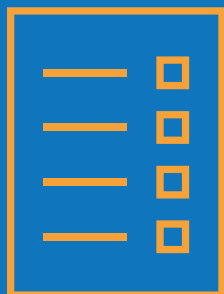




Cittànova

Schéma de développement économique, touristique et d'accueil d'entreprises





Sommaire

Sommaire	2
Le mot du président	3
Méthode, rôle, objectifs	4
1. Des constats et des enjeux partagés	6
2. Une vision stratégique commune	16
3. Une feuille de route ambitieuse mais hiérarchisée	21



Méthode, rôle et objectifs

Avec près de 20% de la population de Mayotte et une croissance démographique en forte accélération, la Communauté de Communes du Centre-Ouest constitue un des territoires en plus forte évolution à l'échelle de l'île.

Les Élus de la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO) ont positionné leur territoire comme une alternative à Mamoudzou, tant en matière résidentielle qu'économique compte tenu de la situation géographique du territoire.

C'est pourquoi la 3CO a lancé depuis plusieurs années une série d'études dont l'objectif est de disposer d'une stratégie globale de développement et d'attractivité, notamment en matière d'aménagement du territoire et de politique du logement.

Cette démarche prospective est appuyée par le Conseil Départemental et l'Etat qui portent de nombreux projets d'équipements structurants sur le périmètre de la Communauté de Communes ainsi que la création de deux OIN.

Afin de compléter ces approches et disposer d'une stratégie globale de développement, les Élus de la Communauté de Communes du Centre-Ouest ont souhaité élaborer une stratégie de développement économique et touristique dont l'objectif est de densifier et de diversifier le tissu économique et développer le taux d'emploi.

Le tissu économique et touristique reste en effet encore limité à l'échelle de la Communauté de Communes et se caractérise par :

- une présence dominante du commerce,

- le poids important de l'économie informelle,
- une agriculture productive dont le potentiel reste largement sous-estimé, notamment en matière de transformation,
- des infrastructures touristiques très limitées ne permettant pas de développer des offres de séjour attractives.

Pourtant, le périmètre de la Communauté de Communes dispose de nombreux atouts dont notamment :

- une population jeune, pour partie en recherche d'emploi,
- une situation géographique idéale à l'Ouest de l'île,
- un foncier favorable à l'implantation de commerces et de sièges d'entreprises,
- un territoire d'une grande diversité de milieux naturels tropicaux abritant une grande biodiversité, parmi lesquels, le lagon, la mangrove et la forêt, les zones humides et les plages.

Ainsi, en octobre 2020, la 3CO a lancé une démarche de co-construction d'un schéma de développement économique, touristique et d'accueil d'entreprises avec l'ensemble des Elus et des partenaires. Cette démarche a été ponctuée par de nombreux temps d'échange, sous différentes formes, afin d'associer le plus largement possible l'ensemble des Elus.



Méthode, rôle et objectifs

Un travail de terrain

Le groupement d'étude retenu a réalisé un travail de terrain au cours du mois **d'octobre 2020** afin d'analyser le fonctionnement économique du territoire, de repérer l'ensemble des activités commerciales et d'évaluer les sites touristiques.

Des entretiens avec les Elus et partenaires

Les Elus du territoire ont été associés à chaque étape du processus, et notamment lors du diagnostic.

- Une **réunion de travail** avec les Elus et techniciens de la 3CO au début de la démarche
- Des **entretiens individuels** avec les Maires et adjoints et communes
- Des **entretiens avec les partenaires** : CCI, CMA, CAPAM, Office du Tourisme...

Une présence au Forum Economique

Ce temps fort pour l'économie mahoraise a été en partie organisé sur le territoire de la 3CO, avec la journée « Mayotte acteur de son développement » à Tsingoni. L'occasion pour le groupement d'étude de participer aux conférences et aux ateliers thématiques, mais aussi d'échanger avec des chefs d'entreprises du territoire.

Des réunions de travail et des séminaires de validation

Tout au long du processus, à chaque étape clé, les Elus du territoire et les partenaires ont été conviés pour

partager et construire ensemble la démarche.

- Une réunion de validation des principaux constats et enjeux issus du diagnostic, en **janvier 2021**
- Un **cycle d'ateliers** pour coconstruire la stratégie : 2 ateliers et un séminaire de validation, en **mars/avril 2021**
- Un **séminaire** sur une demi-journée en **septembre 2021** pour partager avec les Elus le document final et ainsi valider la stratégie de développement économique, touristique et d'accueil d'entreprises de la 3CO.

Le résultat de cette démarche de co-construction est ainsi avant tout le partage à l'échelle de l'ensemble du territoire d'une vision commune et d'une culture partagée de l'économie de demain.

Forts de cette culture partagée et d'une vision commune, les Elus de la 3CO disposent aujourd'hui des outils pour décliner sur le territoire les grandes orientations stratégiques fixées par les documents supra-territoriaux. Car ce schéma de développement économique ne vient pas en parallèle du SAR, du SRDEII ou des OIN, mais bien en complémentarité : il prend en compte leurs orientations tout en les déclinant à l'échelle de la 3CO.

Il s'agit, en somme, au travers d'un document stratégique de référence, de traduire une ambition politique commune afin de conforter le développement économique du territoire, d'anticiper les mutations et de mieux répondre aux attentes des habitants et des entreprises.



1 / Des constats et des enjeux partagés

Démographie, emploi, filières...



Une croissance démographique de près de 3% par an depuis 2012, soit 6000 habitants supplémentaires en 5 ans pour arriver aujourd'hui à plus de 50 000 habitants

Cette croissance démographique généralisée à l'échelle de Mayotte et de la 3CO soulève des enjeux structurels pour le territoire quant à l'accompagnement de cette dernière : infrastructures adéquates, emplois suffisants, logements en nombre et décents, accueil des entreprises... Des enjeux de priorisation de ces infrastructures se posent également au regard de l'urgence posée par la croissance rapide de la population et le déficit d'opportunités foncières dédiées à ces infrastructures. En outre le tissu entrepreneurial, lui aussi consommateur de foncier, nécessite une stratégie spécifique de sauvegarde du foncier pour accompagner son plein développement.

La 3CO compte 10 personnes de moins de 20 ans pour une personne de 60 ans et plus

La jeunesse de la population constitue indéniablement une force pour le territoire. En revanche, la forte représentation des jeunes classes d'âges soulève l'enjeu à plus long terme de leur future insertion au sein du marché de l'emploi. Le territoire, connaissant d'ores et déjà des problématiques liées au chômage, doit créer suffisamment d'emplois afin d'absorber l'arrivée des nouveaux actifs.

Sada et Tsingoni concentrent 53% de la population active du territoire

Ainsi la planification économique de l'ensemble du territoire de la 3CO, doit s'opérer dans une logique de développement homogène de l'activité économique sur le territoire. L'objectif est d'offrir des opportunités à tous les résidents des différentes communes et au plus proche de leur lieu de résidence. Cette logique d'équilibrage permettrait également d'atténuer les pressions sur les communes/ villages aujourd'hui moteurs de la 3CO mais également du reste de Mayotte.

La 3CO a la particularité de présenter plus d'ouvriers, notamment qualifiés (57% des ouvriers), que le reste de Mayotte

L'enjeu pour le territoire est de diversifier les emplois et plus particulièrement de développer l'emploi privé. L'identification et la mobilisation de foncier économique doit être fléché pour le développement des entreprises existantes du territoire et pour l'accueil et l'installation de nouvelles entreprises. Ces développements doivent prévoir un immobilier d'entreprise le plus diversifié possible, afin de répondre aux besoins d'un maximum d'entreprises, et ce, peu importe le stade de leur parcours résidentiel.

Démographie, emploi, filières...



61% des diplômés du supérieur de plus de 15 ans habitent les communes de Sada et Tsingoni

En somme, des enjeux d'accès à l'emploi qualifié se posent pour les demandeurs d'emploi du territoire. Pour les entreprises, le déficit de qualification et/ou de formation des actifs locaux engendre des problématiques de développement et de croissance : problématique de recrutement malgré des emplois à pourvoir.

Seule la commune de Tsingoni parvient à retenir une majorité de ses actifs sur son territoire. La commune constitue en effet un pôle d'emploi au niveau local

Créer des conditions de rapprochements des zones d'emplois et des zones de résidences en encourageant le maillage et le déploiement du tissu économique afin de limiter l'usage de l'automobile. Réfléchir et encourager des expérimentations de télétravail ou de coworking pour limiter les sorties vers les pôles économiques extérieurs (agglomération de Mamoudzou...).

La 3CO est le second territoire intercommunal dont l'évolution des emplois est la plus importante

L'enjeu est de maintenir et développer l'emploi (plus particulièrement l'emploi du secteur privé) sur l'ensemble du territoire intercommunal et éviter les inégalités, ainsi que les fractures, entre les communes motrices et les moins dynamiques. Une complémentarité économique intercommunale doit être réfléchie afin de permettre l'émergence de filières spécifiques à chaque commune. Cette complémentarité doit être bénéfique à l'intérêt commun de l'ensemble de la 3CO mais également de l'ensemble de Mayotte.

Foncier, immobilier



L'activité publique est la principale consommatrice de foncier économique ces 10 dernières années sur le territoire de la 3CO

L'enjeu pour le territoire de la 3CO est de rééquilibrer la consommation foncière à destination du secteur privé, face au déséquilibre ces dernières années en faveur du secteur public.

Par ailleurs, en lien avec la rareté du foncier disponible et mobilisable sur le territoire, privilégier le développement de secteurs dont les ratios emplois/hectares sont les plus importants.

Une consommation foncière privée portée par le commerce, l'artisanat et l'agriculture

En comparaison de la situation départementale, l'analyse de la consommation foncière par secteurs d'activités à l'échelle de la 3CO démontre une certaine spécialisation du territoire vers le commerce, l'artisanat, l'agriculture pour ce qui concerne les secteurs privés.

Un rythme de construction par habitant semblable à la moyenne mahoraise

Entre 2010 et 2020, la consommation foncière du secteur privé est estimée entre 8 et 10 ha. Soit un rythme de 0,8 à 1 ha / an pour l'activité privée

Tissu économique



+53 % d'entreprises depuis 2012, soit 600 établissements supplémentaires, et de nombreuses micro-entreprises

Les objectifs de développement des entreprises sont multiples :

- Proposer un immobilier d'entreprises adapté aux micro-activités tout en accompagnant le développement de ces activités afin qu'elles puissent croître.
- Réserver du foncier aux entreprises pourvoyeuses d'emplois afin d'absorber la pression des demandeurs d'emplois et les futurs actifs sur le marché du travail.
- Accompagner les indépendants du territoire à la régularisation de leur statut afin de bénéficier de la reconnaissance du statut d'auto-entrepreneur.

La croissance du nombre d'entreprises ou la structuration de nouvelles filières s'accompagne mécaniquement de besoins en termes de foncier et d'immobilier d'entreprise

Il s'agit dès lors de pouvoir accompagner la croissance du tissu d'entreprises sur le territoire en s'assurant :

- D'un confortement des secteurs locomotives de la 3CO
- D'une diversification du tissu vers des secteurs innovants s'appuyant sur la ressource locale
- De l'installation adéquate pour les entreprises existantes et nouvelles du territoire.

Les projets en cours dans la filière industrielle agro-alimentaire pourraient générer à terme plus de 500 emplois sur la 3CO

Au-delà des aspects financiers, la dépendance de l'île aux exportations extérieures (et plus particulièrement alimentaire) rend l'île vulnérable aux scénarios de coupures d'approvisionnement en raison d'une crise.

Il devient dès lors impératif de réduire ce risque, en développant sur place des filières agroalimentaires permettant de couvrir à minima le marché local grâce à des productions locales. Des initiatives émergent en ce sens ces dernières années à Mayotte : production de volailles, oeufs, chocolat...avec des abattoirs, des usines de transformation...

Tissu artisanal et commercial



On dénombre environ 100 à 150 activités artisanales sur le territoire de la 3CO

Maintenir et accompagner le développement de l'artisanat sur le territoire de la 3CO dans la mesure où « l'artisanat propose des solutions pour créer des emplois non délocalisables et totalement ancrés dans leur territoire ».

Un accompagnement qui doit se matérialiser par une offre immobilière spécifique (parcours résidentiel des entreprises) ;

- L'accompagnement au démarrage d'activités (pépinières d'entreprises...) ;
- Une valorisation et une promotion des métiers de l'artisanat auprès des jeunes et demandeurs d'emplois ;
- Une promotion et une reconnaissance de l'artisanat local (label, communication, marketing territorial...).

Près de 300 activités commerciales et de services recensées sur la 3CO

L'enjeu pour le territoire est de maintenir une offre commerciale sur l'ensemble du territoire et notamment une offre commerciale de proximité minimale sur l'ensemble des polarités urbaines du territoire (villages).

Il est également nécessaire de maintenir la polarisation du commerce au sein des centres-bourgs et encadrer les développements périphériques qui se dessinent afin de ne pas déstructurer le commerce de proximité historique.

Le futur consortium GBH/BDM pourrait capter plus de 45% de parts de marché de la distribution à Mayotte, plus de 7 points devant l'actuel leader, Sodifram

Afin de limiter dans la mesure du possible les impacts du renforcement de la grande distribution sur l'île, le commerce de proximité et notamment celui de la 3CO va devoir se réinventer.

L'enjeu sera d'accompagner les commerces traditionnels de proximité à se structurer, anticiper la polarisation des linéaires marchands dans les coeurs de villages pour éviter la dilution de l'offre dans le tissu urbain (améliorer leur visibilité...), réfléchir à une diversification des services proposés par les commerces de proximités (Doukas multiservices...), ou bien encore engager une campagne de communication destinée à valoriser les commerces de proximité.

La 3CO accueille près d'une entreprise de l'ESS sur 5 à Mayotte

L'ESS peut constituer un tremplin dans le développement du tissu économique de la 3CO. Par sa souplesse et son mode d'organisation particulier, elle peut constituer un relais transitoire des entreprises informelles vers la régularisation de leur activité : format associatif, services solidaires...

Une formalisation du secteur informel qui permettrait d'augmenter la part des entreprises exerçant en dehors du champ de l'action sociale dans les prises en compte statistiques. La régularisation permettrait également de stimuler les réseaux d'entreprises, en ouvrant des perspectives de développement et de l'accompagnement entre les entreprises.

Filière touristique



Près de 7 touristes sur 10 à Mayotte relèvent du tourisme affinitaire

Un apport touristique extérieur faible et qui consomme majoritairement peu sur place (tourisme affinitaire), obligeant à court et moyen terme à orienter les stratégies touristiques sur une réponse au tourisme domestique. La population résidente (de la 3CO mais aussi du reste de Mayotte) est le premier segment de clientèle à cibler (loisirs, familles...)

En ce qui concerne le tourisme extérieur, se pose un double enjeu pour augmenter ces retombées économiques sur le territoire :

- D'une part à l'échelle de Mayotte, travailler sur les freins identifiés (sécurité, aménagements, hébergements...) pour opérer une diversification de la clientèle pour attirer davantage de touristes d'agréments.
- D'autre part à l'échelle de la 3CO, diversifier les infrastructures et les prestations d'accueil et de loisirs. Ceci dans l'objectif de s'affirmer face aux destinations les plus structurées actuellement en termes de fixation du tourisme à l'échelle mahoraise : l'agglomération de Mamoudzou et la CC Sud.

La 3CO accueille seulement 10% de la capacité d'hébergement touristique de Mayotte

Une offre qui doit à court terme répondre aux besoins de la clientèle insulaire par le développement de solutions d'hébergements souples proposant des séjours de week-ends, de vacances scolaires, d'événements spécifiques (familiaux, anniversaires, brunchs...).

Le développement de structures conventionnelles est quant à lui conditionné au développement de la fréquentation externe.

Une quinzaine de plages préservées et des sites littoraux remarquables se succèdent du Nord au Sud de la côte

La destination Mayotte, et de fait la destination 3CO, peut exploiter la préservation de ses sites naturels pour développer un marketing territorial s'inscrivant dans ces nouvelles tendances touristiques. En ce sens, pour ce qui concerne le territoire intercommunal les objectifs de valorisation touristique du littoral et des plages passent par :

- La préservation des plages dans leur aspect « sauvage » et une artificialisation limitée ou qui ne défigure pas le milieu,
- Des valorisations de front de mer à opérer sur les espaces urbains en créant des aménagements et des espaces de convivialité (restaurants/café de plage/activités de loisirs) qui préservent le cadre naturel des plages, des baies...

Filière touristique



Le territoire compte 11 sites d'intérêts relativement structurés répartis sur l'ensemble des communes

Ces atouts font prévaloir pour le territoire des enjeux de développement touristique spécifiques à chaque commune, mais qui permettent de construire une ambition intercommunale commune :

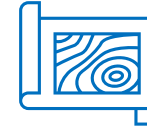
- Un potentiel de structuration d'un pôle autour du tourisme haut de gamme à Combari (Golf, Ex-plantation Guerlain...) ;
- Un potentiel de développement de l'agrotourisme à Ouangani en lien avec l'émergence du pôle agricole de Coconi ;
- Un développement du tourisme patrimonial et culturel à Tsingoni et Sada ;
- L'émergence du tourisme bien être et détente à M'Tsangamouji et Chiconi.
- Catalyser le développement des sports et loisirs de nature
- Développer un maillage de sentiers sur le territoire pour notamment relier et créer des boucles entre le littoral et « l'Est aux Parfums » (scénarisations à opérer).

Géoréférencement, signalétique, insécurité, pollution : de forts enjeux d'aménagement des sites touristiques de la 3CO

L'enjeu est de diminuer l'impact de l'ensemble de ces freins sur l'expérience touristique sur le territoire de la 3CO :

- Définir un plan de signalétique de géoréférencement des sites touristiques
- Assurer un entretien régulier des sites touristiques en partenariat avec les communes
- Donner au jardin botanique de Coconi une réelle dimension pour constituer une locomotive touristique supplémentaire au sein du territoire

Projets, stratégie et planification



1 % des entreprises formelles de Mayotte génère 40% de la valeur ajoutée du territoire

Un foncier et un immobilier d'entreprise qui doit répondre aux besoins spécifiques de chacune des strates, tout en proposant un parcours résidentiel adapté :

- Accompagner les entreprises de l'économie informelle (strate 3) vers l'économie formelle (strate 2)
- Accompagner la montée en puissance de certaines TPE/PME (strate 2) pour renforcer le tissu intermédiaire de l'économie mahoraise (strate 1)
- Garantir les conditions (notamment foncières) d'un développement des entreprises intermédiaires et en faire émerger (strate 1). Des créations plutôt ciblées sur les zones de Combani et Coconi.

Faire émerger 5 zones d'activités économiques d'intérêt régional, dans une logique de rééquilibrage territorial, en structurant un axe de développement Nord-Sud

Concernant les zones d'activités économiques, l'ambition du SRDEII est claire : développer 5 zones d'activités économiques d'intérêt régional (Kawéni, Combani, Coconi, Malamani, Longoni) et accompagner le développement des zones d'activités secondaires (Ironi Bé, Dembéni CUFR, Dembéni technopole, Dembeni Zac de Tsararano, ZAE Badamiers).

Deux de ces zones sont localisées sur le territoire de la 3CO à savoir Combani et Coconi. Ces deux zones sont identifiées parmi les futurs pôles d'activité économique visant à équilibrer l'ensemble du territoire mahorais vis-à-vis de l'hyper polarisation de l'agglomération de Mamoudzou.

Des enjeux partagés pour construire une stratégie commune

UN TERRITOIRE RICHE ET DIVERSIFIÉ

Centralités
Tourisme
Agriculture
Fonctions
Plages
Paysages
Artisanat
Forêts

DE NOMBREUX PROJETS SUR LE TERRITOIRE, MAIS UNE GOUVERNANCE A REINTERROGER

Equilibre
Vision communale
ZAE
Concertation
Combani
Intercommunal
Coconi

UN FONCIER ET UN IMMOBILIER A MIEUX MAITRISER

Foncier aménagé
Attribution
Maîtrise
Gestion
Propriétaires
Spéculation
Prix
Parcours résidentiel
Rétention
Optimisation



2 / Une vision stratégique commune

Les 4 défis de la 3CO

A l'issu de ce travail d'identification des principaux constats et enjeux du développement économique pour le territoire de la 3CO, une vision commune a commencé à se construire.

Une prise de conscience a permis à cette vision commune d'émerger : du SAR aux projets privés sur le territoire, le développement économique de la 3CO devra se faire en complémentarité et en synergie avec les autres territoires de Mayotte. Le SAR, le SRDEII, les OIN, identifient la 3CO comme un territoire à fort potentiel, capable demain d'absorber le désengorgement de Mamoudzou. Le PLUi de la 3CO, en cours d'élaboration, articule d'ailleurs la planification urbaine et économique autour de cette ambition. Enfin des projets, publics ou privés, œuvrent déjà à la mise en œuvre de cette ambition. Mais l'identité propre à la 3CO en fait un territoire particulier, avec une image et des savoir-faire à valoriser, pour un développement économique ambitieux et innovant.

Des stratégies départementales de planification économique (OIN, SRDEII, SAR...) : Combani, Coconi

L'instauration d'un PLUi : « La 3CO ou le Grenier Mahorais nouvel espace d'accueil du développement insulaire dans un espace fertile et convoité »

Des projets publics et privés de développement

A partir des constats, des atouts et faiblesses du territoire et de cette prise de conscience, les Elus de la 3CO ont ainsi pu affirmer une vision commune articulée autour des 4 grands défis auxquels doit faire face la 3CO en matière de développement économique, commercial, touristique et d'accueil d'entreprises.

1

Favoriser un aménagement du foncier économique équilibré sur le territoire

2

Créer les conditions d'un développement de l'emploi privé

3

Accompagner la structuration des filières économiques clés

4

Favoriser un développement économique et touristique équilibré et innovant

Une stratégie co-construite avec les Elus et les partenaires

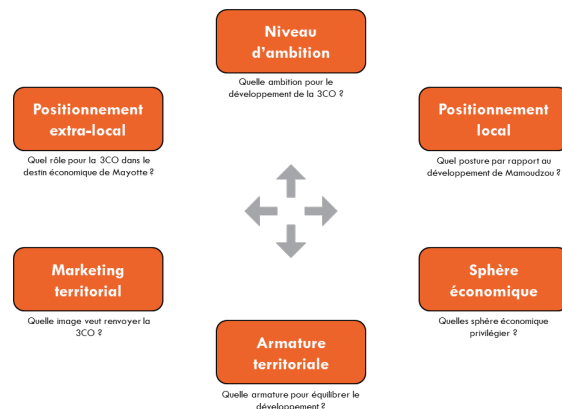
Afin de chercher des réponses à ces grands défis avec les Elus du territoire pour construire une feuille de route du développement économique de la 3CO, un cycle d'ateliers a été organisé en mars et avril 2021.

Définir la bonne méthode de travail

Pour construire une stratégie pertinente, fruit d'un travail collaboratif, un atelier préliminaire a été organisé afin de définir la bonne « porte d'entrée » dans les scénarios de développement économique. Une approche par phasage des niveaux d'ambition a été retenue, avec la volonté de décliner ces ambitions par filières économiques.

