ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM de la CADEMA

Pièce n°1.A : Diagnostic et état initial de l'environnement

cadema
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DEMBÉNI * MAMOUDZOU

AGENCE TOPONYMY L'expression des territoires · M'Zé CONSEIL · iter · Nymphalis · Metropolis · FLD.C · Bouyssou & Associés SOCIÉTÉ D'AVOCATS · urbactis GÉOMÈTRE-EXPERT BUREAU D'ÉTUDES

Sommaire

MÉTHODOLOGIE DU PLUI-HD DE LA CADEMA 5
Méthodologie du diagnostic du PLUI-HD 7

CADRAGE REGLEMENTAIRE DU PLUI-HD 9
Cadrage législatif 10
Les documents supra-communaux 12

LA CADEMA : UN TERRITOIRE DE PROJETS 15
Projets "HABITAT" 18
Projets "ECONOMIE" et "ÉQUIPEMENTS" 20
Projets "MOBILITÉ" et "ESPACES PUBLICS" 21

CADRAGE RÉGIONAL ET INTERCOMMUNAL 23
Contextualisation 24
Géomorphologie 26
Le milieu naturel 30
Les continuités écologiques 31
Les grandes entités écologiques 32
Les espèces remarquables 35
Grands ensembles paysagers 37
Socio-démographie 41
Habitat 44
Mobilité 51
Développement économique 55
Agriculture et pêche 59
Le foncier et la consommation d'espace 63
Trame urbaine 67
Espaces publics 69
Architecture 71
Équipements 73
Réseaux publics 76

L'APPROCHE DE L'INTERCOMMUNALITE PAR LES VILLAGES 82

KAWENI 83

MAMOUDZOU 91

CAVANI 99

M'TSAPERE 107

PASSAMAINTY 115

VAHIBE 123

TSOUNDZOU 1 131

TSOUNDZOU 2 139

TSARARANO 147

ONGOUJOU 155

DEMBENI 163

ILONI 171

HAJANGOUA 179

METHODOLOGIE DU PLUI-HD DE LA CADEMA

Méthodologie du diagnostic du PLUI-HD

1. Le PLUI-HD dans un contexte global et réglementaire

Le présent document d'urbanisme porte sur le périmètre de l'agglomération formée par les deux communes de Dembéni et Mamoudzou. Un des enjeux du diagnostic est d'appréhender le territoire dans son contexte global, soit à l'échelle de l'île de Mayotte, mais aussi de la région "océan Indien" et à une échelle plus large, en lien avec la métropole.

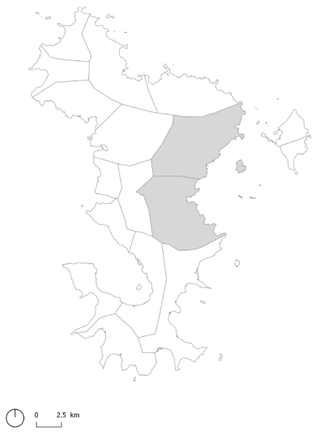
La délibération de prescription du plan local d'urbanisme intercommunal du 29/06/2019 fixe les objectifs suivants pour la procédure :

- Le paysage comme marqueur de l'identité de la CADEMA ;
- La définition d'une stratégie d'aménagement équilibrée et le confortement du rôle de capitale économique de l'agglomération ;
- Faire face aux défis environnementaux par l'innovation

Les problématiques du territoire font que la collectivité a souhaité se doter d'un Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLH) et Plan de Déplacements Urbains (PDU).
Le présent diagnostic vaut pour l'intégralité du PLUI-HD.

Le cadre législatif et relatif aux documents s'imposant au PLUI-HD est expliqué dans la partie **"Cadrage règlementaire du PLUI-HD"**.

Localisation de la CADEMA à l'échelle de Mayotte



2. De nombreuses études existantes à prendre en compte et à synthétiser en "fiches thématiques" et "fiches projets"

Débuter un document d'urbanisme à Mayotte et sur le territoire de l'agglomération Dembéni - Mamoudzou impose dans un premier temps un travail important de recherche bibliographique et de se plonger dans la multitude d'études, notamment stratégiques, pré opérationnelles, opérationnelles..., engagées sur le territoire : action cœur de ville sur les deux villages principaux, une quinzaine d'opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI) lancées, étude pour la création d'un transport en commun en site propre, schémas directeurs concernant les réseaux, mémoires de recherche, études urbaines, projets ANRU, études sur les Opérations d'Intérêt National (OIN)...

La plupart des études sont relativement récentes et riches en information, elles recoupent des thématiques transversales et abordent des points importants pour un diagnostic de PLUI-HD.
Leur grand nombre peut cependant entrainer, des dires des acteurs locaux, une lassitude et un détachement, notamment au stade des diagnostics.
De ces nombreuses études lancées, le diagnostic du PLUI-HD s'attache donc à **créer une synthèse dynamique, à visée opérationnelle**, autour de deux grandes parties :

- **"La CADEMA : un territoire de projets"** : sont recensés les projets d'aménagements déjà lancés au moment du diagnostic du PLUI-HD ou en réflexion et ayant un impact important sur l'aménagement du territoire pour les prochaines années ;
- **"La CADEMA : cadrage régional et intercommunal"** : sont ici abordées les thématiques permettant de poser les bases du territoire intercommunal. Elles correspondent à celles listées par le Code de l'Urbanisme. Sont donc concernées dans cette partie : le contexte régional, le socle géomorphologique, le milieu naturel, le paysage, le contexte socio-démographique, l'habitat, les mobilités, le développement économique, l'agriculture et la pêche, le foncier et la consommation d'espaces, la trame urbaine, les espaces publics, l'architecture, les équipements et les réseaux. Au regard du territoire de la CADEMA et de son fonctionnement, ces thématiques sont traitées à l'échelle intercommunale afin de décrire les interrelations et les similitudes entre les différents espaces du territoire. Chaque thématique est organisée sur le principe d'une double page constats / enjeux et sont cartographiées. Certaines thématiques revêtant une importance particulière (au vu du volet "H" -habitat- ou "D" -déplacement- notamment) sont également développées en annexe, afin de ne pas surcharger le diagnostic se voulant synthétique, tout en respectant les exigences réglementaires du PLU intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et Plan de Déplacement Urbain.

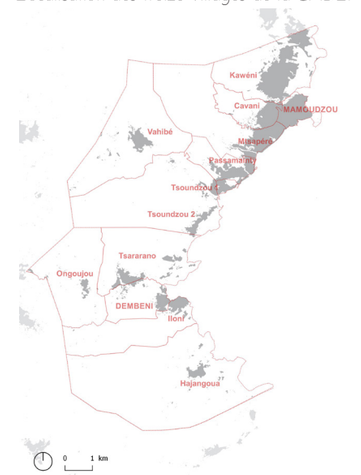
3. Une armature existante en villages permettant une vision opérationnelle du territoire et du diagnostic en "fiches villages"

Le territoire de la CADEMA est vaste et diversifié.
Il est composé historiquement de 13 villages, dont 10 sont situés sur la frange littorale. Cet héritage est encore très lisible et participe à l'identité et à la vie sociale des habitants. Par ailleurs et d'un point de vue plus règlementaire, de nombreux villages peuvent être identifiés dans la "trame urbaine" dans le contexte de la Loi Littoral.

L'approche "par village" permet en effet au diagnostic du PLUI-HD d'appréhender le territoire à une échelle plus fine, celle des trames urbaines. Elle permet également de traduire localement et de manière opérationnelle des enjeux intercommunaux présentés dans les fiches thématiques en mettant en avant les caractéristiques de chaque village et ainsi que leurs enjeux. Les "fiches villages" donnent une mise en perspective de leur évolution dans les prochaines années (équipements, projets, éléments à préserver, prise en compte des risques dans la constructibilité...).
Ce choix d'échelle permet d'avoir une vision plus opérationnelle du territoire en facilitant la bascule d'une vision communale de l'aménagement à une vision intercommunale.

Les treize villages sont ainsi abordés dans la partie **"L'approche de l'intercommunalité par les villages"**.

Localisation des treize villages de la CADEMA



4. Une attention particulière apportée aux sources

Les études existantes sur le territoire de l'île et de l'agglomération ont été d'une grande utilité pour la rédaction du diagnostic.

En plus des études existantes, le groupement et la maîtrise d'ouvrage ont organisé, début mars 2020, des tables rondes thématiques, visant à rencontrer les acteurs (notamment institutionnels) du territoire et à confronter différentes visions :

- Habitat, patrimoine et construction
- Mobilités et déplacements
- Attractivité économique et rayonnement
- Environnement et énergies

Des entretiens ont également été réalisés avec des personnes ressources, notamment pour les volets habitat et déplacements.

Un travail de terrain a également été mis en place.

Le contexte particulier de l'île, notamment concernant le foncier et la constructibilité, amène à une mise en garde concernant certains éléments du diagnostic qui ont été réalisés avec les données existantes. L'étude de la consommation d'espaces au cours des dix dernières années, par exemple, a été réalisée à partir de l'étude des permis de construire et leur géolocalisation et par photo-interprétation et comparaison de photographies aériennes. Dans un premier temps, les permis ont pu être étudiés sur la commune de Dembéni sur la période 2008-2019 mais sont disponibles uniquement à partir de 2014 sur la commune de Mamoudzou. La photo-interprétation a été réalisée sur la base de la dernière orthophotographie existante, datant de 2016. Le contexte de constructibilité (quartiers informels, absence d'autorisation d'urbanisme pour certains projets...) amène à appréhender certaines données avec précaution.

Les données statistiques sont, pour la plupart, issues du dernier recensement réalisé par l'INSEE (2017).

Par ailleurs, en l'absence de précision contraire, les photographies, schémas, cartes, coupes... sont toutes réalisées par le groupement en charge de la réalisation du PLUI-HD.

CADRAGE REGLEMENTAIRE DU PLUI-HD

Cadrage législatif

1. La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU)

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 Décembre 2000 a modifié fortement l'approche de l'aménagement du Territoire en instituant les Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) comme nouvel outil de planification à l'échelle locale à privilégier.
Ceux-ci ont ainsi pour vocation de remplacer à terme les Plans d'Occupation des Sols mis en place près de 30 années plus tôt (1967 : Loi d'Orientation Foncière).
L'approche ainsi apportée par les PLU se veut plus globale et vise la définition de **projets de territoires** en intégrant les objectifs du Développement Durable (apparition du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, PADD). Les PLU ont ainsi vocation à équilibrer le développement urbain avec la préservation des espaces naturels en tenant compte de nouveaux enjeux (renouvellement urbain, mixité sociale, diversité des fonctions urbaines, habitat et mixité sociale, transports et déplacements) et de nouveaux équilibres à atteindre (planification urbaine, économie, déplacements, environnement, habitat).

