



NOTE TECHNIQUE

**Etudes préalables à la définition de zones
d'aménagement touristique /Lot n°3
Phase 3 : scénarios de projet
d'aménagement touristique**



Alpicité
Urbanisme, Paysage,
Environnement

Date : juin 22

N° Réf : 21TEC0326A

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------|
| SOMMAIRE | 2 |
| 1. MTSAMOUDOU : FENÊTRE OUVERTE SUR SAZILEY | 4 |
| 1.1. <i>Rappel des orientations</i> | 4 |
| 1.1. <i>Le projet d'aménagement</i> | 6 |
| 1.1.1. <i>Restructuration du front de mer (MOA : CC SUD)</i> | 8 |
| 1.1.2. <i>Aménagement du jardin botanique (MOA : Conseil Départemental)</i> | 8 |
| 1.1.3. <i>Hébergements touristiques (MOA : Conseil Départemental)</i> | 14 |
| 1.1.4. <i>Les nouveaux logements (MOA : CC SUD ou commune de Bandré)</i> | 17 |
| 1.2. <i>Périmètre de l'opération</i> | 17 |
| 2. MBOUINI : UNE ÉCO-PARENTHÈSE DU BOUT DU MONDE | 18 |
| 2.1. <i>Rappel des orientations</i> | 18 |
| 2.2. <i>Le projet d'aménagement</i> | 21 |
| 2.3. <i>Périmètre de l'opération « écotouristique »</i> | 27 |
| 2.4. <i>Estimation financière - indications</i> | 27 |
| 3. CHOUNGUI : IMMERSION MAYOTTE | 28 |
| 3.1. <i>Rappel des orientations</i> | 28 |
| 3.2. <i>Le projet d'aménagement</i> | 29 |
| 3.2.1. <i>Accueil touristique et parcours féérique</i> | 31 |
| 3.2.2. <i>Hébergements touristiques</i> | 34 |
| 3.2.3. <i>Construction de nouveaux logements</i> | 36 |
| 3.3. <i>Périmètre de l'opération</i> | 37 |
| 4. ROUTE TOURISTIQUE « TOUR DU GRAND SUD » | 38 |
| 4.1. <i>Rappel des orientations</i> | 38 |
| 4.2. <i>Les 18 haltes touristiques</i> | 40 |
| 4.2.1. <i>Poroani</i> | 40 |
| 4.2.2. <i>Chirongui</i> | 43 |
| 4.2.3. <i>Karoni</i> | 43 |
| 4.2.4. <i>Base nautique de Hanyoundrou</i> | 46 |
| 4.2.5. <i>Point de vue de Mouanatrindri</i> | 47 |
| 4.2.6. <i>Bouéni</i> | 49 |
| 4.2.7. <i>Mtsanga Mtiti</i> | 49 |
| 4.2.8. <i>Ngouja</i> | 53 |
| 4.2.9. <i>Kani Bé</i> | 56 |

| | | |
|-----------|--|-----------|
| 4.2.10. | <i>Tsiraka Bandrakouni</i> | 57 |
| 4.2.11. | <i>Padzas de Dapani</i> | 59 |
| 4.2.12. | <i>Col de Saziley</i> | 62 |
| 4.2.13. | <i>Col de Chirongui</i> | 66 |
| 4.2.14. | <i>Bambo Est</i> | 69 |
| 4.2.15. | <i>Musicale Plage</i> | 73 |
| 4.2.16. | <i>Bandrélé</i> | 74 |
| 4.2.17. | <i>Plage de Sakouli</i> | 74 |
| 4.2.18. | <i>Hamouro</i> | 77 |
| 5. | CONCLUSION : UNE OFFRE VARIÉE & DURABLE | 78 |
| 5.1. | <i>Récapitulatif des hébergements</i> | 78 |
| 5.2. | <i>Les autres produits touristiques</i> | 78 |

1. MTSAMOUDOU : FENÊTRE OUVERTE SUR SAZILEY

1.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS



Mtsamoudou, départ du « sentier des baobabs », bénéficie d'un emplacement privilégié donnant accès au « spot » que représente la pointe Saziley.

Le village est implanté dans la pente, du niveau de la route CCD4 jusqu'au lagon.

Nous avons également vu en partie 1 de ce document (analyse des sites) que sa topographie l'expose à de forts aléas (submersion marine, inondation torrentielle, mouvement de terrain, recul du trait de côte).

Les parcelles du Conservatoire du littoral sont séparées du village par une zone qui n'est pas construite, et où sont présentes plusieurs grandes parcelles publiques.



On remarque aussi que la commune développe déjà un projet d'espaces publics sur le front de mer, départ de la promenade vers la pointe de Saziley. La construction d'une Maison de la biodiversité est aussi envisagée, avec pour objectif la valorisation du patrimoine écologique et paysager du territoire ainsi que le développement d'activités scientifiques sur le secteur. Elle devrait être le point de départ d'une activité touristique.

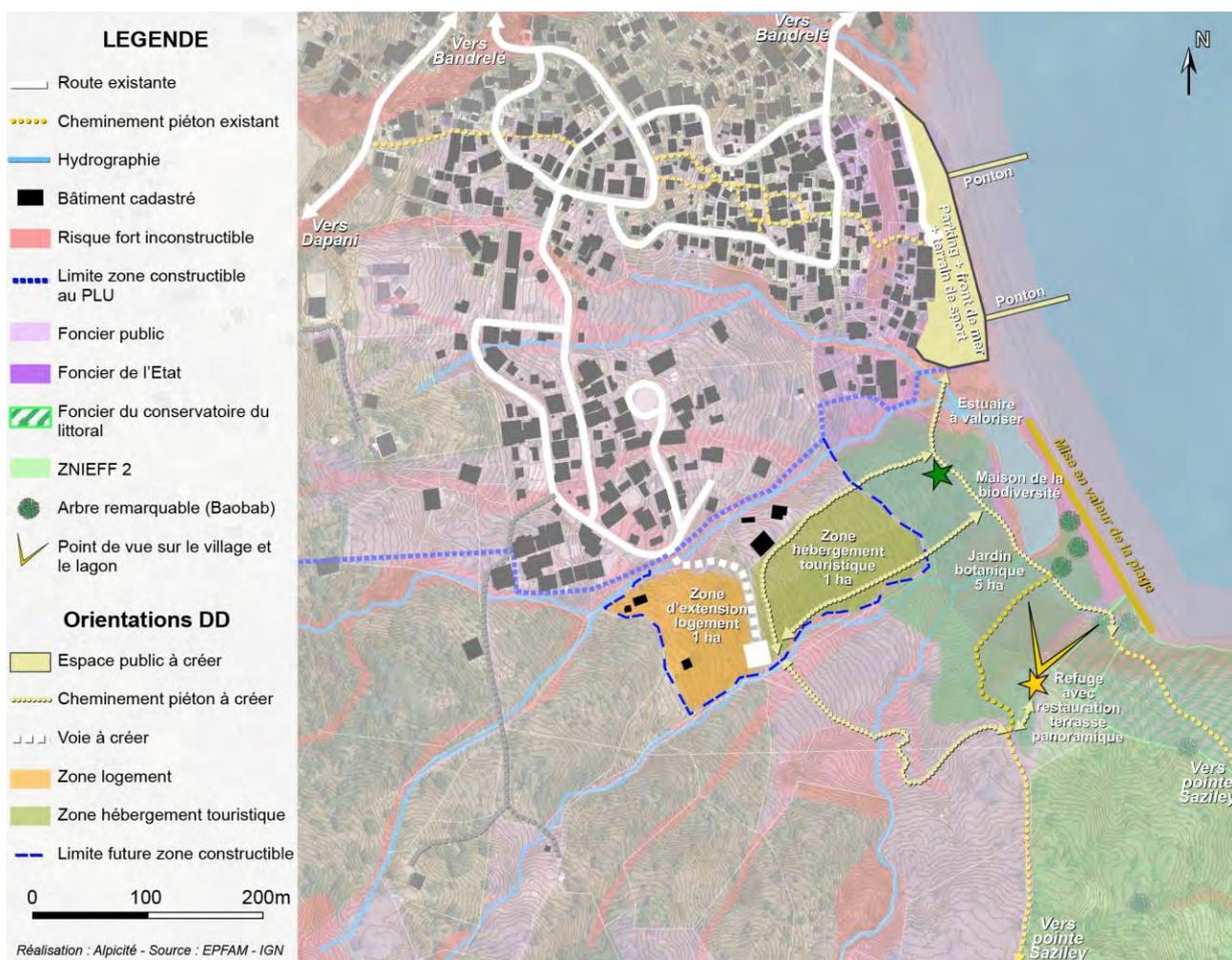
Suite au diagnostic ont été définies des orientations qui permettent le développement équilibré du tourisme. Le site de projet est situé sur le sud du village, entre celui-ci et le départ des chemins de randonnées vers la pointe Saziley et sur le front de mer.

Il se développe sur 7 ha environ, se décomposant comme suit :

- ✓ Structuration d'une filière locale et de proximité pour la pêche et les fruits de saison ;
- ✓ Prestataires de service pour accès au lagon, à la pointe Saziley, plongée...
- ✓ Artisanat de proximité sur le front de mer ;
- ✓ Visites guidées terrestres de la pointe Saziley : randonnées, découverte de la biodiversité ;
- ✓ Mise en valeur de la biodiversité locale à travers la Maison de la biodiversité et le jardin botanique ;
- ✓ Renaturation de l'estuaire et mise en valeur ;
- ✓ Préservation du cordon dunaire et de sa végétation ;
- ✓ Implantation en continuité de la zone bâtie en accroche avec le village ;
- ✓ Mutualisation du projet avec une zone bâtie dédiée à du logement (mixité) ;
- ✓ Mise en cohérence d'un ensemble de projet : front de mer, Maison de la biodiversité, RHI, logements permanents, hébergements touristiques...
- ✓ Intégration du projet dans la pente avec amélioration du couvert végétal ;
- ✓ Mise en valeur d'un point de vue ;
- ✓ Développement des mobilités douces internes à la zone et vers le village ;

- ✓ Gestion différenciée des flux à la journée sur le front de mer (accès par la rue de la coopérative et rue Mstangani) et par le centre bourg pour la zone d'hébergement (rue de l'ancien dispensaire, rue du lotissement et rue Dallas) ;
- ✓ Connection de la zone de projet avec l'assainissement collectif ;
- ✓ Gestion des déchets sur la plage et les ravines / cours d'eau suite à l'amélioration qualitative des aménagements et la mise en place de davantage de points de collecte ;
- ✓ Gestion des risques naturels ;
- ✓ Interrelation entre le volet population permanente et population touristique avec la proximité immédiate des sites.

Carte des orientations d'aménagement et de développement durable



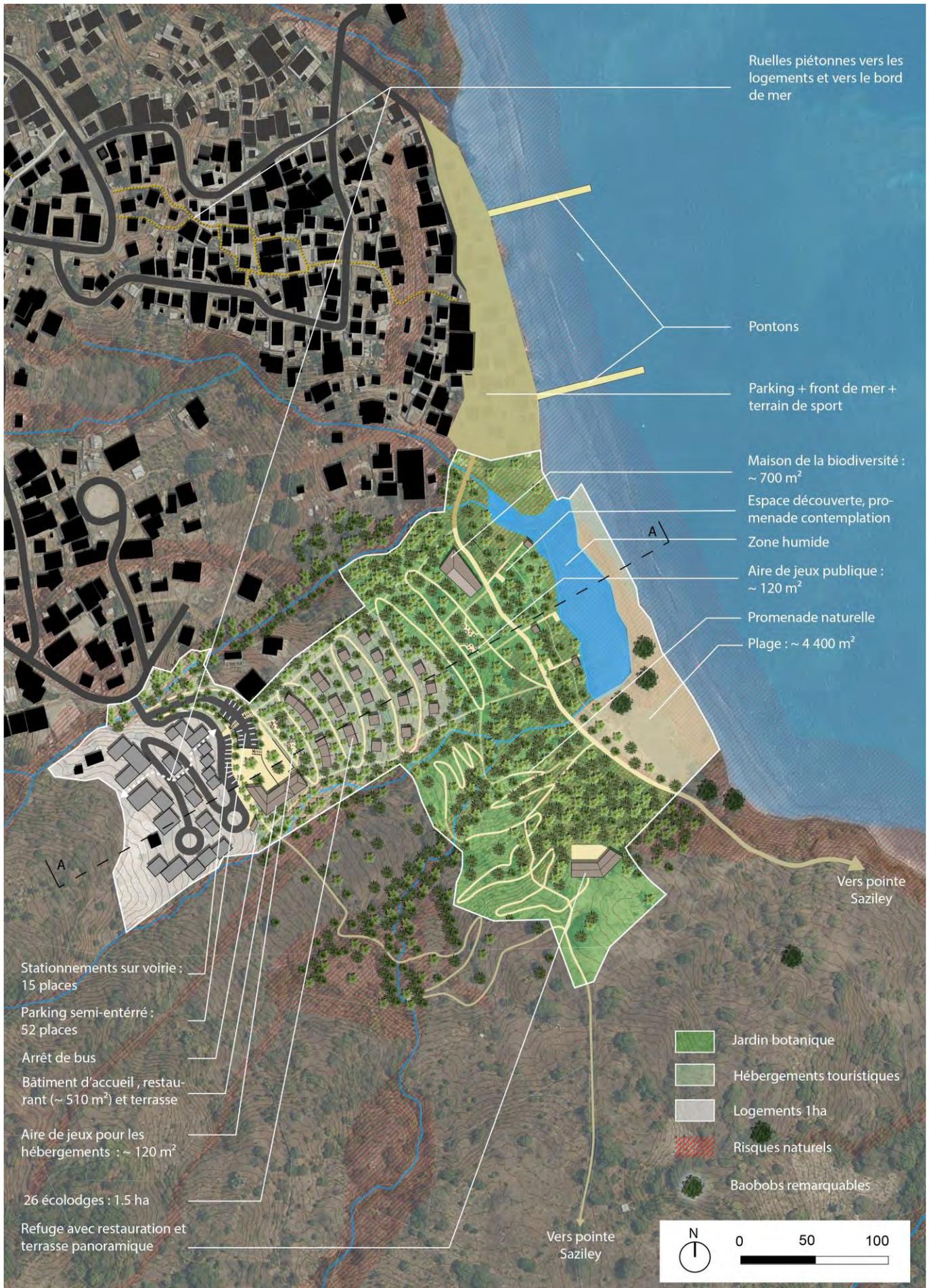
1.1. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Le projet d'aménagement se décline en 4 entités avec des maîtrises d'ouvrages différentes :

- ✓ Le front de mer : MOA CC SUD ;
- ✓ Le jardin botanique et la Maison de la biodiversité Départementale : Conseil Départemental ;
- ✓ L'hébergement touristique : Conseil Départemental ;
- ✓ La zone de logements : CC SUD ou commune de Bandrélé.

L'une des difficultés du projet sera la coordination et la cohérence d'ensemble. Pour ce faire, il est proposé une maîtrise d'ouvrage multipartite sur la base d'une convention à laquelle sera annexée le présent plan guide. L'EPFAM peut également être l'aménageur unique pour la partie logement / tourisme (hors jardin qui serait de la compétence du Département). Le parti pris d'aménagement réside dans une forte intégration paysagère et environnementale des projets avec l'idée de construire dans la nature.





1.1.1. RESTRUCTURATION DU FRONT DE MER (MOA : CC SUD)

La restructuration du front de mer sera gérée par la CC SUD. Cet aménagement revêt d'un caractère stratégique pour le reste de l'opération car il permet de dégager des capacités de stationnements, de faciliter l'accès à la plage et d'améliorer considérablement le cadre environnemental et de vie.

Le projet consiste en :

- Un décasage en lien avec opération RHI et la future zone de logements ;
- La création d'un front de mer public avec un quai, accueillant du stationnement (minimum 50 places), y compris bus (2 à 4 places), création de jeux et terrains de sports, kiosques, ponton pour embarquement vers la pointe Saziley, l'îlot de sable blanc ou la barrière extérieure (plongée, PMT, observation mammifère marin...) ;
- La valorisation de la plage notamment vers le sud une fois l'estuaire franchi et valorisé au niveau écologique (gestion des déchets...) ;

Ce schéma permet de dissocier les flux touristiques à la journée (front de mer) de ceux liés à l'hébergement.

Une étude de faisabilité est menée par la CC SUD sur ce projet. Cette étude doit préciser les contours des aménagements, leurs emplacements, leurs faisabilités techniques et financières.



WWW.PARISMATCH.COM - CATERS/SIPA



[HTTP://IDATA.OVER-BLOG.COM/](http://IDATA.OVER-BLOG.COM/)

1.1.2. AMÉNAGEMENT DU JARDIN BOTANIQUE (MOA : CONSEIL DÉPARTEMENTAL)

Le parti pris d'aménagement

Implantés sur des terrains appartenant à l'Etat et au Département, mais pas au Conservatoire du littoral, le jardin botanique se développe sur une superficie de 4.5 ha environ (45 792 m²). Outre le jardin, l'objectif est d'y implanter en début de parcours, en vis-à-vis direct du front de mer réaménagé, une Maison de la biodiversité à vocation touristique et pédagogique. Cette localisation permet de la positionner sur le chemin vers Saziley, en lien avec la plage et l'estuaire.

Le jardin botanique permettra également de créer le lien vers un refuge comportant un restaurant panoramique, bénéficiant ainsi d'une topographie différente pour mettre en avant d'autres espèces (milieux rocheux, milieu aquatique saumâtre, milieu humide, milieu sec...).

Le site devient le lieu de départ majeur des randonnées vers Saziley depuis la terre ou la mer.



JARDIN BOTANIQUE MACOURIA – GUYANE



RESERVE NATURELLE D'ARIJSANX – LANDES (INCA ARCH.)

- 1 L'accès au jardin se fait à partir du nouveau front de mer via une passerelle au-dessus des zones de submersion et de crues. Cette passerelle en bois aura une portée d'au moins 50 ml.



PASSERELLE DE L'ILETTE – VERTOU – CRÉDIT : BOIS LOISIRS CRÉATIONS

Le jardin se structure ensuite autour d'un chemin plus large (3m minimum) qui longe la mer et permet d'accéder à la pointe Saziley. Un réseau de chemins secondaires maille l'ensemble du site pour en faciliter la découverte.



- 2 En co-visibilité directe avec le front de mer, la moitié nord accueillera les équipements structurants : Maison de la biodiversité, jeux, détente... Ce secteur présente un relief moins pentu permettant d'envisager la mise en place de prairies ouvertes que les visiteurs pourront s'approprier. Jeux de ballons ou de raquettes pourront par exemple y être envisagés et des jeux pour enfants pourront y être installés. Des chemins courbés respectant les normes PMR monteront progressivement vers les écolodges. Ces chemins suivant les courbes de niveaux seront accompagnés de chemins perpendiculaires moins accessibles pour les personnes à mobilité réduite mais qui permettront une meilleure accessibilité de la zone. Ce secteur sera le plus fréquenté car il bénéficie de la proximité du front mer et qu'il s'agit de la principale entrée vers les sentiers de randonnées. C'est la raison pour laquelle la Maison de la biodiversité y sera installée. Elle se situera dans l'axe des passerelles venant du front de mer et bénéficiera donc d'une excellente visibilité.