Valider la feuille de route du développement économique de la 3CO

Deux ateliers, l'un de travail, l'autre décisionnel, ont ensuite été organisés afin de co-construire la feuille de route, sur la base d'une stratégie à court, moyen et long terme, renvoyant des ambitions différenciées selon les secteurs économiques à développer



ATELIER N°1 – 2 mars 2021

Atelier décisionnel

Valider la méthode de travail pour la définition des scénarios de développement économique

ATELIER N°2 – 10 mars 2021

Atelier de travail

Co-construire la stratégie de développement économique

ATELIER N°3 – 24 avril 2021

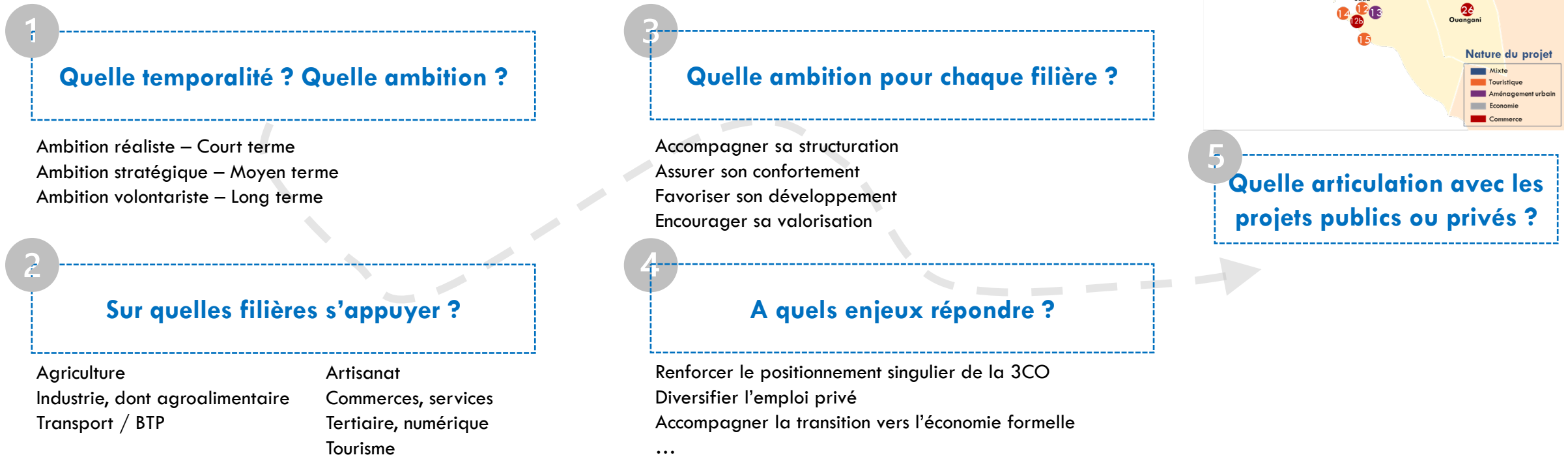
Atelier décisionnel

Valider la stratégie de développement économique avec les Elus

De l'ambition aux projets : une démarche réaliste pour un développement cohérent

Afin d'accompagner les Elus dans la construction de cette feuille de route, et compte tenu du grand nombre de projets publics ou privés sur le territoire (à des stades de maturité différents), un travail de mise à plat puis de hiérarchisation / phasage des projets a été réalisé.

Ainsi, chaque projet s'articule avec l'ambition affichée à court, moyen et long terme, pour chaque filières.



Une feuille de route à court, moyen et long terme

La feuille de route coconstruite avec les Elus est motivée par trois idées directrices :

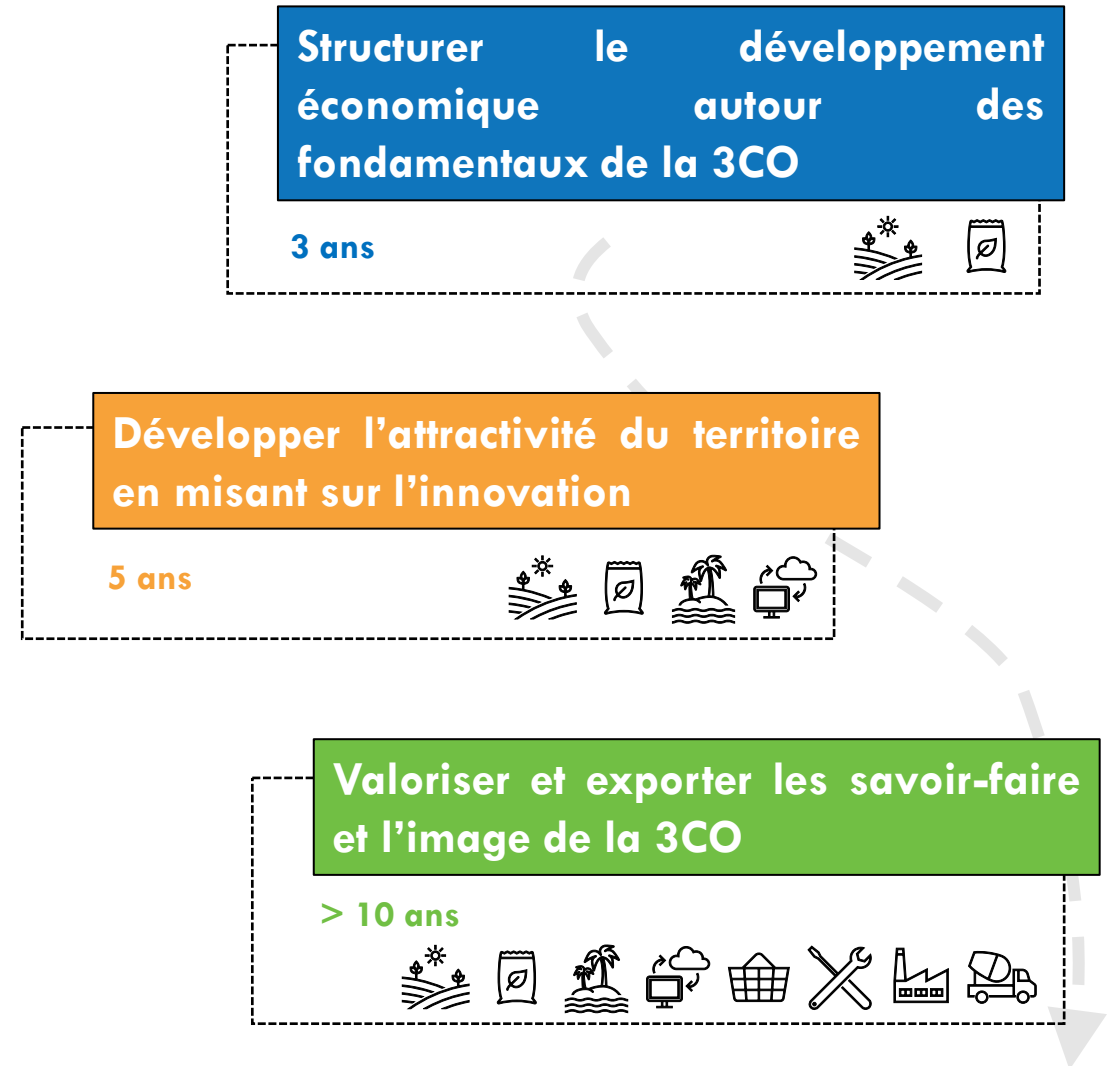
- Ne pas oublier les fondamentaux de la 3CO : l'agriculture et les paysages
- Miser sur l'innovation
- Travailler sur l'image et le positionnement de la 3CO à l'échelle de Mayotte et de l'Océan indien

C'est donc très naturellement que les ambitions et les projets ont trouvé leur place dans une hiérarchisation à court, moyen et long terme.

A court terme, il s'agit de structurer l'attractivité du territoire de la 3CO autour des piliers de son économie, l'agriculture, l'agro-alimentaire et le tourisme en faisant émerger des projets de rayonnement local ou intercommunal, en réponse aux besoins de la population.

A moyen terme, cette attractivité doit être renforcée, en favorisant un développement économique innovant, sur des filières structurantes ou émergentes, pour opérer une transition et devenir un territoire relais de croissance à l'échelle de Mayotte.

Enfin, à long terme, l'objectif de la 3CO est d'asseoir un positionnement plus ambitieux à l'échelle régionale en exportant et valorisant une image de marque et ses savoir-faire.





3 / Une feuille de route ambitieuse mais hiérarchisée

A court terme, une ambition réaliste

1

Structurer le développement économique autour des fondamentaux de la 3CO

Conforter l'agriculture et l'agroalimentaire

Structurer les commerces, les services et l'artisanat

Structurer la filière touristique

2

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation

Développer l'agriculture et l'agroalimentaire

Développer la filière touristique

Conforter les commerces, les services et l'artisanat

Structurer les filières secondaires et tertiaires

3

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO

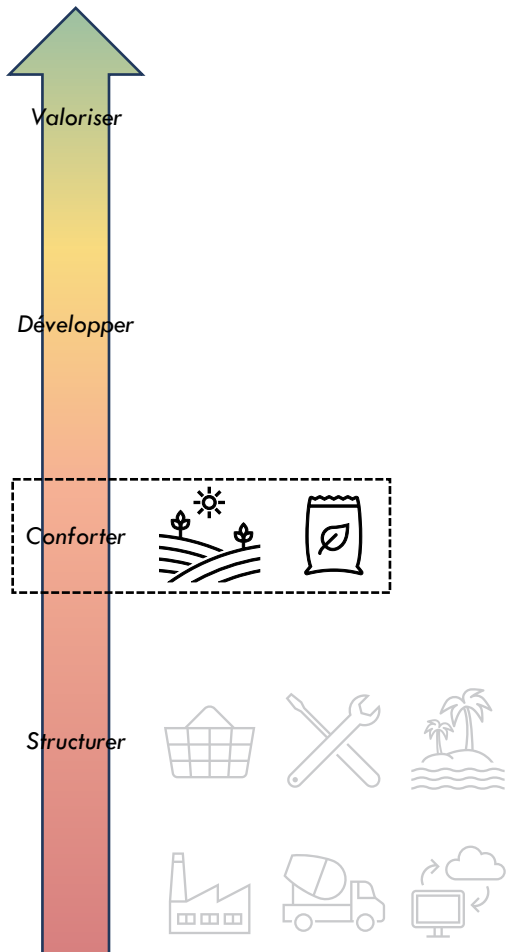
Valoriser l'agriculture et l'agroalimentaire

Valoriser la filière touristique et artisanat d'art

Développer les commerces, les services et le tertiaire

Conforter le secteur secondaire

Structurer le développement économique autour des fondamentaux de la 3CO



CONFORTER L'AGRICULTURE ET L'AGROALIMENTAIRE

La 3CO, « grenier et château d'eau » de Mayotte...Par sa situation géographique, géologique et son histoire, la 3CO s'est affirmée comme un territoire agricole majeur à l'échelle de Mayotte.

Ce positionnement singulier est aujourd'hui visible à travers des démarches comme celles du Pôle d'Excellence Rurale de Coconi, d'AVM (Abattoir de Volaille Mayotte) à Kahani ou encore le Banga au chocolat à Combani.

Il s'agit donc de renforcer ce positionnement, véritable image de marque du territoire, en tant que pilier du développement économique de la 3CO et relais de croissance dans une logique d'accroissement de l'indépendance alimentaire de l'île.



Renforcer le positionnement singulier de la 3CO



Accroître l'indépendance alimentaire

PROJETS PHARES



Création d'un village agricole



Création d'une cuisine centrale

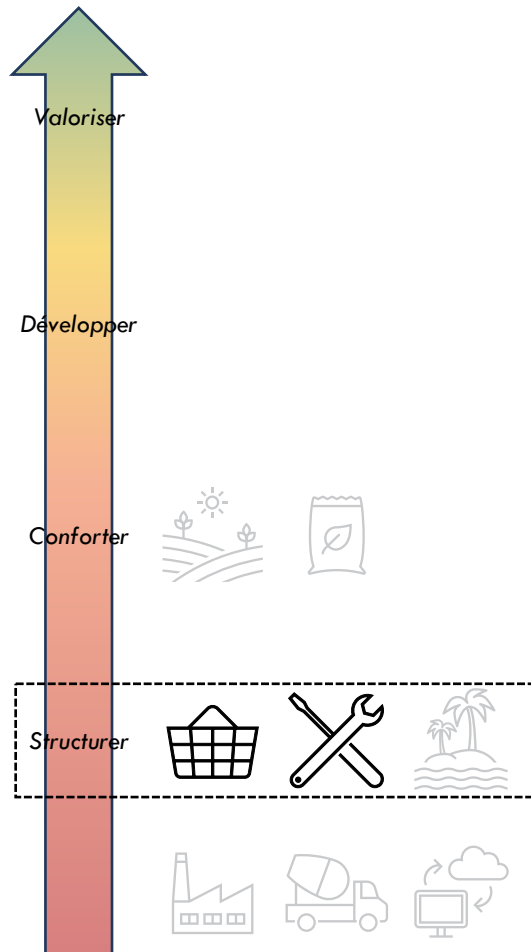


Création d'un quai de pêche à Chiconi



Création d'une usine de transformation de produits agricoles et d'élevage à Combani

Structurer le développement économique autour des fondamentaux de la 3CO



STRUCTURER LES COMMERCEs, LES SERVICES ET L'ARTISANAT

Les commerces, services et activités artisanales représentent une forte part du tissu d'activités de la 3CO, notamment dans les centralités et villages.

Il s'agit d'accompagner la structuration de ce tissu, dont les conditions d'exploitation ne sont pas toujours optimales voire légales, à travers des aménagements dédiés ou des démarches sociales et solidaires.

La réalisation de la zone commerciale à Combani viendra structurer et rééquilibrer l'offre commerciale à l'échelle de Mayotte ; il convient d'anticiper les mutations que cela pourra générer sur le tissu commercial existant de la 3CO



Accompagner la transition vers l'économie formelle



Développer l'Economie Sociale et Solidaire (ESS)



Favoriser le maintien et le développement du commerce de proximité



Renforcer le positionnement singulier de la 3CO

PROJETS PHARES



Création de marchés couverts à Chiconi et Ouangani



Réalisation d'une zone commerciale à Combani

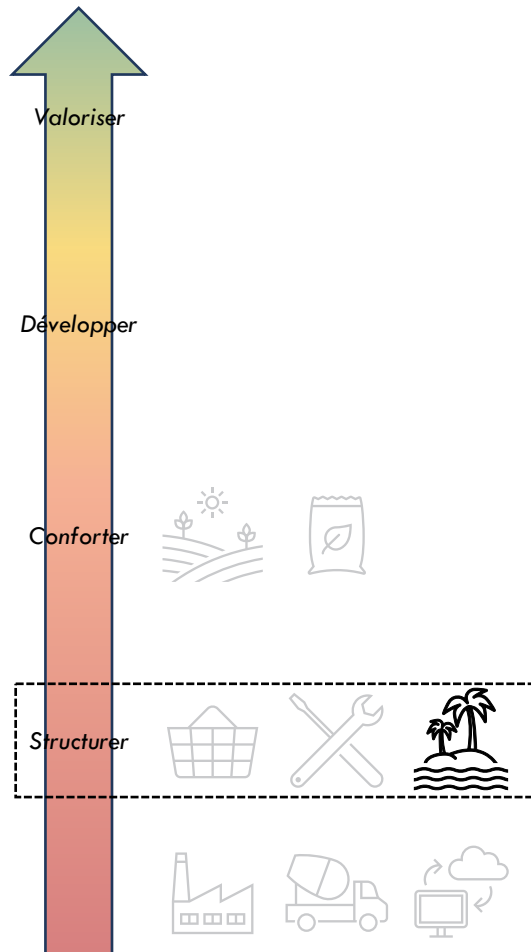


Identification et sécurisation des espaces de commerce informel



Accompagnement de la démarche FanyaLab (CRESS)

Structurer le développement économique autour des fondamentaux de la 3CO



STRUCTURER LA FILIERE TOURISTIQUE

La 3CO a de nombreux atouts à faire valoir sur le plan paysager, culturel et patrimonial. Elle doit se donner l'ambition de devenir une destination touristique majeure à l'échelle de Mayotte voire au-delà.

Mais à court terme, des aménagements sont à prévoir, des sites restent à sécuriser et/ou valoriser pour répondre dans un premier temps à une clientèle touristique et de loisirs à l'échelle locale.



Renforcer le positionnement singulier de la 3CO



Promouvoir l'offre touristique et de loisirs à l'échelle locale

PROJETS PHARES



Aménagement des plages de Ambato (M'Tsangamouji), Tahiti Plage (Sada) et Dindioni (Tsingoni)



Valorisation du jardin botanique de Coconi



Aménagements éphémères de sites touristiques (conteneurs, kiosques...)

A moyen terme, une ambition stratégique

1

Structurer le développement économique autour des fondamentaux de la 3CO

Conforter l'agriculture et l'agroalimentaire

Structurer les commerces, les services et l'artisanat

Structurer la filière touristique

2

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation

Développer l'agriculture et l'agroalimentaire

Développer la filière touristique

Conforter les commerces, les services et l'artisanat

Structurer les filières secondaires et tertiaires

3

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO

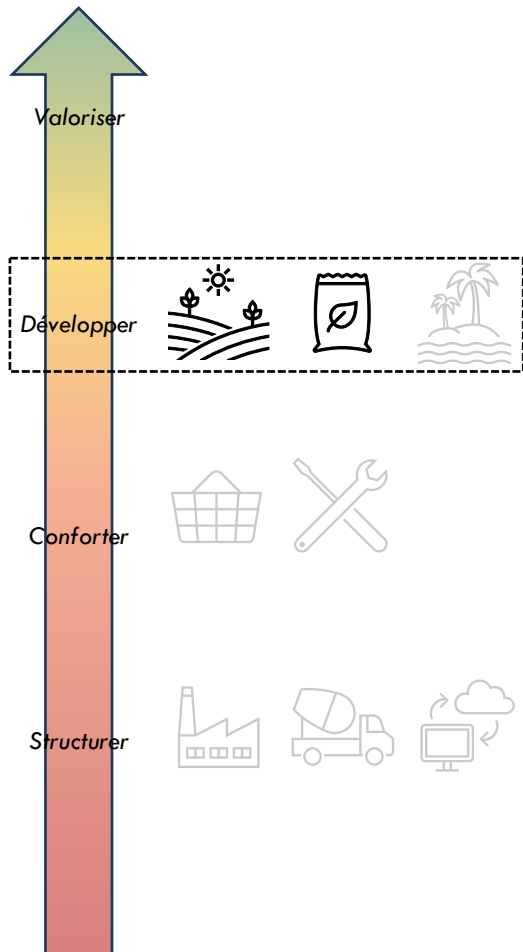
Valoriser l'agriculture et l'agroalimentaire

Valoriser la filière touristique et artisanat d'art

Développer les commerces, les services et le tertiaire

Conforter le secteur secondaire

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation



DEVELOPPER L'AGRICULTURE ET L'AGROALIMENTAIRE

De grenier et château d'eau de Mayotte, la 3CO peut devenir laboratoire de la transition agro-alimentaire de l'île.

En affirmant un positionnement innovant, à travers des projets économiques et de recherche d'envergure, comme Agropolis, ou en affirmant ses singularités (la pêche, le sel), la 3CO peut faire de l'agriculture et l'agroalimentaire un générateur d'emplois et de renommée unique à Mayotte.



Affirmer le positionnement innovant de la 3CO



Opérer une transition vers l'agroalimentaire de demain

PROJETS PHARES



Développement de la ZAE Agropolis à Ouangani

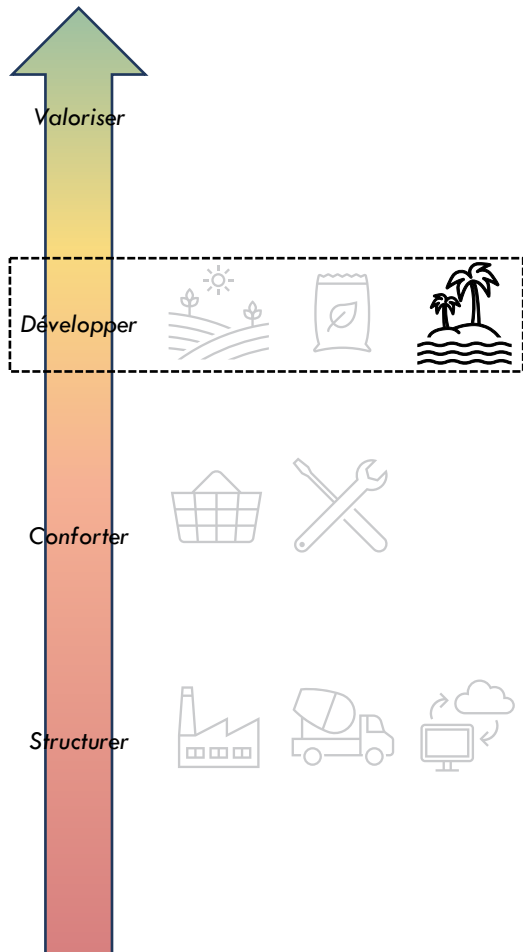


Création d'une Halle de pêche à Sada



Amorcer la relance de la production de sel à Tsingoni

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation



DEVELOPPER LA FILIERE TOURISTIQUE

La qualité des paysages de Mayotte et particulièrement de la 3CO ont pour corollaire un enjeu de préservation accru, qui n'est pas incompatible avec les ambitions de développement touristique du territoire.

A moyen terme, l'objectif pour la 3CO est ainsi de promouvoir une offre touristique et de loisirs rayonnant à l'échelle de l'ensemble de la région, mais en misant sur ses atouts propres que sont les paysages, ses plages, l'agriculture, pour développer un modèle touristique innovant : tourisme durable, agritourisme...



Promouvoir l'offre touristique et de loisirs à l'échelle régionale



Développer un tourisme durable en adéquation avec les nouvelles tendances touristiques : agritourisme...

PROJETS PHARES



Développement de projets hôtelier à Zidakani, M'Tsangamouji...