En termes de mobilité, la loi SRU vient apporter des précisons sur l'élaboration des Plans de Déplacement Urbain :
« Les plans de déplacements urbains portent sur : L'amélioration de la sécurité de tous les déplacements, notamment en définissant un partage modal équilibré de la voirie pour chacune des différentes catégories d'usagers […] ; La diminution du trafic automobile […] ; Le développement des transports collectifs et des moyens de déplacement économes et les moins polluants […] ;
L'aménagement et l'exploitation du réseau principal de voirie d'agglomération […] ; L'organisation du stationnement sur voirie et dans les parcs publics de stationnement […] ; Le transport et la livraison des marchandises tout en rationalisant les conditions d'approvisionnement. […] Il propose une réponse adaptée à l'utilisation des infrastructures logistiques existantes […] ; L'encouragement pour les entreprises et les collectivités publiques à établir un plan de mobilité et à favoriser le transport de leur personne […] ; La mise en place d'une tarification et d'une billettique intégrées pour l'ensemble des déplacements […]».

2. La Loi Urbanisme et Habitat

La Loi Urbanisme et Habitat du 02 Juillet 2003 a permis de **simplifier et clarifier** certains points de la Loi SRU en matière d'élaboration de PLU.
Point majeur de cette évolution en matière d'élaboration de PLU, le PADD, jusqu'alors opposable, ne l'est plus mais conserve son caractère central et obligatoire avec la définition des grandes orientations d'aménagement et de développement pour la Collectivité.

3. La Loi portant Engagement National pour l'Environnement

La Loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 Juillet 2010 (dite Grenelle II), a considérablement renforcé la **prise en compte des enjeux environnementaux** dans les documents d'urbanisme avec une meilleure intégration de thématiques phares : les bâtiments et l'urbanisme, les transports, l'énergie, la biodiversité, les risques, la santé et les déchets.
En matière de planification locale par le biais des PLU, la Loi Grenelle II instaure des nouveaux objectifs articulés autour de la réduction des émissions de gaz à effet de serre, de la préservation et la remise en état des continuités écologiques, de la maîtrise de l'énergie et du développement des communications numériques.
La Loi Grenelle II fait également apparaître la notion de modération de consommation d'espace dans les PADD et renforce le rôle des Orientations d'Aménagement qui ont désormais une portée programmatique : les **OAP** sont nées.

En termes de mobilité, la loi Grenelle II du 22 juillet 2010 précise la compatibilité du PDU avec les autres documents d'urbanisme et de planification :
« Ils présentent le projet d'aménagement et de développement durable retenu, qui fixe les objectifs des politiques publiques d'urbanisme en matière d'habitat, de développement économique, de loisirs, de déplacements des personnes et des marchandises, de stationnement des véhicules et de régulation du trafic automobile. […]
Les programmes locaux de l'habitat, les plans de déplacements urbains, […] les plans locaux d'urbanisme, […] doivent être compatibles avec les schémas de cohérence territoriale […]» .

4. La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

La Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt du 13 Octobre 2014 revient sur certains points de la Loi ALUR et notamment sur les éléments suivants : les extensions et les annexes des habitations en zones agricole et naturelle sont désormais possibles sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité des paysages (prescriptions dans le règlement du PLU). Par ailleurs, le règlement peut également identifier des bâtiments pouvant changer de destination dans les mêmes conditions que les possibilités d'annexes et d'extensions des habitations.
Enfin, le PLU peut définir en zones agricole et naturelle des Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées des constructions, des aires d'accueil des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

5. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové promulguée le 24 Mars 2014 fait évoluer la planification locale.
Les POS non remplacés par des PLU avant le 27 Mars 2017 deviennent caducs, laissant place aux règles du Règlement National d'Urbanisme. La mise en œuvre de **PLU intercommunaux** vise à être généralisée.
Le contenu des PLU évolue également avec un enrichissement de l'Etat Initial de l'Environnement (analyse des capacités de densification dans les trames urbaines, inventaires du stationnement et des capacités de mutualisation, analyse chiffrée de la consommation foncière des 10 dernières années) et une modification des règlements (suppression du COS, de la superficie minimale des terrains, mise en place de STECAL en zone agricole et naturelle).
Conformément à l'article L. 123-1 du code de l'urbanisme modifié par la loi ALUR, le Plan Local d'Urbanisme (PLU) peut tenir lieu de Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLUI-H a tous les effets et la valeur juridique du PLH et reprend les contenus inscrits dans le Code de la Construction et de l'Habitation (art. L. 302-1).
Le PLUI-H intègre les dispositions du PLH dans ses différentes parties : rapport de présentation, Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), Programme d'Orientations et d'Actions (POA) et Opération d'Aménagement et de Programmation (OAP). Le Programme d'Orientations et d'Actions a vocation à regrouper l'ensemble des informations et mesures nécessaires à la mise en œuvre des politiques de l'habitat,
Le projet de PLU est soumis à l'avis du Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRH). Un bilan de l'application des dispositions relatives à l'habitat est réalisé tous les 3 ans et transmis au Préfet.

6. La Loi Littoral

La Loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral du 3 janvier 1986 encadre la gestion des domaines publics maritime et fluvial, des plages et fixe une règlementation en termes de qualité des eaux.
En matière de PLU, elle pose un régime d'urbanisation et met en place des dispositions qui encadre l'élaboration de documents d'urbanisme pour les communes littorales définies à l'article L321-2 du Code de l'Environnement qui précise que :
« *Sont considérés comme communes littorales, au sens du présent chapitre, les communes de métropole et des départements d'outre-mer :*
1° Riveraines des mers et océans, des étangs salés, des plans d'eau intérieurs d'une superficie supérieure à 1 000 hectares; *[...].*»
Les communes de Mamoudzou et Dembéni sont donc des communes littorales et sont règlementées par les articles L121-1 à L121-51 du Code de l'Urbanisme. Des dispositions particulières à Mayotte sont présents dans les articles L121-38 à L121-51 et permettent d'adapter la loi littoral à ce territoire.

Les articles suivants posent le socle de la règlementation du développement urbain dans les communes littorales :

- L121-8 : « *L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. [...]* »
- L121-40 : « *Dans les espaces proches du rivage, sont autorisées :*
1° L'extension de l'urbanisation dans les secteurs déjà occupés par une urbanisation diffuse ;
2° Les opérations d'aménagement préalablement prévues par le chapitre particulier valant schéma de mise en valeur de la mer du schéma d'aménagement régional prévu par l'article L. 4433-7 du code général des collectivités territoriales » ;
- L121-42 : « *Des espaces naturels ouverts sur le rivage et présentant le caractère d'une coupure d'urbanisation sont ménagés dans les zones inondable* » ;
- L121-44 : « *A Mayotte, les constructions et aménagements sont interdits sur le littoral quand leur implantation porte atteinte aux plages de sable, aux mangroves, aux lagons ou aux récifs coralliens* » ;
- L121-45 : « *Il est déterminé une bande littorale comprise entre le rivage de la mer et la limite supérieure de la réserve domaniale dite des cinquante pas géométriques définie à l'article L. 5111-2 du code général de la propriété des personnes publiques et, à Mayotte, à l'article L. 5331-4 de ce code.*
A défaut de délimitation ou lorsque la réserve domaniale n'a pas été instituée, cette bande présente une largeur de 81,20 mètres à compter de la limite haute du rivage ».

7. La Loi pour l'égalité des droits et des chances et la participation, la citoyenneté des personnes handicapées

La loi pour l'égalité des droits et des chances et la participation et la citoyenneté des personnes handicapées du 11 février 2005 (Handicap) introduit la prise en compte de tous les types de handicap et la volonté de traiter l'intégralité de la chaîne de déplacement en rendant obligatoire l'accessibilité complète des services de transport collectif :

« Toute personne handicapée a droit à la solidarité de l'ensemble de la collectivité nationale, qui lui garantit, en vertu de cette obligation, l'accès aux droits fondamentaux reconnus à tous les citoyens ainsi que le plein exercice de sa citoyenneté […].
A cette fin, l'action poursuivie vise à assurer l'accès de l'enfant, de l'adolescent ou de l'adulte handicapé aux institutions ouvertes à l'ensemble de la population […].
La chaîne du déplacement, qui comprend le cadre bâti, la voirie, les aménagements des espaces publics, les systèmes de transport et leur intermodalité, est organisée pour permettre son accessibilité dans sa totalité aux personnes handicapées ou à mobilité réduite. »

8. La Loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE)

La loi sur l'Air et l'Utilisation Rationnelle de l'Énergie (LAURE) , du 30 décembre 1996, rend obligatoire les plans de mobilité pour les grandes agglomérations :

Article 14 :
« Dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi n° 96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, l'élaboration d'un plan de déplacements urbains est obligatoire dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de
100 000 habitants (…). »

9. La Loi d'Orientation sur les Transports Intérieurs (LOTI)

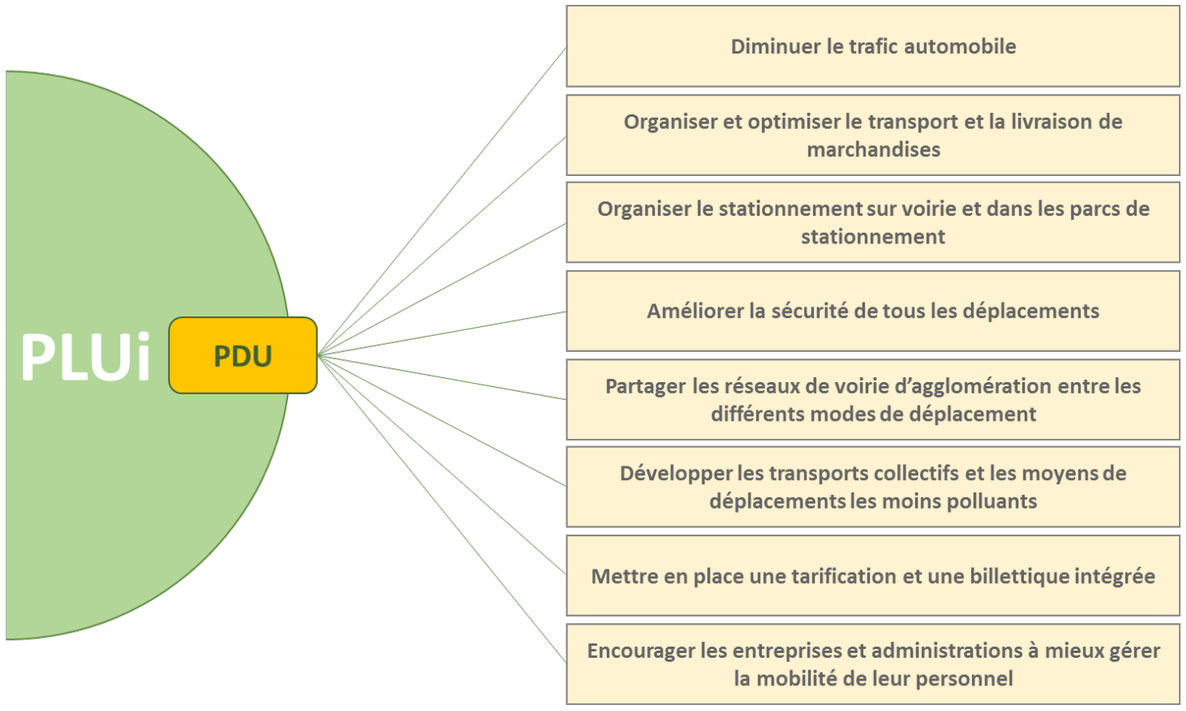
La LOTI, du 30 décembre 1982, introduit de nouveaux outils de planification pour l'organisation des transports, la coordination de l'usage des voies publiques par différents modes de déplacement et l'accessibilité des personnes à mobilité réduite : les Plans de Déplacements Urbains. Elle concerne directement le PLUi-HD de la CADEMA qui vaut Plan de Mobilité.