MAISON DE LA BIODIVERSITÉ – NOUMÉA

Se développant sur environ 700 m² de surface de plancher, cette Maison de la biodiversité servira de point d'accueil pour le jardin botanique (biodiversité terrestre), de mise en valeur du lagon (biodiversité marine), de point d'information touristique et de base scientifique. Un espace « ateliers » permet de réaliser des manipulations à visée pédagogique, pour le grand public et les scolaires. Une salle de conférence sert également à ces publics, voire à des publics scientifiques ou des associations. La muséographie est avant tout pédagogique, moderne et somme toute assez légère, avec un objectif de donner envie de découvrir la biodiversité sur le terrain (Pointe Saziley). Elle est aussi axée sur la protection des milieux et des animaux, avec une ouverture sur les autres sites comparables dans le monde. Un espace boutique permet d'acheter des souvenirs cohérents avec la thématique. Enfin, un espace de documentation est accessible à tous, grand public comme spécialistes. Le programme envisagé est le suivant :

| | |
|---|-----------------------------|
| Accueil, billetterie, office du tourisme, bureau des guides | 40 m ² sdp |
| Services (toilettes, consignes, ...) | 60 m ² sdp |
| Souvenirs | 80 m ² sdp |
| Dégagements, attente | 30 m ² sdp |
| Salle de conférence | 170 m ² sdp |
| Espace "ateliers" | 70 m ² sdp |
| Espace documentaire / lecture | 40 m ² sdp |
| Sécurité du site | 20 m ² sdp |
| Bureaux | 40 m ² sdp |
| Espace scientifique | 80 m ² sdp |
| Associations | 30 m ² sdp |
| Locaux techniques | 40 m ² sdp |
| TOTAL | 700 m²sdp |

- 3 Au nord-est du chemin principal, on trouvera des activités et des espèces végétales liées à proximité de la mer et de la zone humide. Ce secteur sera réservé à la promenade et présentera quelques kiosques pour informer les promeneurs sur la biodiversité présente sur le parc. De petites terrasses pourront aussi être aménagées pour permettre aux touristes de s'arrêter et de s'asseoir sur un banc pour contempler le paysage. Une végétation dense le long du chemin principal permettra de l'isoler

des nuisances causées par les flux de touristes et d'y laisser se développer une biodiversité variée. Des pontons pourront aussi être envisagés pour créer une distance entre la nature et le promeneur tout en permettant des points de vue de qualité. Les abords immédiats de la zone humide seront ouverts sur de larges vues sur l'estuaire.



PELOUSIÈRE DE SAINT HERBLAIN CRÉDIT : BOIS LOISIRS CRÉATIONS

4

La partie sud-ouest du jardin de la biodiversité présente des pentes plus abruptes, ainsi qu'une biodiversité naturelle plus importante. Elle constitue également le premier tronçon de la randonnée menant vers la pointe Saziley. C'est la raison pour laquelle les sentiers seront principalement destinés à des promenades dans le milieu naturel. Un chemin existe déjà : il reliait la pointe Saziley à la plage. Il sera donc conservé mais il ne suffit pas à accéder à l'ensemble du parc et il ne permet pas non plus l'accessibilité PMR. De nouveaux sentiers en zig-zag seront aménagés et suivront les courbes de niveau. Les franchissements des ruisseaux se feront par des passages à gué qui limiteront l'impact.

5

Cette zone bénéficie aussi d'un plateau dans sa partie la plus au sud. C'est ici que sera implanté un refuge / restaurant panoramique. Sa position en bordure d'une cassure topographique permet en effet de bénéficier d'une vue panoramique sur le village de Mtsamoudou et sur l'océan. Sa localisation à l'extrémité du jardin permet également d'être au plus proche des sentiers des randonneurs qui trouveront leur bonheur dans ce refuge. L'objectif est d'avoir une terrasse panoramique avec restauration et éventuellement de l'hébergement de groupe. Ce site ne sera accessible qu'à pied compte-tenu de la topographie mais sera en quelque sorte l'aboutissement de la visite du jardin botanique. Il devra être sécurisé jour et nuit avec un éclairage à faible intensité et orienté au sol, de type balisage.

Par ailleurs, compte tenu du positionnement écologique et nature du site, il est indispensable que les produits proposés à la restauration soient des produits locaux : fruits, produits de la mer...

Ce bâtiment aura une surface de plancher de l'ordre de 340m² à laquelle s'ajoute une terrasse en belvédère de 260m². Idéalement, il sera construit par le Département et mis en délégation de service public. Une réflexion partenariale est à mener avec le futur gestionnaire à la suite de l'Appel à Manifestation d'Intérêt sur la DSP. Un bail emphytéotique peut également être envisagé.



RESTAURANT CHAMAREL – ILE MAURICE



WWW.BALIGETAWAY.CO.ID

6

La partie la plus au sud présentera une grande plage d'environ 4 400 m² où les visiteurs pourront profiter du soleil et de la baignade. Cette plage permettra également de mettre en valeur les baobabs remarquables.



MTSAMOUDOU : ALIGNEMENT DE BAOBABS - CRÉDIT : MDP

Le fonctionnement au quotidien

Outre les questions liées à la tarification, les plages horaires, etc., se poseront deux questions :

- ✓ L'accessibilité du jardin : compte-tenu de sa localisation géographique en bord de mer il est difficile d'envisager qu'il soit clôturé ce qui implique à la fois un gardiennage mais aussi un accès permanent y compris de nuit ;
- ✓ La coordination des différents utilisateurs : employés de la maison de la biodiversité, jardiniers, scientifiques, associations, guides... Le nombre d'intervenants milite pour la mise en place d'une

structure de pilotage qui pourra inclure l'ensemble de la pointe Saziley et donc le Conservatoire du littoral, ce projet n'étant, à terme, que son point d'accès principal.

Ainsi, il pourrait être envisagé un accès payant avec guide, et non payant sans guide, à la pointe de Saziley aussi bien par la mer que par la terre. Les autres accès à la pointe Saziley seront quant à eux plus confidentiels.

Le choix de la maîtrise d'ouvrage

Compte-tenu de l'ampleur du site, de la portée et de la renommée de la pointe Saziley à l'échelle mahoraise et nationale, il semble pertinent que ces aménagements aient une portée Départementale et qu'ils soient donc sous maîtrise d'ouvrage Départementale. Ainsi, si les parties investissements et études sont portées par le Département, la partie fonctionnement peut être portée par la CC SUD dans le cadre de ses compétences touristiques et environnementales par le biais d'un accord bi-partite (CC SUD/Département) qui définira, entre autres, les modalités de financement. L'intérêt de la gestion du site par la CC SUD réside dans la proximité géographique des acteurs et agents.

Modalités de réalisation

Le foncier du jardin botanique est entièrement maîtrisé par des personnes publiques : le Département (terrain situé en amont des 50 pas géométrique) et l'Etat (bande des 50 pas géométriques) dans des proportions relativement équivalentes. Une discussion est donc nécessaire sur la mise à disposition des terrains de l'Etat auprès du Département : vente, bail, convention...

La Loi littoral et le PLU en vigueur permettent de réaliser ces aménagements à condition qu'ils soient liés à la mise en valeur de la mer. La Maison de la biodiversité devra donc prévoir une partie de son positionnement sur cet aspect, mais cela fait bien partie de sa destination initiale (faune/flore marines dont tortues).

En termes de calendrier les opérations d'aménagement peuvent démarrer immédiatement après l'accord foncier. Une ouverture au public pourrait ainsi être envisagée pour 2023/2024.

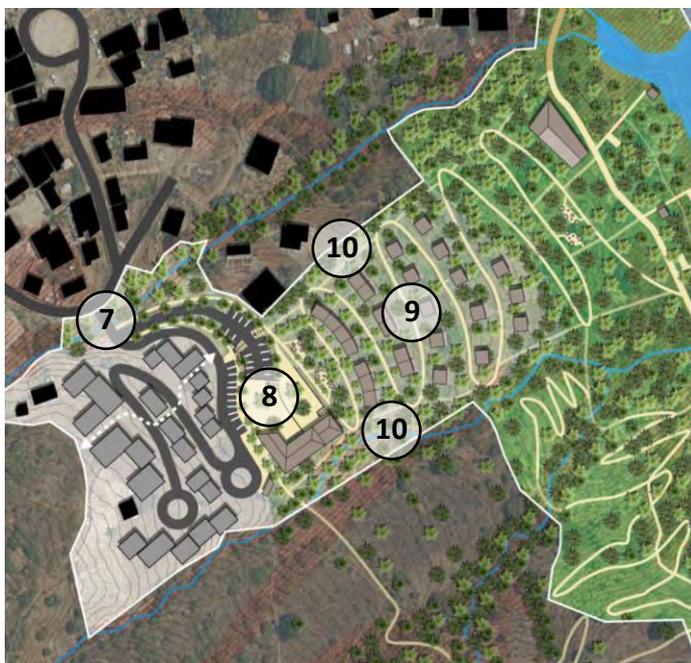
Seul le refuge/restaurant a besoin du SAR et du PLUi pour être réalisé. Son ouverture sera donc décalée d'au moins un an (2024/2025).

1.1.3. HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES (MOA : CONSEIL DÉPARTEMENTAL)

Le parti pris d'aménagement

Afin de permettre au plus grand nombre d'apprécier la beauté de la pointe Saziley et de son lagon, il est prévu d'aménager une **zone d'hébergement touristique** en amont de la Maison de la biodiversité, en partie centrale du périmètre de l'opération. Elle permettra également d'offrir une structure d'hébergement touristique en lien avec le village, créant ainsi une véritable synergie.

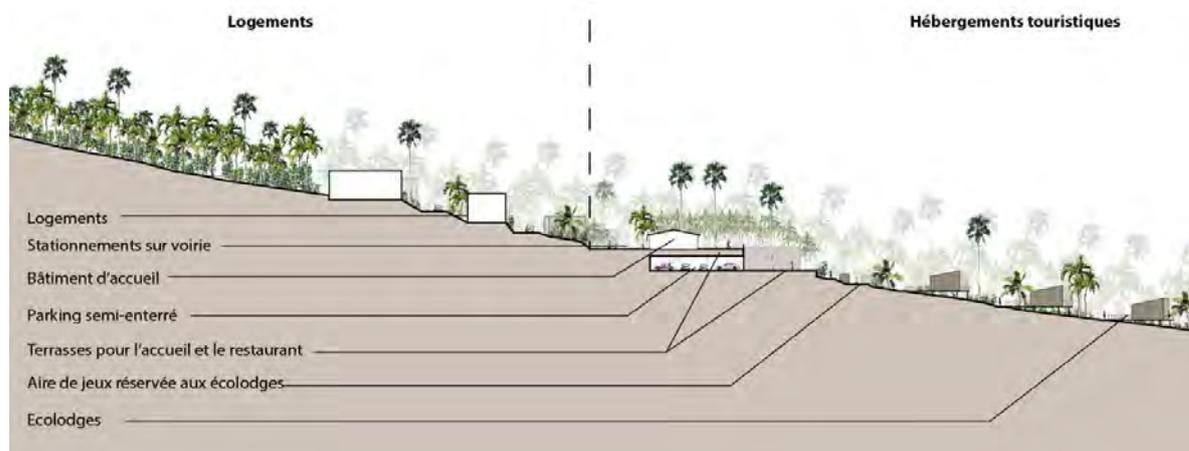
Cette structure sera organisée sous forme d'écolodges, une trentaine maximum (26 lodges prévus pour environ 64 lits touristiques), d'une prestation équivalente 3 étoiles, et pouvant accueillir des familles. A cela s'ajoute un hébergement de groupe dans le restaurant / refuge panoramique, pour 32 lits (dortoirs). Cette zone est reliée au village par la création d'une route impliquant la mise en place d'un pont. Il sera également nécessaire de passer par le village pour y accéder (voie d'accès relativement correcte y compris pour des petites navettes).



Il sera également nécessaire de passer par le village pour y accéder (voie d'accès relativement correcte y compris pour des petites navettes).

- Sur une superficie de l'ordre de 1 ha, cette zone sera reliée au village par une nouvelle voie à créer.
- 7 La difficulté réside dans le franchissement de la rivière dont le lit est très prononcé à cet endroit avec de forts risques de crues. C'est dans ce contexte que devra être construit un pont d'une portée d'une vingtaine de mètres qui permettra de franchir le vallon.

- Deux voies seront ensuite créées. La voie haute desservira un abris-bus et une dizaine de places de stationnement situées directement sur la voie. La voie basse desservira un parking semi-enterré de 30 places. C'est au-dessus de ce parking que se situera le bâtiment d'accueil, le restaurant ainsi que leur terrasse (500m² pour le bâtiment d'accueil et 1000 m² de terrasses). Des aires de jeux réservées au centre d'hébergement touristique pourront être envisagées juste en bas des espaces d'accueil.



9

Les hébergements touristiques seront ensuite desservis de deux manières différentes. Un chemin en zig-zag desservira les écolodges parallèlement à la pente et permettra une accessibilité PMR. Deux axes perpendiculaires à la pente seront aussi créés au nord et au sud des hébergements touristiques. Ils permettront un accès plus direct. Un chemin suivant la topographie reliera aussi le bâtiment d'accueil des hébergements touristiques au refuge pour un accès plus aisé vers les chemins de randonnée qui pourront aussi être desservis en bus.

10

Les écolodges s'inscrivent aussi dans la continuité du jardin de la biodiversité. Le développement d'un écrin végétal ainsi que la création de limites végétales denses de chaque côté du site permettent de renforcer cette impression de passer un séjour dans un parc malgré la nécessité de limiter l'accès au centre pour les promeneurs du jardin public. La limite végétale créée entre le jardin de la biodiversité et les écolodges permettra de dissimuler la frontière.

Une diminution progressive des densités permettra, en se dirigeant vers le jardin, d'assurer une transition douce entre le secteur le plus urbain en haut et le secteur le plus paysager en aval. Ainsi, les 7 écolodges les plus hauts seront accolés par groupe de 3 ou de 4. Le regroupement de plusieurs écolodges permet aussi d'envisager différentes typologies : des suites familiales avec plusieurs chambres, hébergements de petits groupes, ou des chambres moins onéreuses. Leur disposition en éventail permettra de limiter les vis-à-vis. La deuxième bande présentera 6 écolodges accolés 2 à 2. Enfin, dans la 3^{ème} bande, celle située au plus près du jardin et de la plage, les écolodges seront individuels. Ils seront chacun séparés d'un ou deux arbres pour plonger les locataires dans un écrin végétal rappelant le jardin botanique.

Chacune des chambres bénéficiera d'une terrasse privée. Pour répondre à la topographie tout en éloignant les écolodges du chemin, les chambres seront accessibles par des pontons et les bâtiments seront sur pilotis, ce qui permettra par la même occasion de limiter l'imperméabilisation des sols.

Le parti pris d'aménagement réside véritablement dans une immersion dans la nature et un couvert végétal important, de telle façon que les différences avec le jardin botanique soient le moins visible possible. Il sera ainsi nécessaire que le site soit géré avec finesse au niveau du végétal et du paysage.



OASIS DE TENDEA – NOUVELLE CALÉDONIE



LODGES - DAINTREE ECO LODGE AND SPA - AUSTRALIE

Le choix de la maîtrise d'ouvrage

Pour ce secteur, l'aménageur pourrait être l'EPFAM compte tenu des infrastructures à réaliser. Il céderait ensuite le foncier au Département pour la partie hébergement touristique et à un promoteur ou bailleur pour la partie logement en lien avec le projet de relocalisation des habitants du front de mer.

Montage opérationnel

Sur la base d'une maîtrise foncière totale du Département, celui-ci organisera un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour céder l'usage du foncier dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée minimale de 20 à 30 ans, afin d'assurer le retour sur investissement pour l'investisseur.

Afin d'assurer un projet cohérent, l'AMI comportera un cahier des charges précis des attendus en matière d'aménagement et de typologie d'hébergement sur la base du projet précédemment présenté dans cette note. Ce cahier des charges sera fondamental pour assurer un projet de qualité, pérenne et écotouristique.

L'investisseur réalisera uniquement les travaux internes au périmètre (lodges, jardins, jeux d'enfants...), tandis que le Département, en partenariat avec la CC SUD et la commune, réalisera les aménagements extérieurs (pont, voirie, réseaux...).

En termes de financement partenarial, il peut être envisagé un Projet Urbain Partenarial avec les propriétaires privés qui pourront construire en amont des logements, ou à défaut une ZAC, voire un financement par le biais des retombées économiques en matière de location (bail emphytéotique sur la partie hébergement touristique) et de vente de terrain sur la partie logements.

Modalités de réalisation

Deux prérequis sont nécessaires pour permettre juridiquement la réalisation de ce projet, dans l'ordre :

1. Son identification dans le SAR ;
2. Sa traduction dans le PLUi de la CC SUD avec un règlement et une OAP spécifiques pour éviter toutes spéculations et dérives.

Tant que ces 2 éléments ne sont pas aboutis, le projet ne peut être envisagé.

Coûts d'aménagement - indications

Ces aménagements sont à mutualiser avec la partie habitat. Le foncier à acquérir sur la partie hébergement touristique est de 7122 m² et pour la partie logement de 8 751 m².

1.1.4. LES NOUVEAUX LOGEMENTS (MOA : CC SUD OU COMMUNE DE BANDRÉLÉ)

Au-dessus des hébergements touristiques, 1ha de terrain sera destiné à la construction de logements. Il permettra de compenser les logements démolis dans le cadre de la réhabilitation du front de mer. Cet espace pourra aussi accueillir des logements pour les employés du centre d'hébergement touristique. Chaque maison sera desservie en voiture grâce à une voie s'insérant dans les courbes de niveau. L'implantation des bâtiments ne fait pas l'objet de cette étude mais elle s'inscrira dans la continuité de aménagements faits au nord du site. De grosses maisons s'implanteront en quinconce sur des petites parcelles tout en laissant des passages permettant de relier aisément les chemins en direction du jardin botanique. Une trentaine de constructions, pour *a minima* autant de logements, peut y être envisagée.

Les coûts sont intégrés dans la partie hébergement touristique. Pour rappel, une maîtrise foncière complémentaire est à prévoir sur 8751 m² de terrain. Comme pour la zone d'hébergement touristique, le SAR et surtout le PLUi sont des préalables indispensables.

Un prorata financier est à étudier avec la partie hébergement.

1.2. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

L'opération totale (logements, hébergements touristiques et jardin botanique) couvre une superficie de 71 667 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|-----------------------|-----------------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 24 486 m ² | 22 668 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 6 640 m ² | 15 873 m ² | 71 667 m ² |
| 36 96% | 31.63% | 0% | 0% | 9.27% | 22.15% | 100% |



2. MBOUINI : UNE ÉCO-PARENTHÈSE DU BOUT DU MONDE

2.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS

Mbouini, sur la commune de Kani-Kéli, représente un espace doté d'un paysage préservé, dans une anse, marqué par la présence de l'îlot Mbouini accessible à marée basse. C'est le point le plus au Sud de Grande Terre. La zone de projet correspond au secteur de la plage de Passi Bé réputée pour son sable noir, ses baobabs et le fait que ce soit un lieu de ponte pour les tortues marines.



MBOUINI : ANSE ET ÎLOT MBOUINI - CRÉDIT : DÉPARTEMENT - BRUNO MARIE

Le secteur est à ce jour uniquement accessible par des sentiers venant du village ou par un sentier s'inscrivant dans le prolongement d'une piste agricole débutant dans le secteur des padzas de Dapani. L'accès à la zone « se mérite » mais peut être assimilé à un « bout du monde », avec un objectif d'isolement et de de dépaysement.



La zone est marquée par un relief important avec une vue plongeante sur le lagon et l'îlot Mbouini. Un promontoire naturel est présent. Malgré cette topographie, les risques naturels sont peu présents (ravinement dans des torrents secs). A l'inverse, le village de Mbouini est fortement exposé aux risques naturels : submersions, inondations...

