP, quelques concepts peuvent être proposés afin d'orienter le futur produit et assurer sa complémentarité avec les offres déjà existantes, et son intégration harmonieuse à l'environnement d'exception de Combani. Les exemples suivants peuvent être cités :

- Offres légères d'hébergements : écolodges, cabanes perchées, hamacs, avec douches en extérieurs, terrasses panoramiques, etc.
- Offres légères de spa/bien-être tropical : bains/spa extérieurs panoramiques, espace de massage, etc.
- Offres de loisirs en forêt : parcours filet suspendu, pont aérien, balançoires/trampolines, etc.

Les types de constructions doivent privilégier la notion de symbiose avec l'environnement naturel dans le choix de l'implantation, de la volumétrie et ou encore dans le choix de matériaux naturels (roches, bois, fibres végétales, etc.).

Les structures seront pour partie autonomes en énergie : l'eau chaude des douches provient de chauffe-eau solaire, l'électricité des panneaux photovoltaïques.

Les installations sont toutes amovibles permettant d'être démontées ou transportées.

Les hébergements devront être autorisés en amont sous réserve d'avoir fait l'objet d'études préalables et de respecter les zonages réglementaires.

Publics visés

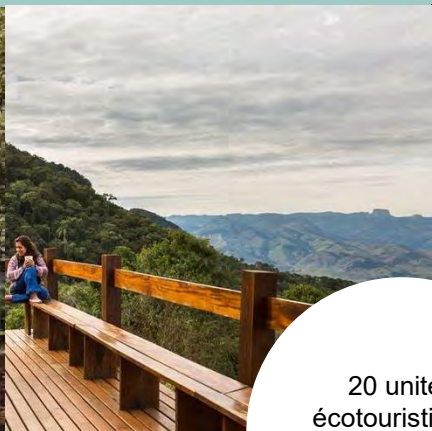
Grand public : couples sans enfants, familles, groupes d'amis, etc.

Groupes de randonneurs.

Horaires d'ouverture et tarifs

Les hébergements sont ouverts tous les jours et toute l'année avec des horaires adaptés selon la saison et le niveau d'activité très variable entre semaine et week-end.

Programmation de site / Secteur Combani



20 unités
écotouristiques
en première
tranche



Secteur Agroforesterie

Exploitation(s) visitable(s) / agritourisme et promenade dans les cultures, espace jeux

Objectifs

A proximité du Pôle agricole de Coconi (Lycée agricole, jardin botanique, parc forestier), le secteur agroforesterie pourrait accueillir une offre de ferme visitable / agritourisme avec pour objectifs :

- Aider les agriculteurs locaux à structurer leurs activités,
- Accompagner les jeunes formés du lycée agricole par la mise à disposition de terrains d'expérimentation pour l'agriculture,
- Créer de la valeur ajoutée issue des productions agricoles locales,
- Sensibiliser et éduquer les visiteurs à l'agriculture vivrière et durable,
- Développer la filière agricole et plus largement agritourisme mahoraise

Cette offre pourra être portée par plusieurs exploitants, et proposer ainsi un parcours sensoriel et gourmand dans différentes cultures, différents parfums. La promenade fera découvrir les différents parfums/épices de Mayotte, la vanille, l'ylang (avec déjà un exploitant qui propose une expérience), le chocolat et le café (avec la dynamique portée par le banga au chocolat dans la zone agricole de Combani). Il s'agit de donner une place à l'éducation des jeunes scolaires notamment et au retour vers la terre des familles.

Espaces et fonctions

Ce produit encore assez expérimental à Mayotte devra intégrer les fonctions suivantes :

- Une fonction sociale à destination des jeunes agriculteurs formés au lycée agricole de Coconi afin de leur proposer des terrains d'expérimentation,
- Une fonction pédagogique : à destination des jeunes enfants et des familles, avec l'accueil de scolaires et associations voire des stages pour adultes pourraient s'envisager,
- Une fonction touristique et récréative : Le site sera un point d'étape pour les randonnées pédestres liées au GR, et support de visites libres ou encadrées des jardins et champs cultivés,
- Fonction économique : espace de dégustation, vente de produits.