Article 28 :
« Le Plan de Déplacements Urbains (PDU) définit les principes de l'organisation des transports de personnes et de marchandises, de la circulation et du stationnement, dans le périmètre de transports urbains. Il vise à assurer un équilibre durable entre les besoins en matière de mobilité et de facilité d'accès d'une part, et la protection de l'environnement et de la santé d'autre part. Il a comme objectif un usage coordonné de tous les modes de déplacements, notamment par une affectation appropriée de la voirie, ainsi que la promotion des modes les moins polluants et les moins consommateurs d'énergie. Il précise les mesures d'aménagement et d'exploitation à mettre en œuvre (…) ».

10. L'ordonnance du Code des transports

L'ordonnance du Code des transports du 28 octobre 2010 rappelle le rôle du PDU :
« Le plan de déplacements urbains détermine les principes régissant l'organisation du transport de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement dans le périmètre de transports urbains défini par les dispositions de la section 2 du chapitre unique du titre III du présent livre. »

Dans ce contexte réglementaire, le diagnostic reprend les ambitions du volet transport & déplacements du PLUi (valant PDU) qui sont au nombre de 8 :



11. Commissions Départementales de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

La CDPENAF doit être consultée :

- Pour les PLU non couverts par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) lorsque ceux-ci réduisent les surfaces des espaces naturels, agricoles ou forestiers (Avis simple).
- Pour les PLU réduisant les surfaces affectées à des productions AOP (Avis conforme).
- Lors de la mise en place de STECAL (Avis simple).
- Lorsque le changement de destination de certains bâtiments est autorisé en zone agricole (Avis conforme).
- Pour déroger à la règle de constructibilité limitée lorsqu'un SCOT n'est pas approuvé (Avis simple).

La CDNPS doit être consultée :

- Lorsque le changement de destination de certains bâtiments est autorisé en zone naturelle (Avis conforme).

12. Évaluation environnementale liée à l'élaboration d'un PLUi

Conformément à l'article R104-10 du Code de l'Urbanisme :
« *Les plans locaux d'urbanisme couvrant le territoire d'au moins une commune littorale au sens de l'article L321-2 du code de l'environnement font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion:*
1° De leur élaboration,
2° De leur révision,
3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L153-31.»

Par ailleurs, l'article R104-11 du Code de l'urbanisme précise pour le territoire de Mayotte que « *Les plans locaux d'urbanisme de Mayotte*[1] *font l'objet d'une évaluation environnementale dans les cas prévus par l'article R104-10, en application de l'article L121-38* ».

Etant donné le classement en commune littorale de Dembéni et Mamoudzou, l'élaboration du PLUi-HD de la CADEMA **fera l'objet d'une évaluation environnementale.**

Les documents supra-communaux

1. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Mayotte (SDAGE 2016-2021)

Le SDAGE est un document d'orientation stratégique pour la gestion des eaux et des milieux aquatiques superficiels et souterrains.

L'état chimique des masses d'eau en 2013 est bonne, bien que des substances chimiques aient été trouvées au niveau du port de Mamoudzou pour le périmètre qui nous intéresse. L'état écologique des masses d'eau de surface est relativement dégradé, notamment pour les cours d'eau.
Sur l'île, des pressions s'exercent sur les masses d'eau souterraines et notamment :

- La pression prélèvement sur les cours d'eau ;
- La pression « eaux usées » sur les cours d'eau et sur les masses d'eau littorales ;
- La pression érosion terrestre, principalement sur les masses d'eau littorales ;
- La pression hydromorphologique sur les cours d'eau.

1.1. Les mesures liées au territoire et à la planification locale

Les intercommunalités et les communes sont responsables de la gestion de l'eau, des milieux aquatiques et du risque d'inondation. Cela passe par l'assainissement de l'eau, la distribution de l'eau potable, la gestion des eaux pluviales (facultatif), la gestion des milieux aquatiques et la prévention des inondations (GEMAPI).
Les enjeux du SDAGE doivent dans ce sens être intégrés au rapport de présentation des SCOT ou des PLU. Ces deux documents doivent être mis en compatibilité avec le SDAGE sous 3 ans si celui-ci n'est pas pris en considération.
Un PLU ne peut adopter un projet qui accentue les flux de pollution ou les prélèvements (objectif de conservation de l'état quantitatif et qualitatif des masses d'eau). La préservation de la biodiversité, la reconquête des zones humides et la prévention des risques sont autant d'objectifs qui doivent être poursuivis par les PLU.
Pour ce faire, la mise en place de mesures palliatives, compensatoires ou de réduction d'impact sont des leviers à la disposition des collectivités territoriales.

1.2. Les 5 grandes orientations du SDAGE

Le SDAGE s'articule autour de ces 5 orientations pour améliorer la gestion des eaux et des milieux aquatiques :

- Orientation 1 : Réduire la pollution des milieux aquatiques,
- Orientation 2 : Protéger et sécuriser la ressource pour l'alimentation en eau de la population,
- Orientation 3 : Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité,
- Orientation 4 : Développer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau,
- Orientation 5 : Gérer les risques naturels (inondation, ruissellement, érosion, submersion marine).

Plusieurs mesures découlent de ces orientations et peuvent être appliquées dans le PLUi de la CADEMA comme par exemple :

- Doter Mayotte d'un réseau d'assainissement à la hauteur des enjeux environnementaux et de son patrimoine naturel,
- Développer un système d'assainissement non collectif performant,
- Améliorer la gestion des eaux pluviales et des milieux aquatiques en zone urbaine,
- Lutter contre l'érosion et la déforestation pour préserver les ressources en eau,
- Anticiper et réduire les pressions polluantes dues au développement des activités économiques de l'île,
- Renforcer la protection effective des milieux remarquables les plus exposés,
- Assurer la cohérence des politiques d'aménagement avec la préservation de l'environnement, de la ressource en eau et la prévention des risques naturels.

2. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux de Mayotte (SDAGE 2022-2027)

Le SDAGE 2022-2027 est en cours d'élaboration. Les premiers éléments ont été pris en considération dans le diagnostic et seront mis à jour au fur et à mesure de son avancé.

L'état écologique des masses d'eau de surface reste relativement dégradé. Vis-à-vis du SDAGE 2016-2021, aucune masse d'eau superficielle de la CADEMA a atteint le bon état environnemental visé. Leur état écologique reste médiocre et en majeur partie mauvais. Notons que c'est principalement le mauvais état écologique qui freine l'atteinte des objectifs.
De plus, tandis qu'en 2013 les pesticides étaient la principale cause du déclassement de l'état chimique, en 2019 ce sont les DEHP (incinération, décharges, déchiquetage de voitures, déchets restant dans l'environnement) qui sont responsables du déclassement.

L'état écologique des masses d'eau côtière de la CADEMA est moyen ou médiocre et risque de ne pas atteindre les objectifs visés. En cause, les bassins en aval sont anthropisés avec des pressions en probable augmentation.

100% des masses d'eau souterraine de l'île ont atteint le bon état. Néanmoins les pressions sur ces masses d'eau sont en augmentation (prélèvements, accroissement des activités industrielles) conduisant à porter une vigilance particulière.

Le SDAGE s'organise autour de 5 orientations pour améliorer la gestion des eaux et des milieux aquatiques :

- Orientation 1 : Promouvoir un développement de l'île et un aménagement du territoire sobres en eau et en espace et exemplaires pour la protection des ressources et des milieux et l'adaptation au changement climatique,
- Orientation 2 : Préserver les ressources en eau (quantité) pour satisfaire les besoins actuels et futurs et garantir l'équilibre des milieux naturels,
- Orientation 3 : Réduire la pollution de l'eau et des milieux aquatiques,
- Orientation 4 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides terrestres et marins,
- Orientation 5 : Renforcer la gouvernance dans le domaine de l'eau et agir ensemble pour l'atteinte du bon état.

Plusieurs mesures issues du SDAGE doivent être appliquées dans le PLUi de la CADEMA dont voici une liste non-exhaustive :

- Assurer la compatibilité des documents d'urbanisme avec les enjeux de l'eau et plus particulièrement : s'assurer de la compatibilité entre l'urbanisation et les capacités d'assainissement des territoires ;
- Inclure les aires d'alimentation de captages actuelles et les ressources futures pour l'alimentation en eau potable dans les zones à préserver de l'urbanisation ;
- Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation à l'aide d'obligations en matière de performances environnementales ;
- Limiter l'imperméabilisation des sols et encourager les projets permettant de restaurer des capacités d'infiltration, à la fois pour limiter la pollution des eaux en temps de pluie et pour réduire les risques d'inondation dus au ruissellement, dans les zones compatibles en termes de risques ;
- Protéger les milieux aquatiques (ripisylves, zones humides et espaces de bon fonctionnement des milieux aquatiques, les ressources stratégiques pour l'alimentation en eau potable et les champs d'expansion des crues par l'application de zonages adaptés) ;
- Promouvoir les schémas « eau potable », « assainissement » et « pluvial » à jour, comme leviers de prise en compte des impératifs de gestion environnementale ;
- Prohiber l'installation des mini-STEP dès lors que des solutions alternatives existent ;
- Protéger les ressources existantes et futures pour l'AEP ;
- Favoriser le maillage du territoire du point de vue de l'assainissement collectif ;
- Accompagner l'ensemble des projets d'aménagement futurs d'une réflexion sur la gestion des eaux pluviales ;
- Réduire l'érosion en milieu urbain (en développant une planification urbaine soucieuse du maintien des sols).

3. Les Opérations d'Intérêt National (OIN)

Les OIN sont des opérations mises en place par l'état afin de répondre à des objectifs en matière d'aménagement du territoire et urbanisme. En lien avec l'élaboration du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) à Mayotte, l'OIN s'inscrit dans une volonté forte de répondre aux besoins de l'île en matière d'habitat, d'équipements et services, de mobilités et d'économie.