MBOUINI : ÎLOT_MBOUINI - CRÉDIT :

DÉPARTEMENT - BRUNO MARIE

Se combine donc dans ce lieu une empreinte écologique et paysagère forte (ponte des tortues, baobabs, forêt, lagon...) mais aussi le sentiment d'entrer dans un vaste domaine agricole en venant des Padzas de Dapani. Le parti pris consiste donc à proposer une expérience unique « du bout du monde » dans un vaste domaine agricole encore préservé d'une cabanisation.

Carte des orientations d'aménagement et de développement durable



Le projet de Mbouini est un projet d'hébergement écotouristique principalement, axé sur la détente et le repos, dans une communion avec la nature (terre / mer). Il s'agit de créer une triple synergie autour de l'agriculture, de l'environnement et de l'hébergement touristique. On proposera ici une découverte du site dans un vaste domaine agricole en utilisant le chemin agricole existant depuis les padzas de Dapani et en finalité du chemin, l'arrivée à un site au caractère « bout du monde ».

En termes de synergie, outre le lien fort à créer avec le monde agricole et l'environnement, il s'agira également de proposer une complémentarité de services avec le village. Ce dernier bénéficiera de la présence de ce projet pour développer des services complémentaires : centre de plongée, réaménagement de la plage, restauration, terrains de sports...

En termes d'activités, l'objectif est de proposer une offre de détente / déconnexion (slow tourisme), mais aussi agricole et environnementale : observation respectueuse et encadrée de la ponte des tortues, snorkeling, cueillette et dégustation des fruits, randonnée, cuisine traditionnelle avec les produits locaux... Il s'agira de proposer une offre très typée et haut de gamme dans ce vaste domaine de la péninsule de Tsiraka Passi Bé.



MBOUINI : PIROGUE ET FONDS CORALIENS - CRÉDIT : MDP



MBOUINI : PIROGUE - CRÉDIT : MDP

Plusieurs lignes directrices viennent ainsi guider le programme de l'opération :

- **Valoriser le milieu terrestre** dans sa diversité (flore, paysages, faune, **agriculture**). Des cheminements piétons sont prévus pour canaliser les flux vers le village, vers le lagon et en amont vers la zone de **padzas**, qui pourrait constituer un but de promenade et d'interprétation. Un arrêt des cultures sauvages et de la déforestation dans cette zone (à renaturer éventuellement).
- Favoriser un accès respectueux au lagon avec un **encadrement strict de l'observation des tortues marines**. Il ne s'agit donc pas de favoriser à cet endroit une fréquentation importante. La zone de baignade majeure sera donc reportée vers le village. Par contre, l'occupation du terrain en amont permettra là aussi de mettre en œuvre une surveillance permanente de la zone à des fins de protection.
- Un aménagement dans la légèreté, utilisant autant que possible les aspérités du terrain en limitant les terrassements : la topographie du site permet une installation de volumes dans la pente. Il s'agira de la respecter, à la fois pour **intégrer les bâtiments** dans le paysage (composé d'un couvert forestier intéressant, avec de grands arbres à conserver) et pour bénéficier des vues dégagées sur la mer : l'anse et le village ; l'îlot ; les vues plus lointaines. Viser la **réversibilité a minima** sur la partie « écolodge ».
- **Une image du bout du monde à préserver.**
- La volonté de **faire émerger des initiatives privées locales** comme support à l'hébergement : dans le domaine des **services** (pirogues, massages, guidage, restauration...) et **culturel** (à nouveau pirogue, agrotourisme, traditions). Il faut rappeler que l'utilisation des pirogues est toujours actuelle, et mise en valeur lors de la course annuelle organisée par l'association villageoise Laka. Le village propose par ailleurs de la restauration sur la plage (1 établissement) et des initiatives d'hébergement : une visée économique et sociale.
- L'opportunité de concourir à la réponse nécessaire en termes d'**assainissement**, et donc de contribuer à la fois à la qualité des eaux rejetées dans le lagon : pour la biodiversité et la baignade (cadre et qualité de vie / santé).

2.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

Si le périmètre opérationnel de l'offre d'hébergement se limite à la pointe sud de Mbouini, il s'agit de proposer une réflexion globale sur la péninsule de Tsiraka Passi Bé. Dans le cadre du SAR, il est donc nécessaire de préciser la vision de la collectivité sur ce territoire.

Comme évoqué précédemment, l'objectif est de proposer une expérience unique dans un vaste domaine agricole. Pour cela, il est proposé d'utiliser comme voie d'accès principale la piste agricole venant de la RD4 à hauteur des Padzas de Dapani.



LARGE CHEMIN AGRICOLE – MDP 2021



L'objectif est de créer un accueil à cet emplacement en mutualisant les aménagements avec la valorisation du site des padzas. Les clients du domaine agricole s'y gareront sur un parking surveillé 24h/24h. Un bâtiment

d'accueil et de vente de produits locaux y sera aménagé. A partir de ce point, des voitures électriques 4x4 amèneront les clients vers leur résidence en utilisant la piste. Celle-ci sera prolongée sur environ 500m pour atteindre la zone d'hébergement. L'objectif est de maintenir une piste agricole et de ne surtout pas créer une route. C'est cette piste « interminable », qui s'enfonce dans une végétation de plus en plus dense, qui apportera le véritable dépaysement.

Une autre hypothèse d'accès, plus impactante pour l'environnement, est de créer une piste d'accès depuis le village sur une longueur d'environ 1km. L'aménagement de cette piste aura un impact fort sur l'environnement mais permettra de mettre plus facilement en lien le site de projet et le village. Elle permettrait également de faciliter l'accès aux terrains agricoles présents sur ce versant. Proche du village, elle pourrait servir pour créer de nouveaux logements afin de mettre en sécurité les habitations soumises à des aléas de crue et de submersion. Enfin, elle faciliterait la réalisation des réseaux nécessaires à la viabilisation de la zone. Les inconvénients de cette solution résident dans son coût d'aménagement, son impact sur l'environnement et la perte de la quête « du bout du monde ».





Une fois sur la zone d'hébergements, les mobilités et la mise en valeur du site s'organiseront de la façon suivante :

- 1 La piste agricole sera améliorée et prolongée. A son extrémité, une aire de retournement et un parking permettront aux livreurs, véhicules de secours et de services de stationner. Il ne s'agira pas de goudronner le sol mais de simplement repérer les emplacements à même le sol à l'aide de petites bornes ou des rondins en bois. La piste se transformera ensuite en un chemin piéton délimitant la partie nord de la zone et rejoignant le sentier du littoral à l'Ouest.
- 2 Le chemin vers le village sera lui aussi réaménagé et sécurisé de manière à faciliter l'accès à la zone. On pourra profiter de cette opération pour faire passer les réseaux nécessaires à l'opération d'hébergement touristique. L'assainissement des eaux usées du site pourra ainsi être mutualisé avec le village et ainsi résoudre le problème de qualité des eaux de baignades. Des emmarchements seront nécessaires sur certains tronçons. L'objectif de cet aménagement est notamment de stopper l'érosion que l'on peut constater aujourd'hui.
- 3 L'accès à la mer se fera via les terrains du conservatoire du littoral. Le nouveau chemin constituera un sentier du littoral qui valorisera le patrimoine paysager du site. Ces accès seront aménagés *a minima*, chemin avec roche volcanique locale, platelage bois... Le patrimoine naturel sera préservé. Les espèces végétales existantes seront maintenues à l'exception des espèces invasives qui sont très présentes sur le site.
- 4 Un nouveau chemin moins large reliera directement les hébergements touristiques à la plage pour limiter les détours.

5

D'une façon générale, les terrains du conservatoire du littoral ne seront pas aménagés sauf en cheminement et mise en valeur du milieu. Un belvédère avec table d'orientation sera ainsi proposé sur un promontoire naturel pour observer le lagon et l'îlot Mbouini.

6

L'enjeu principal de l'aménagement de la plage est de préserver les espaces destinés à la ponte des tortues le long du trait de côte. Le sentier du littoral sera donc en retrait de la plage, empêchant les promeneurs de s'y rendre. Une renaturation écologique sera également réalisée.

7

Dans le but d'éviter que les zones de sable sec ne soient occupées par des visiteurs, il est prévu une protection de ces zones avec des barrières en bois le long du sentier du littoral et une surveillance. Le seul accès à la plage sera réalisé au moyen d'un ponton en bois d'une vingtaine de mètres de long. Ce ponton sera à sec à marée basse. Les personnes souhaitant se rendre sur la plage pourront y accéder via ce ponton et un escalier. A marée haute, ce ponton servira de mise à l'eau pour les baigneurs. Cet aménagement limitera ainsi les nuisances. Aucune lumière ne sera installée pour éviter de déranger les tortues la nuit.

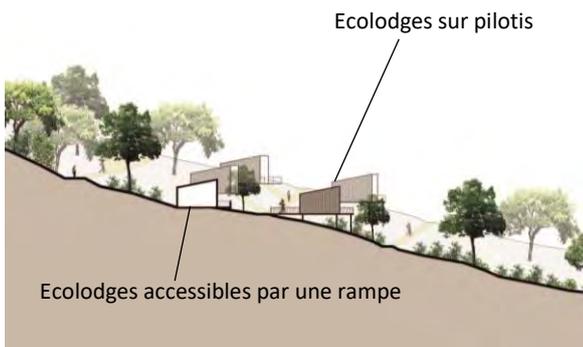
Le ponton sera accessible à partir des hébergements touristiques et à partir du sentier du littoral via un chemin sinueux qui s'incorpore à la pente. Il est implanté sur une petite pointe rocheuse qui sépare la plage en deux entités. En aucun cas ce ponton ne servira de lieu d'amarrage des bateaux.

Pour la partie hébergement, il s'agit de proposer un service haut de gamme pour viser notamment les lunes de miel et séjours à caractère exclusif. Ils devront également assurer les services nécessaires à l'accueil du public.



1

La zone d'hébergements se compose de quinze écolodges. Ils seront desservis par deux chemins qui s'inscriront dans la topographie, assurant l'accessibilité PMR des hébergements. Les hébergements seront à très forte valeur ajoutée. Leur implantation se fera en lieu et place de l'actuelle bananeraie et ne présente donc pas d'enjeu écologique majeur. Cependant, les espaces ainsi libérés seront richement végétalisés de manière à créer un écrin végétal vecteur de valeur ajoutée et permettant d'assurer l'intimité des résidents. Chaque hébergement bénéficiera d'une piscine et d'un service exclusif en chambre. Les écolodges seront spacieux (minimum 30m² pour 2 personnes).



Deux types d'écolodges seront développés. Les écolodges situés au-dessus du chemin de desserte développeront des rampes qui permettront d'accéder aux bungalows situés plus hauts alors que les écolodges situés plus au sud du chemin seront construits sur pilotis et accessibles par des petits pontons. Au-delà de l'effet de promontoire que cette typologie procure, les écolodges implantés sur pilotis limitent l'imperméabilisation des sols et l'impact sur l'environnement.

- 2 Un bâtiment situé à l'entrée nord-ouest de la zone regroupera aussi l'ensemble des services nécessaires à l'accueil du public : il comprendra un service de restauration traditionnelle, un bar et une salle. Devant ce bâtiment, on trouvera une terrasse ouvrant une vue sur le lagon. Ce bâtiment aura une superficie au sol de l'ordre de 200 m².



LODGE : AQUA WELLNESS RESORT – NICARAGUA

- 3 Un chemin secondaire longera la limite sud de la zone d'hébergement. Ce chemin reliera efficacement les différents écolodges et concentrera les déplacements vers la plage en direction du ponton.

Le choix de la maîtrise d'ouvrage

Une réflexion d'ensemble doit être menée sur ce vaste domaine agricole, qui comprendra le produit d'hébergement touristique exclusif. Compte-tenu des enjeux et de la maîtrise foncière actuelle du Département sur une grande partie de la péninsule de Tsiraka Passi Bé, il est nécessaire que celui-ci soit maître d'ouvrage de l'opération. Cela permettra de garantir la pérennité des lits marchands dans le temps. Toutefois, l'EPFAM avec sa double compétence aménageur foncier constructible et foncier agricole peut aussi être un appui important.

Montage opérationnel

Sur la base d'une maîtrise foncière totale du Département, qui pourra être aidé dans cet objectif par l'EPFAM, le Département organisera un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour céder l'usage du foncier dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée minimale de 20 à 30 ans, afin d'assurer le retour sur investissement.

Afin d'assurer un projet cohérent, l'AMI comportera un cahier des charges précis des attendus en matière d'aménagement et de typologie d'hébergement sur la base du projet précédemment présenté dans cette note. Ce cahier des charges sera fondamental pour assurer un projet de qualité, pérenne et durable.

L'investisseur réalisera uniquement les travaux internes au périmètre (lodges, jardins, chemins...), tandis que le Département réalisera les aménagements extérieurs (piste d'accès, réseaux...).

Il semble intéressant que les agriculteurs présents sur le site soient partie prenante du projet. Il est donc nécessaire qu'une réflexion globale soit menée avec la profession pour assurer la réalisation d'un véritable domaine agro-éco-touristique.

Modalités de réalisation

Deux prérequis sont nécessaires pour permettre juridiquement la réalisation de ce projet, dans l'ordre :

3. Son identification dans le SAR ;
4. Sa traduction dans le PLUi de la CC SUD avec un règlement et une OAP spécifique pour éviter toutes spéculations et dérives.

Tant que ces 2 éléments ne sont pas aboutis, le projet ne peut être envisagé.

A cela s'ajoutera également une véritable réflexion en matière de réseaux sur la zone. Deux hypothèses peuvent être envisagées :

- ✓ Le raccordement aux réseaux existant à Mbouini dans une logique de mutualisation, avec la difficulté majeure de l'éloignement du site, mais avec un intérêt évident sur la gestion des eaux usées.
- ✓ Un aménagement totalement autonome et intégré à son environnement aussi bien en alimentation électrique (panneaux solaires et habitat autonome), eaux usées (toilettes sèches, micro-station...), d'eau pluviales (fortes végétalisation, récupération des eaux de pluies pour l'arrosage ou les piscines...), la téléphonie et le NTIC (satellite) et l'alimentation en eau potable (nouvelle retenue collinaire en lien avec le développement de l'activité agricole sur la péninsule).

2.3. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION « ÉCOTOURISTIQUE »

L'opération totale couvre une superficie de 66 700 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|-------|-------------|--------|---------|----------------|-------|--------|
| 33106 | 0 | 0 | 0 | 11923 | 21671 | 66 700 |
| 50% | 0% | 0% | 0% | 18% | 32% | 100% |



Le projet agricole porte sur l'ensemble de la péninsule délimitée par la RD4 au nord, le village de Mbouini à l'Ouest et le fleuve Mro Wa Tanambao au Nord Est, soit environ 340 ha. Différents types d'agriculture pourront s'y mêler, en particulier l'élevage et l'arboriculture et plutôt d'une façon extensive en prenant soin de préserver les sites écologiques sensibles.

2.4. ESTIMATION FINANCIÈRE - INDICATIONS

Les pistes d'accès et les réseaux sont mutualisables avec des aménagements agricoles. Le bâtiment d'accueil au niveau des padzas est à mutualiser avec la mise en valeur du site des padzas. Il est en lien également avec l'aménagement d'une route touristique.

3. CHOUNGUI : IMMERSION MAYOTTE

3.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS

Le site du Mont Choungui est un des sites emblématiques de Mayotte, grâce à son côté **spectaculaire**, point **culminant** visible d'une grande partie de l'île bien au-delà du Sud, mais aussi car il renferme une **biodiversité** exceptionnelle, avec plusieurs climats présents sur une toute petite surface.

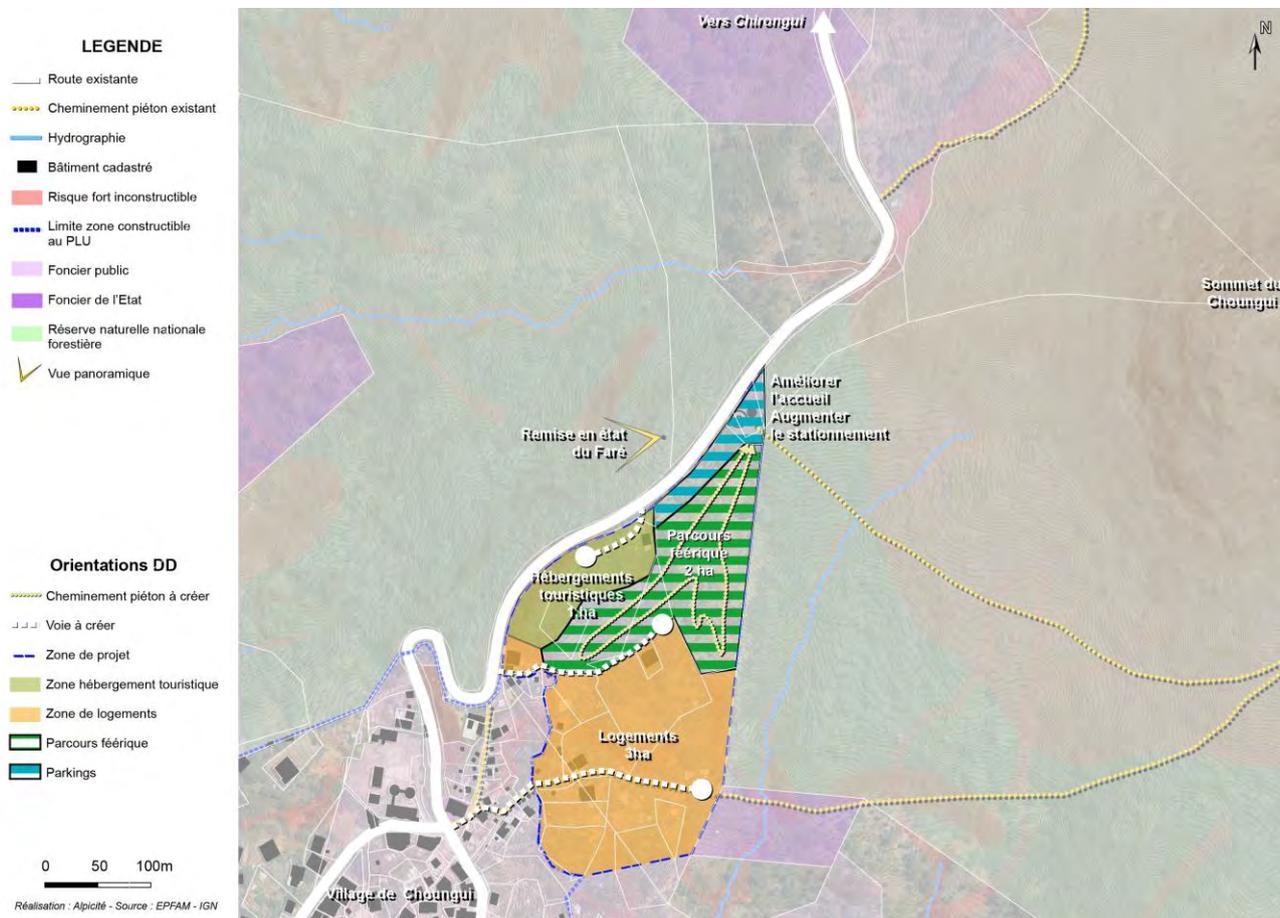


Choungui : baie de Bouéni vue du sommet du Choungui – Crédit : MDP



Choungui : Village et Mont Choungui
Crédit : CCSud

Carte des orientations d'aménagement et de développement durable



Le site d'implantation du projet ne concerne pas le Mont Choungui en tant que tel : il est positionné à la base de celui-ci, dans la zone d'accueil. Cette zone est aujourd'hui caractérisée par différents types de terrains, majoritairement sous maîtrise foncière publique départementale. L'objectif de l'aménagement projeté est de :

- Trouver un juste équilibre entre aménagement et fréquentation du site ;
- Définir un projet en lien avec le village de Choungui et leur bénéficiant largement en termes d'emploi.
- Mettre en valeur le patrimoine matériel (mise en scène et découverte du patrimoine forestier et végétal) et immatériel de Mayotte (cultures et légendes mahoraises) à travers un produit féérique et pour l'instant unique dans l'océan Indien.
- Proposer un projet intégré et fondu dans son environnement, en particulier forestier.