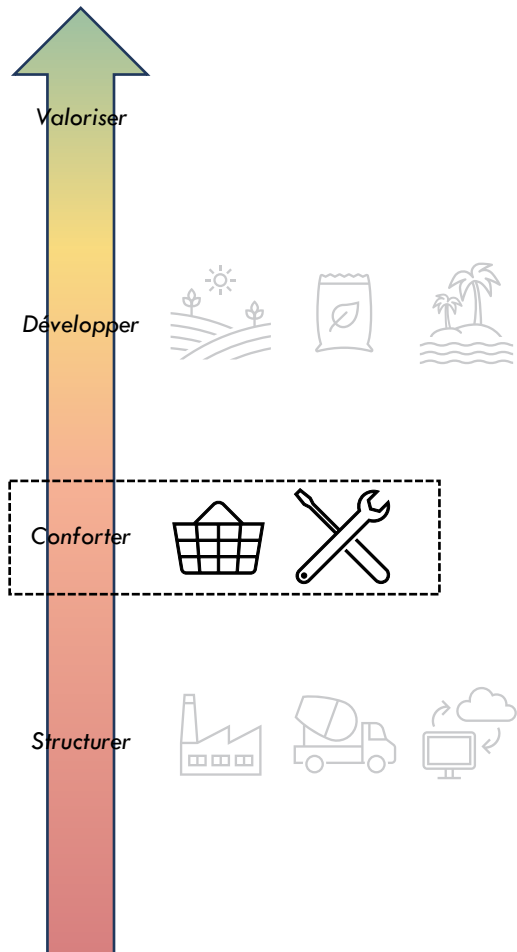


Aménagement du front de mer et de l'ilot de Sada



Transfert du Golf de Tsingoni

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation



CONFORTER LES COMMERCES, LES SERVICES ET L'ARTISANAT

Au cœur des enjeux de développement commercial et artisanal se trouve la question du parcours résidentiel des entrepreneurs. Afin de conforter leur développement et d'accompagner leur modernisation, une offre immobilière innovante doit se structurer sur le territoire : à travers des pépinières commerciales, des villages d'artisans ou des ateliers relais, il s'agit d'offrir une réponse aux commerçants et artisans déjà implantés mais dans des conditions d'exploitation plus favorables ; mais aussi de proposer aux porteurs de projets un immobilier adapté, peu cher, leur permettant de lancer leur activité dans des conditions optimales



Accompagner la modernisation de l'offre commerciale



Favoriser les parcours d'entreprises

PROJETS PHARES



Aménagement de certains espaces de commerce informel pour mieux les encadrer

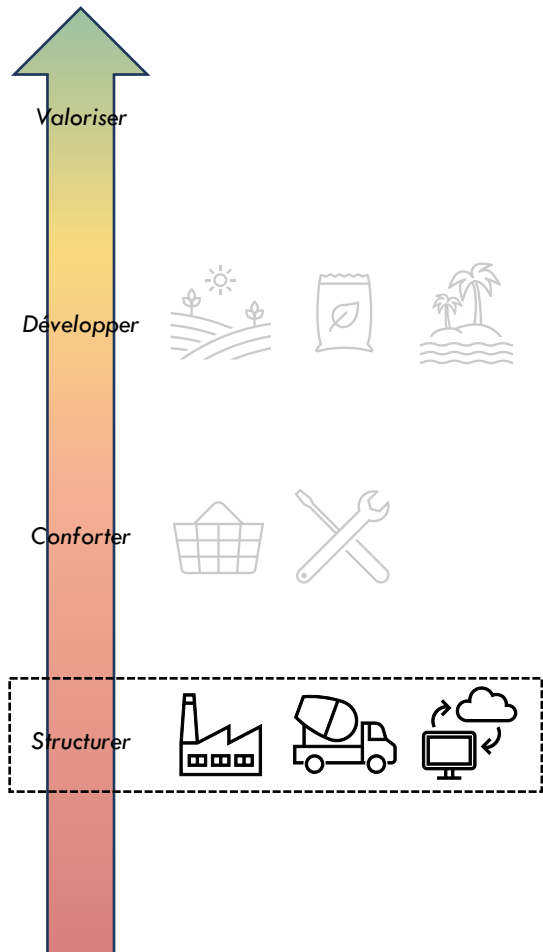


Développement de pépinières commerciales



Création d'immobilier artisanal adapté (ateliers relais, village artisan...)

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation



STRUCTURER LES FILIERES SECONDAIRES ET TERTIAIRES

Le secteur industriel est peu développé sur le territoire, mais le BTP et les services aux entreprises sont des secteurs piliers de l'économie de la 3CO, dynamiques mais encore trop peu structurés.

Leur structuration passe notamment par des aménagements dédiés, dans des ZAE classiques comme à Kahani ou des ZAE spécialisées comme à Mirereni pour offrir une vitrine aux activités du digital.

Des filières stratégiques doivent également être accompagnées pour opérer une transition vers l'économie de demain : la Brique de Terre Compressée (BTC) et l'écoconstruction sont des filières émergentes qui permettraient à la 3CO non seulement de structurer sa filière BTP mais aussi d'affirmer un positionnement différenciant, tournée vers le développement durable.



Diversifier l'emploi privé



Rapprocher les zones d'emplois des lieux de résidence



Affirmer le positionnement innovant de la 3CO

PROJETS PHARES



Mise en conformité de la ZAE de Kahani



Développement d'une ZAE dédiée au digital à Mirereni



Structuration de la filière BTC / écoconstruction

A long terme, une ambition volontariste

1

Structurer le développement économique autour des fondamentaux de la 3CO

Conforter l'agriculture et l'agroalimentaire

Structurer les commerces, les services et l'artisanat

Structurer la filière touristique

2

Développer l'attractivité du territoire en misant sur l'innovation

Développer l'agriculture et l'agroalimentaire

Développer la filière touristique

Conforter les commerces, les services et l'artisanat

Structurer les filières secondaires et tertiaires

3

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO

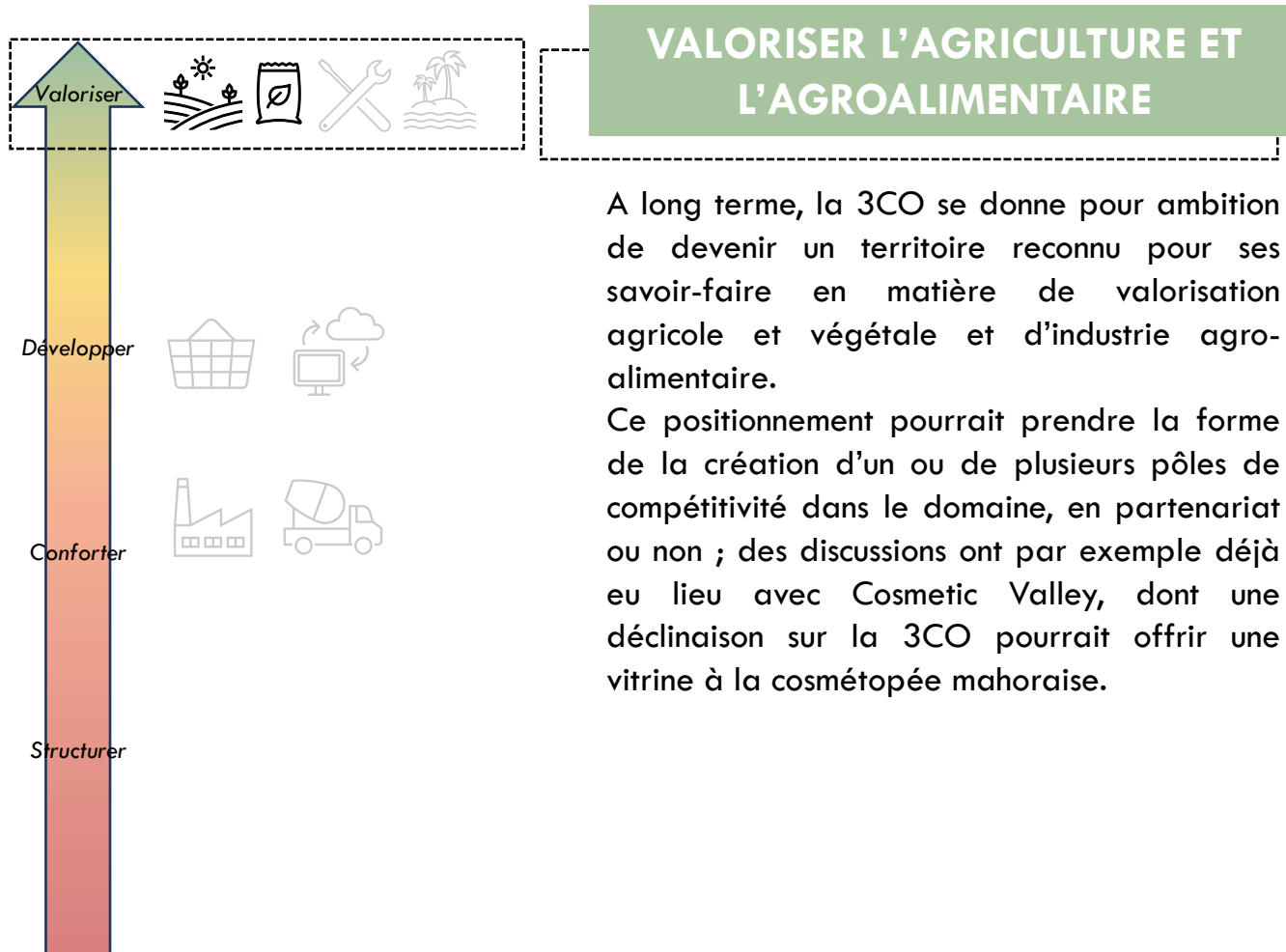
Valoriser l'agriculture et l'agroalimentaire

Valoriser la filière touristique et artisanat d'art

Développer les commerces, les services et le tertiaire

Conforter le secteur secondaire

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO



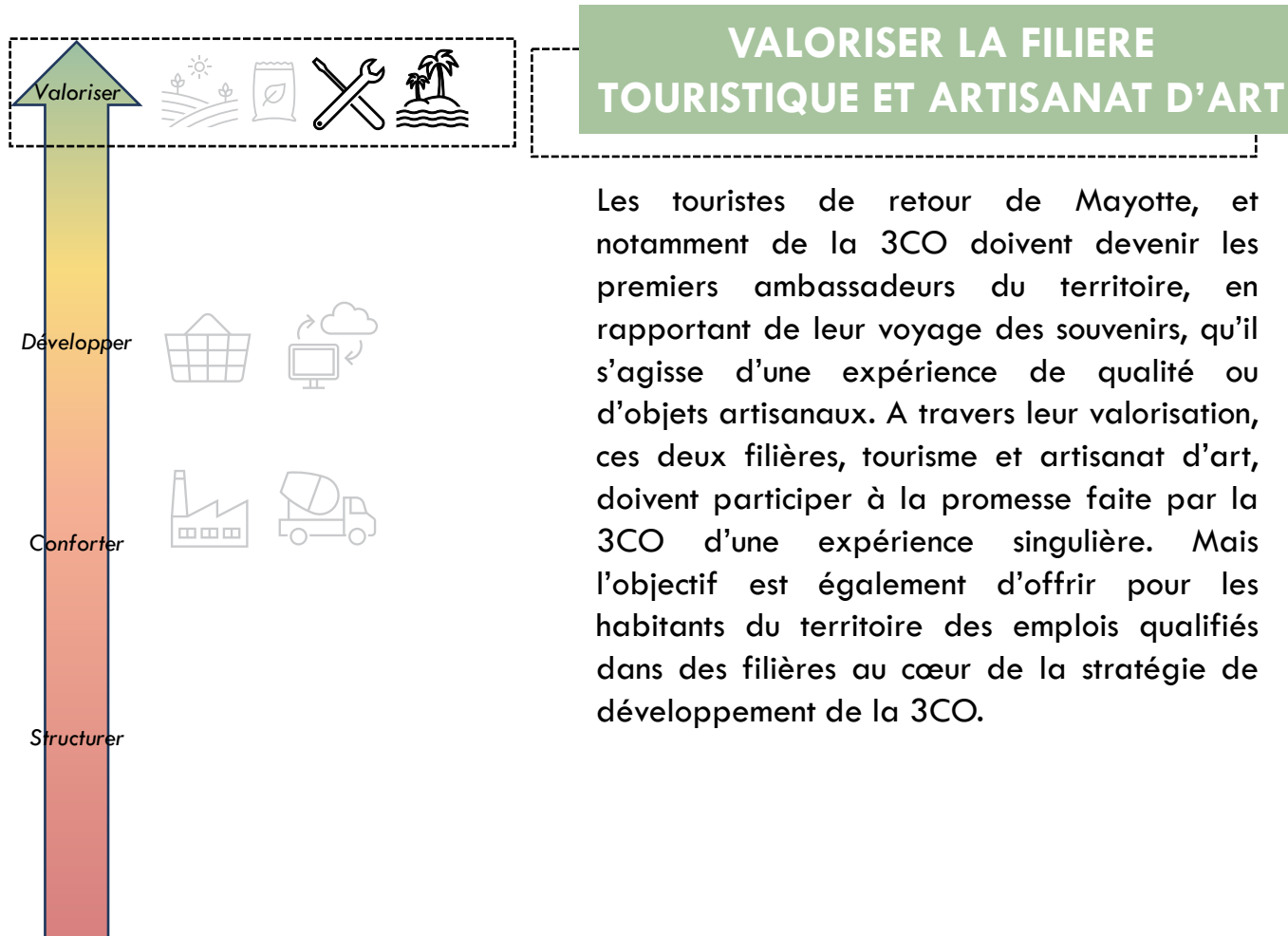
Valoriser l'image de marque de la 3CO

PROJETS PHARES



Développement de partenariats pour l'émergence de pôles de compétitivité, à l'instar de la Cosmetic Valley, Qualitropic, Valorial...

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO

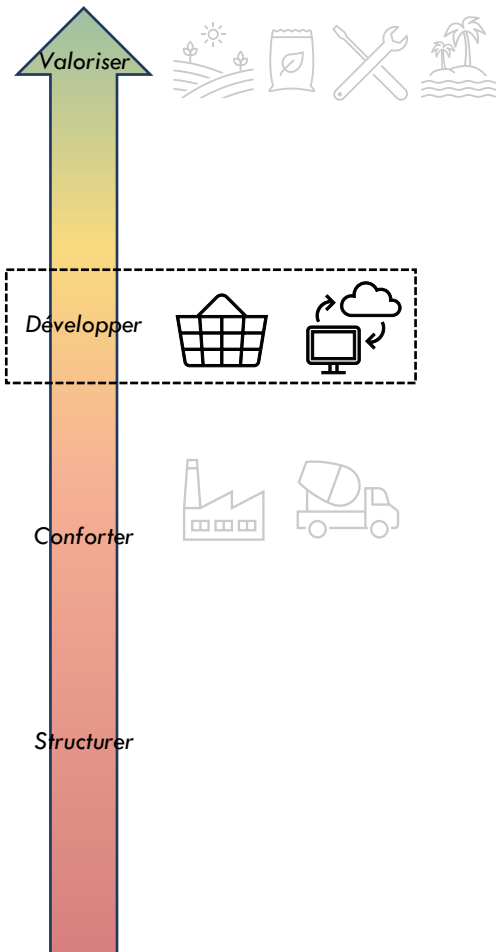


-  **Valoriser l'image de marque de la 3CO**
-  **Favoriser les parcours d'entreprises**
-  **Diversifier l'emploi privé**

PROJETS PHARES

-  *Création d'une marina / quai plaisance*
-  *Aménagement de l'ensemble des plages*
-  *Développement d'une filière de promotion de l'artisanat d'art*

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO



DEVELOPPER LE COMMERCE, LES SERVICES ET LE TERTIAIRE

A long terme, la modernisation de l'offre commerciale et de service doit passer par l'accompagnement à la numérisation des activités, individuellement ou collectivement, via des associations de commerçants par exemple.

Pour les actifs, et pour encourager l'entrepreneuriat sur le territoire, des espaces de coworking et une offre immobilière adaptée devront continuer de se développer.



Accompagner la modernisation de l'offre commerciale



Favoriser les parcours d'entreprises



Diversifier l'emploi privé

PROJETS PHARES



Création d'associations de commerçants

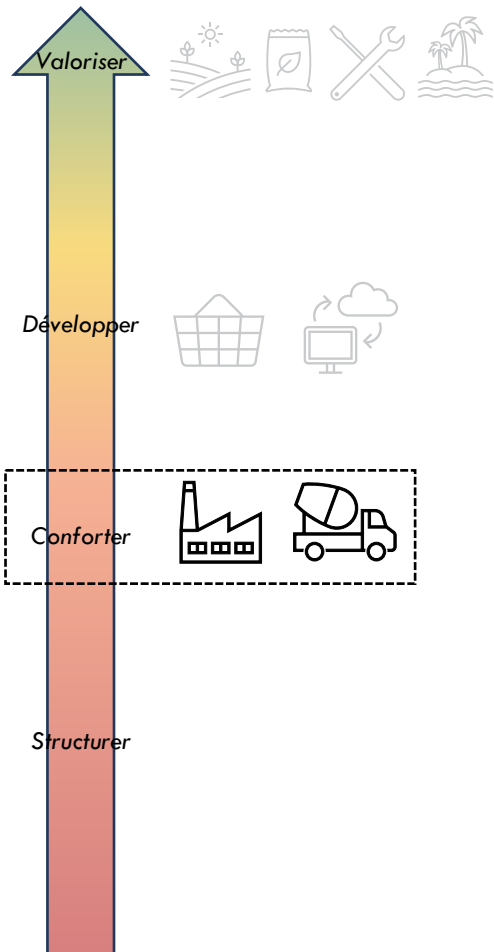


Accompagnement à la numérisation des commerçants



Développement d'espaces de coworking et d'immobilier adapté

Valoriser et exporter les savoir-faire et l'image de la 3CO



CONFORTER LE SECTEUR SECONDAIRE

Toujours dans un souci de rééquilibrage du développement économique de Mayotte, la 3CO doit se préparer à accueillir de plus en plus d'activités du secteur secondaire, aujourd'hui concentrées sur Mamoudzou.

A long terme, des espaces d'accueil devront être pensés et calibrés pour accompagner ce développement, à travers de nouvelles ZAE ou de nouveaux aménagements (plateforme logistique par exemple).

Des filières émergentes devront achever leur structuration et devenir des piliers de l'économie, comme la BTC/écoconstruction, qui pourrait alors se doter d'un centre de ressource et de formation dédié, voire même constituer un pôle de compétitive à l'échelle Océan Indien par exemple.



Diversifier l'emploi privé



Affirmer le positionnement innovant de la 3CO



Rapprocher les zones d'emplois des lieux de résidence

PROJETS PHARES



Création d'une ZAE à M'tsangamouji



Développement d'une plateforme logistique de Mlima Digo



Développement de la filière BTC / écoconstruction : pôle de compétitivité, formation...

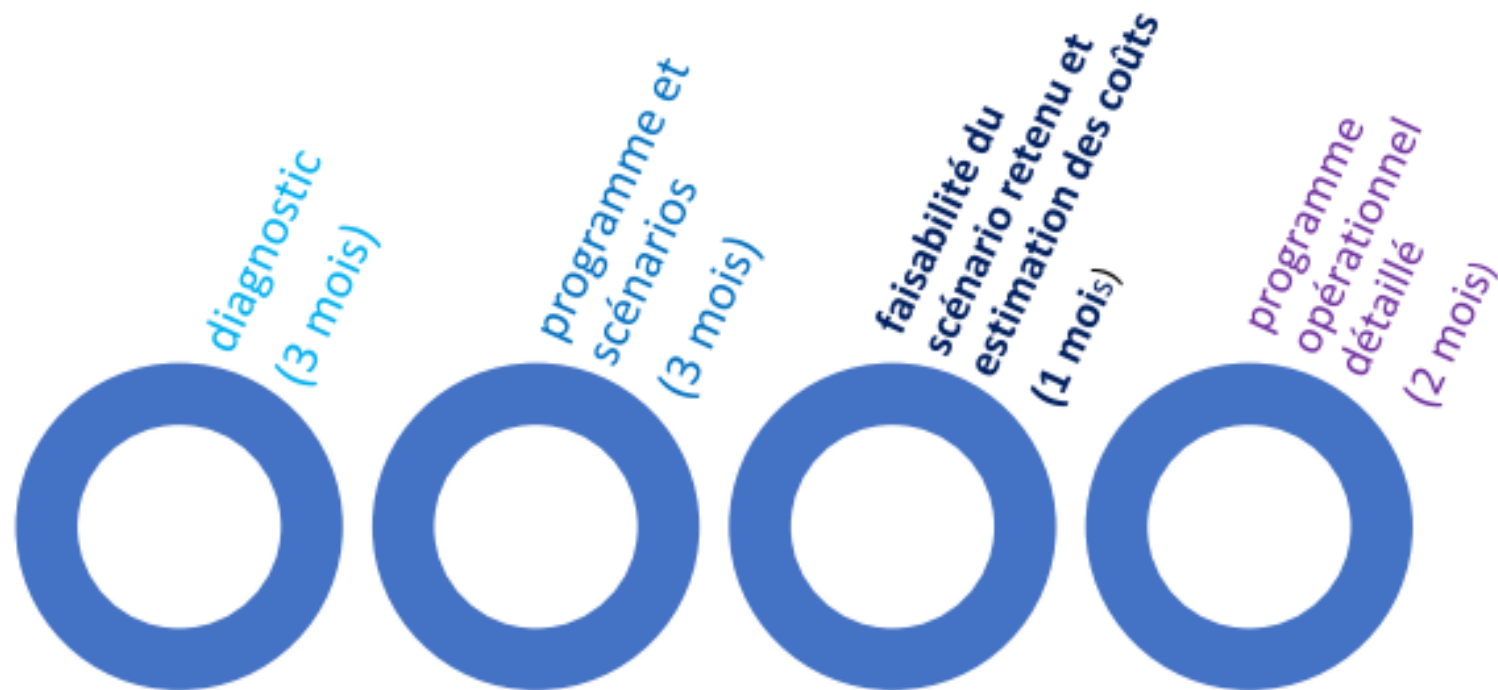


Cittànova

Schéma de développement économique, touristique et d'accueil d'entreprises



Etude d'opportunité,
de faisabilité et de
programmation
opérationnelle.
Aménagement des
zones d'activités
économiques (ZAE)
de Coconi et
Combani



concertation
(9 mois)

3 TEMPS POUR TRADUIRE LES INTENTIONS

1 Rappel du projet

- Historique
- Situation actuelle (déjà là, coups partis) et différence entre Coconi et Combani
- Menaces sur le projet (attributions foncières, mixité des usages) et les enjeux (continuité urbaine, intégration des équipements, accès et réseau viaire, potentiel

2 LES AMBITIONS DU PROJET

- Accueillir le développement économique à l'échelle de l'île
- Organiser les espaces du territoire, permettre un aménagement vertueux et des capacités de croissance pour les entreprises
- Développer l'offre de services pour les entreprises, les salariés présents

3 LES ATTENDUS DE LA MISSION

- Projeter un projet d'aménagement pour les 2 sites dans une cohérence urbaine et environnementale globale
- Outiller, construire les processus, notamment règlementaires pour « tenir » le projet dans le temps (limiter est usages résidentiels, maîtriser le foncier...)
- Développer des fiches actions pour renforcer la compétence ZAE de la 3CO et accompagner les services et les élus

3 TEMPS POUR TRADUIRE LES INTENTIONS

1 RAPPEL DU PROJET

- Historique
- Situation actuelle (déjà là, coups partis) et différence entre Coconi et Combani
- Menaces sur le projet (attributions foncières, mixité des usages) et les enjeux (continuité urbaine, intégration des équipements, accès et réseau viaire, potentiel

2 LES AMBITIONS DU PROJET

- Accueillir le développement économique à l'échelle de l'île
- Organiser les espaces du territoire, permettre un aménagement vertueux et des capacités de croissance pour les entreprises
- Développer l'offre de services pour les entreprises, les salariés présents

3 LES ATTENDUS DE LA MISSION

- Projeter un projet d'aménagement pour les 2 sites dans une cohérence urbaine et environnementale globale
- Outiller, construire les processus, notamment règlementaires pour « tenir » le projet dans le temps (limiter est usages résidentiels, maîtriser le foncier...)
- Développer des fiches actions pour renforcer la compétence ZAE de la 3CO et accompagner les services et les élus