Cette opération a donc été mise en place sur l'île afin de répondre à cinq principes clés :

- Rééquilibrer le territoire en investissant le développement du versant ouest de l'île,
- Allier développement agricole et développement urbain,
- Conforter le tissu urbain et tenir l'étalement urbain en maîtrisant davantage sa densité,
- Concentrer les projets de développement autour des équipements et réseaux structurants,
- Organiser de véritables bassins de vie.

Sur le territoire de la CADEMA, 3 secteurs d'OIN sont présents :

- Dembéni,
- Mamoudzou,
- Nord de Mamoudzou en lien avec la commune de Koungou.

Le SAR et les OIN se doivent d'être compatibles et par conséquent le PLUi-HD de la CADEMA devra traduire les conclusions des OIN dans le document d'urbanisme. Le projet politique, présent dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi-HD, devra prendre en compte et traduire les OIN.

4. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR)

Le SAR est un document d'orientation encadré par l'article R121-7 du code de l'urbanisme porté par le conseil départemental de Mayotte. Ce document d'orientation stratégique définit des orientations stratégiques en matière de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement.

Le SAR définit plusieurs éléments :

- la destination générale de différentes parties du territoire,
- en matière d'habitat : les objectifs de renouvellement urbain, de construction dans les zones déjà urbanisées, de maîtrise de l'étalement urbain et de lutte contre l'artificialisation des sols,
- de planification : la localisation préférentielle des extensions urbaines, des activités économiques et commerciales, agricoles, forestières, touristiques et relatives aux énergies renouvelables,
- de mobilité : l'implantation des grands équipements d'infrastructures et de transport,
- d'environnement : dispositions spécifiques concernant la biodiversité, la trame verte et bleue, le littoral, l'adaptation au changement climatique et de qualité de l'air.

Le SAR vaut plusieurs documents et notamment le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE), Schéma de Mise en Valeur de la Mer (SMVM) et Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Egalité des Territoires (SRADDET).

Lors de la rédaction du diagnostic du PLUi-HD de la CADEMA, le SAR est en cours d'élaboration. Le PLUi-HD de la CADEMA devra être réalisé en cohérence avec ce document.

Le PLUi-HD est également l'occasion d'avoir une réflexion départementale. En effet, la CADEMA est limitrophe avec les 4 autres intercommunalités et dans le cadre d'un développement harmonieux, des formes de collaborations sont à trouver (exemple : continuité des sentiers de randonnées...).

5. Le Schéma Régional de Développement Économique d'Innovation et d'Internationalisation (SRDEII)

Le SRDEII est le fruit d'un transfert de compétences de l'État vers la Région, avec l'application de la loi sur la Nouvelle Organisation Territoriale de la République (loi NOTRe, août 2015). Il s'agit d'un document de programmation élaboré en concertation avec les intercommunalités et les acteurs du développement économique du territoire.
Le SRDEII couvre plusieurs orientations (certaines obligatoires et d'autres seulement optionnelles) :

- Aides aux entreprises,
- Soutien à l'internationalisation,
- Aides à l'investissement immobilier et à l'innovation des entreprises,
- Orientations relatives à l'attractivité du territoire,
- Développement de l'Économie Sociale et Solidaire,
- Actions pour l'égalité professionnelle homme-femme.

Le SRDEII est un outil précieux pour le PLUi-HD dans la mesure où il définit des orientations stratégiques (7) répondant aux enjeux territoriaux.

6. Le Schéma de Développement et d'Aménagement du Tourisme et de Loisirs de Mayotte (SAT)

Le SAT est un document qui a été réalisé en 2006, à l'échelle de Mayotte. Il a pour but :

- D'encadrer l'aménagement du territoire,
- De préserver le milieu naturel et le patrimoine,
- De valoriser les ressources locales,
- De créer des emplois.

Ce document a pris en compte la vision des communes pour définir ses axes stratégiques, à savoir : développer un tourisme équilibré, respectueux de l'environnement et de la population, structurer le territoire et créer des partenariats avec les différents acteurs du territoire. Il compte 35 actions, organisées selon 11 thématiques.

7. Le Plan Climat Air Énergie Territorial

Le PCAET est un outil opérationnel de coordination de la transition énergétique sur le territoire. Il est mis en place pour une durée de 6 ans et prévoit un bilan intermédiaire à mi-parcours. Il répond à une obligation légale (Loi sur la Transition Énergétique pour la Croissance Verte de 2015) pour les EPCI de plus de 20 000 habitants ayant une fiscalité propre.
Le PCAET a pour but de lutter contre la pollution de l'air et le changement climatique. Le PCAET de la CADEMA est un document récent, datant de février 2020, qu'il convient donc de prendre en compte dans l'élaboration du PLUi-HD. Il aborde neuf grands objectifs stratégiques fixés par l'arrêté du 4 août 2016 :

- Réduction des émissions de gaz à effet de serre ;
- Renforcement du stockage de carbone sur le territoire, notamment dans la végétation, les sols et les bâtiments ;
- Maîtrise de la consommation d'énergie finale ;
- Production et consommation des énergies renouvelables, valorisation des potentiels d'énergies de récupération et de stockage ;
- Livraison d'énergie renouvelable et de récupération par les réseaux de chaleur ;
- Productions biosourcées à usages autres qu'alimentaires ;
- Réduction des émissions de polluants atmosphériques et de leur concentration ;
- Évolution coordonnée des réseaux énergétiques ;
- Adaptation au changement climatique.

Les actions du PCAET de la CADEMA s'organisent alors autour de sept thématiques : l'énergie, les bâtiments et construction durable, les déplacements, l'économie, l'aménagement et les risques, la qualité de l'air et la gouvernance. Ces sept thématiques se déclinent en 21 axes et 47 objectifs opérationnels.

8. Le Plan Intercommunal de Lutte contre l'Habitat Indigne

Le PILHI est imposé aux collectivités par la loi LETCHIMY, du 23 juin 2011, afin de lutter contre l'habitat indigne et pour assurer une gestion des quartiers d'habitat informel. Ce document a une durée de 6 ans et doit être intégré dans le Plan Local de l'Habitat.

Le PILHI de la CADEMA, datant d'août 2017, hiérarchise quatre grandes priorités afin d'organiser sa mise en application :

- Traiter les situations les plus "dures" d'habitat indigne jouxtant directement les principaux cœurs urbains de l'agglomération, ou comprises dans des périmètres de projets majeurs (NPRU, revitalisation centre-bourg) ;
- Agir sur les noyaux durs d'habitat indigne situés dans des polarités urbaines secondaires de l'agglomération ;
- Restructurer/rénover les polarités urbaines importantes au vu de leur localisation en tissu urbain constitué ;
- Agir de manière transversale sur les zones inconstructibles en bordure et dans les ravines pour reloger les ménages exposés aux aléas d'inondation et prévenir toute nouvelle installation.

Ce document est piloté par la CADEMA, en concertation avec les communes qui la compose, l'État et les partenaires.

9. Le Plan Global Transport et Déplacement de Mayotte

Le Plan Global Transport et Déplacement de Mayotte date de septembre 2018. Il a pour but de donner une feuille de route en matière de mobilité aux horizons 2020, 2030 et 2040. Il s'articule avec le SAR et aborde trois grandes thématiques : les transports terrestres, les transports maritimes et aériens, ainsi que la gouvernance et le financement.
Les actions du PGTD s'organisent autour de quatre axes :

- La mise en place d'un réseau de transport public multimodal et ses équipements,
- L'initialisation d'une politique en faveur des modes actifs et des nouvelles mobilités,
- L'aménagement de voirie ciblé sur l'organisation du stationnement et la facilitation de la circulation des transports collectifs,
- La mise aux normes et le développement du FRET et de l'aérien.

Il s'agit d'une démarche partenariale associant la DEAL, le Conseil Départemental de Mayotte et la Ville de Mamoudzou.
Le PLUi-HD prend donc en compte ce document afin d'assurer une bonne intégration des problématiques liées à la mobilité.

10. Le Plan Paysage de Mamoudzou

Un Plan Paysage a été réalisé à Mamoudzou, en 2013, afin de préserver l'environnement paysager et le cadre de vie d'une urbanisation désordonnée et de diverses pollutions. Ce document n'est pas opposable, cependant sa prise en compte dans le PLUi-HD trouve sa pertinence dans la mesure où le paysage est l'une des thématiques abordées dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.
Ce Plan se propose d'encadrer l'évolution des paysages par l'élaboration d'un programme d'actions, à différentes échelles du territoire. Il a pour priorité :

- La sécurisation des cheminements piétons et la valorisation paysagère des abords de la RN1/RN2
- Les interventions sur les micro-espaces (plantations, bancs…)
- La formation des élus et des aménageurs à la notion de paysage.

11. Le Projet de Territoire de la CADEMA

Le Projet de Territoire de la CADEMA a été réalisé en 2019 dans le but de fixer un cadre politique pour l'intercommunalité, récemment créée (2016). Il a été mis en place pour huit ans et définit quatre orientations stratégiques :

- Conforter l'agglomération dans son rôle de capitale économique de Mayotte en s'appuyant et en développant les potentialités du territoire ;
- Définir avec les communes et les partenaires du territoire, une stratégie d'aménagement équilibrée intégrant les politiques de l'habitat et de la mobilité ;
- Engager une politique environnementale exemplaire pour préserver le cadre de vie et protéger la biodiversité ;
- Mieux faire connaître les services de l'agglomération et renforcer la citoyenneté intercommunale.

Ces orientations se déclinent en 14 objectifs opérationnels et 47 actions. Ce document, non opposable, a l'avantage d'être récent et apporte des éléments pertinents pour la réalisation du PLUi-HD dans la mesure où il intègre une partie concertation conséquente (plusieurs ateliers organisés faisant participer la population).

12. Le Schéma Régional de Développement du Tourisme et des loisirs de Mayotte

Le Conseil Départemental de Mayotte a élaboré un SDTLM dans le courant de l'année 2019, afin de se doter d'une feuille de route de l'action publique locale en matière de politique touristique.

L'ambition se décline sur plusieurs volets :

- Mener une politique d'aménagement et de création d'une offre de tourisme d'agrément qui assure les "basiques" de la destination
- Améliorer l'image de Mayotte
- Améliorer la qualité des prestations et accompagner la formation des hommes
- Structurer la gouvernance touristique du territoire pour une plus grande efficacité.

Cette ambition se décline en 19 objectifs. Ce document, non opposable, a l'avantage d'être récent et apporte des éléments pertinents pour la réalisation du PLUi-HD dans la mesure où il intègre de nombreux éléments relatifs à l'aménagement.

LA CADEMA : UN TERRITOIRE DE PROJETS


Kawéni
MAMOUDZOU
Cavani
Vahibé
Mtsapéré
Passamainty
Tsoundzou 1
Tsoundzou 2
Ongoujou
Tsararano
DEMBENI
Iloni
Hajangoua
0
1 km
Orthophoto : IGN 2016
Zone construite
Projets
Economie
Equipement
Espace public
Habitat (et projets mixtes)
Mobilité
Périmètres ORT "Coeur de ville"

PROJETS "HABITAT"
L'action sur l'existant

1. La résorption de l'habitat insalubre et spontanné (RHI et RHS)

1 RHI DISMA - Kawéni
Opération non lancée

2 RHI Bandrajou - Kawéni
Etude pré-opérationnelle terminée

3 RHS RECTO - VERSO - Kawéni
Opération non lancée

4 RHI Boubouni - Mamoudzou
Phase travaux

Les études de maîtrise d'oeuvre ont été lancées.