3.2. LE PROJET D'AMÉNAGEMENT

L'objectif du projet est d'aménager la zone afin de permettre de loger la population permanente, gérer les flux touristiques, dynamiser son attractivité et proposer un hébergement touristique permettant de découvrir les lieux. Le site se décompose ainsi en 4 entités :

En partie haute :

1. Aménagement d'un point d'accueil et d'activités touristiques. Il devra assurer la bonne accessibilité du site en voiture / bus et proposera des services de restauration et d'information des visiteurs. L'opération prévoira également la remise en état de l'ancien faré situé dans la nouvelle réserve forestière nationale et offrant un point de vue sur la presqu'île de Bouéni. La sécurisation de l'ascension du mont Choungui par des aménagements adaptés devra être prévue : emmarchements, ligne de vie, gestion des ravinements...
2. Réalisation d'un parcours féérique nocturne, accessible sous forme de déambulation, pour mettre en valeur le patrimoine immatériel de Mayotte.

En partie centrale :

3. La réalisation d'une zone d'hébergement d'environ 84 lits (33 chambres dont 12 de 3 à 4 lits) avec accès depuis le point d'accueil.

En partie basse :

4. La réalisation d'une zone de logements permanents en extension du village de Choungui avec accès depuis le village.

L'aménagement global de la zone peut être réalisé par l'EPFAM au regard de sa compétence aménagement et de son expertise foncière. Une fois les aménagements primaires réalisés. Les 4 entités créées seront cédées à différents acteurs : département pour le volet touristique et bailleur ou promoteur pour le volet logements. Une ZAC ne semble pas être l'outil adapté car les équipements publics prévus ne bénéficieront pas directement et spécifiquement à l'opération.

3

Parking : ~ 30 places
 Terrasse par-dessus les chambres (~ 250 m²)
 Bâtiment d'accueil et restaurant
 33 chambres : 17 chambres au rez-de-jardin, 8 chambres au rez-de-chaussée, 8 chambres au premier étage

1

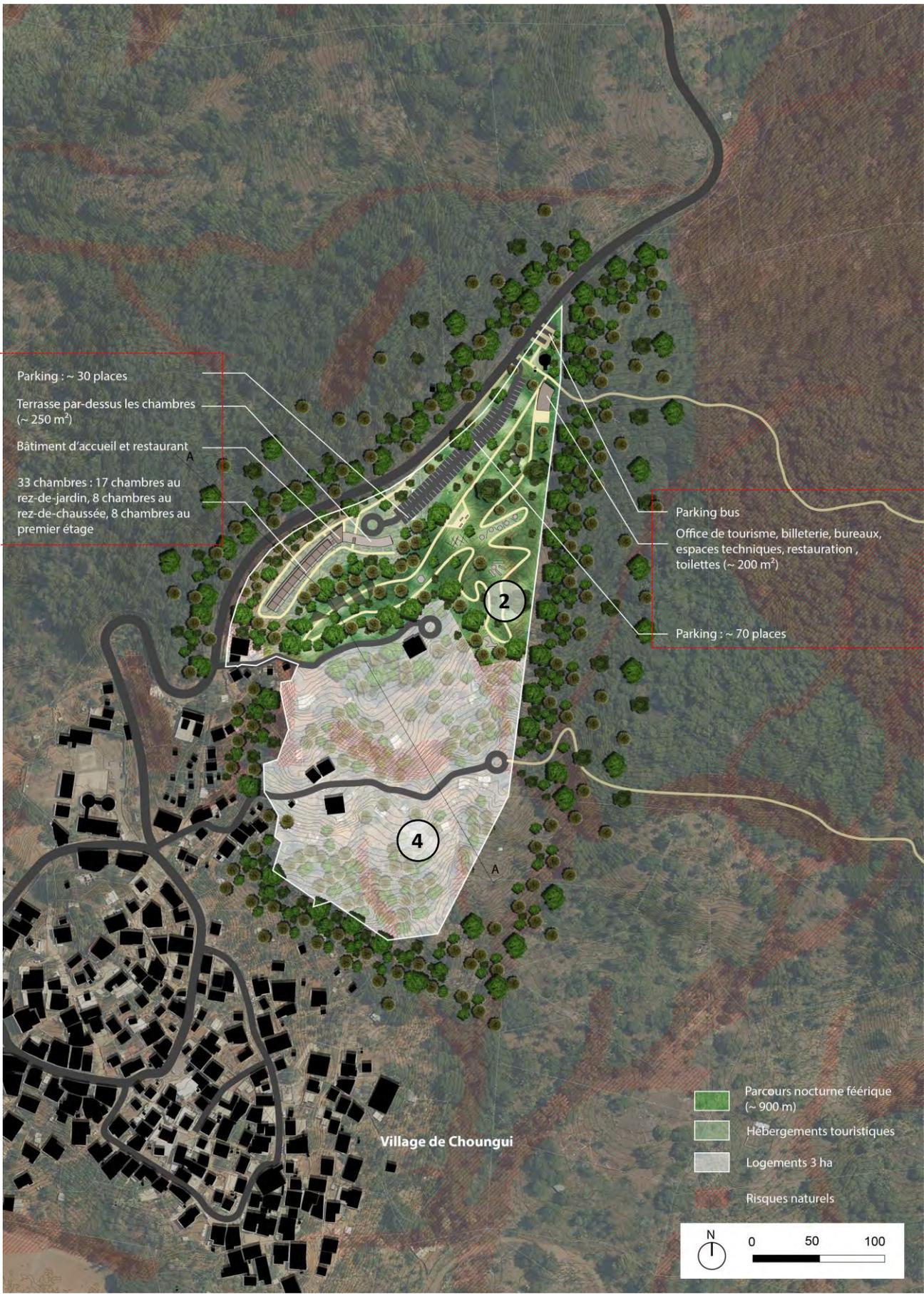
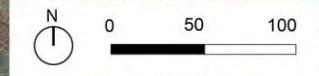
Parking bus
 Office de tourisme, billetterie, bureaux, espaces techniques, restauration, toilettes (~ 200 m²)
 Parking : ~ 70 places

2

4

Village de Choungui

- Parcours nocturne féérique (~ 900 m)
- Hébergements touristiques
- Logements 3 ha
- Risques naturels



3.2.1. ACCUEIL TOURISTIQUE ET PARCOURS FÉRIQUE

Le parti pris d'aménagement



② Un parking de 100 places (dont 30 places réservées à l'hébergement touristique) permettra d'accéder au site en voiture ; des places destinées aux bus permettront de privilégier l'accès en transports en commun. Il servira autant pour le parcours féérique que pour l'accès au sentier de randonnée. L'entrée du site sera matérialisée par un bâtiment d'accueil qui comportera une terrasse panoramique. Cette dernière définira un espace pour l'attente des touristes avant d'acheter leur billet d'accès au site. Un office de tourisme (60 m²) sera intégré au bâtiment ainsi que des bureaux et des espaces techniques. Le bâtiment comportera également un espace de restauration (environ 30 m²). 50 m² seront aussi destinés à des toilettes et certains sanitaires seront réservés aux employés (17 m² chacun).

② Le parcours féérique est accessible par le point le plus haut pour que son entrée soit directement liée au départ du chemin de randonnée. Par la suite, le visiteur se frayera un chemin dans

la pente pour découvrir les expositions lumineuses qui lui seront proposées. La partie basse du chemin sera plus sinueuse. Elle présentera des sculptures éclairées qui pourront prendre place dans les espaces libres. Certains passages pourront aussi être couverts, mettant en scène des espaces aux caractéristiques différentes. Un parcours sensitif ponctué de petites attractions peut aussi être envisagé en journée. Ce projet se développera sur une superficie de l'ordre de 2ha auxquels s'ajoute l'accueil touristique.



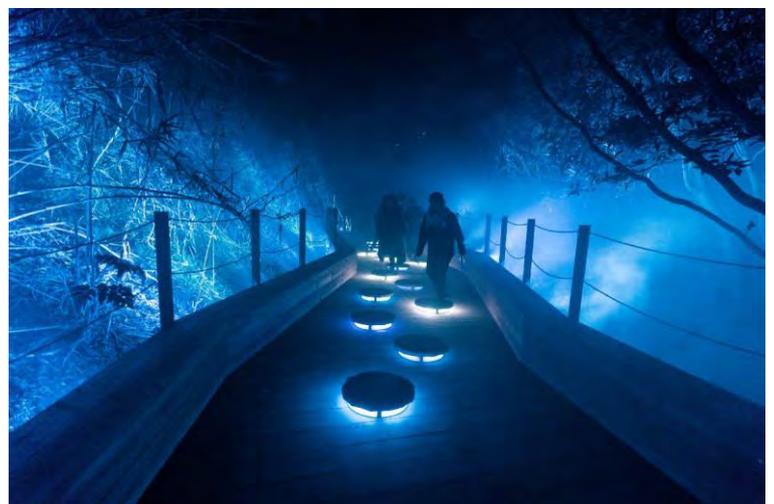
MÉGAPHONES GÉANTS « RUPP » – CENTRE PÄHNI NATURE
ESTONIE - CRÉDIT : TÖNU TUNNEL



SYLVAIN-MEYER_LAND-ART



Les grands arbres pourront aussi faire l'objet d'une scénographie spécifique qui les mettra en valeur : jeux d'ombres et de couleurs. La partie haute du chemin bénéficie de larges vues dégagées sur l'ensemble du parcours, c'est la raison pour laquelle des points de vue pourront être aménagés avec des bancs pour permettre la contemplation des visiteurs.



DÉAMBULATION NOCTURNE - LUMINA® - CRÉDIT : MOMENT FACTORY

Le Fonctionnement au quotidien

Les objectifs à atteindre sont multiples : préservation de l'environnement, entretien du sentier du Mont Choungui, mise en valeur du patrimoine... Pour ces différentes raisons, l'accès aux activités proposées sera payant. On peut également imaginer une logique de packaging : montée au Choungui avec un guide local connaissant la flore (etc.), visite du parcours féérique de nuit et hébergement.

Si les randonneurs ne veulent accéder qu'au Mont Choungui, alors seul le parking public sera payant, permettant ainsi d'assurer l'entretien de ce sentier soumis à de forts ravinements. Ils pourront également bénéficier des toilettes, restauration...

Le choix de la maîtrise d'ouvrage

Compte-tenu de la portée départementale de ces équipements (notoriété, aspect emblématique) mais aussi de leur volet exclusivement touristique avec hébergements, il semble pertinent que le département soit le maître d'ouvrage de l'opération.

Modalités de réalisation

Le foncier support du projet est majoritairement privé. La première étape consiste donc, par voie amiable ou à défaut d'expropriation, de maîtriser les terrains. L'EPFAM peut être un partenaire intéressant dans cette situation.

Le secteur est classé en zone A au PLU en vigueur. Il sera donc nécessaire d'intégrer une évolution dans le PLU afin d'autoriser ce type d'aménagement en justifiant de la continuité du site avec le village grâce aux zones de logements et d'hébergements prévues par ailleurs.

Le PLU modifié, se posera alors la question de l'aménagement du site et de son exploitation. Pour le bâtiment d'accueil, il paraît pertinent que le département en soit le maître d'ouvrage. La question se pose pour le parcours féérique, qui nécessite des investissements appropriés pour assurer un niveau qualitatif suffisant.

Pour le bâtiment d'accueil, il serait ainsi intéressant que le département le construise et mette ensuite en location certaines parties qui ne relèvent pas de sa compétence directe : restauration, bureau des guides, billetteries pour le parcours féérique...

Pour le parcours féérique, compte-tenu de la spécificité des aménagements il semble davantage pertinent d'organiser un appel à manifestation d'intérêt sur la base d'un cahier des charges pour retenir un candidat qui fait le projet qui lui semble le plus adapté au marché en lien avec les services du département. Ce scénario évite que le département aménage un site qui ne corresponde pas aux attentes des futurs gestionnaires.

3.2.2. HÉBERGEMENTS TOURISTIQUES

Le parti pris d'aménagement



① Le parking se prolongera sur la nouvelle parcelle destinée aux hébergements touristiques. La construction et la maintenance de ce parking de 30 places sera ainsi financée par le gestionnaire des hébergements touristiques (location des places par un bail à long terme).

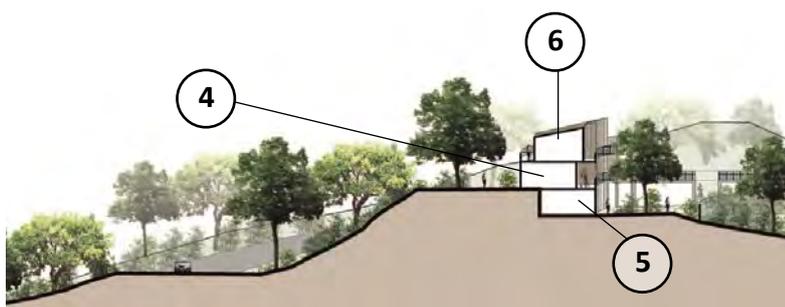
② Un trottoir devra également être créé le long de la route départementale afin de relier le bâtiment d'accueil des hébergements touristiques avec les arrêts de bus, le sentier de randonnée et l'entrée du parcours féérique.

③ Les hébergements s'inscriront dans la pente en proposant 3 niveaux desservis différemment en fonction de leur position par rapport au terrain. Il s'agira d'un bâtiment linéaire comportant une trentaine de chambres, à l'entrée duquel on trouvera les espaces d'accueil avec une terrasse pour le restaurant. L'objectif est de proposer un bâtiment compact s'inscrivant dans la topographie du site. Il s'agit d'un produit touristique différent des écolodges individuels ou semi-individuels proposés par ailleurs.



HÉBERGEMENT DANS LA FORÊT – MASHPI LODGE (EQUATEUR)





4 Le chemin d'entrée dans la zone d'hébergement se prolonge pour desservir les chambres situées en rez-de-chaussée. Le passage de la route crée des talus raides qui accentuent l'ouverture des vues de ce côté et engendrent des risques de glissement qui empêchent d'envisager toute construction. La végétation du secteur sera alors conservée. Une implantation du bâtiment de l'autre côté du chemin sera privilégiée.

5 Les chambres du niveau inférieur seront accessibles par l'autre face du bâtiment, par un chemin situé environ 3 mètres plus bas. Il longera le parcours féérique jusqu'en limite de site. C'est la raison pour laquelle on privilégiera la conservation des arbres et la végétalisation des espaces libres. La terrasse du restaurant se trouvera par-dessus une partie de ces chambres.

6 Le niveau du dessus sera desservi par des coursives. Les coursives seront accessibles grâce à une cage d'escalier située à proximité du bâtiment d'accueil.

Toutes les chambres bénéficieront d'une terrasse avec vue dégagée.

Le périmètre à aménager est de l'ordre de 0,8 ha.

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Le département sera le maître d'ouvrage de l'opération afin de garantir la pérennité des lits marchands dans le temps une fois les aménagements primaires réalisés préalablement par l'EPFAM.

Modalités de réalisation

Afin de réaliser cette opération, il est nécessaire que le PLUi soit adopté et qu'il intègre ce projet. Sans cela, celui-ci n'est pas possible.

Sur la base d'une maîtrise foncière totale du département, le département organisera un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour céder l'usage du foncier dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée minimale de 20 à 30 ans, afin d'assurer le retour sur investissement pour l'investisseur.

Afin d'assurer un projet cohérent, l'AMI comportera un cahier des charges précis des attendus en matière d'aménagement et de typologie d'hébergement sur la base du projet précédemment présenté dans cette note. Ce cahier des charges sera fondamental pour assurer un projet de qualité, pérenne et durable.

L'investisseur réalisera uniquement les travaux internes au périmètre (lodges, jardins ...), tandis que le département, en partenariat, réalisera les aménagements extérieurs (accès et aire de retournement via le parking...).

Coûts d'aménagement

Les coûts d'aménagement sont mutualisés avec l'accueil touristique.

3.2.3. CONSTRUCTION DE NOUVEAUX LOGEMENTS

La partie la plus au sud sera occupée par des logements sur environ 3ha. Ils seront desservis par le prolongement des chemins existants. Ceux-ci seront transformés en voie avec une aire de retournement en partie terminale. La zone pourra accueillir jusqu'à une petite centaine de logements avec des cheminements piétons en interne.

L'implantation des bâtiments ne fait pas l'objet de cette étude mais une attention particulière sera portée à la présence de nombreux risques qui orientent les implantations et à la conservation d'un maximum d'arbres présents sur le secteur. Les relations avec le village pourront aussi être encouragées.

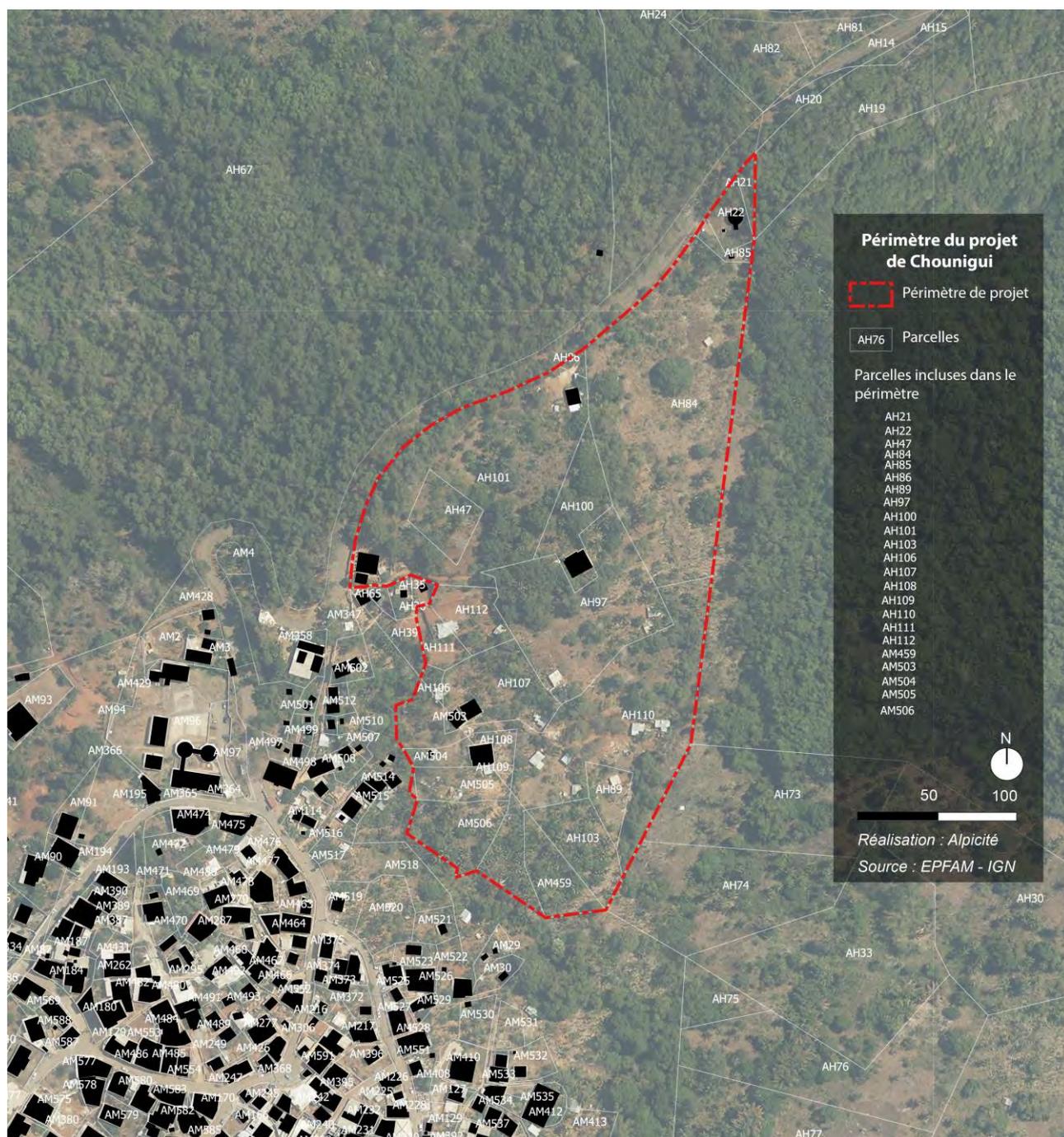
Une modification du règlement devra aussi être effectuée dans le cadre de l'élaboration du PLUI. Une OAP pourra être envisagée pour s'assurer de la prise en compte des enjeux du site.