Le centre Ouest, principal pôle de rééquilibrage du territoire

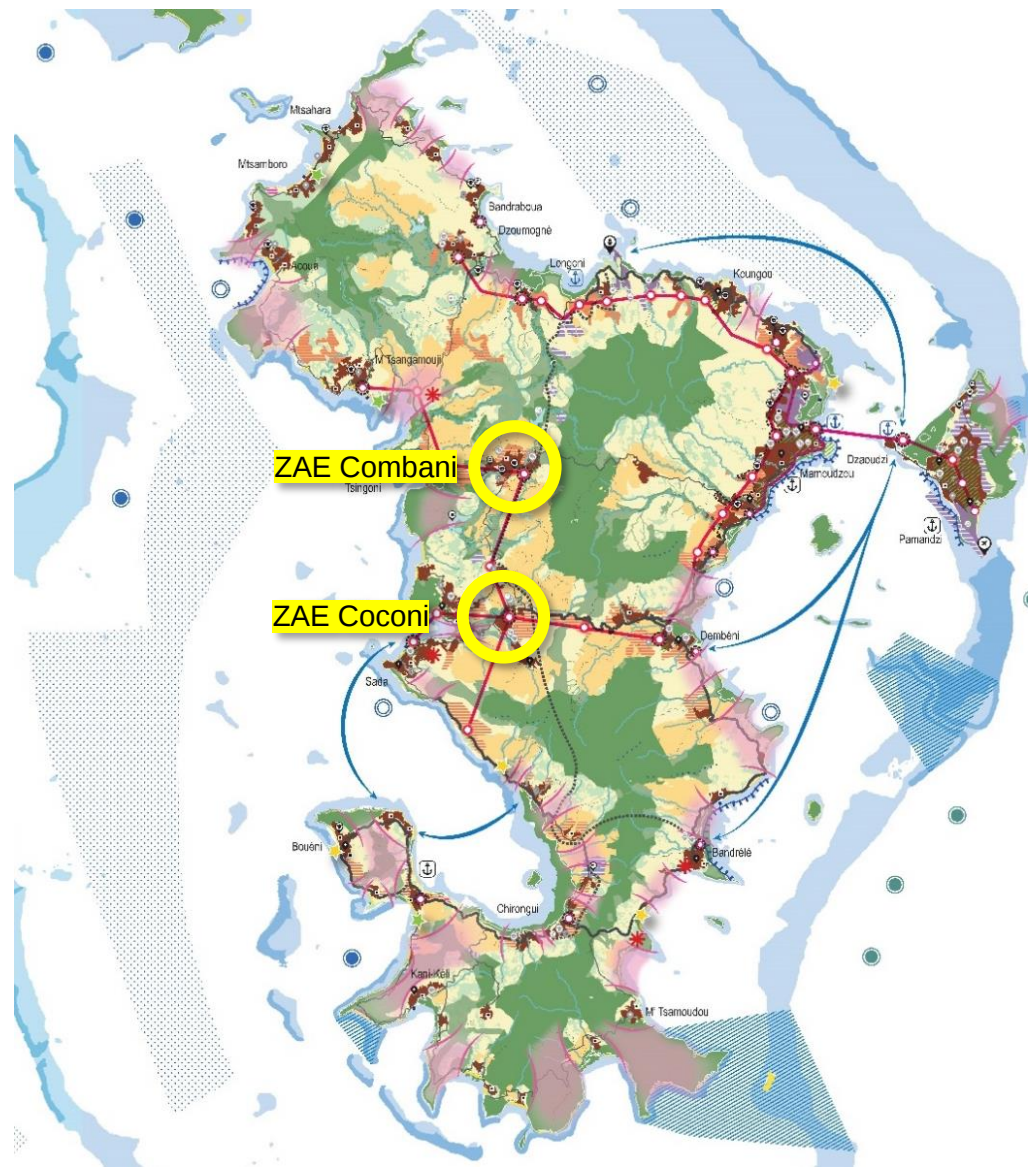
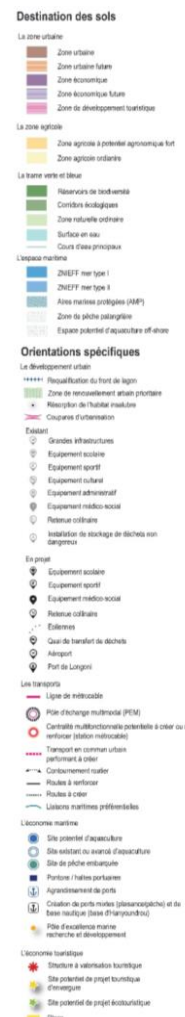
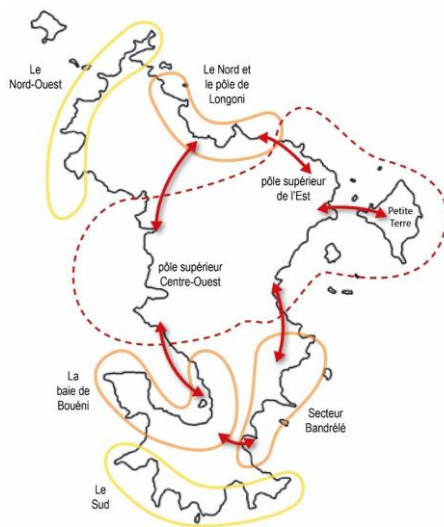
SAR DE MAYOTTE Département - 2021

Le schéma d'aménagement régional (SAR) est un document stratégique de planification et d'aménagement du territoire qui fixe les orientations fondamentales en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement.

Un des grands enjeux porté par le SAR consiste à désengorger la conurbation Est, autour de Mamoudzou, en accompagnant un développement urbain et des fonctions structurantes en frange Ouest du territoire.

Les principaux objectifs du SAR sont de :

- Rééquilibrer le réseau routier
- Accueillir de nouveaux logements
- Valoriser et préserver la fonction agricole du Centre-Ouest qui constitue une ressource majeure à l'échelle de l'île
- Opérer un rééquilibrage des pôles d'emplois (ZAE et
- Relocaliser les fonctions structurantes (Création d'une Arena de rayonnement départemental sur le village de Ouangani, Cité administrative, réflexion autour du développement du Campus, réflexion autour de la création d'un second hôpital à l'Ouest de Mayotte...)



Combani et Coconi, deux secteurs stratégiques pour le rééquilibrage de Mayotte

SCHEMA DEPARTEMENTAL DES ZAE EPFAM – septembre 2021

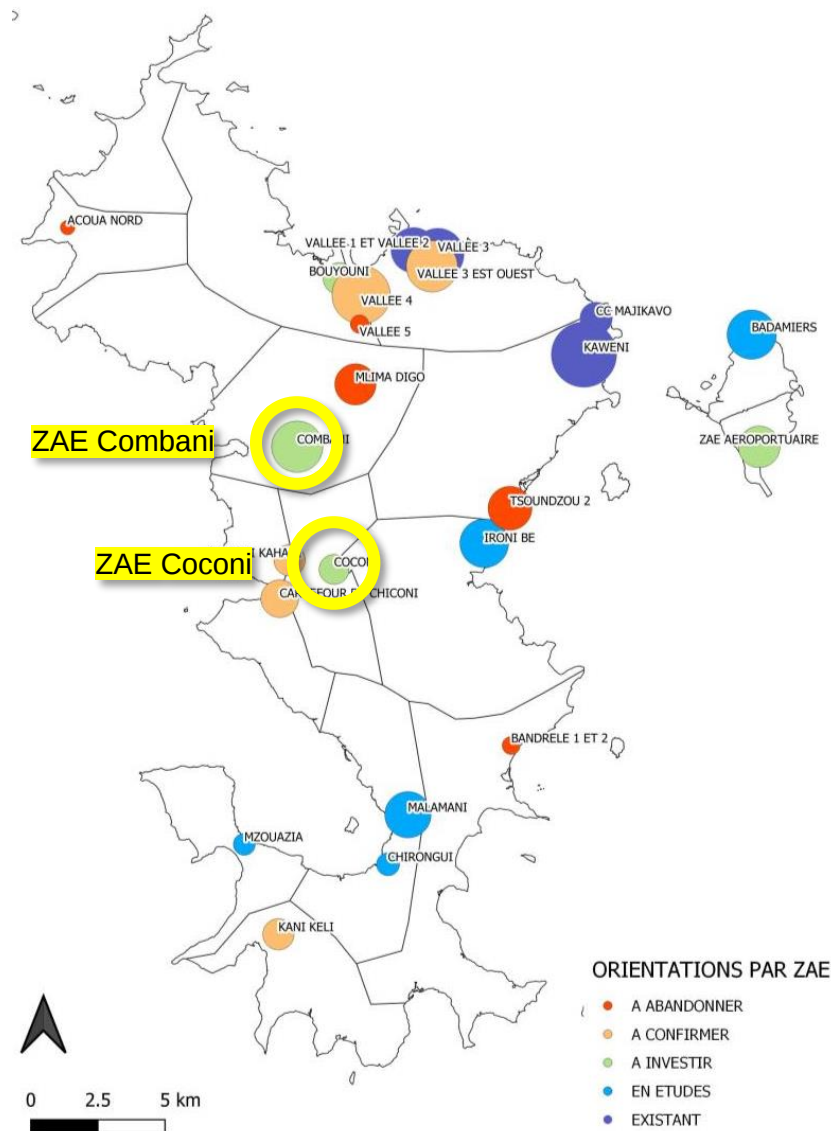
La révision du premier schéma de Zones d'Aménagement Economique (ZAE) de 2012 a pour objectif d'apporter aux communautés de communes une vision prospective dans la structuration et le développement du tissu économique.

L'ambition du SRDEII est claire : développer 5 zones d'activités économiques d'intérêt régional (Kawéni, Combani, Coconi, Malamani, Longoni) et accompagner le développement des zones d'activités secondaires.

Deux de ces zones sont localisées sur le territoire de la 3CO à savoir Combani et Coconi. Ces deux zones sont identifiées parmi les futurs pôles d'activité économique visant à équilibrer l'ensemble du territoire mahorais vis-à-vis de l'hyper polarisation de l'agglomération de Mamoudzou.

CLASSIFICATION DES ZAE

Les ZAE de Combani et Coconi sont identifiées comme ZAE « à investir », ce qui correspond à un espace ou une zone ne représentant aucune contrainte de développement et ne nécessitant pas d'étude complémentaire pour confirmer son urbanisation.



Combani et Coconi, deux secteurs stratégiques pour le rééquilibrage de Mayotte

HISTORIQUE

En 2012 le 1^{er} schéma de Zones d'Aménagement Economique (ZAE) avait pour objectif d'apporter aux communautés de communes une vision prospective dans la structuration et le développement du tissu économique.

Le département s'est fortement engagé dans l'aménagement économique en conduisant des projets de développement de ZAE

Le Département était alors propriétaire foncier important sur les zones de Combani et Coconi.

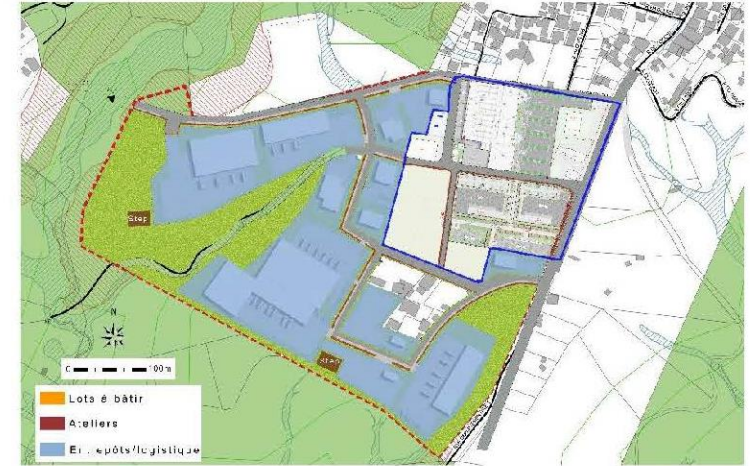
- 2 zones aux vocations, implantations et positionnements différents
- Une approche différenciée à conduire

Programme Combani

Surface totale : 22 ha
Existant : CBo + divers : 5,8 ha
Surface cessible : 9,2 ha
Surface Voirie/espaces publics : 2 ha

Entrepôts/logistique (BTP, transport) : 12 lots
entre 2 000 et 15 000 m². Total 9,2 ha

Tertiaire et services (projet bureaux-commerces) : Total projet CBO 5 ha



Programme Coconi

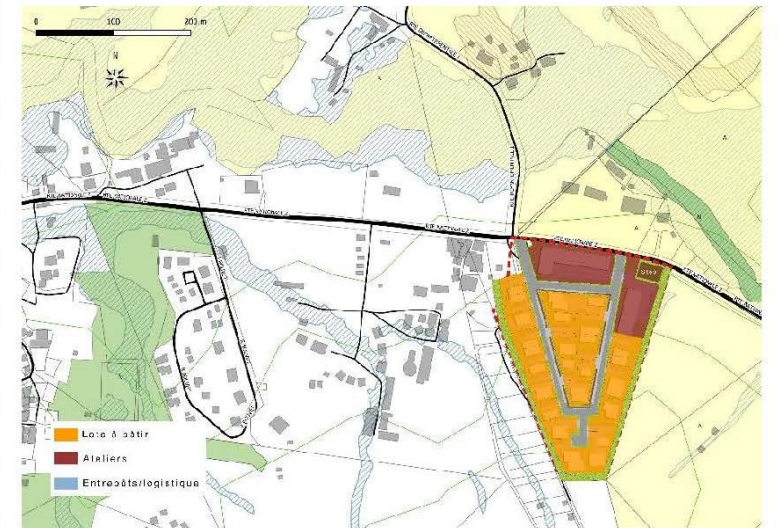
Surface totale : 46 000 m²
Surface cessible : 31 700 m²
Surface Voirie/espaces publics : 14 000 m²

Ateliers :
15 ateliers entre 150 et 250 m² de SdP. Total 2 500 m² de SdP

Lots à bâtir :
22 lots entre 600 et 2 000 m². Total 22 500 m² cessibles

Entrepôts/logistique : Sur lots libres

Tertiaire et services : Dans programme ateliers





01. Analyse Economique

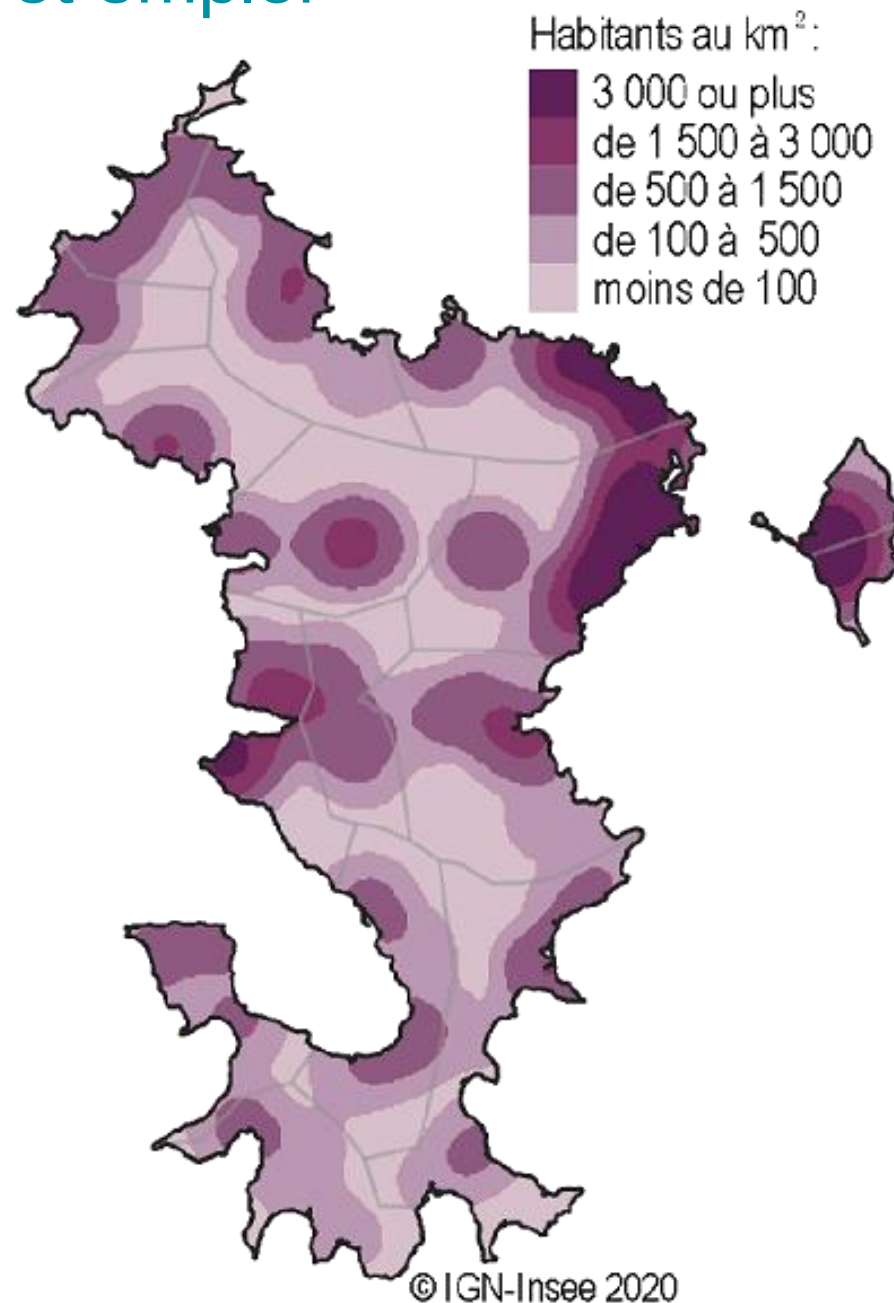
Le marché: Population, population active et emploi

Évaluée à 310 000 habitants environ en 2020, la population de Mayotte connaît une ascension démographique exponentielle, conduisant vers un scénario jusqu'à 500 000 hab à 2050.

Le territoire de la 3CO constitue dans le SAR, dans les stratégies départementale une zone d'équilibre venant accueillir le développement de services, d'administrations, d'infrastructures.

Au-delà de la croissance démographique la question des besoins de création d'emplois mais également de disponibilités des biens de consommation est cruciale

Le développement économique est tout à la fois une nécessité pour accompagner la croissance du territoire mais aussi une réponse aux besoins alimentaires, de construction, de biens et de services



Le marché: Population, population active et emploi

La ZAE de Combani est située au sud du village de Combani, au sein de la commune de Tsingoni, comptant 13 501 habitants.

Combani constitue une polarité de 6 232hab soit près de 46% de la population communale.

La ZAE Coconi, est située dans le village de Coconi (241hab) et ne bénéficie pas la même proportion démographique que la ZAE Combani.

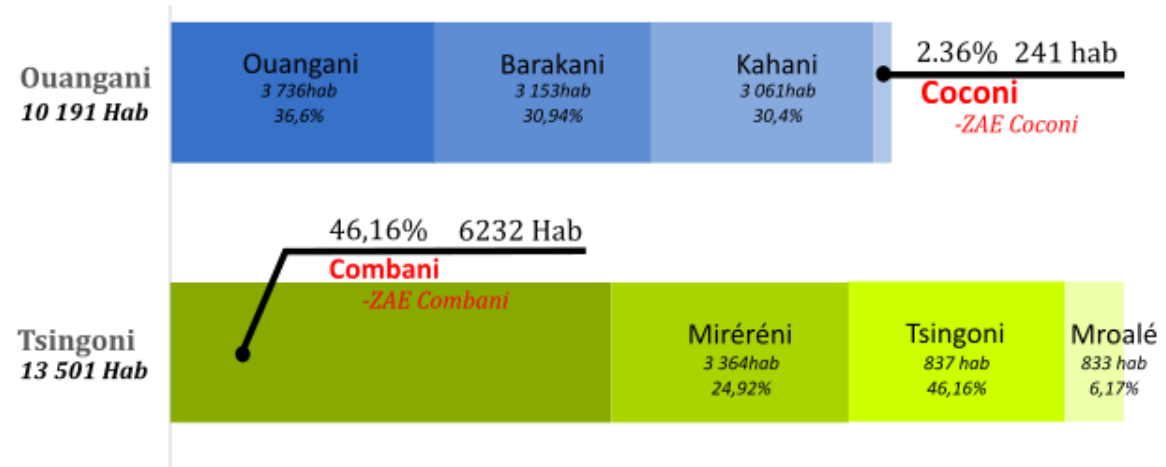
Malgré les 10 191 habitants de la commune de Ouangani, le village Coconi ne représente qu'un peu plus de 2,5% de l'ensemble des résidents de la commune.

➤ ZAE Coconi et ZAE Combani s'inscrivent dans des cadres démographiques et des liens à la commune et au territoire de la 3CO différents avec des dynamiques.

➤ L'analyse des 15-64 ans en situation d'emploi dans ces communes montre des taux particulièrement faibles, à peine plus de 20% à Ouangani et près de 28% à Tsingoni démontrant au delà des besoins de distribution un manque crucial d'emplois, notamment peu qualifiés pour répondre aux besoins des populations

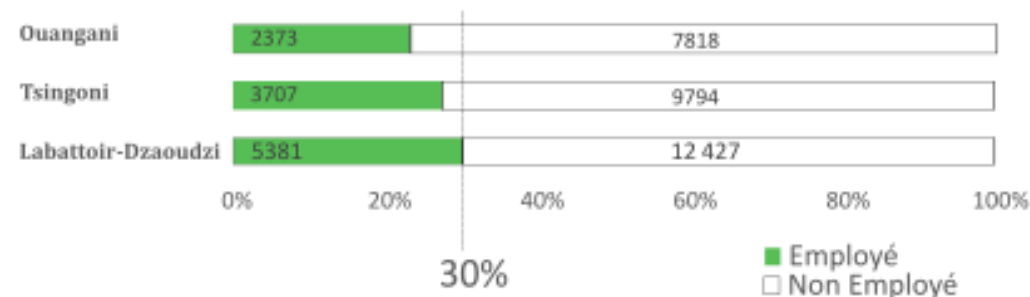
Demographie local des communes concernées par l'implantation des ZAE Coconi & Combani

(mise en rapport avec le ZAE Badamiers)



Taux d'emploi 15-64 ans rapporté à la population des communes Ouangani et Tsingoni

(mise en rapport avec la commune Labattoir-Dzaoudzi)



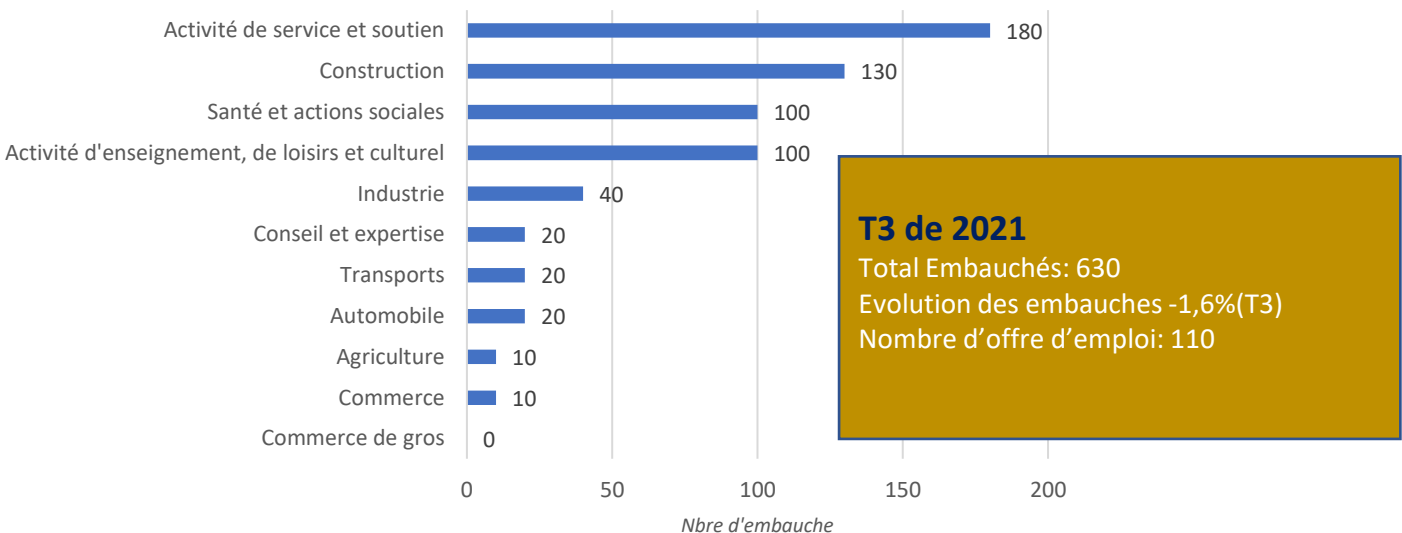
Emploi et les Actifs

A l'échelle de la CC du Centre-Ouest seulement **74 entreprises parmi 4401** se trouvent dans le base de données de Pôle Emploi. Les données issues de l'URSSAF nous renseigne également que l'ensemble des entreprises sont des structures à 0 salarié.