5 RHI M'BARAZI - Cavani
Etude en cours

Des subventions ont été obtenues par la collectivité pour réaliser des logements tiroirs.

6 RHI LACAZERA 2 - Mamoudzou
Phase travaux

Les études techniques sont en cours.

7 RHI BONOVO - M'tsapéré
Phase travaux

La seconde tranche des travaux est en cours.

8 RHS PASSAMAINTY COLLEGE - Passamainty
Opération non lancée

9 RHI MLIMANI - Tsoundzou 1
Etude pré-opérationnelle en cours

10 RHI PETITE TERRE - Vahibé
Opération non lancée

11 RHS TSARARANO - Tsararano
Opération non lancée

12 RHI KARDJAVENDZA - Ongoujou
Etude pré-opérationnelle en cours

13 RHI MANGROVE DE DEMBENI - Dembéni
Etude pré-opérationnelle en cours

Des subventions ont été obtenues par la collectivité pour réaliser des logements tiroirs.

14 RHI MANGROVE D'ILONI - Iloni
Opération non lancée

2. Des opérations d'amélioration de l'habitat ou de renouvellement urbain

15 OPAH BOBOKA ET BARAKANI - Mamoudzou
Démarrage du suivi et de l'animation

En complément des actions de la politique de la ville, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat - Renouvellement Urbain a été mise en place sur les quartiers de Boboka et Barakani, dans l'objectif d'améliorer le bâti existant. L'étude pré-opérationnelle est terminée et la phase opérationnelle est à mettre en place. Neuf "parcelles test" ont été identifiées avec un objectif de sortir 125 logements. Le marché a été lancé pour le suivi animation sur ces 125 logements.

16 PRU M'Gombani - Mamoudzou
Travaux terminés

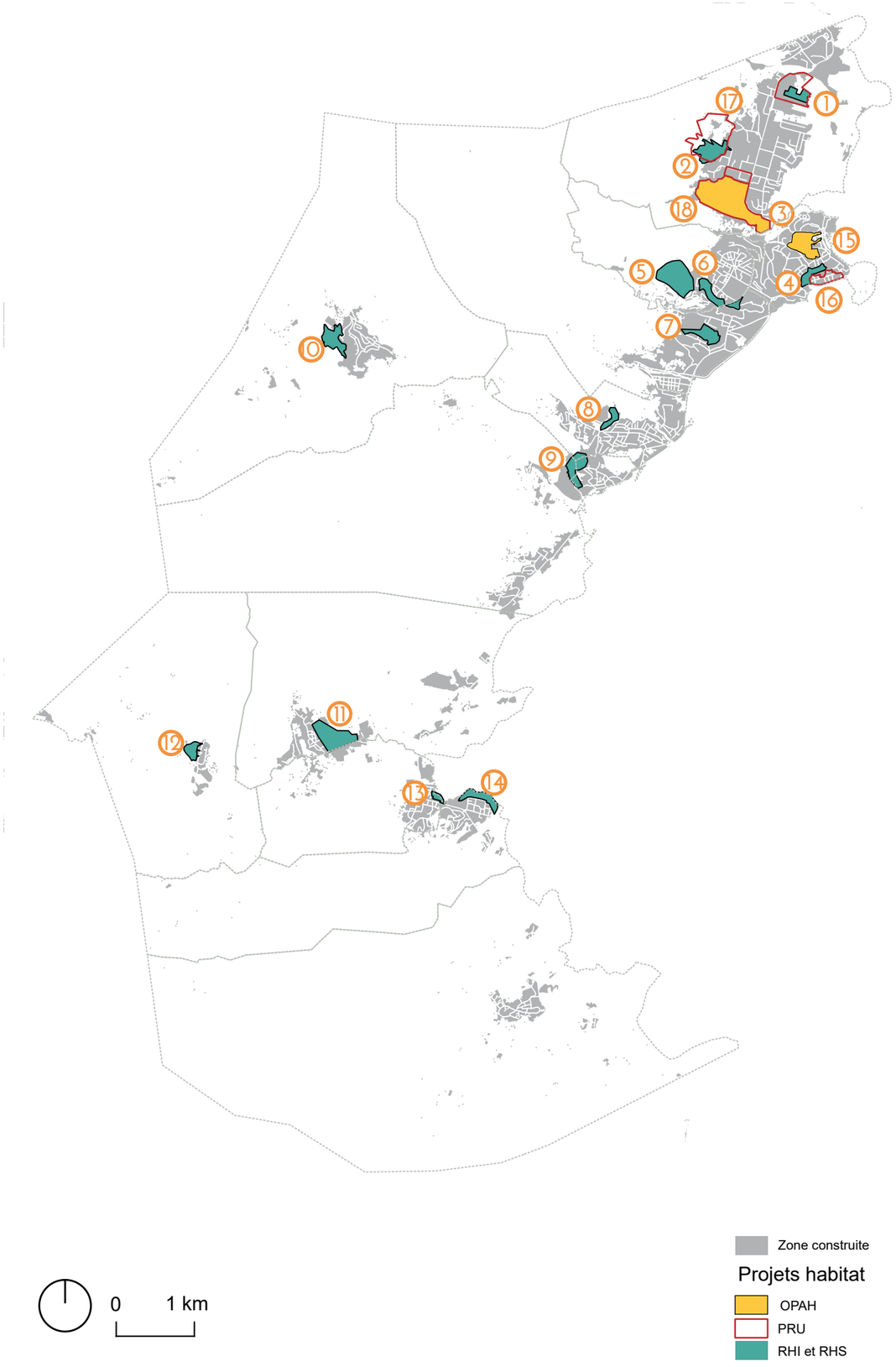
La ville de Mamoudzou a signé le 26 novembre 2009 une convention pluriannuelle de rénovation urbaine avec l'ANRU, l'Etat et les partenaires pour la mise en œuvre du PRU de M'Gombani. Les travaux sont à présent terminés, seul le gymnase est en cours. Ce quartier est intégré dans le dispositif Action Coeur de Ville de Mamoudzou, qui prévoit notamment la valorisation de la mangrove en interface avec le quartier M'Gombani.

17 NPNRU KAWENI - Kawéni
Plan Guide défini

Les secteurs "Village", "SPPM", "Bandrajou" et "Disma" font partie du village de Kawéni concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU).
Le quartier de Kawéni est décrit comme "un quartier où l'on habite, où l'on étudie, où l'on travaille". L'ambition du NPRU est de favoriser les interdépendances entre trois grandes vocations.

Les quatre secteurs opérationnels pré-cités font partie des espaces du village qui ont une fonction majoritairement résidentielle.
Les enjeux pour ces quartiers sont tournés vers la couture urbaine externe (vers la zone d'activités et la zone scolaire) et la couture interne. Des noyaux de bidonvilles sont à résorber (notamment à Disma) et les fonctions à ré organiser dans certains cas (secteur SPPM : accompagner le départ de certaines entreprises et affirmer un pôle de services publics majeurs inter-quartier).
Ces secteurs opérationnels se superposent à l'outil RHI sur trois secteurs : Disma, Bandrajou, Recto-Verso).

18 OPAH village - Kawéni
Démarrage de l'étude pré-opérationnelle



PROJETS "HABITAT"

De nouveaux secteurs d'urbanisation d'ensemble

3. Des projets de lotissements, portés par les communes ou par la SIM

1 LES FRANGIPANIERS - Kawéni
Mise en chantier 2020

Lotissement SIM ; 34 logements collectifs (28 logements locatifs sociaux et 6 logements locatifs très sociaux)

2 LES CITRONELLES - Cavani
Mise en chantier 2020

Lotissement SIM ; 12 logements intermédiaires

3 LA RENAISSANCE - Cavani
Mise en chantier 2021

Lotissement SIM ; 44 logements et 2 336m² de locaux d'activités

4 CALOTROPIS - Cavani
Mise en chantier en 2020

Lotissement SIM ; 18 logements intermédiaires

5 RUE DU STADE - Mamoudzou
Etude pré-opérationnelle en cours

Densification de l'habitat existant par la SIM ; 260 logements collectifs et 4065 m² dédiés aux commerces

6 SQUARE BONOVO - M'Tsapéré
Phase travaux

Lotissement SIM ; 15 logements locatifs très sociaux

7 LES JASMINS - Tsoundzou 2
Mise en chantier 2020

Densification de l'habitat collectif existant par la SIM. 24 logements locatifs très sociaux

8 MAEVADOUANI - Tsoundzou 2

Projet OCIDIM, 243 logements locatifs avec parkings en rez-de-chaussée.

9 ONGOUJOU - Ongoujou

10 ONGOUJOU STADE - Ongoujou
Viabilisation en cours

Opération portée par la ville de Dembéni. 61 logements.

11 LES HAUTS D'ILONI - Iloni
En travaux - livraison prévue en 2021

Lotissement COLAS, vendu en VEFA à la SIM. 56 logements très sociaux

12 HAJANGOUA - Hajangoua

Projet de la COLAS. 120 logements et 4 commerces.

4. Des projets d'envergure, intégrant de l'activité économique

13 ZAC HAMAHA - Kawéni
Phase travaux

La ville s'est engagée sur une vaste opération d'aménagement du secteur Hamaha. L'objectif est de bâtir un quartier mixte avec une grande diversité de logements (412 logements dont 171 en locatif social, 77 en accession sociale et 164 en libre accession). Ce quartier proposera également 85 locaux commerciaux ou d'activités divers et des équipements publics (groupe scolaire, mosquée, MJC...)