La construction des logements se fera par un promoteur ou des bailleurs suite à la vente du foncier aménagé et viabilisé par l'EPFAM.

3.3. PÉRIMÈTRE DE L'OPÉRATION

L'opération totale couvre une superficie de 66 060 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|------|-------------|--------|---------|----------------|-------|-------|
| 0 | 51649 | 0 | 0 | 0 | 15260 | 66909 |
| 0% | 77% | 0% | 0% | 0% | 23% | 100% |



4. ROUTE TOURISTIQUE « TOUR DU GRAND SUD »

4.1. RAPPEL DES ORIENTATIONS

L'objectif de la route touristique est de mettre en valeur la diversité des paysages, des sites et des intérêts culturels du Sud, en créant un équipement qualitatif, attractif et identitaire, qui réponde aux besoins actuels de la clientèle.

Carte de la route touristique du Sud



- Tracé de la route touristique
- Site touristique existant à mettre en valeur
- Site touristique à aménager
- Site touristique majeur du Sud
- ↙ Point de vue
- - - - - Sentier de la Mangrove
- Autre périmètre touristique

- | | | |
|--|---|---|
| <ul style="list-style-type: none"> ① Poroani : Port d'entrée Nord Ouest Point infos, accès Mt Bénara, Barge pour Hanyoundrou Anthanabé Sentier de La Mangrove ② Chirongui Village d'Artisans Marché Sentier des terres blanches ③ Karoni Ancien village colonial (histoire) ④ Hanyoundrou Base de loisirs et hébergements ⑤ Mouanatindri Point de vue ⑥ Bouéni Plages de Mzouazia et Bambo ouest et hébergements ⑦ Mtsanga Miti Plage et restauration | <ul style="list-style-type: none"> ⑧ Ngouja Point de vue sur le Lagon ⑨ Kani Bé Mausolé Bamana (histoire) ⑩ Tsiraka Bandrakouni Point de vue ⑪ Padzas Dapani Formation géologique ⑫ Col de Saziley Randonnée et Point de vue ⑬ Col de Chirongui Point de départ des randonnées Points de vues ⑭ Bambo Est Plage et restauration ⑮ Musicale plage Plage Accès au lagon | <ul style="list-style-type: none"> ⑯ Bandrelé Marché Ecomusé du sel ⑰ Sakouli Plage, restauration, hébergement ⑱ Hamouro : Porte d'entrée Nord Est Point infos, marché ... |
|--|---|---|



Réalisation : AlpCité - Source : EPPAM - IGN

La route touristique se déroule sur une boucle d'environ 65 km, qui est étendue côté Est et côté Ouest : elle débute à l'Est à Hamouro ; à l'Ouest, son point de départ / arrivée est au Nord de la mangrove de Chirongui, dans le secteur de Poroani. Ce dernier secteur a été identifié dans le précédent PADD comme présentant une zone d'intérêt pour le tourisme.

Les principes d'aménagement sont les suivants :

- Prévoir un aménagement **pour toutes les mobilités**, y compris les bus et les mobilités douces. Prévoir à cet effet points d'eau, consignes, informations sur le parcours, système sécurisé de parking pour les vélos, recharge électrique pour les VAE (Vélo à Assistance Electrique). La CC SUD a également lancé un marché pour l'élaboration d'un schéma directeur « mobilité durable-active » sur son territoire. Il sera nécessaire de bien articuler ces deux projets, l'un étant de nature à alimenter l'autre. Il faudra donc associer l'intérêt fonctionnel du déplacement doux à une autre manière de faire du tourisme, le « slow tourisme », et/ou le « tourisme d'aventure ».
- Prévoir systématiquement un accès aisé pour tous les publics, y compris PMR, sur le maximum d'espaces des haltes, voire sur des portions de sentier.
- La mise en valeur dans chaque halte d'un intérêt patrimonial (naturel et/ou culturel), de produits locaux (sous forme de produits de consommation, artisanat, ...) et de services assurés par du personnel local.
- L'intervention sur des surfaces réduites et/ou à vocation touristique déjà présente. Il s'agit notamment de s'appuyer sur certains sites déjà équipés de farés, voire d'emplacements de parking.
- Privilégier l'usage de matériaux locaux et, pour les parkings, voir comment limiter l'artificialisation des sols.
- S'insérer dans la pente et le paysage.
- Proposer des produits et prestations à caractère durable et local, notamment lors de la présence de restauration ou de boutiques, avec par exemple : des éco-guides, la réduction de l'usage du papier dans la documentation, l'évitement des matières plastiques et l'encouragement de gestes citoyens (éco-cups ou gourdes métalliques et pas de verres en plastique), etc...

La route touristique est un produit d'image pour Mayotte, qui générera de l'auto-communication par les visuels et avis que les visiteurs posteront sur les réseaux sociaux. Il est donc primordial que le niveau soit maintenu dans le temps, avec des aménagements adéquats (matériaux, entretien, ...) et révisés en permanence (système d'alerte en cas de dégradation, gestion des sites incluant le nettoyage, etc...).

Dans le détail, le projet consiste à mettre en réseau une offre touristique existante mais non valorisée ou même dégradée ou abandonnée, ainsi que des points de vue. Ce circuit du Sud pourrait également s'inscrire dans un vaste circuit touristique de Grande Terre.

Plus précisément, le circuit s'articule autour de 18 haltes / lieux majeurs auxquels peuvent être ajoutés d'autres éléments qui sont bien souvent légèrement à l'écart de ce cheminement.

Cette route touristique s'inscrit majoritairement dans le domaine de compétence du Département mais des coordinations ou conventions ponctuelles seront nécessaires avec la CC SUD et les communes concernées en fonction des particularités de chaque site.

4.2. LES 18 HALTES TOURISTIQUES

Les haltes touristiques seront marquées par un niveau de service et une personnalité propre, qui leurs permettront de garantir une homogénéité de produits, de services et de qualité tout au long du parcours.

4.2.1. POROANI

Point de départ situé au nord-ouest de la CC SUD, Poroani présente divers atouts qui en font un point d'accroche touristique à valoriser : la mangrove, la plage, les sentiers de randonnée à proximité, ancienne liaison vers la presqu'île de Bouéni.... Mais Poroani comprend également une mosquée qui constitue un patrimoine architectural qui donne une dimension culturelle à la halte.

Le parti pris d'aménagement

Le site de Poroani, disposera de :

- ① Un point d'information touristique directement connecté à la RD5 comprenant un bureau d'information touristique ;
- ② Un parking, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE) ;
- ③ Un restaurant ;
- ④ Un bateau permettant d'accéder à Hanyoundrou avec son ponton d'accès ;
- ⑤ Des sentiers permettant d'accéder au Mont Bénara et à la mangrove.



PLAN DU PROJET DE POROANI

- L'office de tourisme se situera directement sur la Départementale. Il sera le premier bâtiment que les touristes verront quand ils arriveront de Sada au Nord. Il se situe en hauteur par rapport à la mer, permettant la création d'une terrasse panoramique devant le bâtiment. L'office de tourisme ($\pm 50\text{m}^2$) comprendra de quoi se renseigner sur les destinations touristiques du Sud en particulier, acheter des prestations de guides, fournir des services touristiques mais il permettra également d'acheter des souvenirs dans la boutique ($\pm 25\text{m}^2$).
- 1 Le parvis de l'office de tourisme donnera directement accès à un parking accessible juste après avoir vu le bâtiment. Il comprendra une trentaine de places et un arrêt de bus. Des arceaux vélo (6 à 8) et des bornes de recharge pour les vélos électriques (2 à 4) seront aussi installées.
 - 2 Le parvis de l'office de tourisme donne aussi accès à un chemin qui longe le parking. Au bout de ce chemin, on trouvera un restaurant avec une terrasse, d'une cinquantaine de couverts (150m^2 et terrasse équivalente) dans un style décontracté et accessible, avec une nourriture simple mais qui présente une part majoritaire de plats locaux et salades, avec des produits issus des filières mahoraises. De la restauration à emporter est aussi proposée au même endroit, avec un comptoir séparé et une attention particulière portée à la réduction des déchets et au caractère biodégradable des emballages.
 - 3 Un guichet pour acheter un ticket pour la barge vers Hanyoundrou, futur lieu à forte fréquentation touristique, sera également installé avec une ombrière pour patienter. Le bateau sera accessible à marée haute par un ponton.

- 5  Le site doit aussi permettre l'accès aux randonnées dont le point de départ se situe dans le village. L'ancien GR I « Tour de Mayotte » passe au nord de la commune et permet d'accéder au Mont Bénara. Un sentier démarre de Poroani pour le rejoindre. Cependant, il ne mène pas jusqu'au site. La possibilité de relier ces deux sentiers entre eux doit faciliter l'accès à cet itinéraire. Il sera également nécessaire d'aménager la portion de voirie restante le long de la Départementale pour faire un lien complet et mettre Poroani au cœur du dispositif de randonnée de Mayotte.
- ◀ PARCOURS PIÉTON À ASSURER JUSQU'AU GRI TOUR DE MAYOTTE - SOURCE : GÉOPORTAIL

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Compte-tenu de la dimension intercommunale du projet de route touristique, le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera la CC SUD. En cas de besoin, et dans la logique d'aménagement de la route touristique, une convention bipartite avec le Département est à envisager.

Montage opérationnel

L'ensemble du foncier est maîtrisé par l'Etat ou fait partie du domaine public. Il faudra donc prévoir une discussion pour la mise à disposition des terrains à la CC SUD.

Sur la base d'une maîtrise foncière totale de la CC SUD elle organisera un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour céder l'usage du foncier au restaurateur dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée minimale de 20 à 30 ans, afin d'assurer le retour sur investissement.

Afin d'assurer un projet cohérent, l'AMI comportera un cahier des charges précis des attendus en matière d'aménagement et d'implantation des équipements sur la base du projet précédemment présenté dans cette note. Ce cahier des charges sera fondamental pour assurer un projet de qualité et pérenne.

L'investisseur réalisera uniquement le restaurant tandis que la CC SUD et la commune réaliseront les aménagements extérieurs (cheminements piétons, parking, arrêt de bus, installation de bornes de recharges VAE...), l'office de tourisme dont la gestion sera assurée par la CC SUD dans le cadre de sa compétence tourisme et le bâtiment d'accueil de la barge vers Hanyoundrou (CC SUD ou Département).

Modalités de réalisation

Une zone UTL existe déjà dans le PLU et permet de réaliser des aménagements touristiques dans la bande littorale. Cette zone devra ainsi être conservée dans le PLUI en cours d'élaboration et le développement de ce secteur devra être intégré dans le SAR. La zone UTL devra également être prolongée pour inclure l'office de tourisme se situant actuellement en zone NL.

Le plan de mobilité devra également intégrer les nouveaux parkings, arrêts de bus et bornes de recharges VAE.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 10 665 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|------------------|-----------------------|
| 10 192 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 473 m ² | 0 m ² | 10 665 m ² |
| 96% | 0% | 0% | 0% | 4% | 0% | 100% |

4 La réhabilitation de l'ancien village



PLAN DU PROJET DE KARONI

Le projet organise le parcours qui part de la Départementale à la plage. Le parking comprend une vingtaine de places et un arrêt de bus. Une placette permet d'installer un panneau d'information historique, les arceaux pour les vélos et les bornes de recharges VAE. En se dirigeant vers la plage, on trouve une aire de pique-nique qui permet de s'arrêter pour manger. Ensuite, la découverte des vestiges sera mise en scène avec un parcours piéton et des commentaires historiques. Le débroussaillage du village est aussi nécessaire pour assurer sa mise en valeur (anciennes fondations...).

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence de « protection, gestion, et ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non », le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département. Il se chargera de la mise en valeur de l'ancien village et des infrastructures permettant l'accessibilité du site. La CC SUD ou même la commune sont des partenaires naturels pour ce projet qui peuvent aisément se substituer au Département en cas de besoin.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet est majoritairement privé. La première étape consiste donc, par voie amiable ou à défaut d'expropriation, de maîtriser les terrains. L'EPFAM pourra aussi assurer le portage foncier au besoin dans le cadre d'une convention générale de portage à l'échelle de la route touristique.

Modalités de réalisation

Le PLUi devra préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme sous réserve de l'application de la loi littorale et de la préservation des espaces remarquables. Le SAR intégrera également le développement touristique projeté sur ce secteur et le plan de mobilité, les nouveaux parkings, arrêts de bus et bornes de recharges VAE.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie 2 943 m² de terrain (hors ancien village) dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|------------------|------------------|------------------|------------------|--------------------|----------------------|----------------------|
| 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 149 m ² | 2 794 m ² | 2 943 m ² |
| 0% | 0% | 0% | 0% | 5% | 95% | 100% |



4.2.4. BASE NAUTIQUE DE HANYOUNDROU

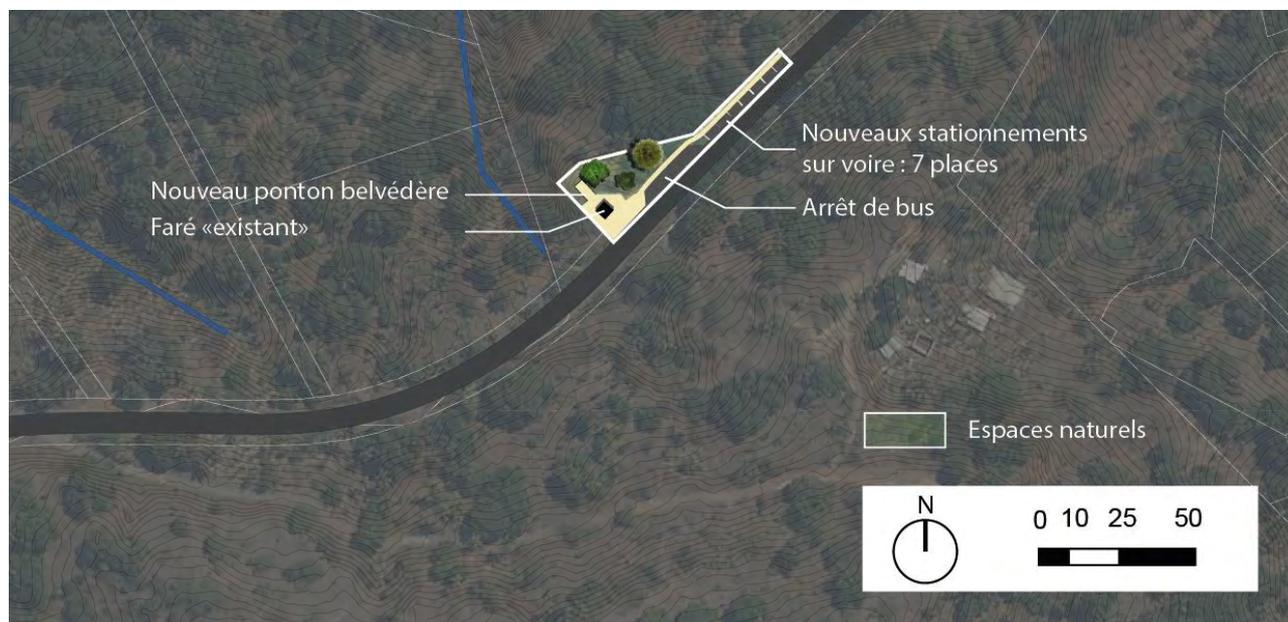
Un projet de base nautique associée à de l'hébergement, des activités ludiques et une ferme pédagogique est à l'étude. Situé sur le tracé de la route, il pourra constituer une halte intéressante pour de la restauration, de l'hébergement et des activités ludiques. Le projet est engagé en phase maîtrise d'œuvre (2021).



PLAN MASSE DU PROJET D'HANYOUNDROU (BOUÉNI) - PRÉSENTATION 14 /10/ 2019 – SOURCE : EPFAM

4.2.5. POINT DE VUE DE MOUANATRINDRI

Ce site offre une vue sur Sada et le nord de l'île. Il s'agira, à l'image des aménagements réalisés sur les routes touristiques dans les fjords norvégien, de proposer une halte contemplative. Un ponton mettra en scène le paysage et de nouvelles places de parking seront créées pour permettre l'accès en voiture.



PLAN DU PROJET DE MOUANATRINDRI

Choix de la maîtrise d'œuvre

Dans le cadre de sa compétence de « protection, gestion, et ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non », le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient intégralement au Département donc aucune acquisition ne devra être réalisée. Le Département se chargera de la création du ponton et de la réalisation des nouvelles places de parking.

Modalités de réalisation

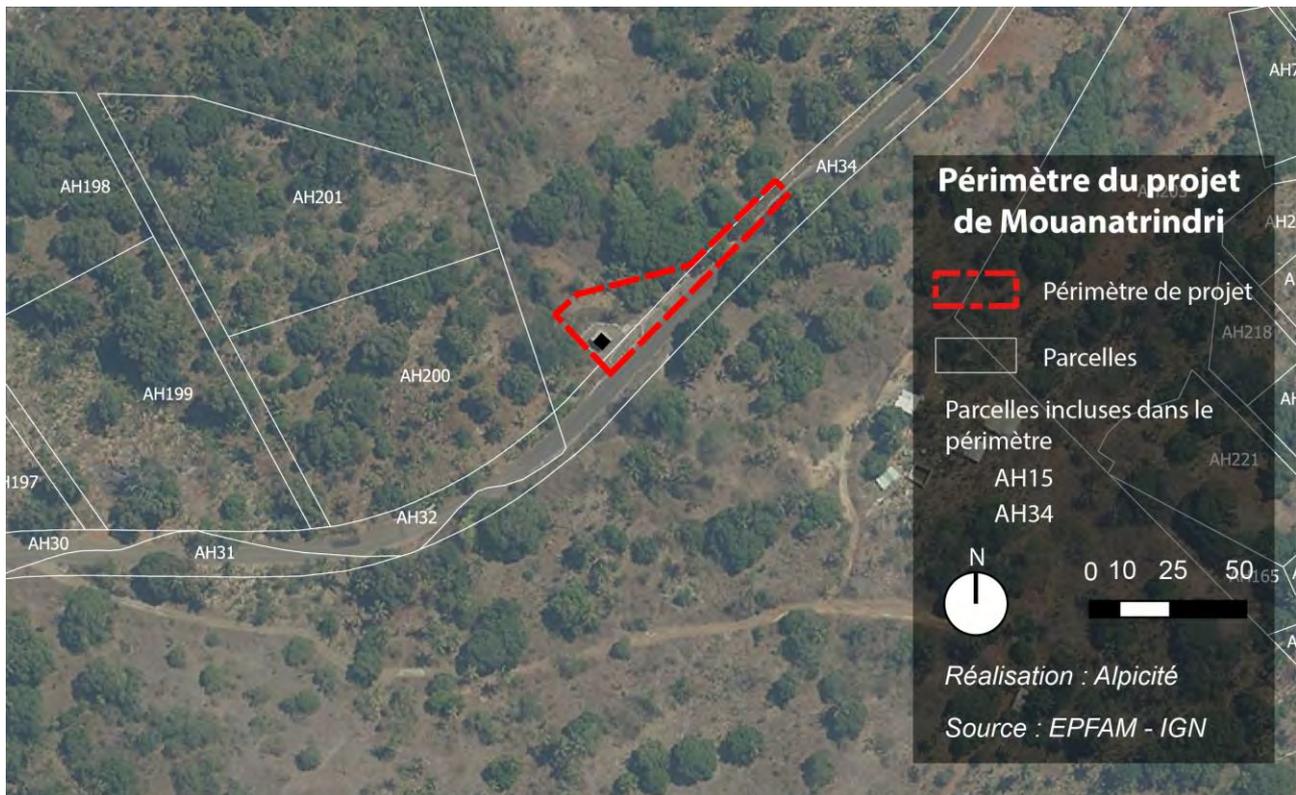
Le secteur étant actuellement situé en zone NP au PLU en vigueur, protégeant strictement les espaces boisés de toute construction. Le PLUI et le SAR devront préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme pour autoriser la réalisation du projet.