L'exploitation visitable pourra être conçu autour de plusieurs espaces :

- Accueil / information des visiteurs et espace de démonstration / vente de produits maraichers, voire de produits artisanaux,

- Les jardins et champs agricoles permettant de cultiver et produire bio. Différents jardins et champs peuvent s'envisager : maraîchers, fruitiers, plantes médicinales, jardins partagés, jardins d'apprentissage, avec des possibilités de visites encadrées et commentées par le(s) agriculteur(s) sur place sur des créneaux spécifiques.
- Un des jardins proposés sera accessible et libre aux visiteurs pour une visite non encadrée et autonome avec notamment la découverte de panneaux pédagogiques visant à informer et initier les jeunes enfants et publics familiaux à l'agriculture vivrière et durable et les impacts de la déforestation/défrichage.
- Pour les plus petits, un espace de jeux sera proposé avec quelques ateliers de jeux accessibles sous la surveillance des parents et pourront être thématiques autour de la nature cultivée.
- Selon la nature du projet, des capacités d'hébergement pourront être adossées au projet, dans le cadre d'une gestion unique de l'exploitation, en fonction du profil du gestionnaire, et de son savoir-faire et de son appétence pour cette activité complémentaire.

Nature des aménagements

- Création d'un accueil point de départ des visites du site et afin que les visiteurs puissent s'abriter le temps des consignes et explications, et locaux techniques (entrepôt du matériel nécessaire à l'entretien des jardins/champs et des abords),
- Création de jardins / cultures en technique d'agroforesterie
- Création de cabanes de jardin avec des modules de récupération de l'eau des pluies, des capteurs solaires, et des toilettes sèches pour les visiteurs.
- Du mobilier extérieurs : tables et bancs, bacs à collecte des déchets, De la signalétique et des panneaux pédagogiques.

Publics visés

Groupes de scolaires et associations

Familles avec jeunes enfants

Individuels / adultes (résidents et excursionnistes), clientèles touristiques

Horaires d'ouverture et tarifs

Fonctionnement autonome pour les agriculteurs

Horaires grand public adaptés aux horaires du site

Uniquement la visite encadrée est payante.

Agritourisme



Secteur des Crêtes

Forest spot : loisirs sportifs doux VTT

Objectifs

Les sports de nature à Mayotte sont considérés comme des facteurs de développement économique et touristique et de véritables outils d'éducation à l'environnement. Le secteur des Crêtes paraît très opportun pour y développer une offre de loisirs de pleine nature grâce aux déclivités naturelles et la qualité environnementale du secteur. Ces offres devront être proposées dans des sites qui ne pas concernés par la réglementation de la réserve forestière. Le développement de cette nouvelle offre doit permettre de :

- Développer une pratique du VTT organisée en lien avec les projets de la 3CO,
- Proposer différents niveaux convenant aussi bien aux débutants qu'aux familles et sportifs,
- Développer une offre de service (location et prêt de VTT, réparation),
- Participer à la structuration d'une filière sport nature à Mayotte.

Espaces et fonctions

Cette nouvelle offre de loisirs de plein air pourrait être thématisée autour de l'itinérance notamment VTT en lien avec les projets de la 3CO. Le concept produit pourrait se développer autour des espaces suivants:

- Dès l'arrivée, les visiteurs seront accueillis dans un espace d'accueil concentrant des fonctions d'information sur l'offre grâce à la présence d'un hôte d'accueil. L'agent devra être suffisamment polyvalent pour également proposer la location/prêt VTT pour les pratiquants. Le site devra proposer un espace de petite réparation VTT accessible de façon autonome pour les usagers, ainsi qu'un espace de stockage matériel technique pour assurer les réparations et la maintenance, et les vélos. Un espace de préparation / snack associé à une terrasse extérieure et ombragée pour grignoter entre deux sessions de VTT viendront compléter l'offre.
- Une fois équipés, les visiteurs pourront choisir entre plusieurs parcours VTT éventuellement payants. Les circuits proposés devront présenter plusieurs niveaux de pratique (débutant, intermédiaire, expert) et durées afin d'attirer aussi bien des familles que des grands sportifs. Dans un premier temps, le site pourra proposer 2 à 3 parcours et suivant les potentialités foncières et le

succès rencontré, des extensions à plus long terme devront être anticipées et réfléchies en amont afin de proposer de nouveaux circuits.