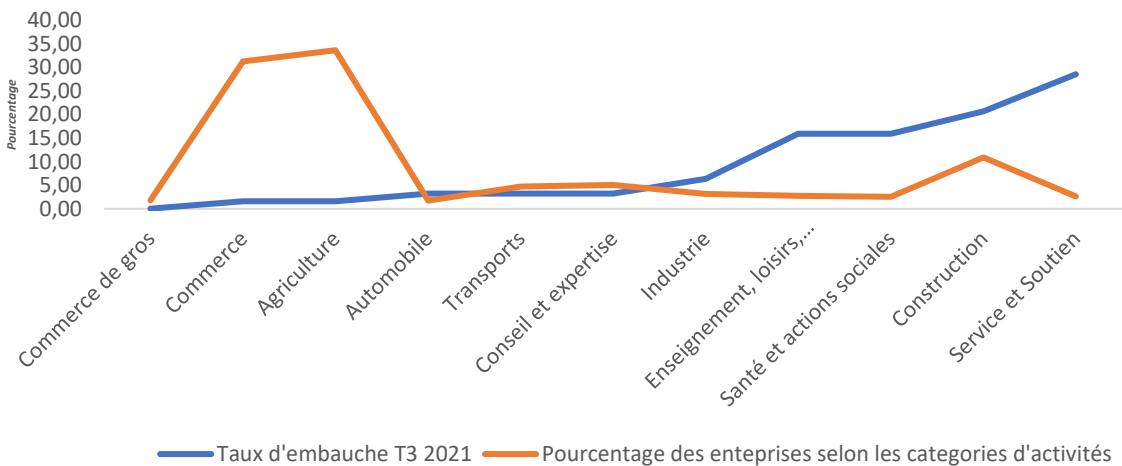
La manque des données complémentaires ne permet pas une analyse fine du territoire. Ainsi nous pouvons penser l'existence d'un manque de traçabilité des emplois présents. Ceci destituant une possibilité d'analyse pertinente de la réelle capacité du territoire.

- Les chiffres de Pôle Emploi montre une trajectoire d'embauche de 2500 embauchés / an et un stock d'environ 100 offres.
- La dynamique est réelle mais les chiffres sont particulièrement faible au regard de la densité de la population active et du faible niveau d'emplois

Répartition des embauches a la CC du Centre-Ouest
T3 de 2021



Rapport Entreprise et domaines de recrutement
CC Centre-Ouest
T3 2021



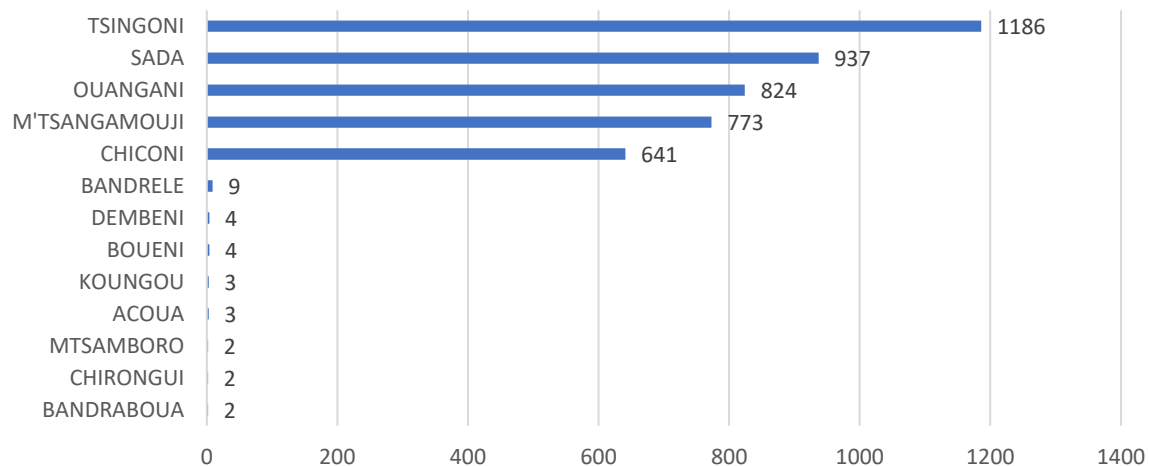
Le tissu économique présent

A l'échelle de la 3CO, on compte **4401 entreprises**, réparties essentiellement sur les villages, créant ainsi des effets de concentration.

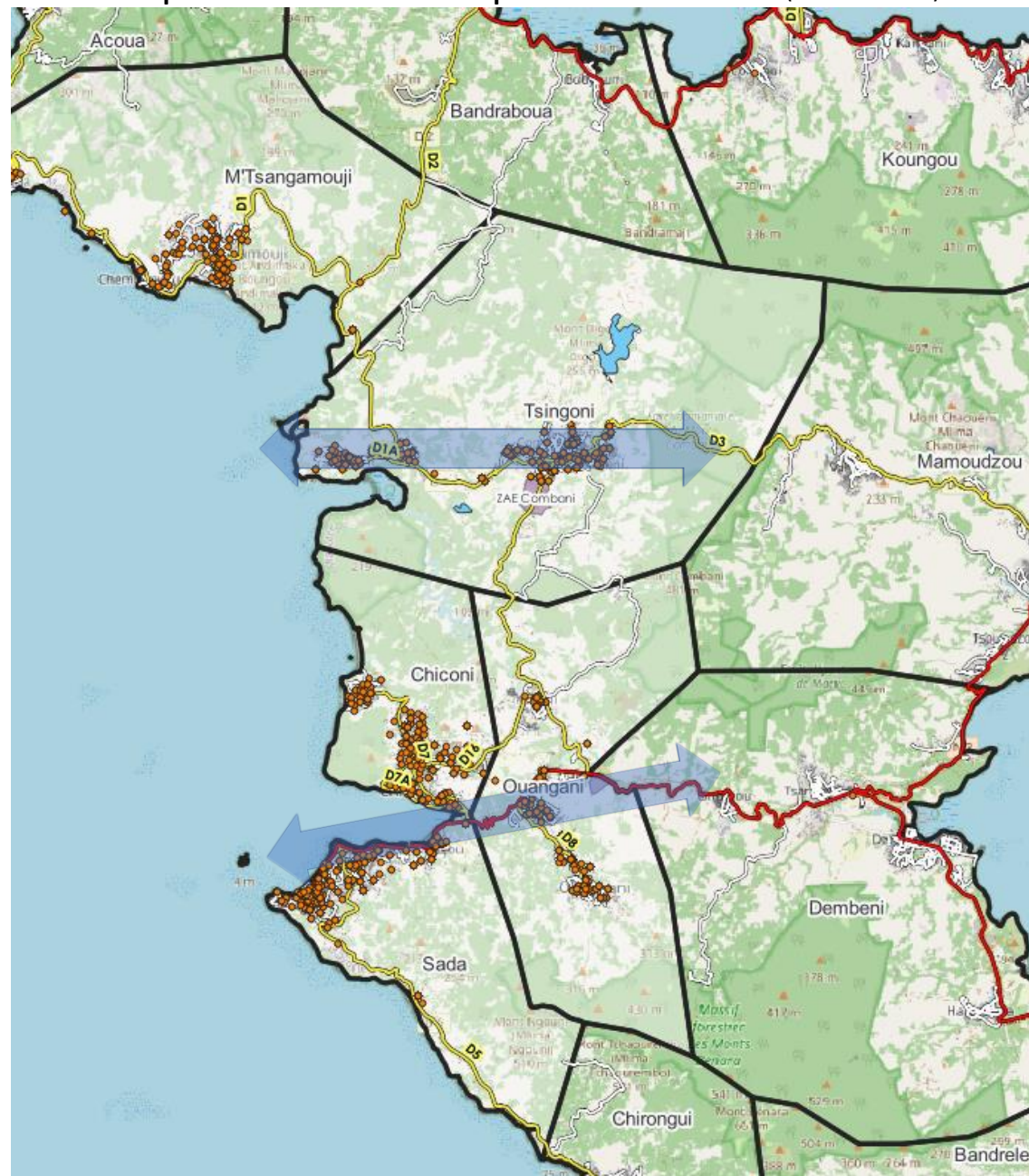
Les villages de Tsingoni et Ouangani sont parmi les plus denses. Ils accueillent une part importante de l'activité économique (2010 entreprises soit 46%).

- Tsingoni (ZAE Combani) constitue une « porte Ouest » par la convergence de la D3 (Est Ouest) et la D1 (Nord Sud). C'est aussi le point d'entrée de la « traversante urbaine nord »
- Ouangani (ZAE Coconi) est directement relié à la traversante Sud, au point de convergence de la RN2 et la D1

Répartition des entreprises par Village (Sirene 2023)



Répartition des entreprises de la 3CO (Sirene 2023)



Le tissu économique présent

L'économie de la 3CO est largement basée sur le secteur agricole, qui est le 1^{er} secteur d'activité, représentant près de 30% des entreprises.

Le commerce est le second, quasiment aussi proche.

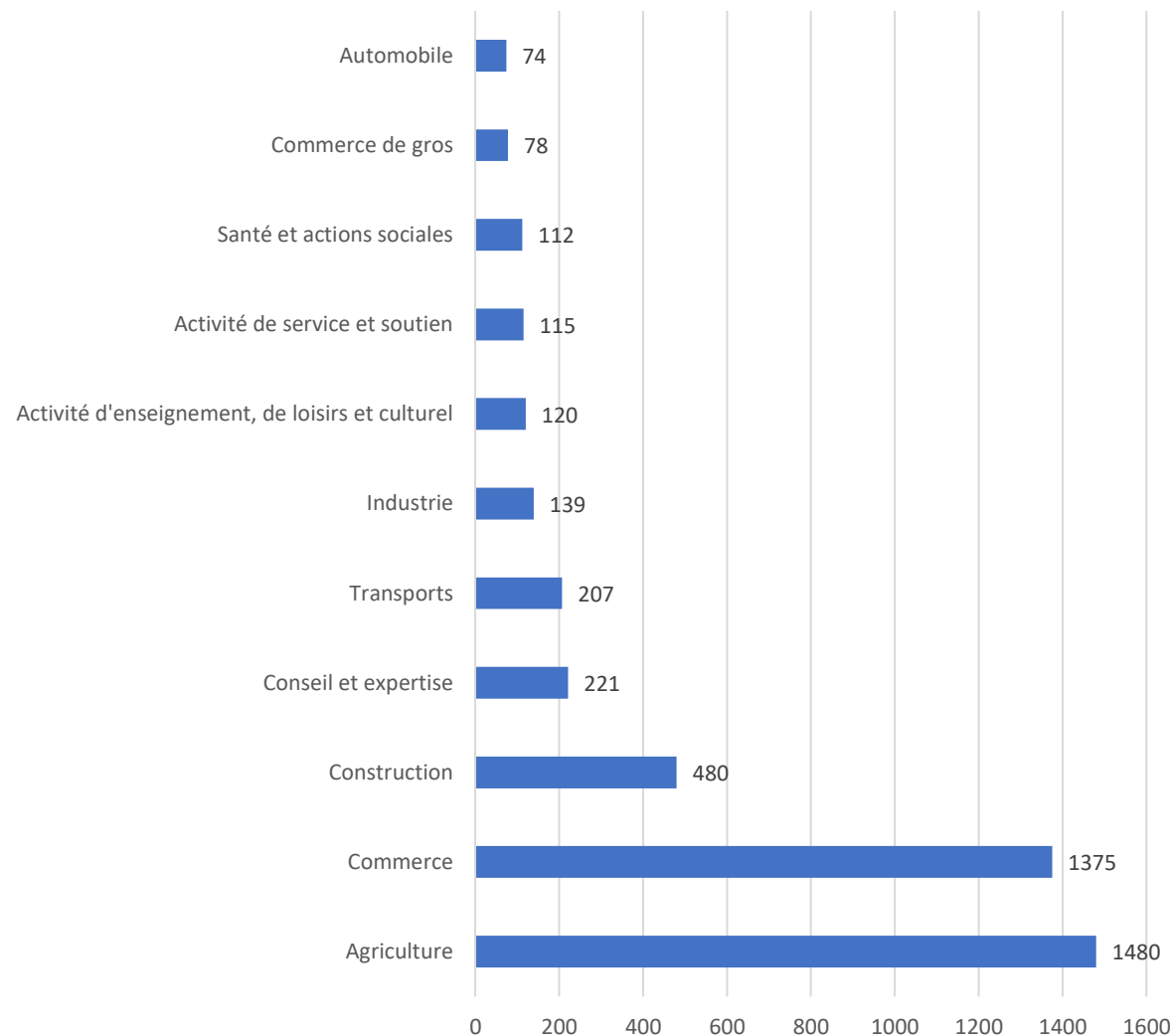
Le secteur de la construction est stratégique pour le développement du territoire et son inscription localement est peu lisible, entre l'implantation dans la ville et au domicile du dirigeant, le secteur présente l'un des potentiels de développement et d'implantation dans les ZAE parmi les plus élevés.

Globalement, les activités de production représentent 900 entreprises soit 20 %. Ce sont ces dernières qui constituent nos cibles pour les ZAE. Néanmoins la cible pourrait être élargie aux villages de l'Est, l'ambition étant de construire les futures zones de développement économique de l'île.

Les activités « tertiaires » représentent 568 entreprises, hors administrations publiques. Leur nombre (15%) amène à interroger la présence d'immobiliers de bureaux dans les ZAE, notamment celle au plus proche des zones urbaines et dense (Tsingoni notamment)

- L'agriculture domine l'activité économique et la question de sa transformation est au cœur des vocations des ZAE (agro-transformation, pôle d'excellence rural à Ouangani)
- Les activités de production, et notamment le secteur de la construction constitue un potentiel de développement fort et stratégique pour le territoire, c'est un pan économique à considérer sur toute la chaîne de valeur
- La présence de services, de conseil et expertise, d'enseignement, formation doit permettre la réflexion sur les lieux tertiaires

Les secteurs d'activités présents sur la 3CO



Trajectoire et besoins pour la ville et la 3CO

COMBANI

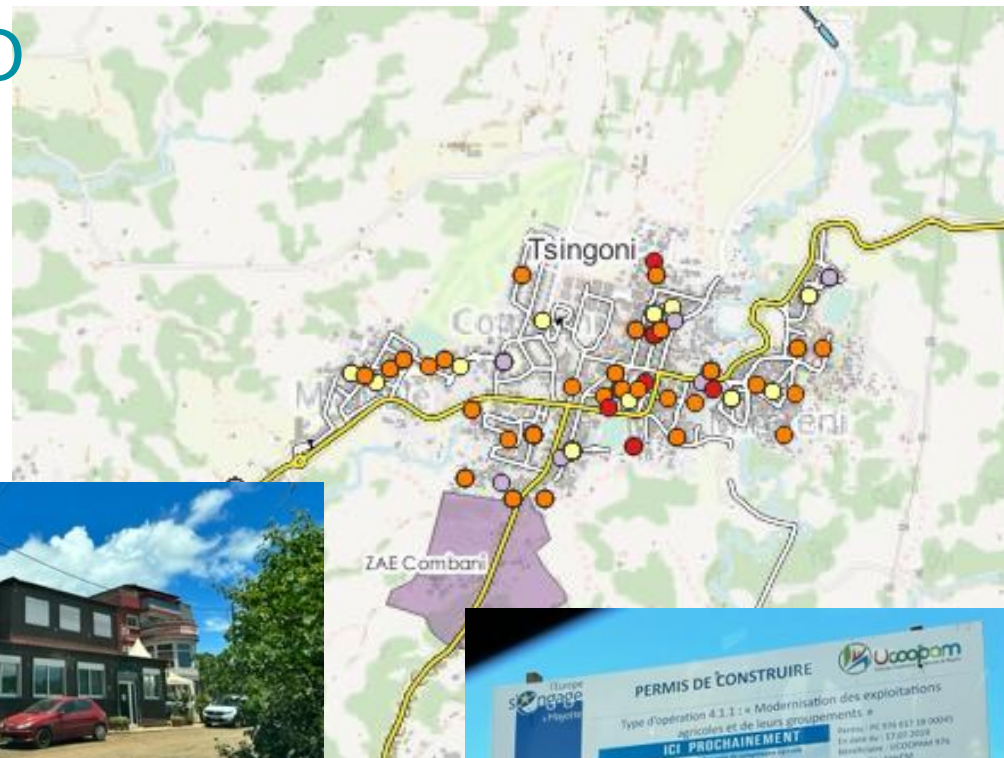
La future ZAE de Combani est au sud de la zone urbanisée.

La localisation à l'échelle du village des activités économiques montre une réelle zone d'intensité dans la zone urbaine où se côtoient les entreprises de production, de service, de commerce sans réelle organisation de l'activité.

L'analyse économique montre un quartier vivant doté de restaurants, de lieux de services (Poste..) de lieux de vente (Douka Bé...)

A l'origine évaluée à 22ha, cette zone est largement remplie par des projets déjà en cours et présents précédemment

- Centre Commercial (CBO)
- Pôle tertiaire (Pôle Emploi)
- Station service
- Pôle Socio économique (E2C, Ylang, SIAE)
- Vendeur matériaux de construction
- Pôle de compétences agricole
- Menuisier
- Restauration rapide (Kebab)



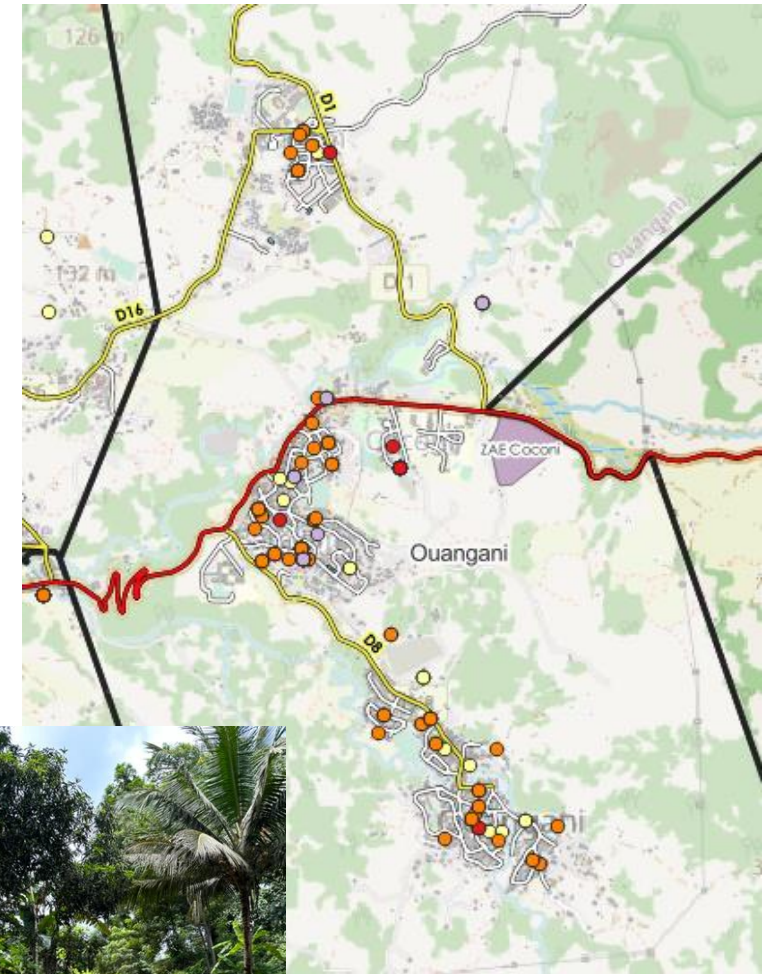
Trajectoire et besoins pour la ville et la 3CO

COCONI

La zone de COCONI, s'inscrit dans une zone à la densité économique faible, avec peu d'entreprises de besoins du quotidien.

La zone de Coconi est inscrite dans un espace économique orienté vers la production agricole (Pôle d'excellence rurale, Lycée Agricole, abattoir...). Sa vocation est donc d'accueillir le prolongement de la chaîne de valeur pour constituer localement un « lieu spécialisé » (formation, production, transformation, vente directe...

Au-delà de la vocation agricole, la zone de Coconi pourrait accueillir davantage de fonctions économiques mais sa topographie et la jauge parcellaire en limite le positionnement



Projet structurant dans le positionnement des ZAE

Déplacement de l'aéroport de Mayotte

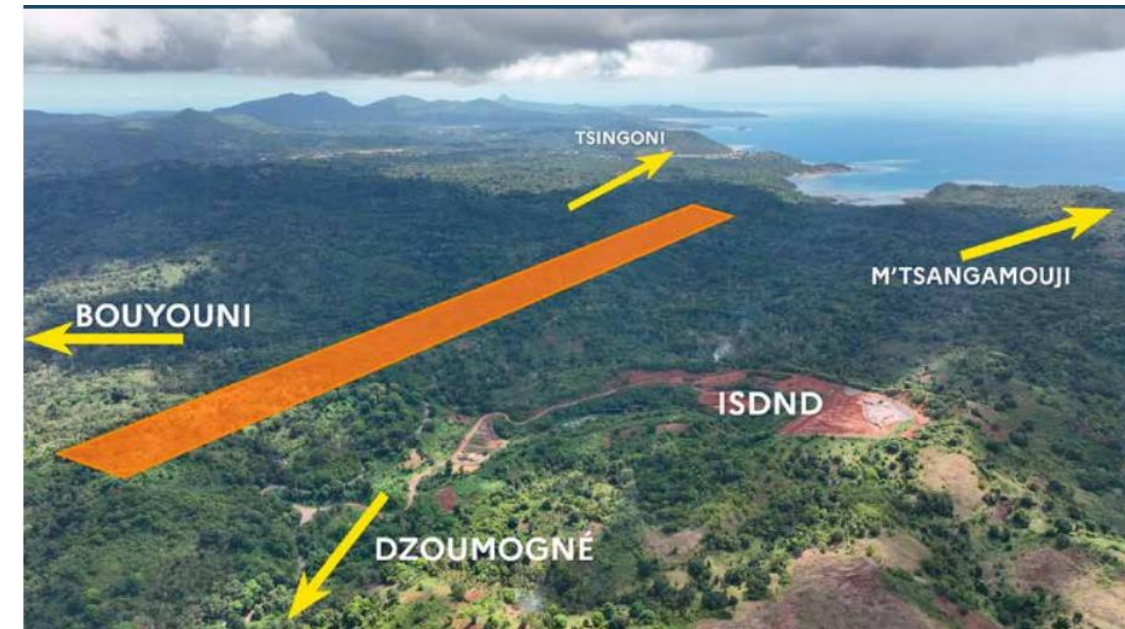
L'aéroport de Mayotte souffre aujourd'hui d'une piste trop courte ne permettant pas le trafic de gros porteurs et la desserte sans escale vers la Métropole.