Le plan de mobilité intégrera aussi les nouveaux parkings, arrêts de bus et bornes de recharges VAE.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 1 044 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|------------------|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 0 m ² | 1 044 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 1 044 m ² |
| 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |



4.2.6. BOUÉNI

Ce site bénéficie de plusieurs établissements touristiques (hébergement et restauration) côté lagon, ainsi que de 2 belles plages : « Bambo ouest » et « Mzouazia ». Il pourra être utilisé pour une halte détente, à la journée ou en séjour.

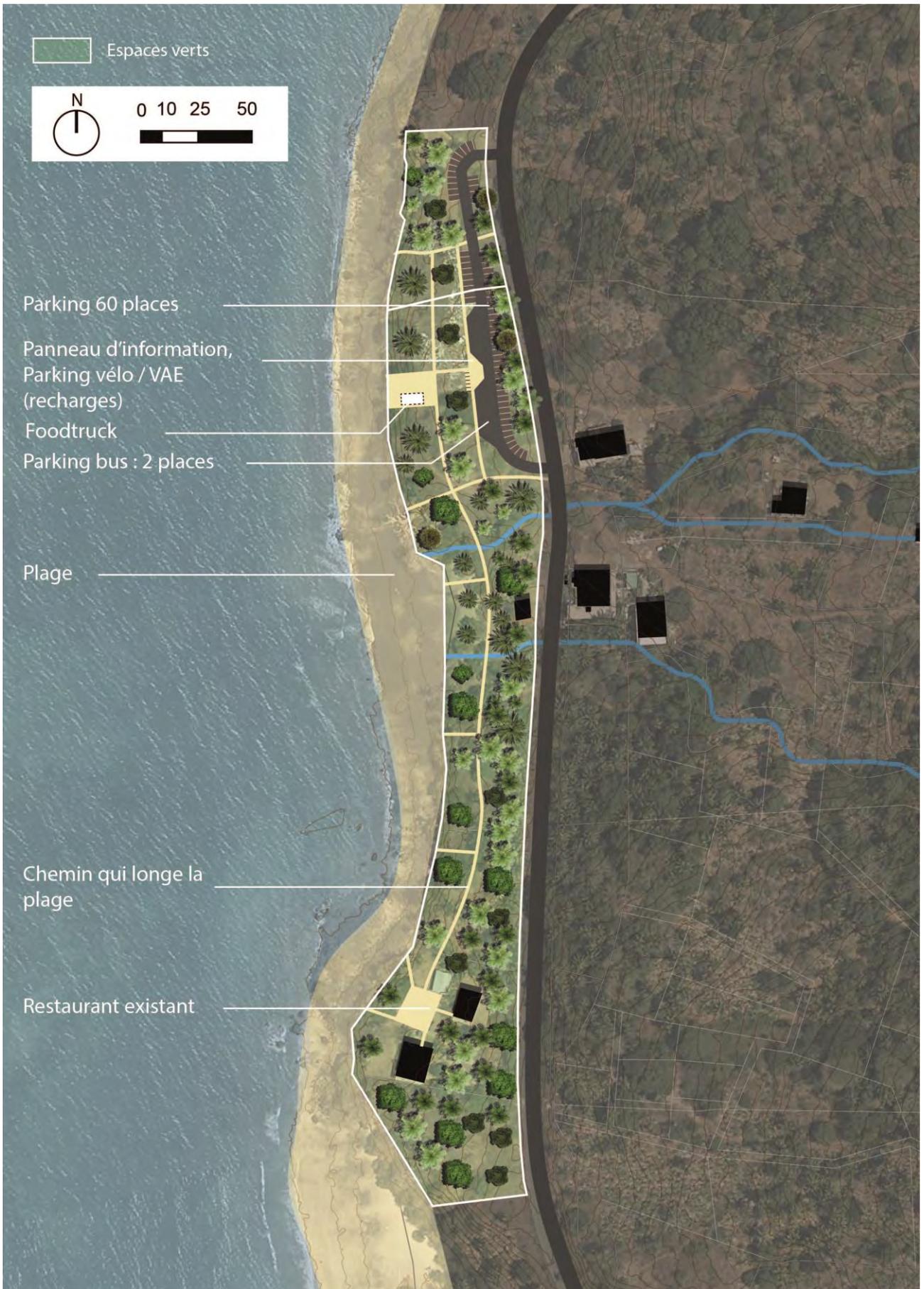
4.2.7. MTSANGA MTITI

Il s'agit d'une plage emblématique du Sud de l'île mais dotée d'un niveau d'équipements pouvant être amélioré : stationnement, restauration, renaturation de la plage, mise en valeur paysagère....

Le parti pris d'aménagement

Le projet comprend :

- ① Un parking, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE). Le parking se situera à l'emplacement d'une ancienne décharge. Cette position permettra de préserver les espaces naturels existants tout en permettant la renaturation de la décharge. Le parking comportera une soixantaine de places dont 2 places pour les bus. A proximité immédiate des arrêts de bus seront positionnés un panneau d'information et les arceaux où les cyclistes pourront garer et recharger leur vélo.
- ② Un foodtruck comprenant une offre à base de produits locaux. A partir de cet endroit s'ouvre un chemin qui mène à la plage. Un espace public est aménagé devant le foodtruck pour permettre aux visiteurs de s'installer pour déjeuner.
- ③ Un chemin qui longe la plage et qui mène au restaurant existant. Le projet prévoit ensuite la création d'un nouveau chemin qui mènera au restaurant existant et donnera des accès réguliers à la plage pour la desservir sur toute sa longueur.



PLAN DU PROJET DE MTSANGA MTITI

Fonctionnement au quotidien

L'emplacement réservé au foodtruck peut être loué par la CC SUD aux restaurateurs intéressés (occupation temporaire, DSP...).

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence d'aménagement et de gestion des équipements touristiques, le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera la CC SUD comme pour les plages de Sakouli ou de Musicale (Bandrélé).

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient intégralement à l'Etat. La première étape est donc d'engager des discussions avec l'Etat pour l'acquisition des terrains ou leur mise à disposition.

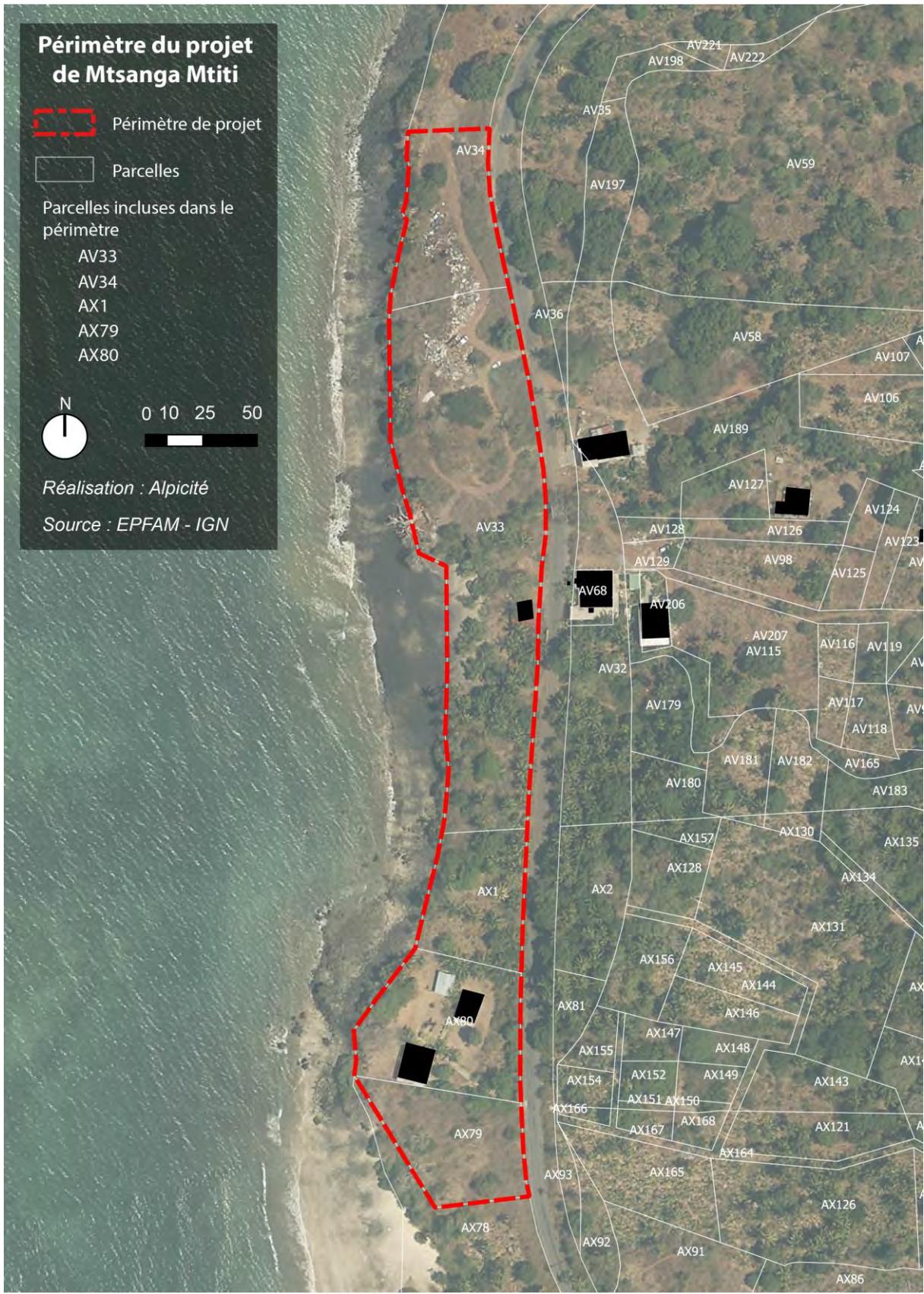
Modalités de réalisation

L'article L121-46 autorise les « installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer ». Le PLUi devra préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme sous réserve de l'application de la Loi littoral. Le SAR intègrera également le développement touristique projeté sur ce secteur tout comme le plan de mobilité : nouveaux parkings, arrêts de bus et bornes de recharges VAE.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 25 717 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| 25 717 m ² | 0 m ² | 25 717 m ² |
| 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |



4.2.8. NGOUJA

Plage emblématique de l'île notamment pour ses tortues, son sable blanc et son tombant coralien. Il s'agit ici d'utiliser le point de vue situé au-dessus de la plage et offrant une vue somptueuse sur le lagon et le coucher de soleil.

Le projet comprend :

- 1 Un parking, un accès en bus et un accès à vélo. Le parking bus sera situé en amont de la route sur l'emplacement d'un trou « d'une ancienne carrière » qui sera à sécuriser. Les parkings voitures seront quant à eux situés en bordure de route en lieu et place de la balançoire et des jeux actuels.
- 2 Un bâtiment sera construit sur la pointe elle-même avec une vue panoramique au bénéfice d'une terrasse autoportée, dans un esprit spectaculaire. Ce bâtiment sera conçu en arc de cercle pour offrir une vue sur l'ensemble du lagon. Il contiendra :
 - o Un point information touristique (25m²) sur l'aile du bâtiment accolée au parking. Ce point d'information qui pourra être autonome dans sa gestion via une délégation à l'exploitant du restaurant, et comprendra des informations sur le lagon, le cheminement de la route touristique, les sites remarquables de Mayotte, des expositions temporaires ou de l'artisanat d'art (espace expo d'une cinquantaine de m²).
 - o Le restaurant se développera au centre et vers l'Ouest pour bénéficier des plus belles vues. Les espaces de restauration seront extérieurs au moyen d'une vaste terrasse panoramique autoportée en arc de cercle pour assurer des vues sur le lagon (environ 120 m²). Du mobilier à visée permettra de voir les tortues marines et les éventuels mammifères marins.



PLAN DU PROJET DE NGOUJA

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence de développement touristique, le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient majoritairement à l'Etat et une partie appartient également au Département. La première étape est donc d'engager des discussions avec l'Etat pour l'acquisition des terrains.

Sur la base d'une maîtrise foncière totale, il est proposé que le Département aménage et construise l'ensemble du projet avant de faire un bail avec un restaurateur sur la base d'un appel à manifestation d'intérêt avec un cahier des charges exigeant sur la restauration. Ce schéma permet de garantir la cohérence d'ensemble du projet et sa pérennité dans le temps. Compte tenu de cette particularité, une étude fine de programmation sur le bâtiment restaurant/accueil touristique est à prévoir en complément de la présente programmation de la route. Le Département sera le MOA de cette étude avec une convention bipartite avec la CC SUD.

La CC SUD pourra également déléguer la gestion de l'office de tourisme à l'exploitant du restaurant qui pourra se charger de l'accueil du public.

Modalités de réalisation

Ce projet n'est pas envisageable en l'état de la réglementation applicable à cette zone à l'heure de la réalisation de la présente mission. Par conséquent, il est nécessaire de :

- Inscrire le site dans le SAR et en particulier dans le SMVM pour permettre sa réalisation ;
- L'inscrire par la suite dans le PLUi au moyen d'une orientation forte du PADD et d'un règlement adapté.

Tant que ces 2 éléments ne sont pas aboutis, le projet ne peut être envisagé.

Il est aussi nécessaire de prévoir des études géotechniques pour s'assurer de la sécurité des usagers alors que le site est touché par un aléa de chute de blocs.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 4 108 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|---------------------|--------------------|------------------|------------------|----------------------|------------------|----------------------|
| 1687 m ² | 288 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 2 133 m ² | 0 m ² | 4 108 m ² |
| 41% | 7% | 0% | 0% | 52% | 0% | 100% |



4.2.9. KANI BÉ

Le parti pris d'aménagement



PLAN DU PROJET DE KANI BÉ

Seconde halte historique autour du mausolée de Younoussa Bamana. Il s'agira ici de raconter l'histoire politique de Mayotte et de son lien avec la France. Des aménagements légers sont à prévoir pour que les guides puissent réaliser leur exposé à l'abris (faré). Ce projet est englobé dans la réflexion générale menée par la CC SUD sur la zone sportive et de loisirs située à proximité. Le projet comprend :

- Un parking voiture d'une dizaine de places, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE). L'aménagement prévoira une aire de retournement pour les bus.
- Un espace d'interprétation pour les guides et l'information qui comprendra des panneaux d'informations sur l'histoire politique de l'île, des audios guides... C'est aussi dans cet espace d'interprétation que l'on trouvera les arceaux vélo et les bornes de recharges VAE.

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence d'aménagement et de gestion des équipements touristiques, le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération est la CC SUD en lien avec le projet de réaménagement de l'aire sportive et de loisirs.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient majoritairement à l'Etat et une partie appartient également au Département. La première étape est donc d'engager des discussions avec l'Etat et le Département pour l'acquisition des terrains.

Modalités de réalisation

Le PLUI et le SAR devront préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme pour autoriser la réalisation du projet.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 2 078 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|---------------------|--------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 1519 m ² | 559 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 2 078 m ² |
| 73% | 27% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |

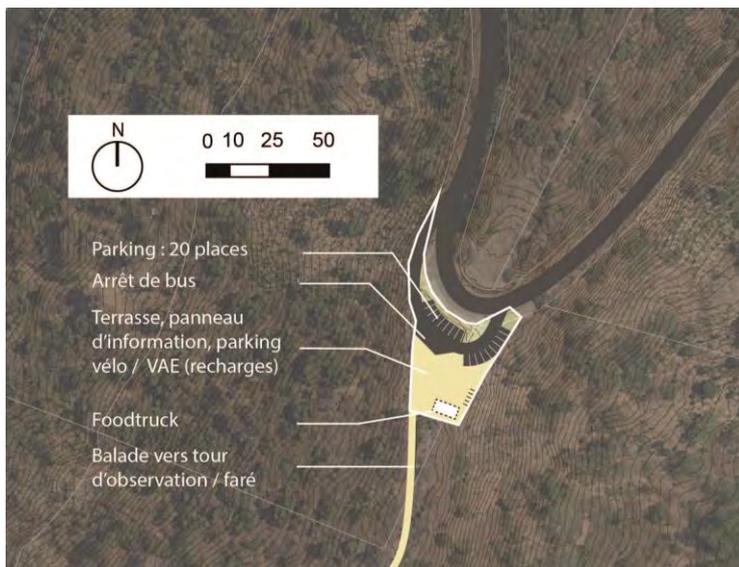


4.2.10. TSIRAKA BANDRAKOUNI

Le parti pris d'aménagement

Déjà occupé par un faré permettant de mettre en valeur les vues, le site se situe sur une crête ouvrant des vues vers l'ouest et vers l'est sur le lagon. Le projet comprend :

- Un parking, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE)
- Un foodtruck qualitatif



Le site est situé en retrait de la route du fait d'un dénivelé d'environ 2 mètres au-dessus. Les parkings comporteront une vingtaine de places et un arrêt de bus. Un espace public sera aménagé devant ce parking pour permettre l'installation d'un foodtruck et valoriser les points de vue. C'est aussi sur celui-ci que l'on trouvera les bornes de recharges VAE. Un nouveau sentier sera aussi créé en direction du point culminant de la pointe à 108 m d'altitude (environ + 40m depuis le parking) où sera construite une tour d'observation permettant de mettre en valeur les vues à 360 ° que la situation géographique permet.

PLAN DU PROJET DE TSIRAKA BANDRAKOUNI

Fonctionnement au quotidien

L'emplacement réservé au foodtruck sera mis à disposition des porteurs de projets privés par le biais soit d'une occupation temporaire de domaine public ou par un bail. C'est au pétitionnaire de fournir son matériel. La carte proposée devra proposer des plats à base de produits locaux majoritairement.

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence de « protection, gestion, et ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non », le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département.

Modalités de réalisation

Le foncier support du projet appartient majoritairement à des propriétaires privés et une partie appartient également au Département. Avec l'aide éventuelle de l'EPFAM, dans le cadre d'une réflexion globale sur la route touristique, le Département devra d'abord acquérir le foncier afin de le maîtriser.

Modalités de réalisation

Le SAR doit intégrer la route touristique et ses haltes dans son schéma, en particulier dans le volet SMVM, pour permettre de déroger à la Loi littoral. Il devra donc cibler ce site.