- En complément des parcours, les usagers pourront tester des offres ludiques payantes : Un espace de glisse sportif, par exemple un parcours trial ou encore un *bike park* (parc ludique pouvant être constitué de passerelles de bois, virages relevés, tremplins en hauteur).
- Pour les plus petits qui n'ont pas forcément l'âge pour faire du VTT, un espace de jeux sera proposé avec quelques ateliers de jeux accessibles sous la surveillance des parents et à proximité de la terrasse ombragée de l'espace d'accueil.

Nature des aménagements

- Création d'un bâtiment léger pour l'accueil, concentrant toutes les fonctions nécessaires à la bonne gestion du site.
- Aménagements de plusieurs parcours VTT, et d'aménagements VTT ludiques.
- Mise en place d'une signalétique / balisage associé.

Publics visés

Résidents

Excursionnistes

Scolaires et associations

Touristes

Horaires d'ouverture et tarifs

L'espace d'accueil / location est ouvert en journée tous les jours et toute l'année avec des horaires adaptés selon la saison et le niveau d'activité très variable entre semaine et week-end.

L'accès au centre est gratuit, des services gratuits et payants sont proposés et adaptés aux différents budgets.

Secteur Agripolis

Faré d'accueil du visiteur

Objectifs

Le faré d'accueil vient matérialiser un point de départ des itinérances, et doit permettre d'assurer l'accueil général du public, son information, et son orientation sur le site. Il doit également servir de base arrière des gardiens/rangers du site.

Ses missions sont les suivantes :

- Accueil, sensibilisation, information et pédagogie auprès de tous les publics aux richesses terrestres, forestières et agricoles de Coconi,
- Incarner la destination Mayotte Verte et projeter une image contemporaine, dynamique et respectueuse de l'environnement.
- Regrouper les fonctions essentielles à la bonne gestion du site et optimiser ainsi l'emprise bâtie

Espaces et fonctions

Le centre d'accueil du visiteur devra être positionné dans le secteur d'Agripolis à directe proximité du projet du Département (Musée du Pôle d'Excellence Rurale) et des parkings. Suivant l'avancement du projet de musée, il pourra être intégré à la programmation du site.

L'espace devra concentrer 2 fonctions nécessaires à la bonne gestion du site :

- Un espace d'accueil en extérieur où le visiteur peut venir se renseigner de façon autonome grâce à la mise à disposition d'un plan des itinérances et d'informations et brochures utiles pour les visites (plan des randonnées, etc.).
- Des informations ce que le visiteur va découvrir, avec des éléments de médiation sur les forêts tropicales, la nature sauvage et la nature cultivée.
- D'autres espaces seront intégrés à l'espace d'accueil du visiteur mais ne seront pas visitables car dédiés au fonctionnement général de la zone - c'est-à-dire les techniques et administratifs des gardiens du site / rangers dédiés à la surveillance générale avec des espaces pour le stockage du matériel

sécurité, le nettoyage et la maintenance

Nature des aménagements

Le centre du visiteur pourra être conçu en architecture intégralement réversible, avec des matériaux locaux biosourcés. L'essentiel des fonctions projetées peut correspondre à des espaces très ouverts en ventilation naturelle, ou en extérieur, pour en minimiser le gabarit.

Publics visés

Résidents mahorais et touristes

Familles

Groupes d'amis

Couples sans enfants

Groupes (scolaires, associations)

Horaires d'ouverture et tarifs

Le centre est ouvert en journée tous les jours et toute l'année avec des horaires adaptés selon la saison et le niveau d'activité très variable entre semaine et week-end.

L'accès à l'espace d'accueil est gratuit.

Itinérances

Accessibilités et promenades

Secteur mont Combani : Requalification accès routier au Mont Combani et parking

L'accès routier vers le Mont Combani est très dégradé par endroits et nécessite une remise en état pour permettre l'accès sécurisé des visiteurs.

Un lieu de stationnement sera également à aménager sur le secteur, qui ne dispose pas d'aménités de ce type, en amont de la RNN et de celui actuel réservé aux clients de l'hôtel. Un aménagement rustique mais stabilisé semble adapté au contexte forestier.

Secteur Mont Combani et secteur des crêtes : Aménagement, valorisation et sécurisation du GR

Le GR dans le secteur du Mont Combani et celui des crêtes nécessite des aménagements de qualité permettant au visiteur de s'immerger dans la nature. Par endroits, des platelages, marches et garde-corps viennent sécuriser les parcours les plus difficiles. La largeur généreuse de ces promenades permet aux visiteurs de se croiser sans difficultés, et la circulation aisée des équipes chargées de la sécurité et de la gestion des lieux.