Le projet de piste longue a été lancé il y a plusieurs années et a intégré la recherche d'une solution alternative

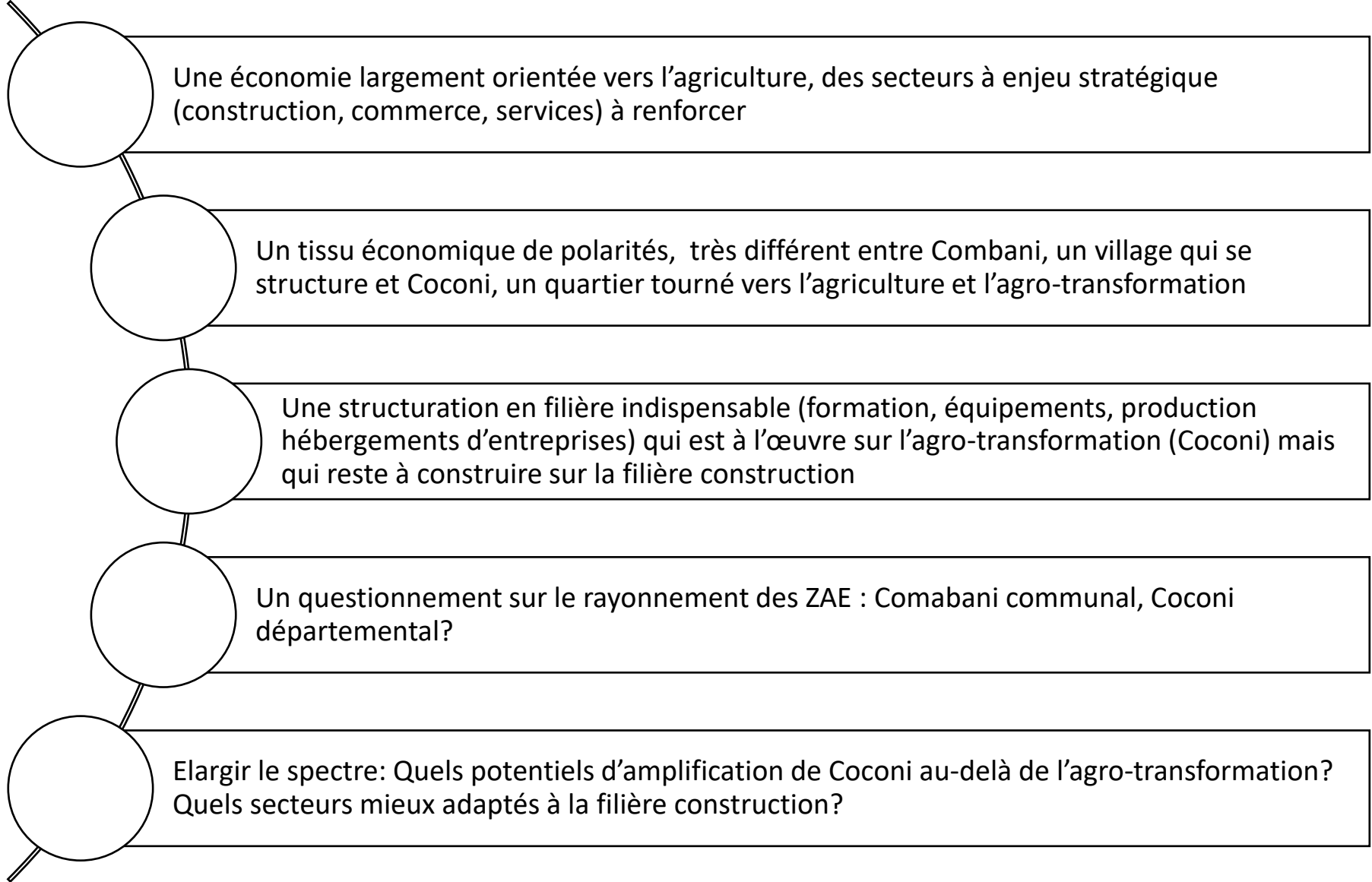
Cette dernière, sur le territoire de la 3CO en partie est reconnue de plus en plus pertinente.

L'arbitrage devrait intervenir début 2024.
L'arrivée d'une telle infrastructure, à l'horizon 2033, pourrait largement remettre en cause la géographie, notamment économique des lieux.

- Dans l'hypothèse de son installation, le développement de ZAE associées, notamment en direction du port apparaît opportune comme support d'une activité économique
- Dans l'hypothèse de l'abandon du projet, la démonstration de la capacité à mobiliser du foncier pour du développement aura été faite dans le temps du projet



Les grands enseignements de l'analyse économique





02. Analyse Urbaine



SECTEUR 1

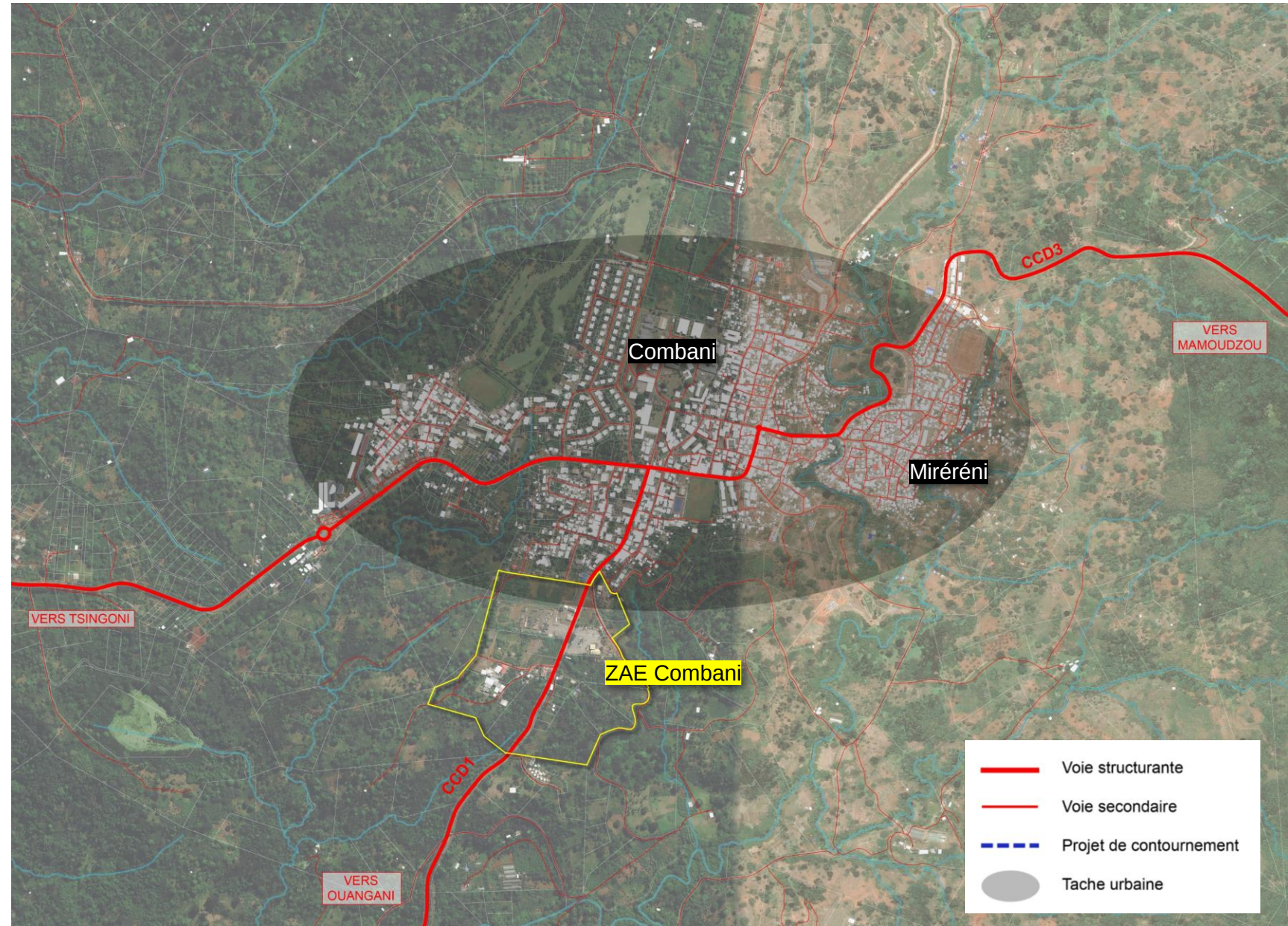
Combani / Tsingoni

Desserte et accessibilité – état actuel

La Zae de Combani est située au sud du village de Combani, et s'étend de part et d'autre de la route départementale 1. C'est cette voie structurante qui dessert directement la future ZAE.

L'accessibilité à la ZAE de Combani depuis Mamoudzou se fait via la CCD3 et implique de passer dans le centre du village de Combani. Depuis le port de Longoni, la ZAE est accessible via la CCD1 (ouest). Là aussi un passage dans le village est nécessaire.

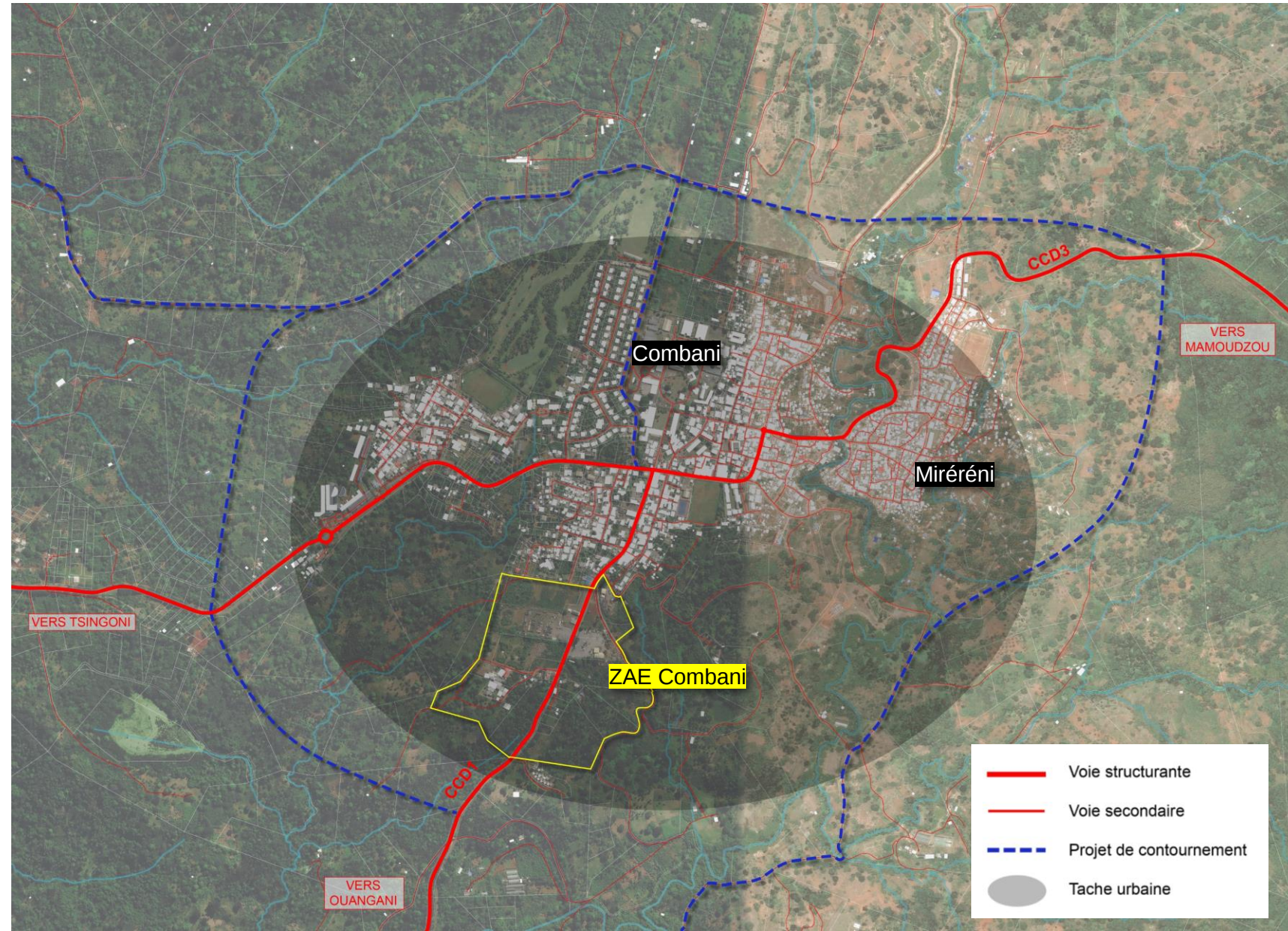
- Une bonne accessibilité mais un passage obligé par le centre du village de Combani, déjà fortement congestionné qui peut être un frein concernant le développement d'une ZAE.



Desserte et accessibilité – état projeté

Les projets de contournements routiers vont considérablement faire évoluer la situation de la ZAE de Combani. En effet, la ZAE va se retrouver à terme à l'intérieur de la « tache urbaine » du village de Combani.

- Cette évolution urbaine interroge sur la programmation envisagée pour la ZAE au regard de la circulation des véhicules lourds et de la nuisances des activités.
- Quelle temporalité pour ces projets de contournements routiers ?

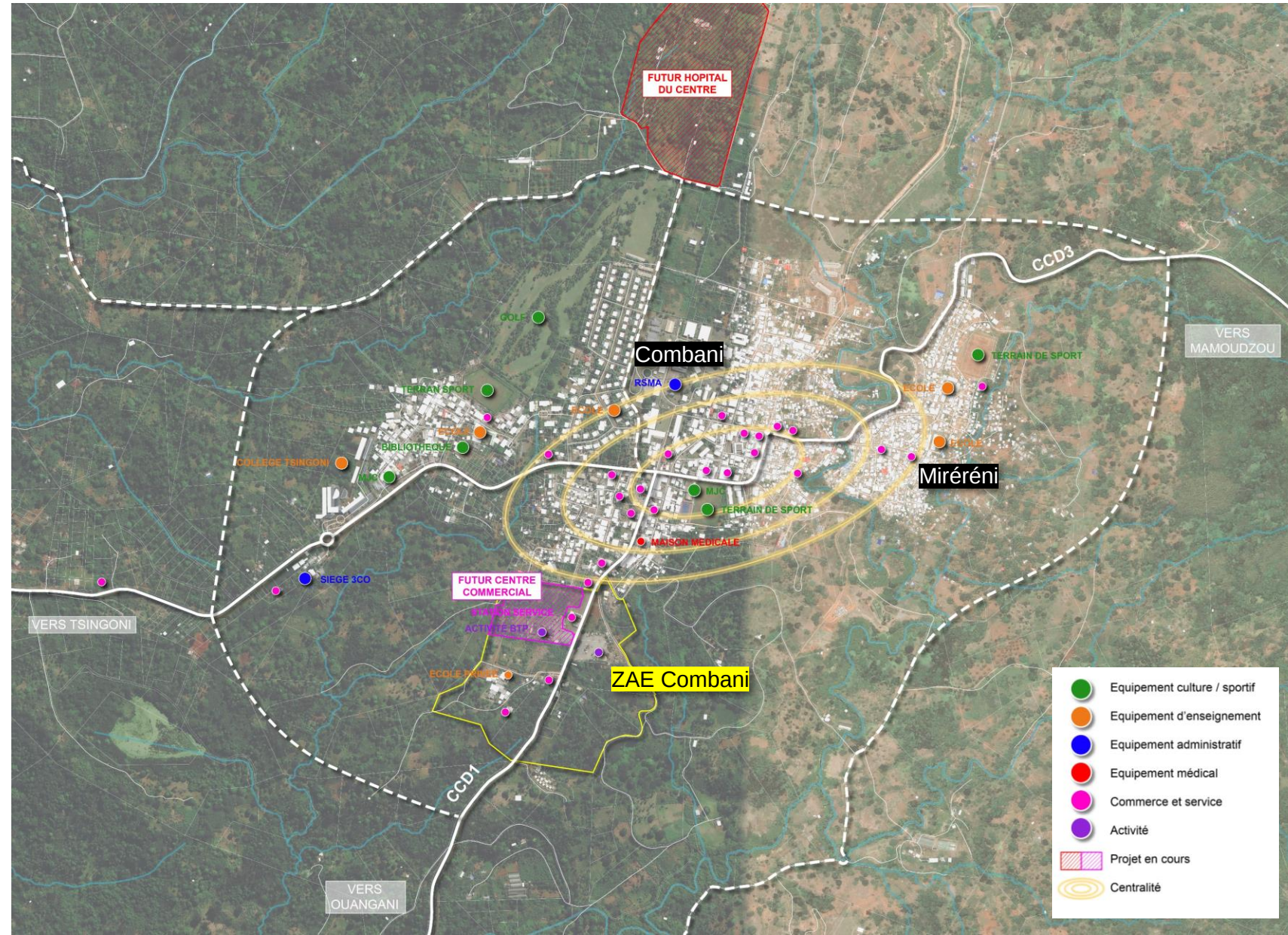


Lieux de vie et programmation

Un projet d'envergure, le futur hôpital, va participer au développement du secteur Centre Ouest, principal pôle de rééquilibrage du territoire.

Les villages de Combani et Miréréni sont caractérisés par des centralités qui regroupent équipements, commerces, services et lieux de vie.

- Une vigilance devra être apportée au développement de la ZAE de Combani qui ne devra pas mettre en péril ces « embryons de centralités ».



Analyse fonctionnement et projet structurant

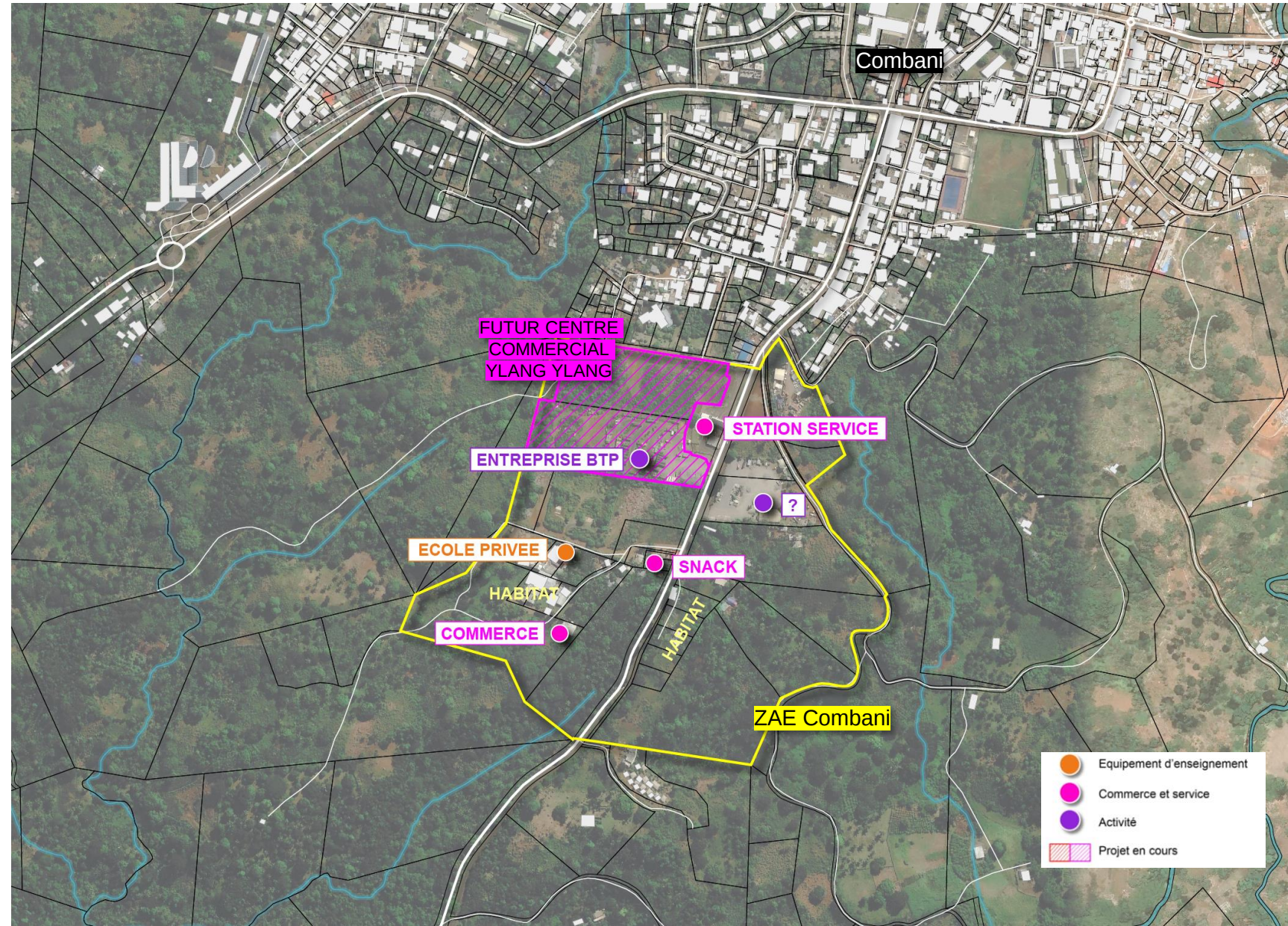
Combani
Tsingoni

LES ACTIVITÉS EN PLACE :

- Activité de BTP
- Station service
- Restaurant
- Ecole et service
- Boutique
- Logements

LES PROJETS EN COURS :

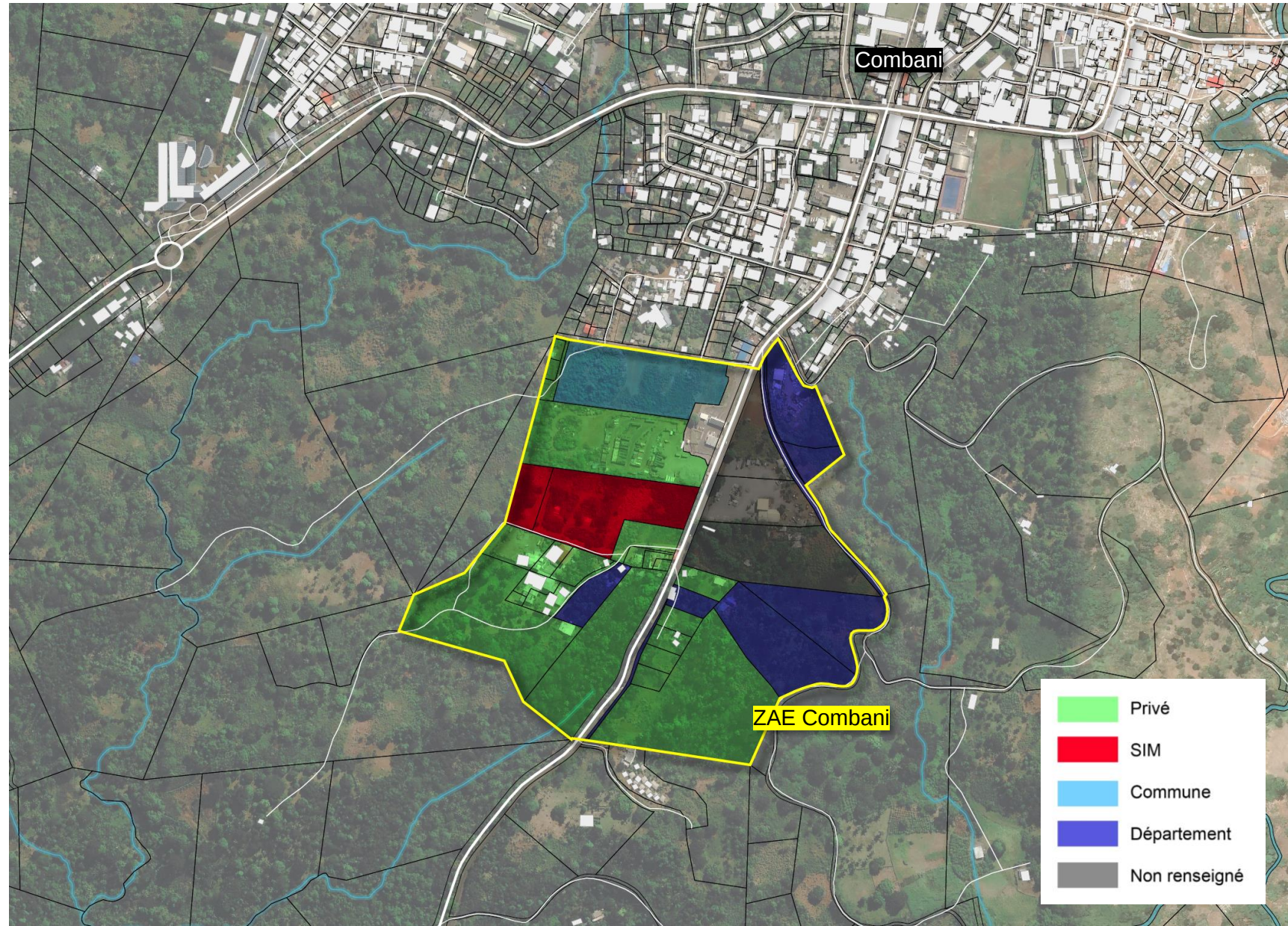
- Le centre commercial Ylang Ylang et le pôle tertiaire, porté par l'opérateur immobilier réunionnais CBo Territoria
- Le pôle de compétence agricole



Analyse foncière

Combani
Tsingoni

Le secteur d'étude est majoritairement détenu par des propriétaires privés.