14 ZAC DOUJANI - M'Tsapéré / Passamainty
Etudes de maîtrise d'oeuvre opérationnelles lancées

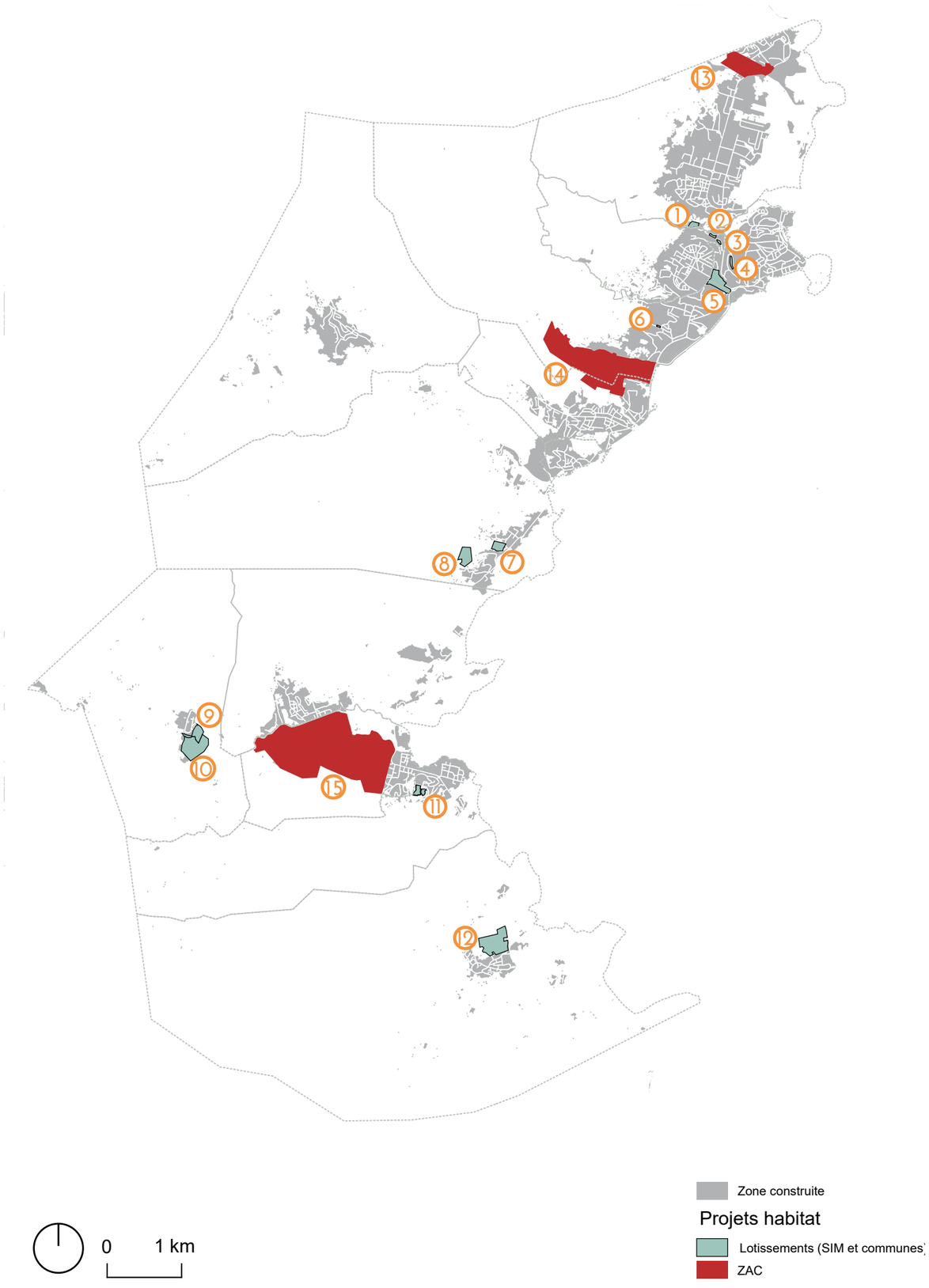
La ville de Mamoudzou et l'EPFAM porte un projet d'aménagement de la ZAC de Doujani dont les études de maitrise d'œuvre opérationnelles ont été lancées en septembre 2018. Cette ZAC située à environ 3 km au Sud de Mamoudzou, a pour enjeux principaux de favoriser la création d'une nouvelle centralité à l'échelle de l'ensemble du village de Doujani, d'éradiquer le logement insalubre, de requalifier les équipements et de compléter l'offre existante.

15 ZAC TSARARANO - Tsararano
Projet en phase AVP

La ville de Dembéni et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte ont engagé la réalisation du premier écoquartier de Mayotte, situé entre les villages de Dembéni et Tsararano. L'étude est à présent au stade AVP et a permis de définir au préalable un scénario stratégique ainsi qu'un plan guide.

Le projet a pour objectif de développer un pôle urbain complémentaire à celui de Mamoudzou en accueillant à la fois des logements, des équipements publics, des bureaux et commerces.

Au regard des sensibilités environnementales du site, de sa qualité paysagère et de son rôle structurant dans le paysage communal, les enjeux pour ce quartier sont tournés essentiellement vers la préservation de l'environnement, la valorisation de la faune et de la flore ainsi que les potentialités agricoles et agrotouristiques de la zone.



PROJETS "ECONOMIE" et "EQUIPEMENTS"

1. Des projets autour du développement économique

1 NPNRU KAWENI - Kawéni
Plan Guide défini

Les secteurs "ZI Kaweni" et "ZI Nel" font partie du village de Kawéni concerné par le nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU). L'ambition du NPNRU est de favoriser les interdépendances entre trois grandes vocations: habitat, économie et équipement. Les deux secteurs opérationnels pré-cités font partie des espaces du village qui ont une fonction majoritairement économique.
Les enjeux sont tournés vers la couture urbaine et la création d'une synergie avec le village. Des fonctions sont également à réorganiser dans certaines cas (secteur Nel : accompagner la mutation de la zone et développer une offre de locaux tertiaires et commerciaux.
Le site est éligible au programme ANRU+.

2 PONTON DE PECHE - M'Tsapéré
Etude de faisabilité en cours

La Communauté d'Agglomération Dembéni-Mamoudzou a lancé un marché pour réaliser une étude de faisabilité pour la réalisation du ponton des pécheurs de M'Tsapéré. Cette étude s'inscrit dans une volonté de structuration de la pêche professionnelle à Mayotte et de développement de points de débarquement et de vente. Pour cela, sept communes ont été sélectionnées pour bénéficier de l'aménagement de pontons et de halles de pêche.

3 ZAE IRONI BE - Tsararano
Etude de faisabilité en cours

L'EPFAM a lancé un marché pour réaliser une étude de faisabilité pour la réalisation d'une ZAC à vocation économique, ce qui a donné suite à une convention avec la CADEMA. Deux scénarii sont actuellement envisagés et présentent des points de convergence dans la programmation : offre pour les activités agroalimentaires, offre tertiaire et offre pour la logistique. Ces deux scénarios tiennent également compte de la préservation du milieu naturel et des paysages en conservant les continuités écologiques existantes et en préservant la mangrove.

4 TECHNOPOLE - Dembéni

Ce projet est porté par la CCI et intervient en réponse à un besoin identifié dans le Programme Opérationnel Fonds Européen de Développement Régional (PO FEDER) et le Contrat de Plan État-Région (CPER). L'enjeu de l'étude est principalement de permettre une meilleure connaissance du tissu économique mahorais pour être en mesure d'apporter une offre de services en adéquation avec les structures économiques locales. Ce projet vise à accueillir des entreprises de pointes en proposant l'installation de bureaux, ateliers, laboratoires de recherche, espaces événementiels et résidences pour les chercheurs.

2. Des projets de création ou de réhabilitation d'équipements

5 CREATION D'UNE PISCINE OLYMIQUE - Kawéni
A l'étude

Le Conseil Départemental de Mayotte a lancé une mission de programmation et d'AMO qualité environnementale sur douze opérations structurantes. La piscine olympique de Kawéni en fait partie. L'objectif étant de mettre en œuvre un équipement d'une capacité maximum de 1500 personnes permettant l'organisation des Jeux des Îles ou encore l'apprentissage de la natation.

6 NPNRU KAWENI - Kawéni
Plan Guide défini

Le secteur "Zone Scolaire" fait partie du village de Kawéni, concerné par le NPNRU. L'ambition de ce programme national est de favoriser les interdépendances entre trois grandes vocations : habitat, économie et équipement. L'enjeu pour ce secteur est d'affirmer la vocation éducative, de la renforcer par une offre d'équipements sportifs et périscolaires et de diversifier les fonctions urbaines pour permettre le développement d'une offre de logements, l'intégration urbaine d'un pôle éducatif et sportif...

7 CREATION D'UN TIERS LIEU - Mamoudzou
Permis déposé

L'ancien tribunal de Mamoudzou sera réaménagé en tiers-lieux, dans le cadre du programme Action Cœur de Ville.

8 LYCEE SUD MAMOUDZOU - Tsoundzou I
Étude de maîtrise d'œuvre

Un lycée va être créé à Mamoudzou, sur un foncier maîtrisé par L'Etat, d'une capacité de 2320 élèves.

9 EXTENSION DU CUFR - Iloni
Phase travaux

L'extension du CUFR permettra l'augmentation des effectifs d'accueil. En effet, le CUFR de Mayotte est confronté à une augmentation exponentielle des effectifs depuis sa création.

10 FUNERARIUM - Dembéni
Étude de faisabilité en cours

La création d'un funérarium est portée par la Communauté d'Agglomération de Dembéni-Mamoudzou. Ce projet répond au manque de structures de ce type au niveau de l'île de Mayotte.