Le plan de mobilité de la CC SUD devra également intégrer la route touristique et cette halte en y précisant les éléments programmatiques attendus : stationnements, arrêt bus, bornes de recharges VAE...

Enfin, le PLUi devra préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme pour autoriser la réalisation du projet sous réserve du respect des espaces remarquables de Mayotte.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 1 704 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|------------------|--------------------|------------------|------------------|-------------------|---------------------|----------------------|
| 0 m ² | 482 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 65 m ² | 1157 m ² | 1 704 m ² |
| 0% | 28% | 0% | 0% | 4% | 68% | 100% |



4.2.11. PADZAS DE DAPANI

Le parti pris d'aménagement

Equipement existant et vétuste, le site devra être aménagé qualitativement en coordination avec le futur domaine agricole et ses hébergements touristiques.

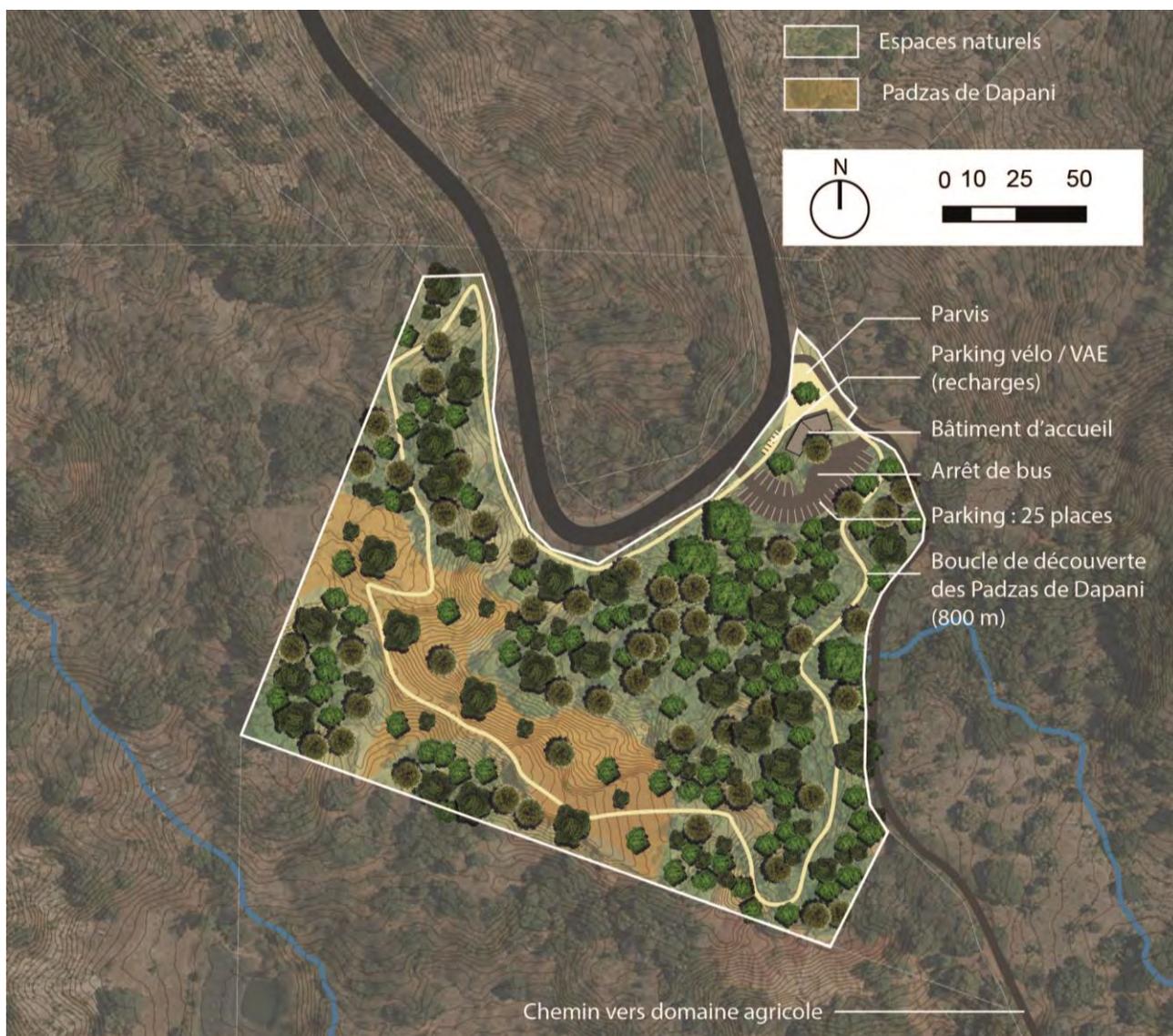
Le projet comprend :

- 1 Un parking, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE), qui sera mutualisé avec le projet de Domaine agricole de Mbouini. Le parking d'une vingtaine de places voiture sera situé à l'arrière du bâtiment d'accueil, en contrebas de la route, et sera accessible à partir de la piste. Il comprendra également un emplacement pour les bus, bornes de recharges VAE, arceaux vélos... Il servira également pour les voitures des clients du domaine agricole. A ce titre, il sera gardé 24h/24h pour en assurer la sécurité. Ce gardiennage permet également de limiter le braconnage de tortues car il s'agit de l'un des principaux chemins d'accès à ces sites.
- 2 Un bâtiment d'accueil. Un aménagement spécifique permettra de marquer l'entrée du domaine agricole. Le parti pris d'aménagement consiste à faire un bâtiment d'accueil unique pour la découverte

des padzas et la porte d'entrée du domaine agricole, avec vente directe de produits. Un espace public dégagé le mettra en valeur. Il sera situé à l'intersection entre la piste de desserte du domaine et la route Départementale.

3

Un réaménagement du sentier de découverte. A partir de la place s'ouvre un sentier qui mène aux padzas de Dapani et permet d'admirer ces formations géologiques exceptionnelles. Ce sentier a également pour objectif de canaliser les marcheurs et de limiter l'érosion. Des actions de mise en défens de certaines zones sont à étudier (cordelettes au sol, information).



PLAN DU PROJET DE PADZAS DE DAPANI

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Du fait de sa maîtrise foncière, de son rôle d'aménageur du Domaine agricole et dans le cadre de sa compétence de « protection, gestion, et ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non », le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient intégralement au Département ce qui permet de ne pas avoir à acquérir les terrains.

Le projet est entièrement public à l'exception d'une partie du bâtiment d'accueil qui pourra être loué au gestionnaire des hébergements touristiques du domaine agricole.

Le coût de gardiennage devra probablement être supporté par le gestionnaire du domaine agricole (à prévoir dans le cadre du bail emphytéotique).

Modalités de réalisation

Le SAR doit intégrer la route touristique et ses haltes dans son schéma, en particulier dans le volet SMVM, pour permettre de déroger à la Loi littoral. Il devra donc cibler ce site au titre de l'aménagement des espaces naturels et du domaine agricole.

Le plan de mobilité de la CC SUD devra également intégrer la route touristique et cette halte en y précisant les éléments programmatiques attendus : stationnements, arrêt bus, bornes de recharges VAE...

Enfin, le PLUi devra préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme pour autoriser la réalisation du projet sous réserve du respect des espaces remarquables de Mayotte.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 31 521 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|------------------|-----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------------|
| 0 m ² | 31 521 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 31 521 m ² |
| 0% | 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |



4.2.12. COL DE SAZILEY

Le site est le point de départ pour les mythiques plages de Saziley et vers un point de vue remarquable qui donne de chaque côté de la pointe Saziley. Le col est aujourd'hui doté d'une aire de stationnement. Il s'agira de l'améliorer qualitativement et quantitativement avec un point d'informations sur les sentiers. Le sentier sera utilement réaménagé jusqu'au faré situé sur la crête de Saziley à 30 minutes de marche environ. Cette petite randonnée offrira un autre produit touristique et une vue exceptionnelle sur le lagon. Une première vue intéressante est aussi située à environ 10 minutes de marche.

Le parti pris d'aménagement

Le projet comprend :

- 1 Un parking, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE)
- 2 Un panneau d'information



PLAN DU PROJET DU COL DE SAZILEY

Le parking comportera une cinquantaine de places. L'arrêt de bus et les bornes de recharges VAE seront situés sur une petite place où les randonneurs pourront trouver un panneau d'information.

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence de « protection, gestion, et ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non », le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient intégralement à l'Etat. Des discussions devront alors être lancées avec l'Etat pour acquérir le foncier ou le mettre à disposition.

Modalités de réalisation

Le SAR doit intégrer la route touristique et ses haltes dans son schéma, en particulier dans le volet SMVM, pour permettre de déroger à la Loi littoral. Il devra donc cibler ce site au titre de l'aménagement des espaces naturels.

Le plan de mobilité de la CC SUD devra également intégrer la route touristique et cette halte en y précisant les éléments programmatiques attendus : stationnements, arrêt bus, bornes de recharges VAE...

Enfin, le PLUi devra préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme pour autoriser la réalisation du projet sous réserve du respect des espaces remarquables de Mayotte.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 4 948 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

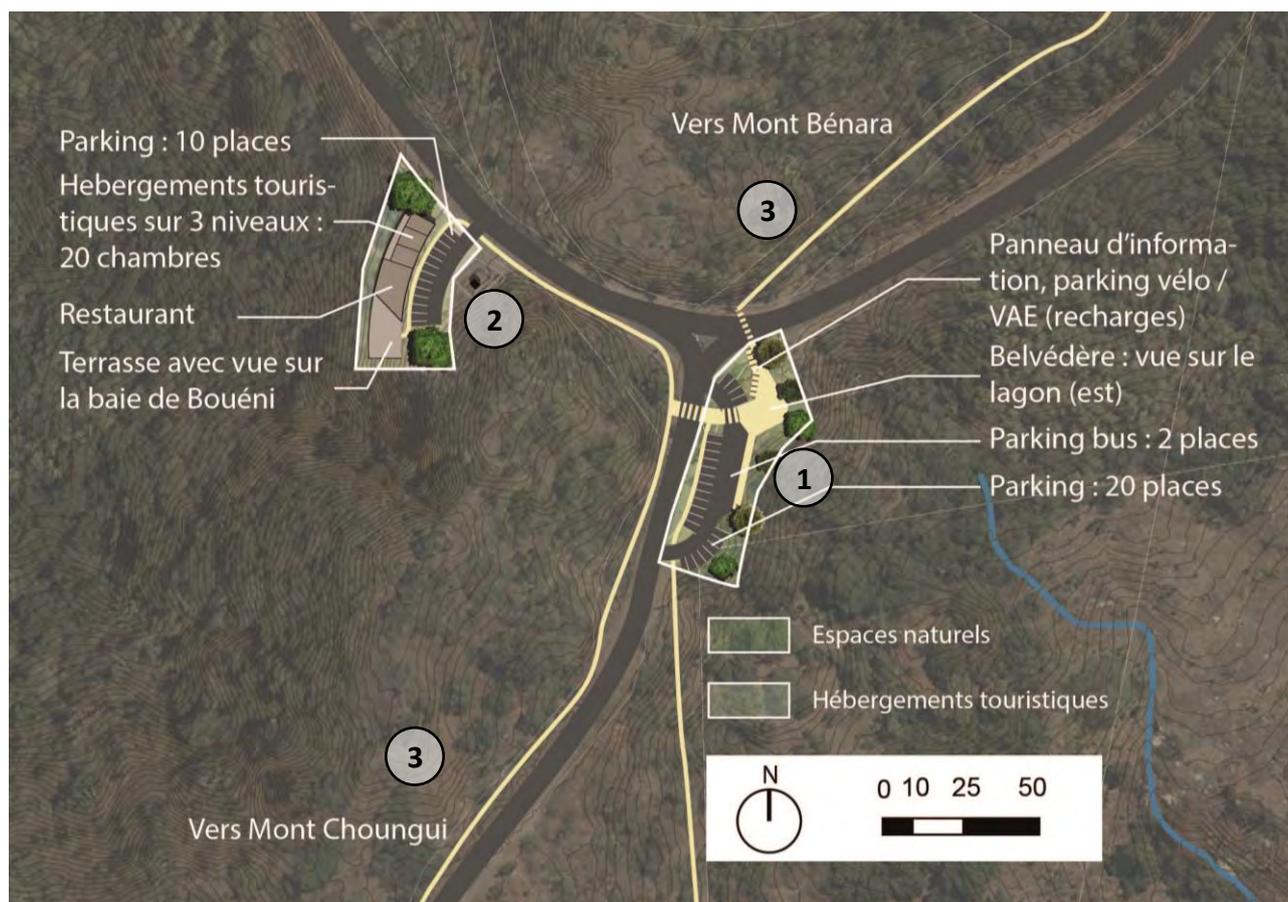
| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|----------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------|
| 4 948 m ² | 0 m ² | 4 948 m ² |
| 100% | 0% | 0% | 0% | 0% | 0% | 100% |



4.2.13. COL DE CHIRONGUI

Le col de Chirongui est un carrefour important situé entre le nord et le sud de l'île où se croisent de nombreux flux. Point de passage historique du sud de l'île, le col de Chirongui offre des vues sur la baie de Bouéni au Nord-ouest et la pointe Saziley au Sud-est. Les points de vue, aujourd'hui masqués par la végétation devront être mis en valeur. Situé entre le Mont Choungui et le Mont Bénara, sa position géographique laisse imaginer des rabattements de ces randonnées sur ce carrefour en faisant de fait un nœud multimodal stratégique.

Le parti pris d'aménagement



PLAN DU PROJET DU COL DE CHIRONGUI

Le projet comprend :

① Un parking, un accès en bus et un accès à vélo (dont recharge VAE). L'accès au site se fera à l'intersection des voies côté est, on trouvera alors un parking d'une vingtaine de places et de stationnements pour les bus (2 places). A proximité de ce pôle d'échanges, on trouvera une terrasse belvédère qui offre une vue dégagée sur le lagon. C'est aussi autour de cette place que l'on trouvera les emplacements pour les vélos, les bornes de recharges VAE et des panneaux d'information. L'aménagement de l'espace public devra faire l'objet d'une étude géotechnique puisqu'il est situé en zone de risques de mouvement de terrain.

② Des hébergements de type gîtes et un restaurant panoramique. Côté ouest, on trouve des hébergements touristiques (250m²) et le restaurant. Ces aménagements profiteront d'un replat où pourra être construit un parking d'une dizaine de places. Les hébergements touristiques s'organiseront

sur 3 niveaux : un rez-de chaussée et deux niveaux semi-enterrés. Au rez-de-chaussée, se situera des chambres et un restaurant panoramique (150 m²). La terrasse se situera sur le toit des chambres les plus au sud. C'est en effet ici que la vue sur la baie de Bouéni est la plus impressionnante. Il faut noter que le bâtiment est situé en zone de risques de mouvements de terrain et devra donc faire l'objet d'une étude géotechnique. Au total, on comptera 12 chambres de 2 personnes et 4 dortoirs de 6 personnes, pour un total de 48 lits.

3

Les accès aux randonnées vers le Mont Bénara et du Mont Choungui. Des liaisons piétonnes entre le nœud d'échanges et les hébergements touristiques doivent aussi être créés. Un chemin longera alors la Départementale jusqu'à un passage pour piétons qui permettra de traverser la route et de prendre le bus.



Les sentiers montant en direction du sud de l'île et en direction du nord existent déjà mais un réaménagement pourra être envisagé. Ces sentiers ne permettent pas encore de relier le Mont Choungui et le Mont Bénara. De nouveaux sentiers pourront alors être créés. On peut aussi noter la présence d'un autre sentier qui se dirige vers une aire de détente qu'il conviendra de conserver.

◀ Sentiers de randonnées accessible à partir du col de Chirongui - Source : Géoportail

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence de « protection, gestion, et ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non », le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera le Département.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient intégralement au Département.

Il est proposé que le Département aménage et construise l'ensemble du projet avant de faire un bail avec un hébergeur / restaurateur sur la base d'un appel à manifestation d'intérêt avec un cahier des charges exigeant sur l'hébergement / restauration. Ce schéma permet de garantir la cohérence d'ensemble du projet et sa pérennité dans le temps. Compte tenu de cette particularité, une étude fine de programmation sur le bâtiment restaurant/hébergements est à prévoir en complément de la présente programmation de la route. Le Département sera le MOA de cette étude en lien avec les professionnels de cette filière.

Modalités de réalisation

Le secteur est soumis au régime forestier et devra faire l'objet de discussions et de réflexions plus poussées pour la réalisation du projet. Une procédure de distraction du régime forestier pourra être engagée en dernier recours.

Le PLUI devra préciser les possibilités d'aménagement du secteur dans le cadre du développement du tourisme pour autoriser la réalisation du projet sous réserve du respect des espaces remarquables.

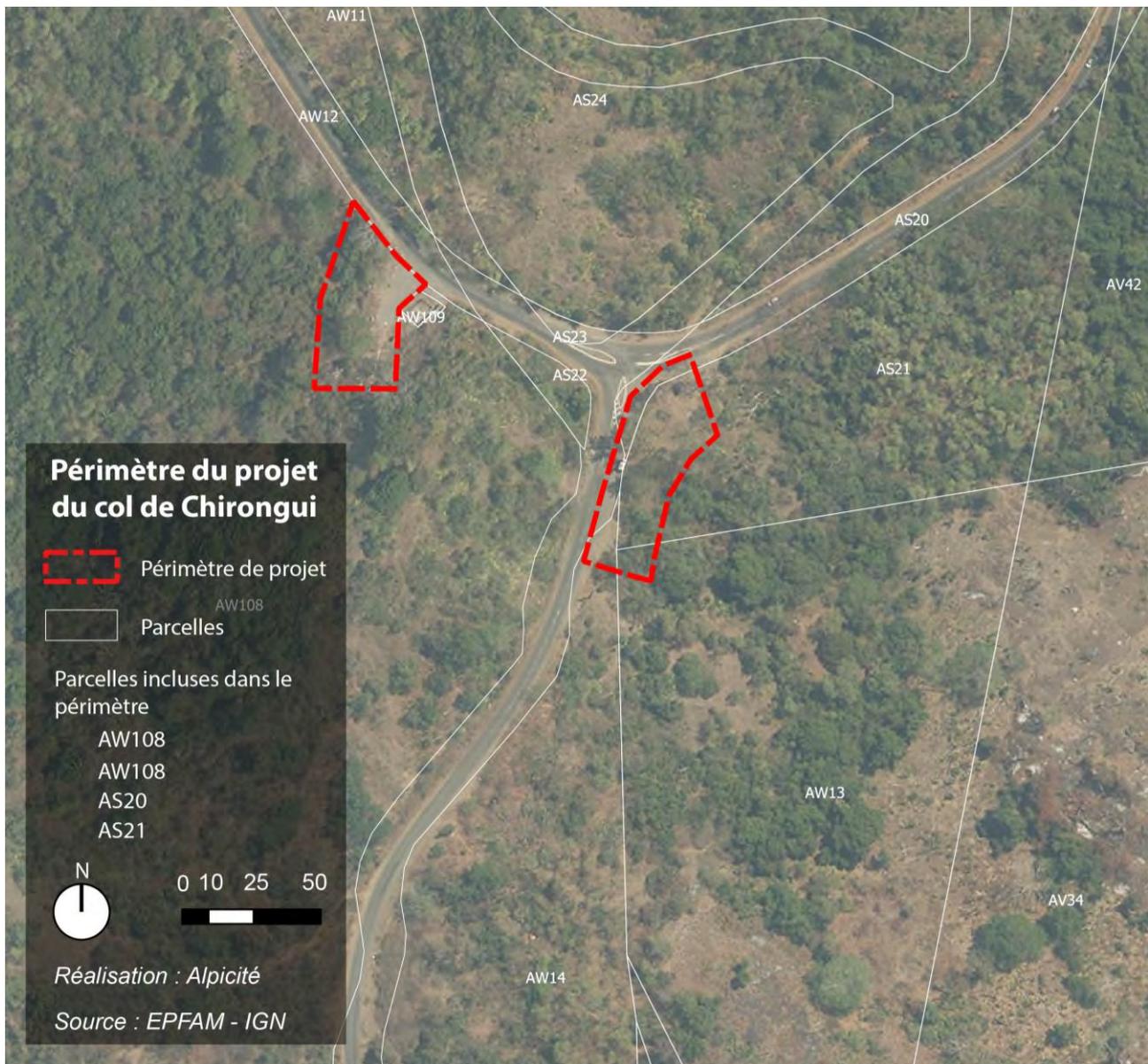
Le SAR intègrera également le développement touristique projeté sur ce secteur et le plan de mobilité intègrera les nouveaux parkings, arrêts de bus et bornes de recharges VAE.