SECTEUR 2

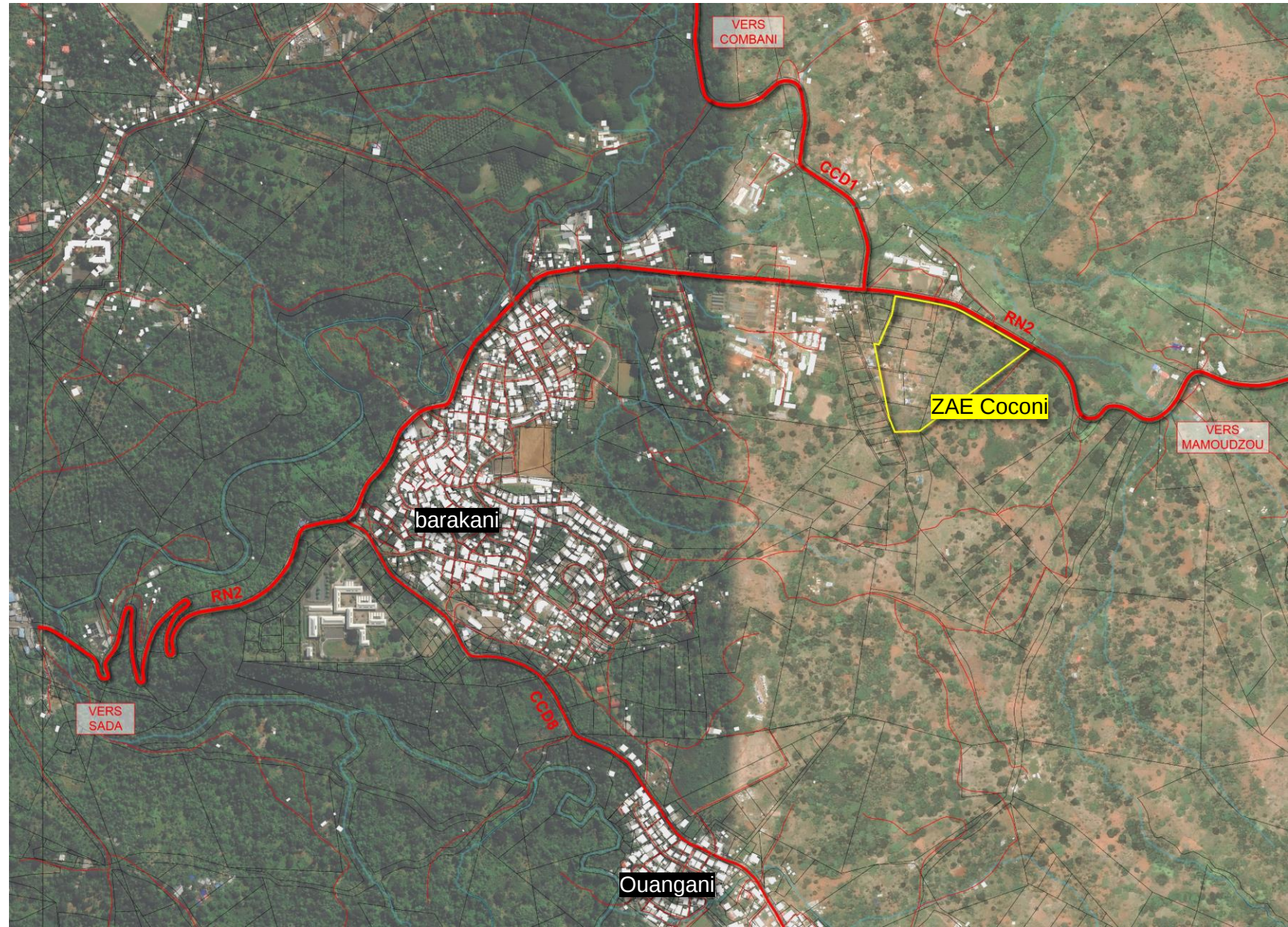
Coconi / Ouangani

Desserte et accessibilité – état actuel

Coconi
Ouangani

La Zae de Coconi est située aux portes de la commune de Ouangani. Elle est située à l'intersection entre la RN2 (qui maille le territoire d'Est en Ouest) et la CCD1 qui remonte vers Combani, secteur clef de développement économique à l'échelle de l'île.

- Une situation de carrefour et de porte d'entrée du territoire Ouest qui caractérise la ZAE de Coconi.



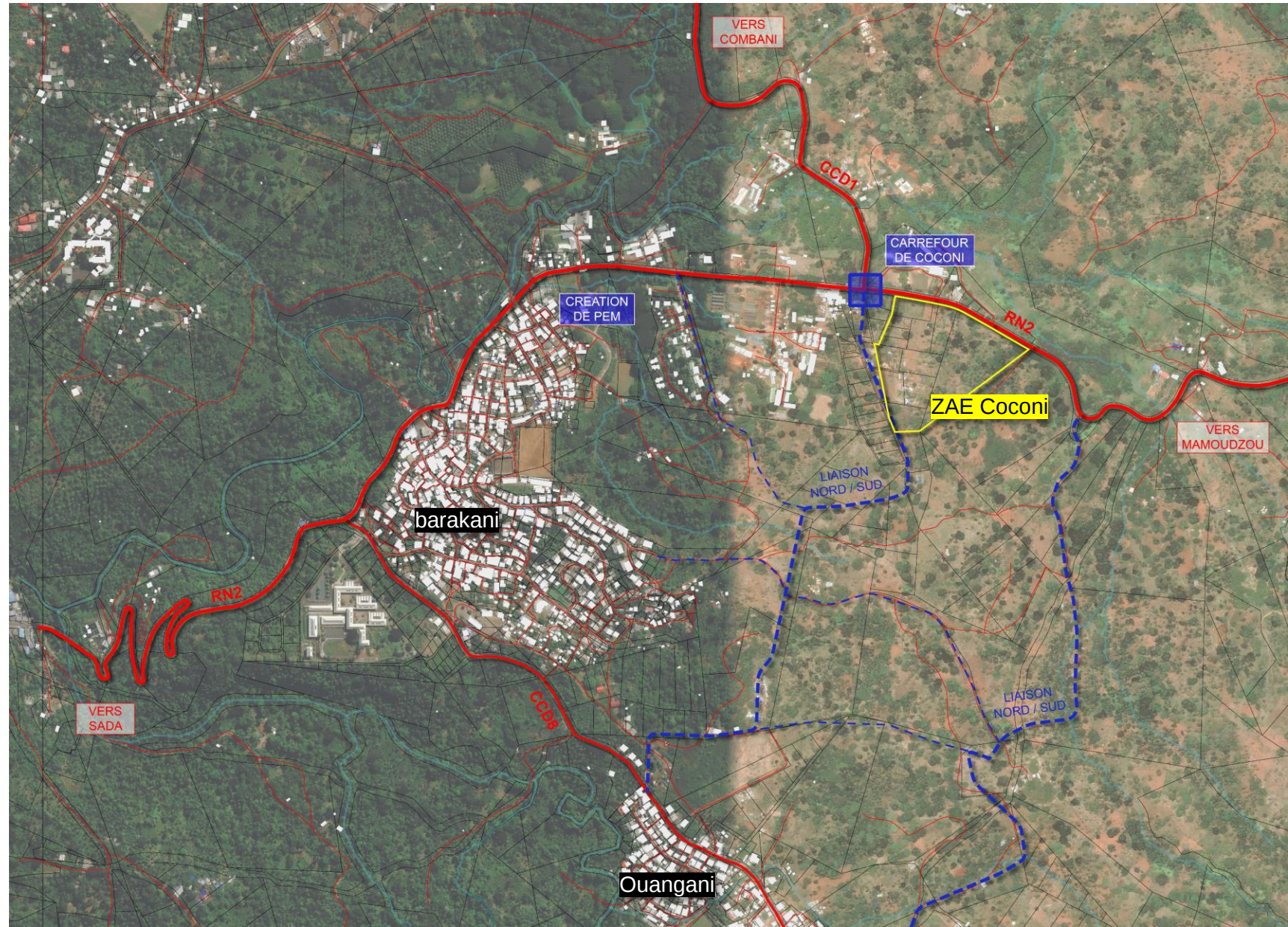
Desserte et accessibilité – état projeté

Coconi
Ouangani

De nombreux projets de contournements routiers à clarifier et hiérarchiser.

La ZAE de Coconi est encadrée par deux projets de voie structurante Nord / Sud.

- Quelle temporalité pour ces projets de contournements routiers ?



Lieux de vie et programmation – état projeté

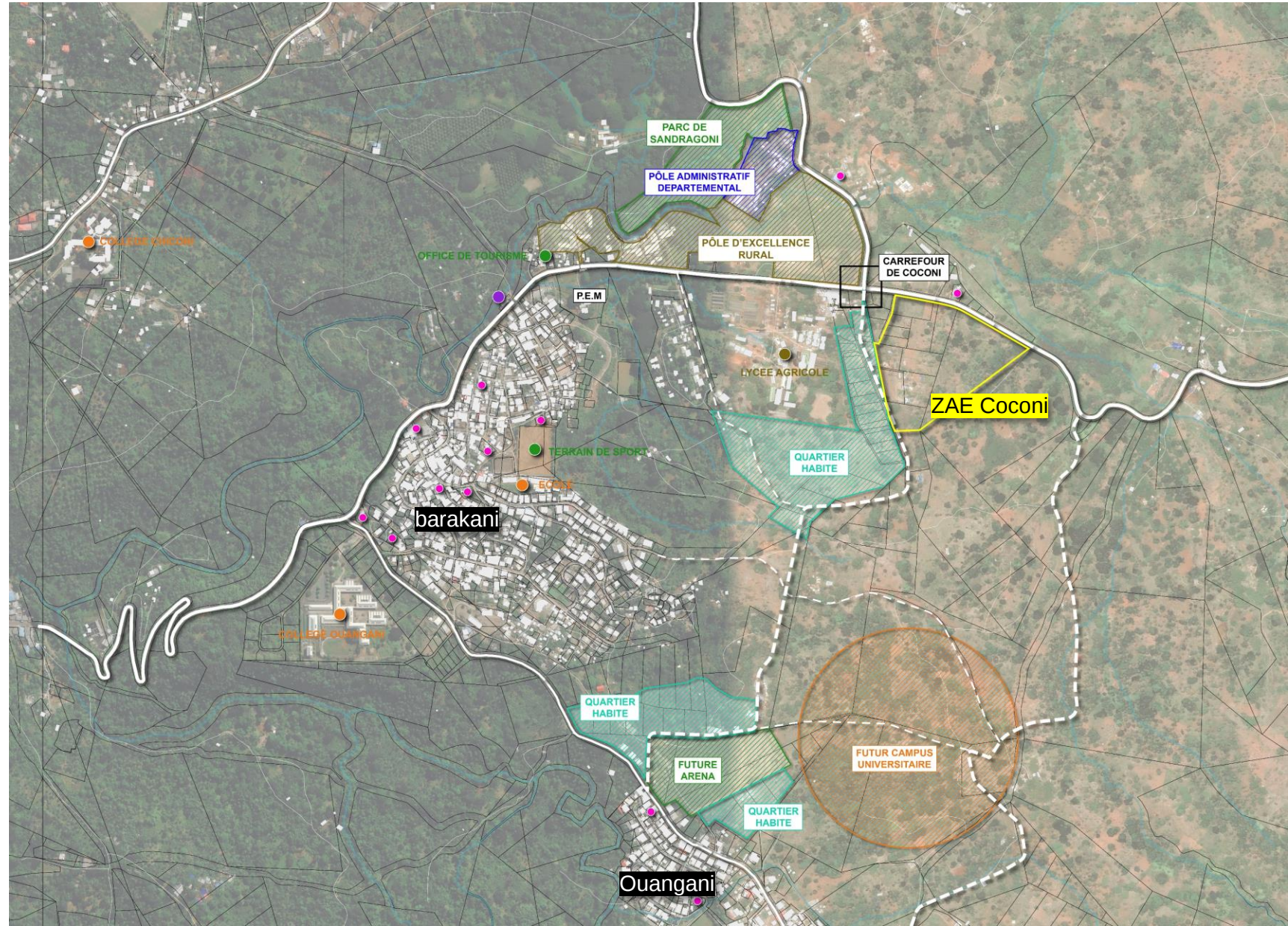
Coconi
Ouangani

Equipements qui rayonnent à l'échelle de l'île :

- Future Arena
- Pole administratif départemental
- Agripolis
- Campus universitaire

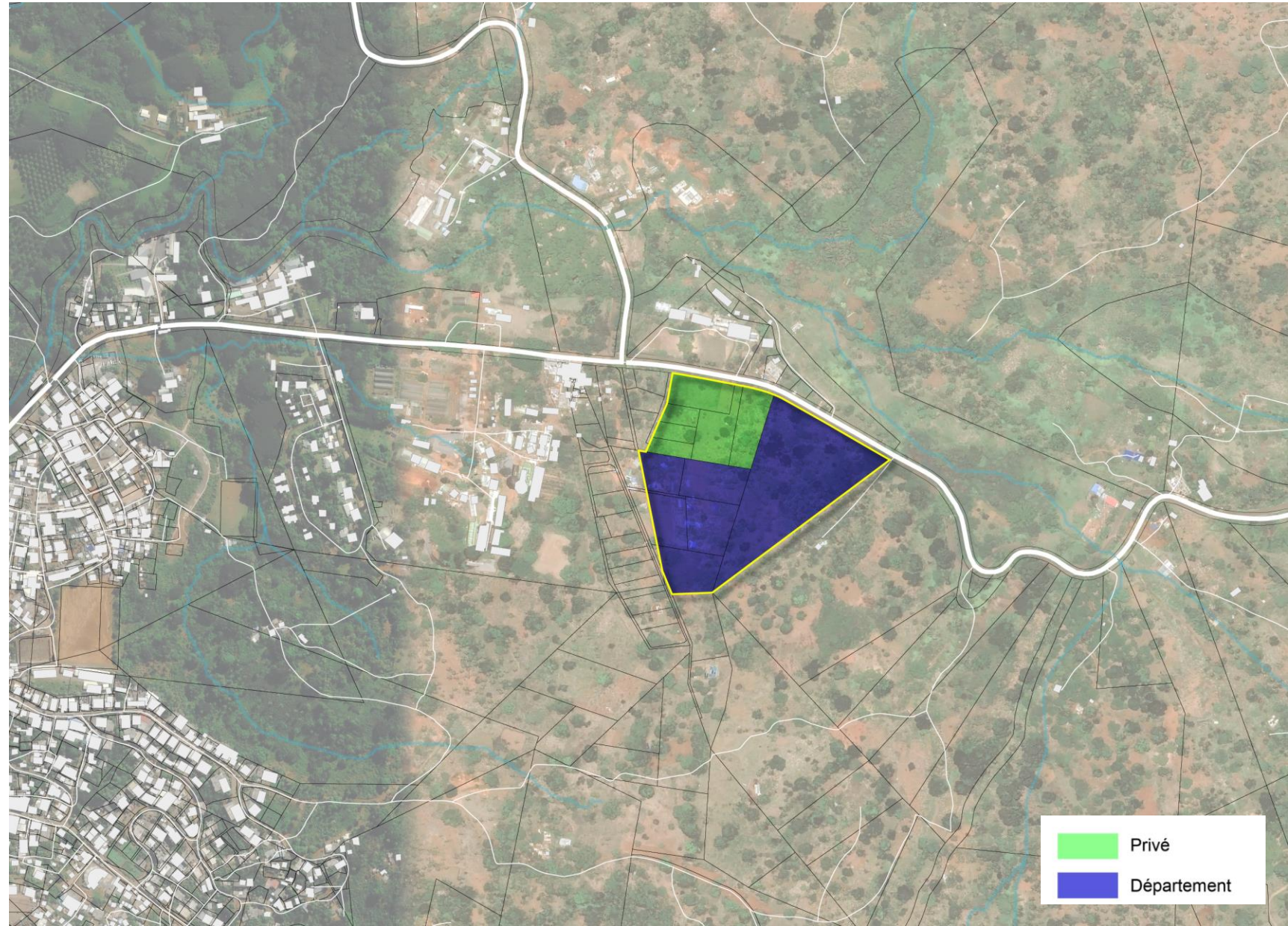
Equipements qui rayonnent à l'échelle du centre-ouest :

- Extension du collège de Ouangani
- Création du Parc de Sandragoni
- Création du Parc de Ouangani



Analyse foncière

Coconi
Ouangani

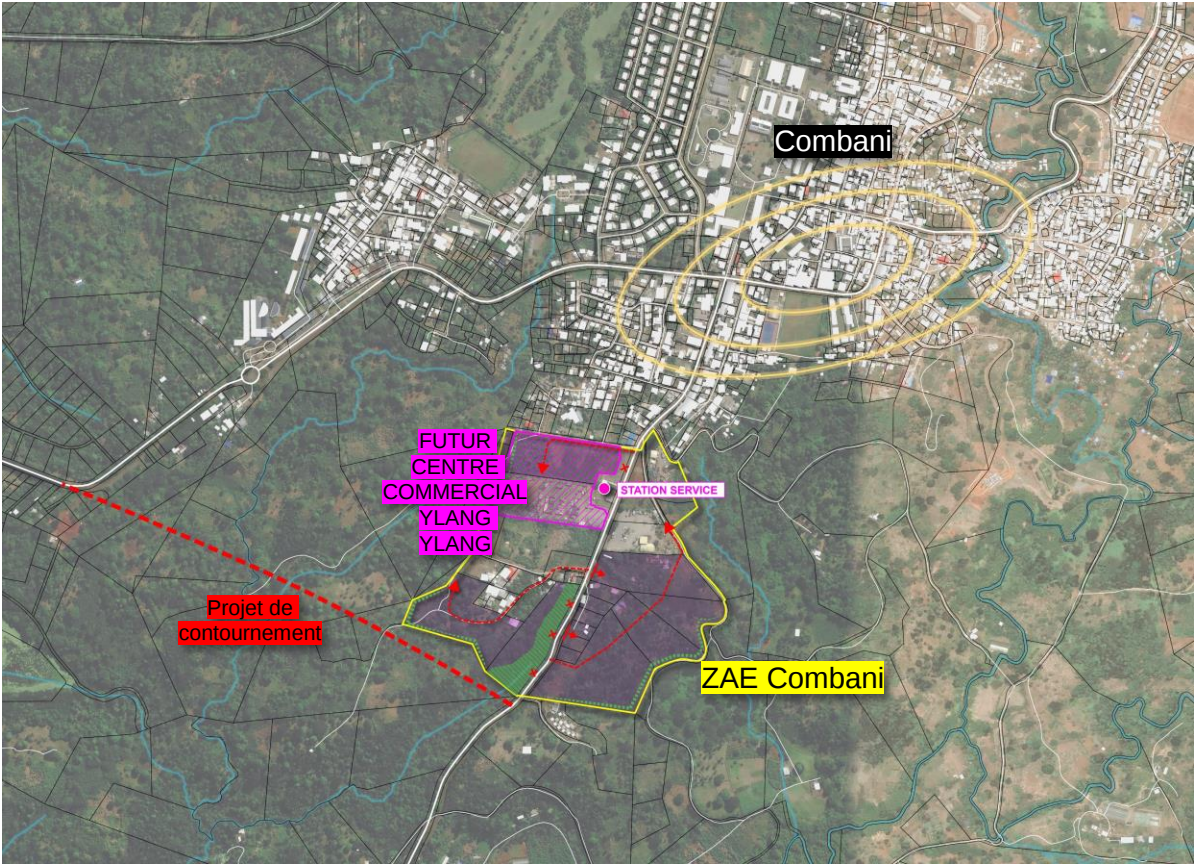




03. Premières orientations

Premières orientations stratégiques

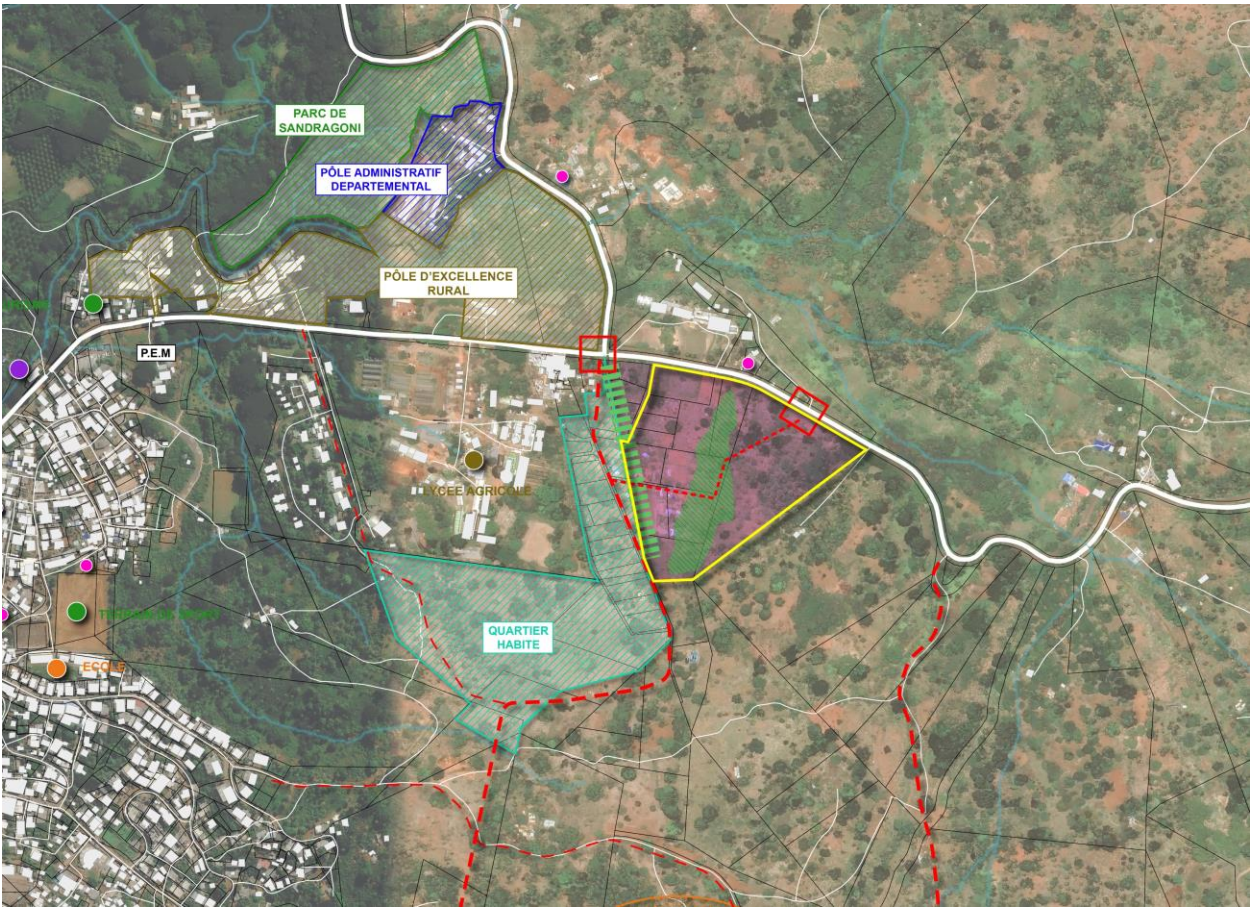
		Site n°1 Combani
PRE-PROGRAMMATION	Positionnement	Développement d'une zone d'économie présentielle dans la continuité d'activités existantes et en complémentarité de la centralité de Combani
	Rayonnement	A court terme, rayonnement façade Ouest. A moyen terme rayonnement local / bassin de vie
	Vocation	Commerce, service, artisanat, loisir
ORGANISATION URBAINE	Aménagement	Une trajectoire qui implique la redéfinition d'une trame urbaine et une qualité d'aménagement : valorisation d'entrée de ville, espace public, insertion paysagère...
	Orientation fonctionnelle	Mixité possible en intégration des logements déjà présents sur le site
	Desserte / accessibilité	Une nécessité d'apaisement de la CCD1 et d'amélioration de la desserte depuis Mamoudzou et Tsingoni (contournement Nord Ouest)
	Disponibilité foncière réelle	Terrain en grande partie occupé et en cours de construction (centre commercial, pole tertiaire, pole de compétence agricole)
	Capacité d'extension	Complexe du fait d'un classement en zone naturelle et de la présence de risques à l'Ouest et forte déclivité à l'Est
MODE D'INTERVENTION	Niveau d'intervention de la puissance publique	Travailler avec l'existant et selon les initiatives et calendriers des porteurs de projets
	Outils d'encadrement et de participation financière	Encadrement du développement via le PLUi (règlement et OAP), et mise en place d'un outil de participation financière (TAM ou PUP)
	Portage / Gouvernance	Urbanisme négocié (3CO / Commune / Porteurs de projets)