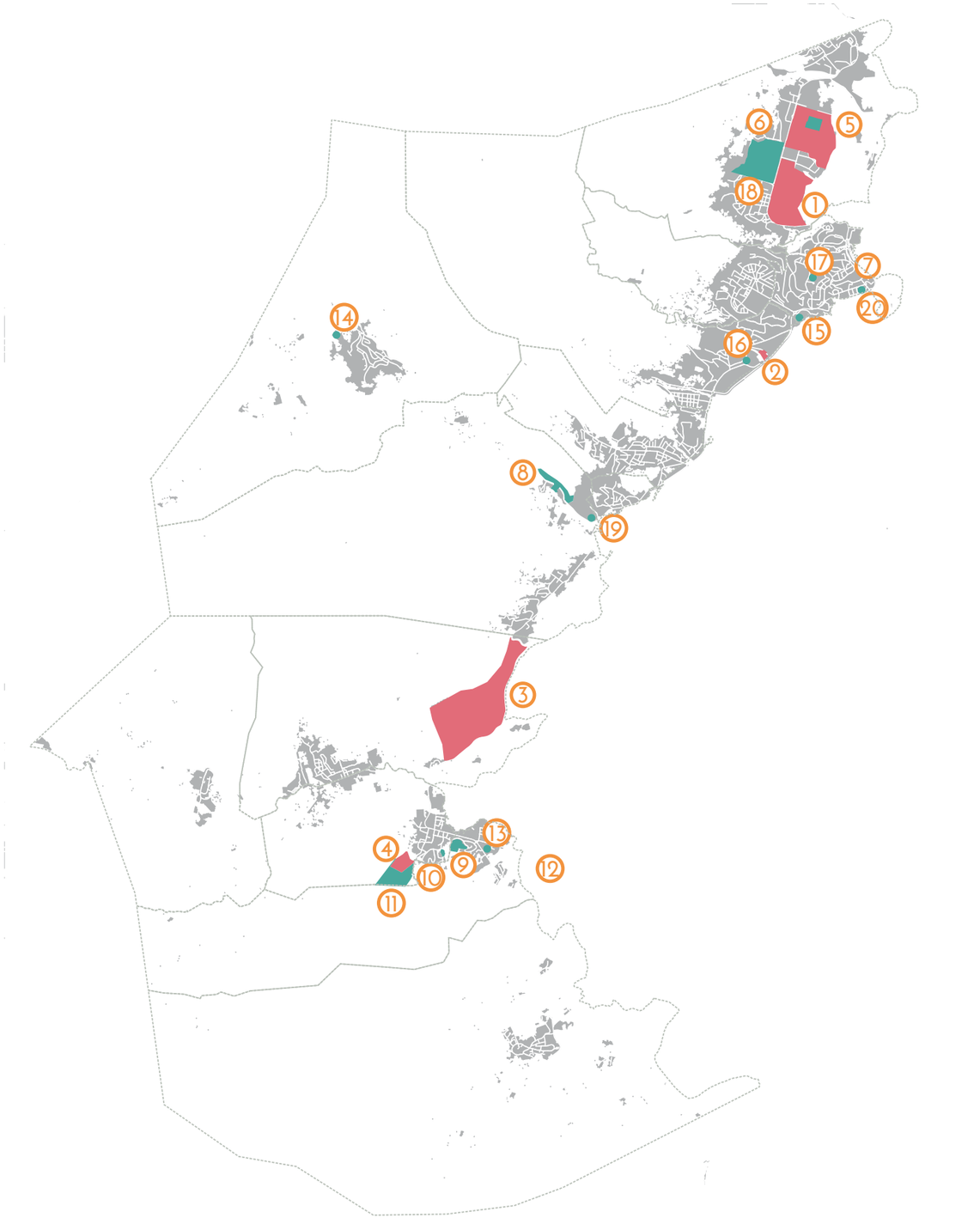
11 CLINIQUE - Dembéni
A l'étude

Le Groupe de Santé Clinifutur a pour projet la création d'un établissement privé MCO au cœur de la commune de Dembéni. Cette clinique contribuera au renforcement global de l'offre de soins de l'Ile et à pour vocation de devenir un pôle de soins global et attractif.

12 PISCINE EN MER - Iloni
A l'étude

13 à 18 RENOVATION TERRAINS ET PLATEAUX - Iloni, Vahibé, Mamoudzou, M'Tsapéré, Kawéni

19 et 20 CONSTRUCTION STADE ET GYMNASE - Tsoundzou I et Mamoudzou



PROJETS "MOBILITE" et "ESPACES PUBLICS"

1. Des projets d'aménagement et de création d'espaces publics

1 FRONT DE MER - Mamoudzou
Phase DCE

La ville de Mamoudzou a souhaité aménager les espaces publics du front de mer. Les travaux ont pour objectif la création d'esplanades et de trottoirs pour rendre le front de mer accessible aux usagers. Les travaux prévoient également la mise en place d'un mobilier urbain de qualité et la plantation d'une végétation adaptée au climat local afin d'offrir aux habitants de Mamoudzou et de Mayotte un front de mer accueillant et planté.
D'un point de vue économique, le projet prévoit de créer une animération commerciale sur le futur front de mer.
La place Zakia Madi est intégrée dans le prolongement du projet. Les enjeux sont de redéfinir l'accroche avec le CARIBUS, redynamiser la façade commerciale Nord, créer une ventilation naturelle et permettre la mutation du bâti.

2 POINTE MAHABOU - Mamoudzou
Etude en cours

L'aménagement de la pointe Mahabou, de maîtrise d'ouvrage CG976, prévoit la création d'un parc urbain et d'un espace patrimonial. Ces actions sont identifiées dans le cadre de la convention Action Cœur de Ville.
Plusieurs enjeux relèvent de cet aménagement : promotion des mobilités actives dans le cœur de ville de Mamoudzou, mise en valeur d'un milieu exceptionnel, sensibilisation et préservation d'un espace environnemental sensible à travers une approche pédagogique.

3 MANGROVE DE M'GOMBANI - Mamoudzou
Opération lancée

Une mission de maîtrise d'œuvre pour la valorisation de la mangrove de M'gombani va être lancée par la CADEMA. L'objectif étant de valoriser la mangrove par la création d'un cheminement piéton et l'installation de mobilier urbain qui permettraient de créer des espaces de convivialité pour assurer l'animation de l'itinéraire. Les enjeux sur ce site sont notamment de promouvoir les mobilités actives, de mettre en valeur ce site exceptionnel et de sensibiliser la population, et notamment les scolaires, à la préservation d'un milieu environnemental sensible.

4 PARC OUNAFASSI - Dembéni
Travaux en cours

Dans le cadre de l'étude de centralité de Dembéni, l'entrée de ville est réaménagée avec la création d'un parc, d'un espace de jeux et de kiosques pour des commerces de bouche.

5 RUE DE LA PLAGE ET PLAGE D'ILONI - Iloni
Travaux en cours

La plage d'Iloni est aujourd'hui sous valorisée. Elle représente un potentiel touristique et stratégique important. L'aménagement global de la plage proposera la création d'un embarcadère, la requalification de la route d'accès et de la plage et l'installation d'une piscine naturelle.

2. Des projets autour des mobilités et déplacements

6 CARIBUS - CADEMA
Analyse des offres travaux

Un réseau de Transport Collectif Urbain (TCU) sera mis en place, avec dans un premier temps le bus à Haut Niveau de Service, afin de créer un vrai réseau de transport offrant une desserte structurée, régulière et fiable. A terme, quatre lignes interurbaines seront créées en Grande Terre et permettront de desservir les villages de la CADEMA. Le tracé sera longé par une voie verte.
Le projet comprend également la réorganisation des taxis urbains.

7 POLE D'ECHANGES MULTIMODAL - Kawéni
Début phase travaux en attente

Le projet du pôle d'échanges multimodal des Hauts Vallons s'inscrit dans un projet global de mise en œuvre du réseau de TCU de Mamoudzou, dont le maître d'ouvrage est le CG976.
Ce pôle est positionné de façon à créer un fort dialogue avec le centre commercial pour créer une dynamique commerciale.

10 POLE D'ECHANGES MULTIMODAL - Passamainty
Début phase travaux en attente

Le projet du pôle d'échanges multimodal de Passamainty s'inscrit dans un projet global de mise en œuvre du réseau de TCU de Mamoudzou, dont le maître d'ouvrage est le CG976.
Ce pôle est réalisé pour se fondre dans un lieu de nature avec une volonté d'intégration des échanges avec les bus urbains et départementaux.

9 TCI terrestre - Mayotte
Projet à court terme

Le département, en complément du CARIBUS, prévoit de déployer à court terme un ensemble de lignes interurbaines en provenance du reste de Mayotte, qui convergeront vers Mamoudzou en desservant l'ensemble des villages de la CADEMA.

8 POLE D'ECHANGES MULTIMODAL - Mamoudzou
Étude en phase AVP

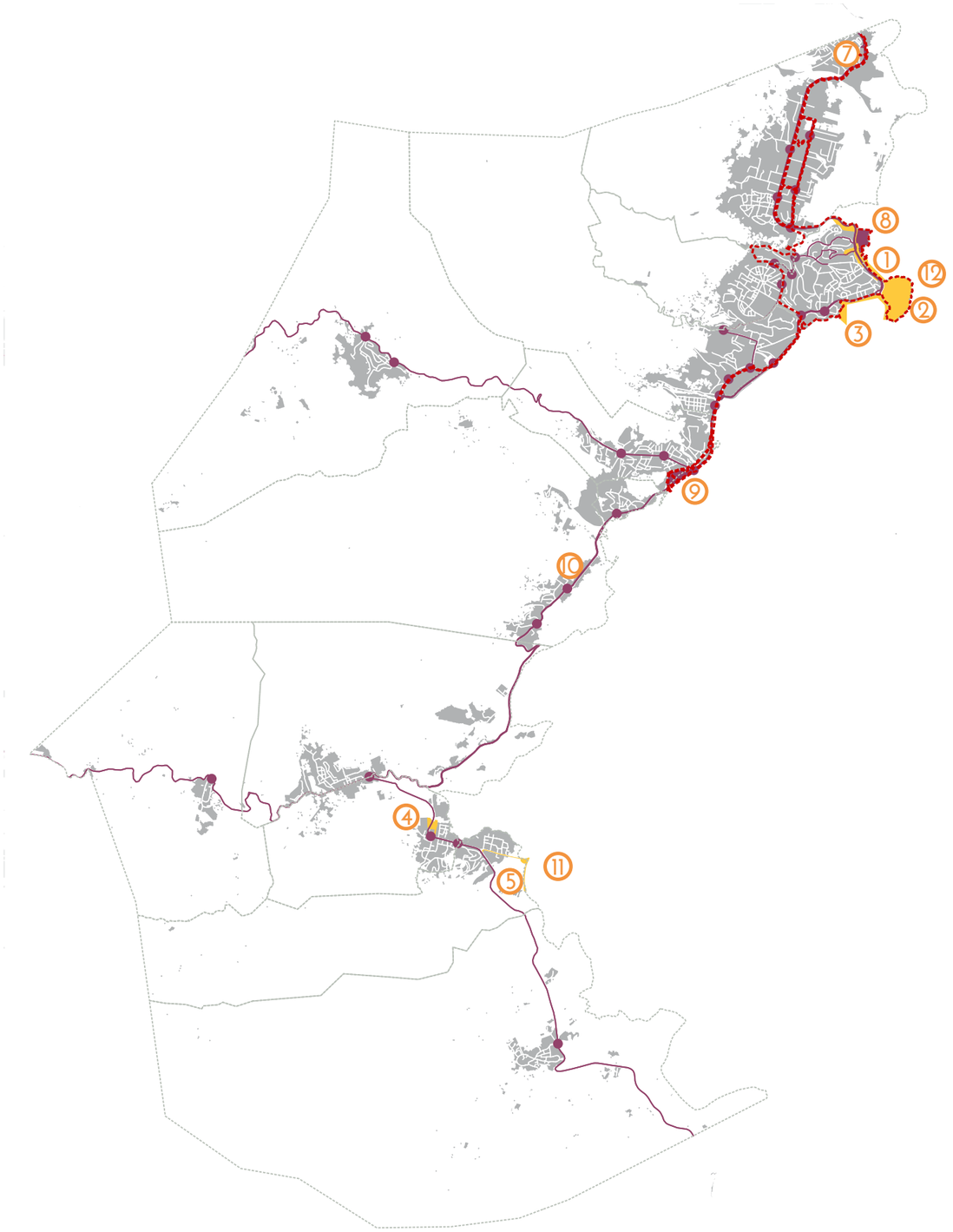
Un pôle d'échanges multimodal sera réalisé à Mamoudzou, dont le maître d'ouvrage est le CG976.
Cet équipement est identifié comme un maillon du projet d'ensemble d'amélioration du cadre de vie urbain et comme une réponse à l'engorgement des axes routiers.
Ce projet prévoit le déplacement et le réaménagement de la gare maritime autour de laquelle des restaurants ou food trucks seront aménagés. Il devra répondre à la fois aux besoins de transports et d'intermodalité du site et proposer un aménagement urbain valorisant ce site comme porte d'entrée de Grande Terre.