Des études géotechniques devront aussi être réalisées pour s'assurer de la faisabilité technique des nouveaux espaces publics et des hébergements touristiques puisque le site est contraint par un aléas mouvement de terrain.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 3 777 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|------------------|----------------------|------------------|------------------|--------------------|--------------------|----------------------|
| 0 m ² | 3 454 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 172 m ² | 151 m ² | 3 777 m ² |
| 0% | 91% | 0% | 0% | 5% | 4% | 100% |



4.2.14. BAMBO EST

La plage de Bambo Est présente un fort potentiel pour la baignade. Pourtant, elle est aujourd'hui peu valorisée. Le projet doit ainsi permettre une meilleure qualité paysagère et accessibilité du site.

Le parti pris d'aménagement

Le projet comprend 2 parkings, un accès en bus et un accès à vélo (dont borne de recharge VAE). Deux accès doivent être valorisés. Le premier se fera à partir du village de Bambo Est par le réaménagement de la voie existante et par la création d'un nouveau parking d'une cinquantaine de places. Le deuxième permet d'accéder à partir de la Départementale. Ce chemin est-ouest suivra une voie existante appartenant au Département. Cette voie sera aussi prolongée jusqu'à la plage et devra faire l'objet de l'acquisition de terrains privés. Le long de la Départementale, on trouvera également un parking d'une cinquantaine de places pour les touristes empruntant la route touristique. Un aménagement piéton permettra de rabattre les usagers vers le sentier menant à la plage. Entre le sentier et le parking sera aménagée une placette autour de laquelle s'organiseront les recharges VAE, un panneau d'information et l'emplacement pour les bus.

Un restaurant d'environ 130m² pourra être implanté en limite de plage pour animer le site.



PLAN DU PROJET DE BAMBO EST

Choix de la maîtrise d'ouvrage

Dans le cadre de sa compétence de développement touristique et aménagement le maître d'ouvrage de l'ensemble de l'opération sera la CC SUD.

Montage opérationnel

Le foncier support du projet appartient majoritairement à des propriétaires privés et la bande littorale appartient à l'Etat. Des discussions devront donc être engagées avec l'Etat pour la mise à disposition du foncier et les parcelles privées devront faire l'objet d'une acquisition, avec l'aide de l'EPFAM si besoin.

Sur la base d'une maîtrise foncière totale de la CC SUD, elle organisera un appel à manifestation d'intérêt (AMI) pour céder l'usage du foncier au restaurateur dans le cadre d'un bail emphytéotique d'une durée minimale de 20 à 30 ans, afin d'assurer le retour sur investissement.

Afin d'assurer un projet cohérent, l'AMI comportera un cahier des charges précis des attendus en matière d'aménagement et d'implantation des équipements sur la base du projet précédemment présenté dans cette note. Ce cahier des charges sera fondamental pour assurer un projet de qualité et pérenne.

L'investisseur réalisera uniquement le restaurant tandis que la CC SUD réalisera les aménagements extérieurs (cheminements piétons, parking, arrêt de bus, installation de bornes de recharges VAE...).

Modalités de réalisation

Ce projet peut être envisagé au regard du PLU en vigueur à condition de positionner le restaurant en zone Nbl. Il est toutefois vivement recommandé de :

- Inscrire le site dans le SAR et en particulier dans le SMVM pour permettre sa réalisation ;
- L'inscrire par la suite dans le PLUi au moyen d'une orientation forte du PADD et un règlement adapté.

Les parkings, arrêts de bus et bornes de recharges électriques pourront aussi être intégrées dans le plan des mobilités de la CC SUD.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 63 144 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|----------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------------|----------------------|
| 19 042m ² | 4 715 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 5 466 m ² | 39 289 m ² | 68 512m ² |
| 28% | 7% | 0% | 0% | 8% | 57% | 100% |

4.2.15. MUSICALE PLAGE

Haut lieu de détente des mahorais, sa plage et son écran végétal en font une zone de baignade privilégiée. Elle présente également la possibilité de faire des voulés. Un projet d'aménagement est en cours avec la CC SUD. Il prévoit de créer trois zones aménagées distinctes. La première zone propose des activités nautiques (kayak, paddle, ...). La deuxième zone comprend le réaménagement de la zone de restauration et l'intégration d'une aire de jeux. La dernière zone est un espace de « convivialité » qui permet d'organiser des voulés (réalisée). Elle intègre également une zone de baignade surveillée et un sentier sous-marin. Chaque zone est séparée par des espaces naturels préservés et bénéficie d'un parking réaménagé situé le long de la Départementale.



SOURCE : CABINET D'ARCHITECTURE UNIVERTDURABLE, [HTTP://WWW.BANDRELE.YT/LES-GRANDS-PROJETS-PRESENTES-LORS-DE-LA-CEREMONIE-DES-VOEUX#MONANCRE](http://www.bandrele.yt/les-grands-projets-presentes-lors-de-la-ceremonie-des-voeux#monancre)

Dans le cadre de la route touristique, ces parkings devront également intégrer des emplacements pour les vélos, des bornes de recharge VAE et un arrêt de bus. Les chemins d'accès à la plage présenteront chacun à leur départ un panneau d'information permettant aux visiteurs de se repérer.

Ce projet peut être envisagé au regard du PLU en vigueur à condition de positionner le restaurant en zone Nbl. Il est toutefois vivement recommandé de :

- Inscrire le site dans le SAR et en particulier dans le SMVM pour permettre sa réalisation ;
- L'inscrire par la suite dans le PLUi au moyen d'une orientation forte du PADD et un règlement adapté.

Les parkings, arrêts de bus et bornes de recharges électriques pourront aussi être intégrées dans le plan des mobilités de la CC SUD.

4.2.16. BANDRÉLÉ

Le marché couvert et l'écomusée du sel de Bandrélé présentent un intérêt culturel pour les touristes qui cherchent à découvrir les pratiques traditionnelles et les produits locaux. Un point d'arrêt avec panneau d'information devra donc être aménagé pour permettre l'accessibilité du site et le repérage dans l'itinéraire global.

4.2.17. PLAGES DE SAKOULI

La plage de Sakouli est une plage emblématique de l'île qui dispose déjà de 3 offres de restaurations et deux centres d'hébergements touristiques. Le site est aujourd'hui accessible par une piste qui se termine en impasse à proximité de la plage. Un chemin permet ensuite de rejoindre l'hôtel-restaurant situé au sud du périmètre.

Elle fait aujourd'hui l'objet d'un ambitieux projet de valorisation de la plage.

Ce projet comporte notamment :

- La requalification de la voie d'accès avec l'ajout de 49 places de stationnement pour les automobilistes et 2 places de stationnement pour les bus
- Un nouveau parking d'une vingtaine de places au sud
- 3 aires de tri et un local poubelle pour limiter la pollution du site par les touristes ne trouvant pas de quoi jeter leurs déchets
- L'aménagement des abords de la plage afin de permettre l'appropriation des lieux par les usagers : défrichage, pontons de détente, aires de jeux, aires de vœux, aires de détente
- La création d'une zone de baignade protégée avec un poste pour les maîtres-nageurs sauveteurs accompagné de toilettes et de douches pour les baigneurs
- L'aménagement de nouveaux sentiers pour améliorer l'accessibilité piétonne du site
- L'aménagement d'emplacements pour des foodtrucks au niveau de l'aire de retournement au centre du périmètre, accompagnés d'une terrasse
- La protection des espaces verts et la renaturation des deux ravines qui traversent le site

Le projet prévoit aussi de développer la signalétique afin de permettre aux visiteurs de se repérer. Nous proposons de placer trois panneaux autour de la voie en cours de requalification : un sur l'aire de retournement, un à proximité des bus et un tout en haut qui renseignera les visiteurs dès leur arrivée sur le site.

Le parti pris d'aménagement

En complément de ce projet existant, d'autres aménagements sont envisageables autour de l'hôtel O'lolo. En effet, un projet est déjà en cours pour construire quelques nouveaux lodges au sud de l'hôtel et 4 nouveaux peuvent être envisagés au Nord. Ils pourront être accessibles par un nouveau chemin passant au-dessus de l'hôtel et reliant la plage. Un autre chemin sera aussi aménagé le long de la plage et permettra l'accès à celle-ci sur toute la longueur. Le défrichage des bois le long de la plage permettra l'appropriation des lieux par les touristes. Des bornes de recharges VAE seront aussi installées autour de l'aire de retournement au centre du périmètre dans le cadre de la création de la route touristique.



PLAN DU PROJET DE LA PLAGE DE SAKOULI

Choix de la maîtrise d'ouvrage

La CC SUD se chargera de la réalisation des nouveaux aménagements et devra ainsi acquérir le foncier appartenant à l'Etat ou obtenir une mise à disposition.

Montage opérationnel

L'extension de l'hôtel O'lolo pourra être réalisée directement par l'hôtel, tandis que le sentier longeant la plage et celui-permettant de relier la partie haute de l'hôtel à la plage seront réalisés par la CC SUD. L'EPFAM pourra être un appui en cas de besoin pour une maîtrise foncière globale des parcelles privées du site (hormis hôtel O'lolo).

Modalités de réalisation

Le projet peut être réalisé avec la réglementation en vigueur. Le secteur où doit être réalisée l'extension de l'hôtel est actuellement en secteur Ute, autorisant ces constructions. La zone Nbl autorise aussi la création de cheminements piétonniers non-cimentés et non-bitumés quand cela est rendu indispensable par la fréquentation du public.

Il est toutefois vivement recommandé de :

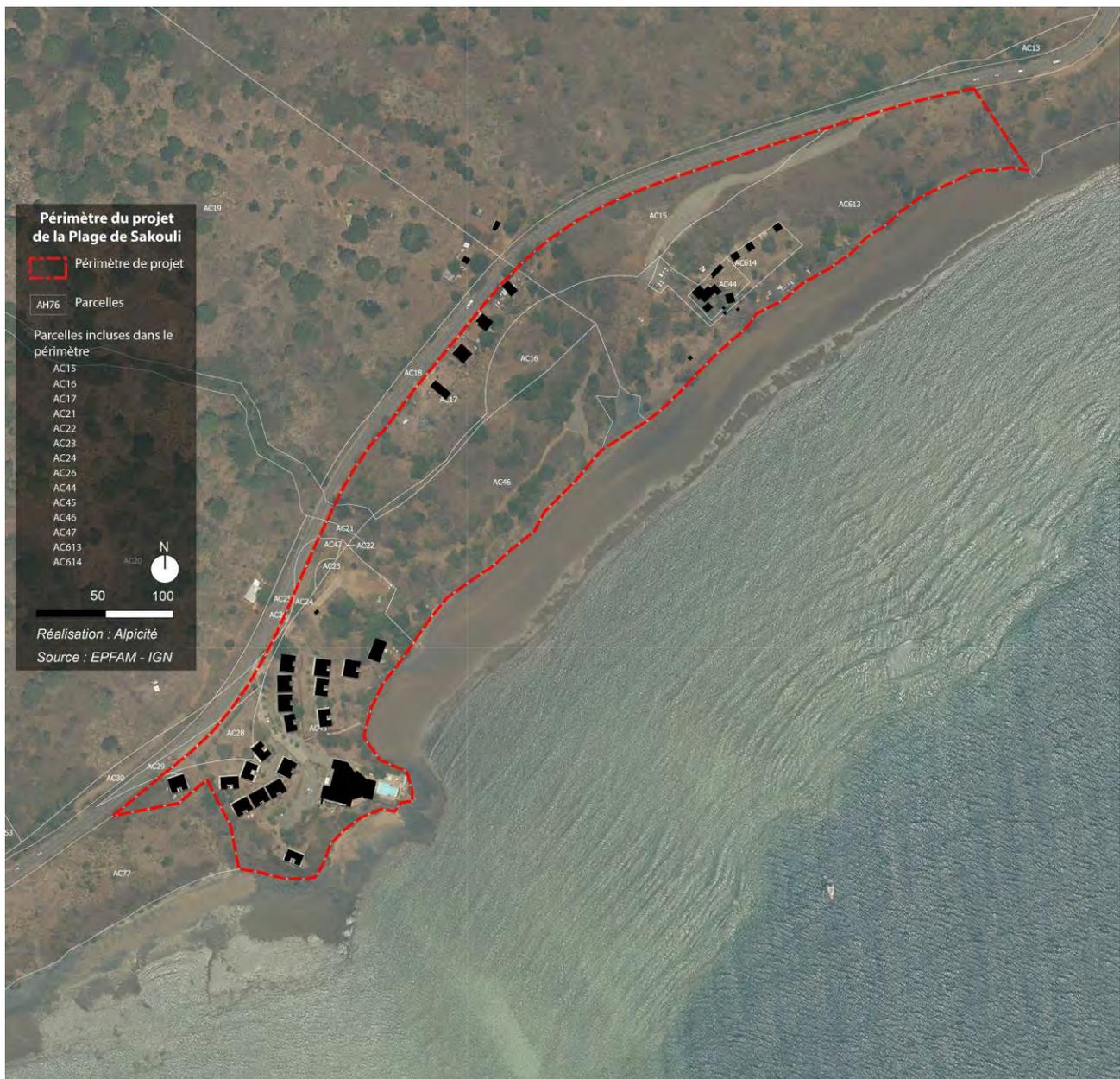
- Inscrire le site dans le SAR et en particulier dans le SMVM pour permettre sa réalisation ;
- L'inscrire par la suite dans le PLUi au moyen d'une orientation forte du PADD et un règlement adapté.

Les parkings, arrêts de bus et bornes de recharges électriques pourront aussi être intégrées dans le plan des mobilités de la CC SUD.

Périmètre de l'opération

L'opération totale couvre une superficie de 89 911 m² de terrain dont les propriétés se déclinent de la façon suivante :

| Etat | Département | CC SUD | Commune | Domaine public | Privé | TOTAL |
|-----------------------|----------------------|------------------|------------------|----------------------|-----------------------|-----------------------|
| 41 514 m ² | 1 099 m ² | 0 m ² | 0 m ² | 1 279 m ² | 46 497 m ² | 90 389 m ² |
| 46% | 1% | 0% | 0% | 1% | 52% | 100% |



4.2.18. HAMOURO

Porte d'entrée nord-est du sud de l'île, Hamouro bénéficie d'un point d'information touristique en lien avec le marché (bâtiment construit en attente d'ouverture). Une signalétique particulièrement visible devra être installée autour de ces espaces pour identifier le village comme la porte d'entrée de la CC SUD.

5. CONCLUSION : UNE OFFRE VARIÉE & DURABLE

5.1. RÉCAPITULATIF DES HÉBERGEMENTS

Un des objectifs défini pour cette étude était de répondre à une nécessaire montée en puissance des hébergements sur la destination Mayotte, conformément aux orientations du Schéma Régional de Développement du Tourisme et des Loisirs.

Cela s'entend à la fois en termes de capacité (nombre de lits) et de diversité, pour s'adresser à tous types de clientèles, y compris endogène.

Voici donc ci-dessous un récapitulatif du type d'hébergement par site, détaillé en termes de chambres et nombre de lits.

| Site | Structure | Typologie ch. | Nb.chbre /type | Nb lit /ch | Total lits/type | Total structure | | Total site | | | |
|--------------------|-----------|---------------|----------------|------------|-----------------|-----------------|------------|-------------|------------|---------|--------|
| | | | | | | Total ch. | Total lits | Total chbre | Total lits | % chbre | % lits |
| Mtasmoudou | Ecolodges | Bungalow | 20 | 2 | 40 | 26 | 64 | 33 | 96 | 32,4% | 35,8% |
| | Ecolodges | Bungalow | 6 | 4 | 24 | | | | | | |
| | Refuge | Dortoir | 3 | 4 | 12 | 7 | 32 | | | | |
| | Refuge | Dortoir | 3 | 6 | 18 | | | | | | |
| | Refuge | Dortoir | 1 | 2 | 2 | | | | | | |
| Mbouini | Ecolodges | Bungalow | 20 | 2 | 40 | 20 | 40 | 20 | 40 | 19,6% | 14,9% |
| Choungui | Ecolodges | Chambre | 21 | 2 | 42 | 33 | 84 | 33 | 84 | 32,4% | 31,3% |
| | Ecolodges | Chambre | 12 | 3,5 | 42 | | | | | | |
| Route tour. | Gîte | Chambres | 12 | 2 | 24 | 16 | 48 | 16 | 48 | 15,7% | 17,9% |
| | Gîte | Chambres | 4 | 6 | 24 | | | | | | |
| Total hébergements | | | | | | 102 | 268 | 100,0% | 100,0% | | |

Au total, ce sont donc **102 chambres** qui sont programmées, pour une capacité d'environ **268 lits**.

La typologie est variée, allant du dortoir à l'écologie exclusif, en passant par des chambres en gîte ou en hôtel dans la forêt, avec la gamme de prix correspondante.

Les clientèles visées sont donc multiples : des touristes extérieurs ou locaux ; des individuels, des amis, des couples ou des familles, ainsi que des groupes constitués. Les occasions de recours à l'hébergement aussi, permettant de varier les plaisirs d'un séjour à l'autre.

5.2. LES AUTRES PRODUITS TOURISTIQUES

Conformément également aux objectifs définis, les sites de projets présentés ici permettent une diversité très renforcée de l'offre touristique et de loisir sur le périmètre Sud de Mayotte.

Nous avons résumé dans la partie 2 de cette étude les différentes clientèles touchées par les 5 projets détaillés dans cette partie. Ici, nous voyons qu'au-delà des thématiques (patrimoine naturel, culturel, offre sportive et itinérance), c'est aussi la gamme de services et d'équipements qui est aussi élargie :

- Offre de restauration : toujours orientée vers des produits issus des filières locales, elle couvre une gamme qui va d'une offre simple (foodtruck, refuge, gîte) à plus recherchée (restaurant traditionnel)
- Offre de services, et notamment d'information autour : d'éco-guides, de services proposés par les offices de tourisme, dont le bureaux ou point d'information ont été multipliés sur le territoire
- Ancrage de la personnalité du territoire autour des offres culturelles et de randonnée terre / mer, mais aussi dans la recherche qui découlera sur des mobiliers identitaires (cf. route touristique) ou du

traitement des sites eux-mêmes selon les orientations d'aménagement durable décrites précédemment

- Accueil de mobilités variées et alternatives : voiture, bus, mini-bus, motos mais également place accordée aux Vélos à Assistance Electrique dans tous les équipements.

Ainsi, le détail de cette partie permettra-t-il de passer aux prochaines étapes de préparation et de mise en œuvre concrètes des projets, à commencer par l'inscription des périmètres déterminés dans les documents d'urbanisme en cours d'élaboration pour la structuration territoriale de Mayotte.