Secteur des crêtes : belvédères

Dans le secteur des crêtes qui est également classé réserve naturelle nationale, des belvédères sont à révéler ou aménager pour proposer des points de vue sur le grand paysage et la réserve naturelle de Songoro Mbili. Ces belvédères pourront notamment être aménagés sur les points hauts de la ligne de crête, qui correspondent déjà au tracé du GR.

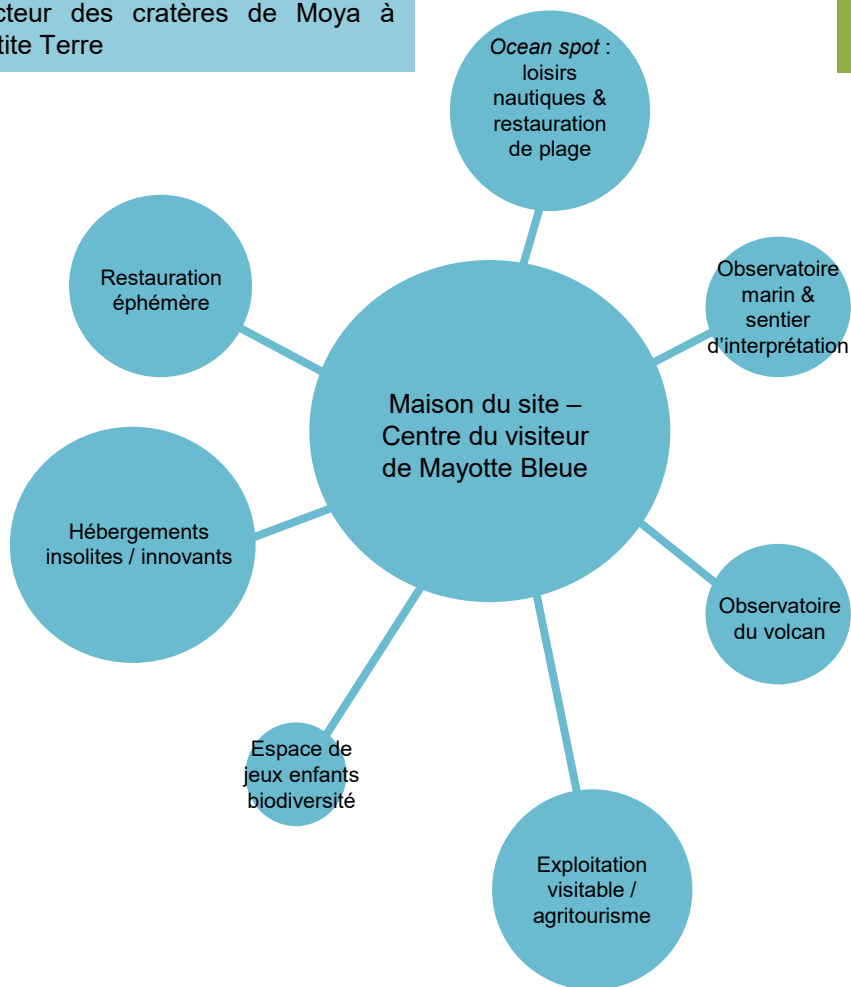
Aménagement, valorisation et sécurisation de l'itinéraire vers Coconi

L'itinéraire en plaine, permettant de mettre en lien Coconi et le secteur des crêtes est à aménager et à baliser. Il prend son départ au niveau du parking du

parc forestier à Coconi, et se prolonge jusqu'au crêtes, sur un itinéraire déjà existant. La largeur généreuse de cette promenade permet aux visiteurs de se croiser sans difficultés, de circuler à VTT, et la circulation aisée des équipes chargées de la sécurité et de la gestion des lieux. Cette itinérance parcourt les différentes zones agricoles et dessert la ferme pédagogique.

Synthèse programmatique des deux produits proposés

Un concentré de « **Mayotte Bleue** », entre lac et lagon, intégrant la dimension balnéaire et de découverte des tortues sur le secteur des cratères de Moya à Petite Terre



Un concentré de « **Mayotte verte** », de la nature cultivée à la nature sauvage de la réserve, sur le secteur du Mont Combani / Songoro Mbili et de Coconi