ZAE de Combani :
Une zone d'économie présentielle dans la continuité d'activités existantes et en complémentarité de la centralité villageoise

Premières orientations stratégiques

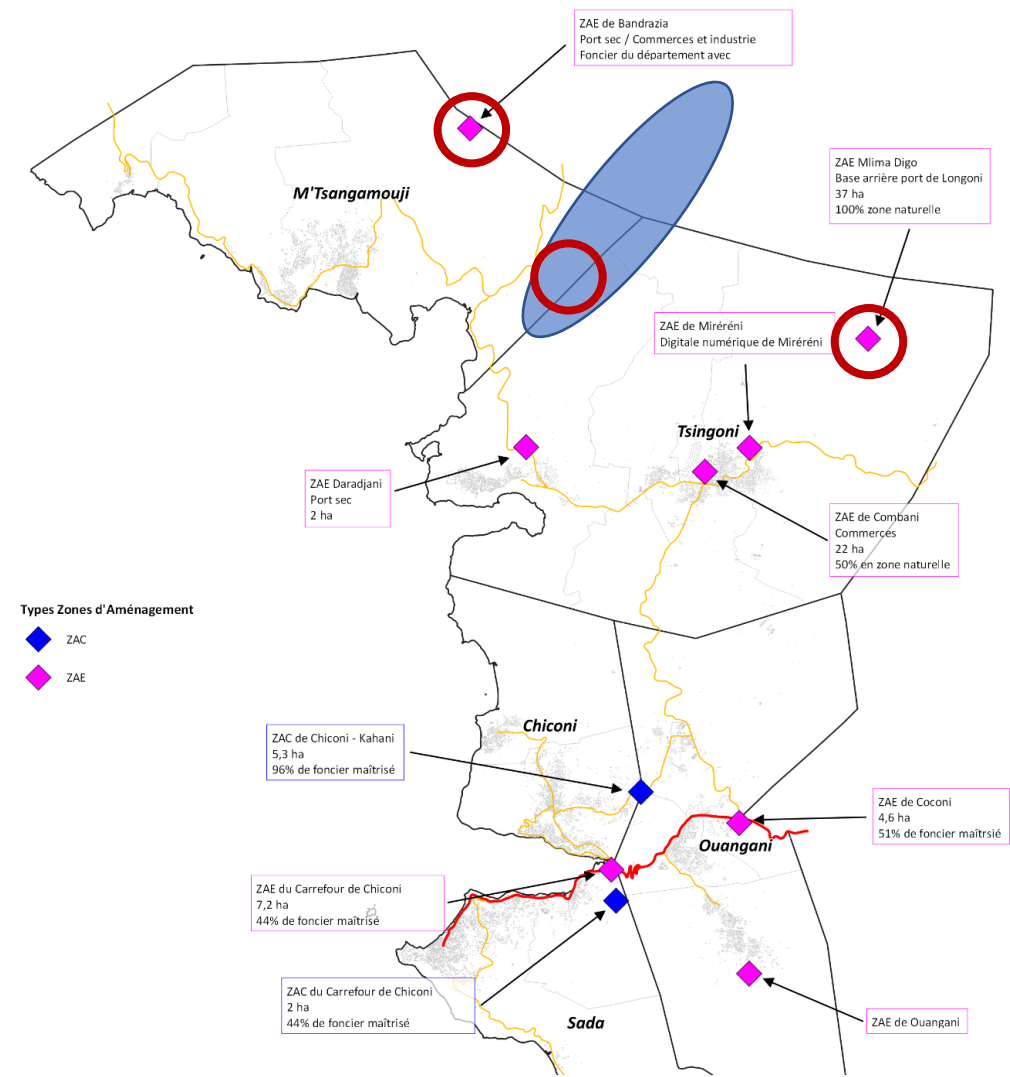
		Site n°2 Coconi
PRE-PROGRAMMATION	Positionnement	Développement d'une zone d'économie productive ciblée sur le secteur agro-production
	Rayonnement	Echelle départementale, en lien avec le lycée agricole, le P.E.R, l'abattoir de volaille et le projet Agripolis
	Vocation	Production / Transformation / Vente
ORGANISATION URBAINE	Aménagement	Une topographie marquée coté RN qui implique un aménagement différencié : zone cultivée au nord / zone construite au sud
	Orientation fonctionnelle	Zone dédiée à l'économie
	Desserte / accessibilité	Une nécessité de créer de bonnes conditions de desserte depuis la RN1 (carrefour de Coconi et liaison Nord / Sud)
	Disponibilité foncière réelle	La topographie ampute fortement les capacités constructibles au nord de la zone
	Capacité d'extension	A mettre en débat / cohérence avec le projet de ZAC de Coconi
MODE D'INTERVENTION	Niveau d'intervention de la puissance publique	Viabilisation, aménagement, allotissement de l'ensemble de la zone
	Outils d'encadrement et de participation financière	Une opération d'aménagement ad' hoc ou une intégration dans la ZAC de Coconi
	Portage / Gouvernance	3CO (compétence économie et aménagement) ou EPFAM



ZAE de Coconi :
Une zone d'économie productive, inscrite dans la filière agricole locale et ciblée sur l'industrie, en priorité le secteur agro-production

Premières orientations stratégiques

		Site n° 3
PRE-PROGRAMMATION	Positionnement	Développement d'une zone d'économie productive ciblé sur le secteur BTP et la logistique
	Rayonnement	Echelle départementale
	Vocation	Stockage / Transformation / Distribution / Vente directe
ORGANISATION URBAINE	Aménagement	Site éloignée des zones habitées pour éviter les nuisances / proche d'équipements générateurs de flux
	Orientation fonctionnelle	Zone dédiée à l'économie
	Desserte / accessibilité	Une bonne connexion au port et aux zones d'excavation
	Disponibilité foncière réelle	Nécessite un terrain de grande emprise (environ 20 ha)
	Capacité d'extension	
MODE D'INTERVENTION	Niveau d'intervention de la puissance publique	
	Outils d'encadrement et de participation financière	
	Portage / Gouvernance	



Quelle localisation pour accueillir l'économie productive de demain, construction, logistique, industrie?

Premières orientations stratégiques - synthèse

		Site n°1 Combani	Site n°2 Coconi	Site n° 3
PRE-PROGRAMMATION	Positionnement	Développement d'une zone d'économie présentielle dans la continuité d'activités existantes et en complémentarité de la centralité de Combani	Développement d'une zone d'économie productive ciblé sur le secteur agro-production	Développement d'une zone d'économie productive ciblé sur le secteur BTP et la logistique
	Rayonnement	A court terme, rayonnement façade Ouest. A moyen terme rayonnement local / bassin de vie	Echelle départementale, en lien avec le lycée agricole, le P.E.R, l'abattoir de volaille et le projet Agripolis	Echelle départementale
	Vocation	Commerce, service, artisanat, loisir	Production / Transformation / Vente	Stockage / Transformation / Distribution / Vente directe
ORGANISATION URBAINE	Aménagement	Une trajectoire qui implique la redéfinition d'une trame urbaine et une qualité d'aménagement : valorisation d'entrée de ville, espace public, insertion paysagère...	Une topographie marquée coté RN qui implique un aménagement différencié : zone cultivée au nord / zone construite au sud	Site éloignée des zones habitées pour éviter les nuisances / proche d'équipements générateurs de flux
	Orientation fonctionnelle	Mixité possible en intégration des logements déjà présents sur le site	Zone dédiée à l'économie	Zone dédiée à l'économie
	Desserte / accessibilité	Une nécessité d'apaisement de la CCD1 et d'amélioration de la desserte depuis Mamoudzou et Tsingoni (contournement Nord Ouest)	Une nécessité de créer de bonnes conditions de desserte depuis la RN1 (carrefour de Coconi et liaison Nord / Sud)	Une bonne connexion au port et aux zones d'excavation
	Disponibilité foncière réelle	Terrain en grande partie occupé et en cours de construction (centre commercial, pole tertiaire, pole de compétence agricole)	La topographie ampute fortement les capacités constructibles au nord de la zone	Nécessite un terrain de grande emprise (environ 20 ha)
	Capacité d'extension	Complexe du fait d'un classement en zone naturelle et de la présence de risques à l'Ouest et forte déclivité à l'Est	A mettre en débat / cohérence avec le projet de ZAC de Coconi	
MODE D'INTERVENTION	Niveau d'intervention de la puissance publique	Travailler avec l'existant et selon les initiatives et calendriers des porteurs de projets	Viabilisation, aménagement, allotissement de l'ensemble de la zone	
	Outils d'encadrement et de participation financière	Encadrement du développement via le PLUi (règlement et OAP), et mise en place d'un outil de participation financière (TAM ou PUP)	Une opération d'aménagement ad' hoc ou une intégration dans la ZAC de Coconi	
	Portage / Gouvernance	Urbanisme négocié (3CO / Commune / Porteurs de projets)	3CO (compétence économie et aménagement) ou EPFAM	

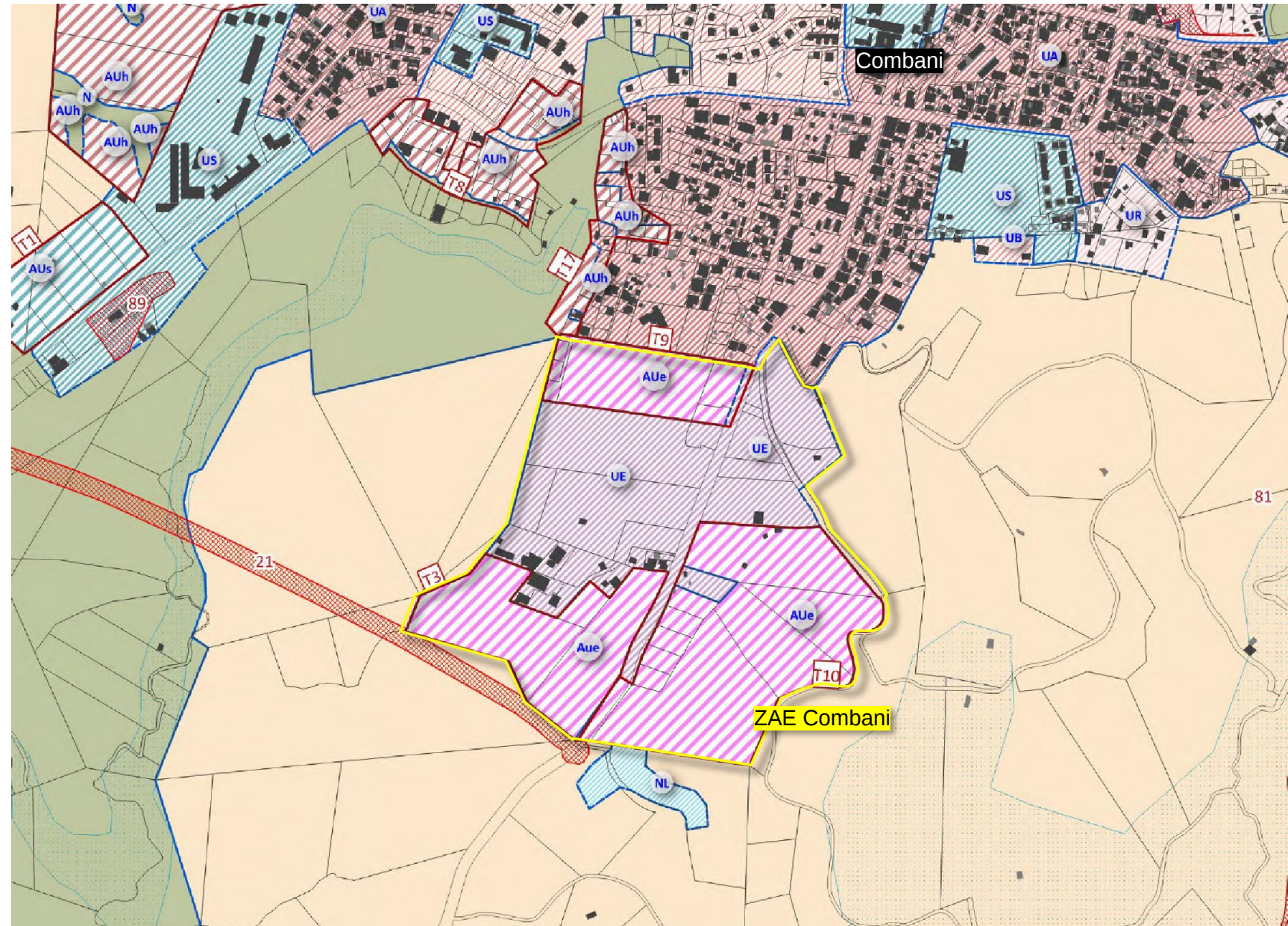
04. Annexes

Analyse réglementaire

Combani
Tsingoni

3 OAP identifiées dans le périmètre d'étude (n°3, 9 et 10).

Un emplacement réservé (n°21) pour le projet de contournement.



Analyse réglementaire

OAP n° 3

Occupation du sol et insertion urbaine
Bâtis industriels et artisanaux
Retrait des constructions le long de la CCD1

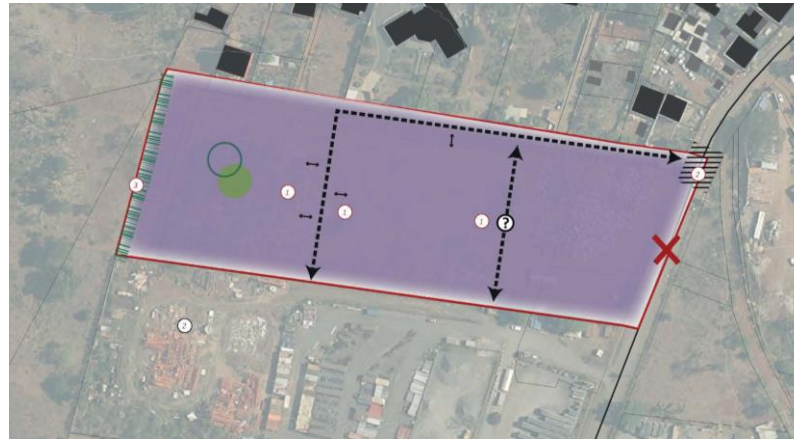
Accès et desserte
Aucun accès direct autorisé depuis la CCD1
Un seul accès pourra être réalisé, sur la base d'un accès existant au nord
Mutualisation des sites de livraisons, stockage et stationnements visiteurs



OAP n° 9

Occupation du sol et insertion urbaine
Bâtis industriels et artisanaux

Accès et desserte
Un seul accès pourra être réalisé depuis la CCD1 sur la base d'un accès existant
Un bouclage avec la zone artisanale sud est à réaliser
Mutualisation des sites de livraisons, stockage et stationnements visiteurs



OAP n° 11

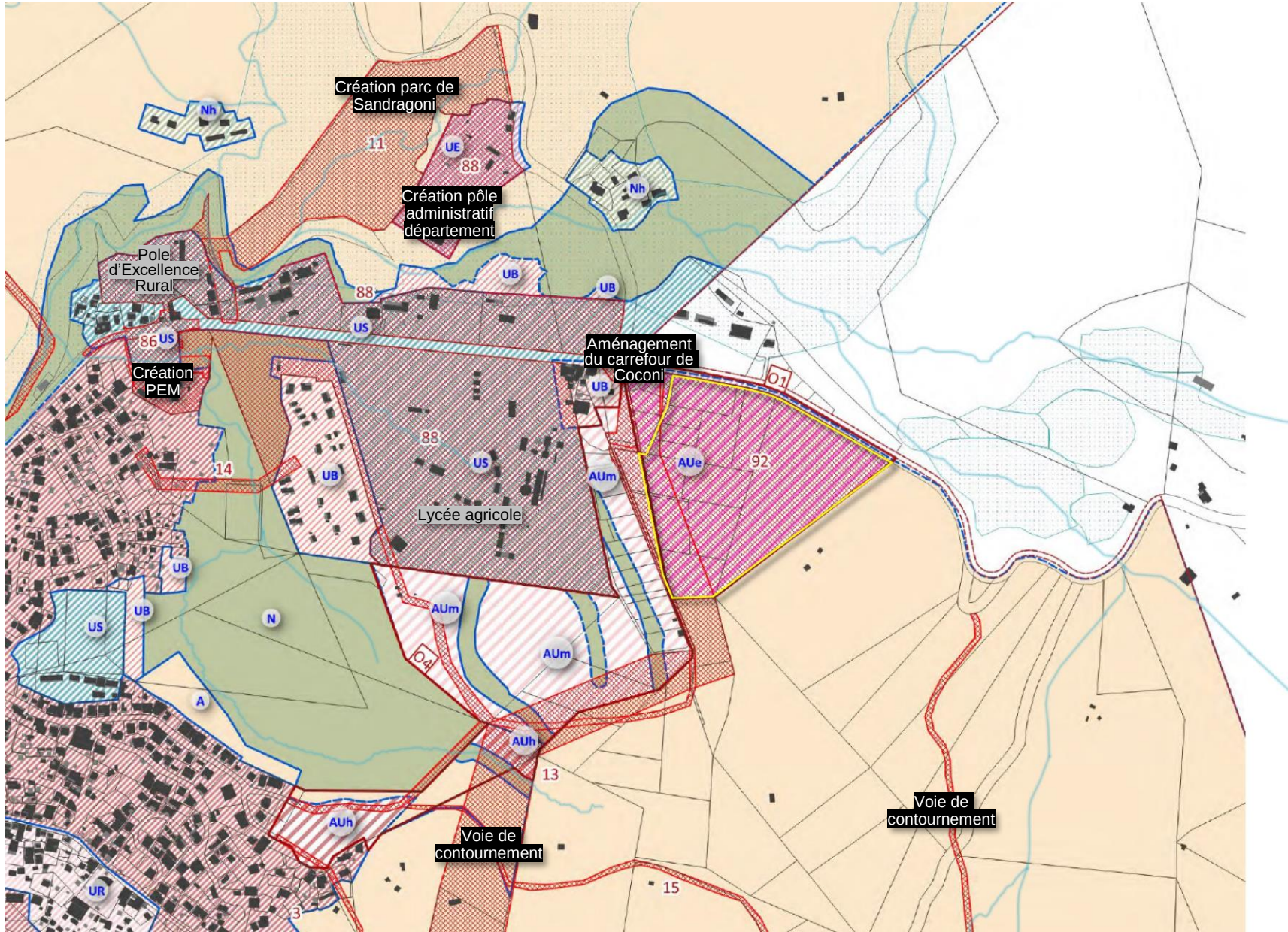
Occupation du sol et insertion urbaine
Bâtis industriels et artisanaux

Accès et desserte
Si plusieurs accès sont autorisés le long de la voie principale, ils seront tous mutualisés en retrait de voie pour la desserte à la parcelle.
Aucun accès direct ne sera autorisé sur la CCD1.



Analyse réglementaire

Coconi
Ouangani



Analyse règlementaire

OAP n° 1

Occupation du sol et insertion urbaine

Bâtis industriels et artisanaux.

Retrait des constructions le long de la limite Ouest pour limiter les nuisances.

Accès et desserte

Deux accès seulement pourront être créés le long de la RN2.

Mutualisation des sites de livraisons, stockage et stationnements visiteurs.

Pacifier le trafic sur la partie Ouest, davantage résidentielle.

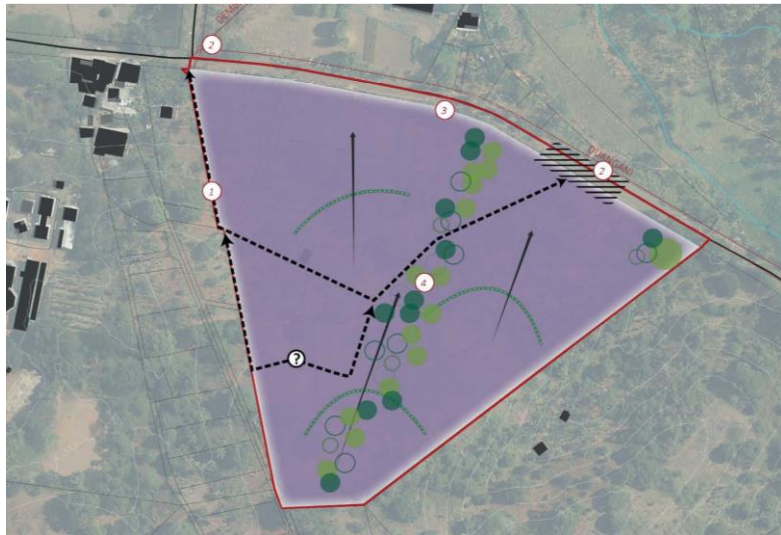
Principe paysager

Constituer une entrée de territoire.

Une trame arborée, du point haut au point bas du site, est exigée.

Qualité constructive

Rechercher une implantation imbriquée dans la pente (pilotis).



OAP n° 4

Occupation du sol et insertion urbaine

Logements

Deux équipements structurants

Accès et desserte

La voie principale au Nord doit permettre à terme de relier le Nord et le Sud de Coconi

Principe paysager

Préserver les points hauts non bâtis.

Qualité constructive

Rechercher une implantation imbriquée dans la pente (pilotis).