11 GARE MARITIME - Iloni
Etude de maîtrise d'œuvre en cours

Une gare maritime sera aménagée à Iloni pour proposer, parallèlement au développement d'un réseau de transport public routier, deux lignes maritimes de transports par le lagon. Le maître d'ouvrage est le CG976.

12 CHEMINEMENTS DOUX - Mamoudzou

Requalification des cheminements doux dans le centre-ville de Mamoudzou et plan vélo en cours



CADRAGE REGIONAL ET INTERCOMMUNAL

CONTEXTUALISATION
Mayotte dans le monde et dans l'océan indien

1. Une position géographique en carrefour apportant de nombreux échanges

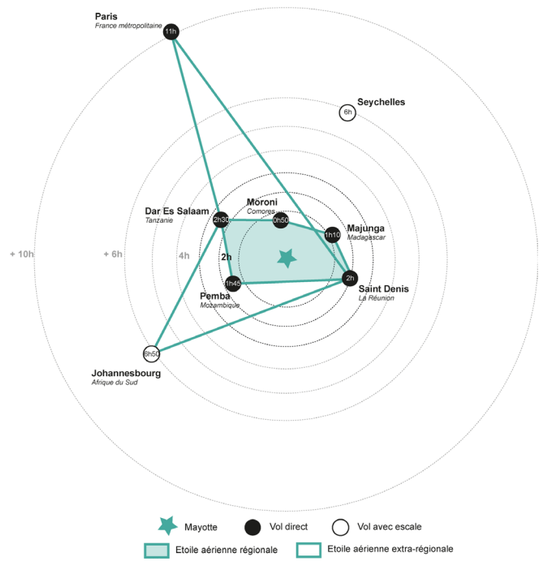
1.1. Une position de hub stratégique dans le canal du Mozambique

L'île de Mayotte est française et fait partie des quatre îles de l'archipel des Comores, à 8 000 km de la métropole, dans le nord du canal de Mozambique, à égale distance de la côté africaine et de la côte occidentale de Madagascar. Elle est située à 1 500 km de l'île de la Réunion.

Le Canal du Mozambique est le carrefour de flux de toutes natures (migratoire -légaux et illégaux-, frêt, passagers). Mayotte dispose de deux infrastructures de rayonnement international : le port de Longoni et l'aéroport de Pamandzi.

La double interface africaine (Tanzanie, Mozambique, Afrique du Sud) et ilienne (Madagascar et au-delà, îles de la Réunion, Maurice) offre à Mayotte de nombreuses perspectives de développement. L'interface africaine connait depuis plusieurs années des taux de croissance élevés (en moyenne supérieurs à 5%) mais souffre d'une instabilité politique qui peut inciter les investisseurs à profiter de la stabilité politique mahoraise.

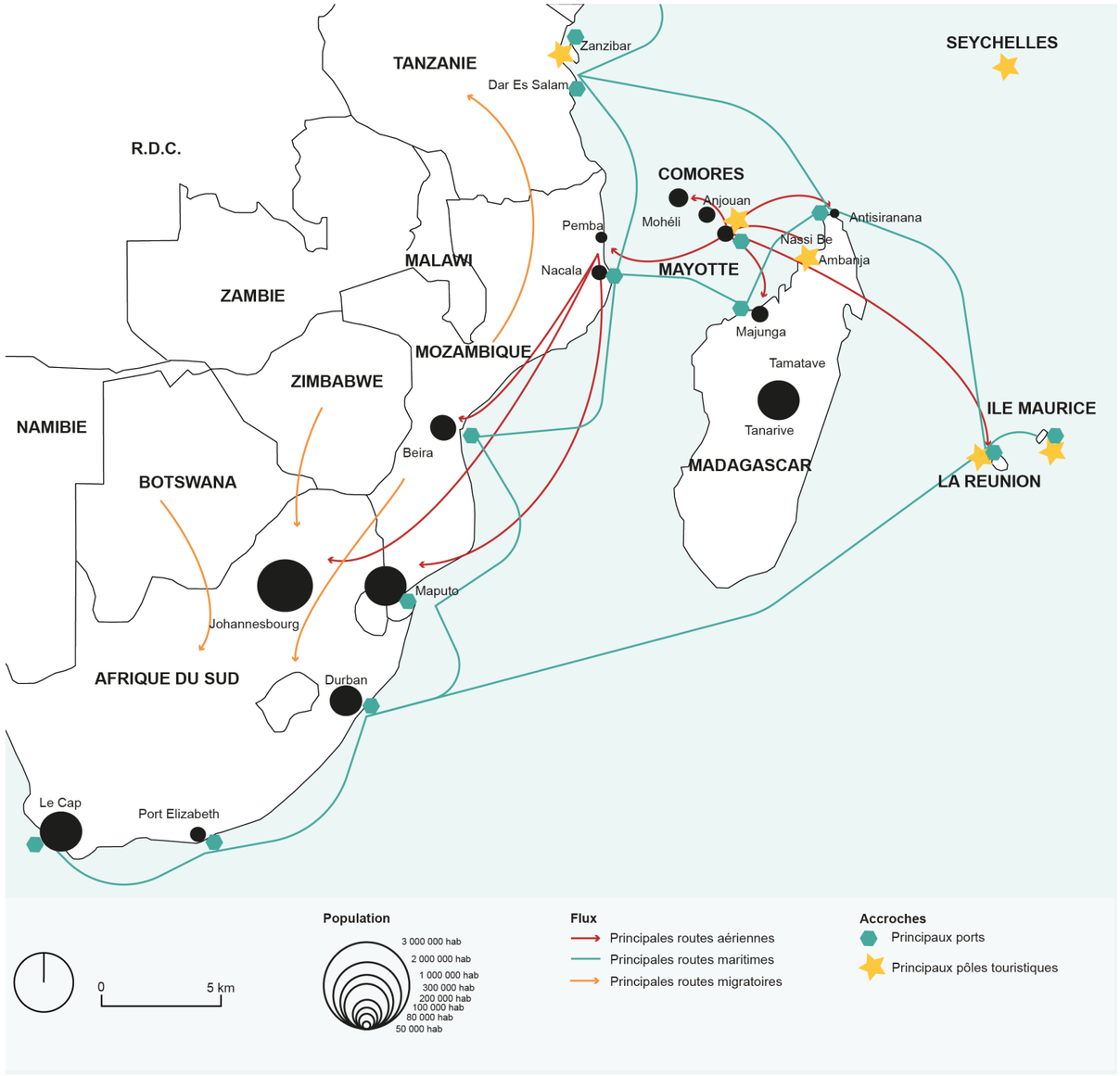
Etoile aérienne de Mayotte



1.2. De nombreux flux de personnes

Du fait de l'immigration importante depuis les Comores et du départ de natifs de Mayotte vers l'extérieur, notamment la métropole et La Réunion, 48% de la population de l'île est de nationalité étrangère au rencement de 2017, soit 123 000 personnes. Cette part est en forte hausse depuis 2012 (+8 points). 95% des étrangers sont Comoriens, 4% sont Malgaches, et la part de ceux issus de l'Afrique de l'Est demeure marginale. Parmi eux, de nombreux mineurs sont cependant nés à Mayotte.
Inversement, il est estimé qu'en 2010, 22 735 natifs de Mayotte vivent en France hors Mayotte, dont 6 600 à la Réunion.

Inscription régionale de Mayotte



2 Une position stratégique pour un développement économique

2.1. De nombreux atouts et opportunités à saisir pour développer son économie et son attractivité

Outre sa situation géographique et son climat politique stable (hors crise sociale), l'île de Mayotte dispose de nombreux atouts : biodiversité et richesse de la faune et de la flore, équipements et notamment dispositifs de santé, ainsi que des produits d'excellence ou de typicité : aquaculture, algues, ylang-ylang, vanille...

2.2. Une image fragile ou négative, notamment pour le tourisme

En terme de notoriété et d'image, l'île n'est pas très bien classée par rapport à d'autres territoires ultra marins. Par exemple, 15% des français hexagonaux disent être attirés fortement par Mayotte, contre 37% pour l'île de la Réunion (source : étude réalisée par l'ADIM Mayotte). Les atouts de l'île sont relativement peu exploités ou "marketés" et des opportunités pourraient être à saisir, sur les voyages combinés inter-îles au sein de l'Océan Indien, par exemple une offre jumelée Mayotte / île de la Réunion. L'organisation des "îles Vanilles" propose par exemple des séjours combinés Mayotte / Madagascar.

CONTEXTUALISATION

Mayotte : une île particulière

1. Environnement naturel d'exception et développement de l'urbanisation

Le patrimoine naturel de Mayotte lui confère un potentiel exceptionnel : un des plus grands lagons du monde, avec une double barrière de corail de 180 km de long, qui a donné lieu à la création du premier Parc Naturel Marin d'Outre-mer en 2010. Le lagon a pour les mahorais une fonction majoritairement vivrière, bien que l'aspect récréatif soit en développement. Le lagon est concerné par des Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Faunistiques et Floristiques (ZNIEFF) marines.

Les différents massifs forestiers de l'île font également l'objet de ZNIEFF.

Traditionnellement, les Mahorais vivent rassemblés en village implantés sur la frange littorale. Les activités de pêche et d'agriculture, ainsi que la topographie de l'île explique cette concentration de population.

Mayotte étant un territoire insulaire, la topographie est très contraignante pour les projets d'aménagement. Conjugués à la pression démographique importante et à des difficultés importantes de maîtrise du foncier, l'artificialisation des sols s'opère majoritairement sur la frange littorale.

Par ailleurs, l'urbanisation spontanée, liée à la croissance importante de la population, aux difficultés de gestion du foncier et d'accès aux logements pour les populations vivant à Mayotte, est un frein majeur à la préservation des espaces naturels et agricoles et à l'aménagement maîtrisé du territoire.

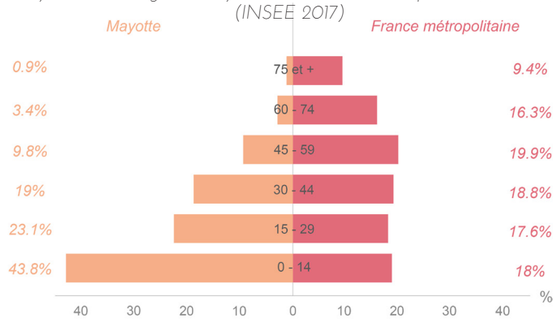
2. L'explosion de la démographie et des strates jeunes de la population

Le territoire de Mayotte est historiquement peu peuplé. Cependant, la population a été multIpliée par 10 en 60 ans, passant de 23 364 habitants en 1958 à 256 518 en 2017. Le taux d'accroissement annuel est de 3.8%, soit la plus forte dynamique de France (pour comparaison, le territoire de la Guyane est à 2.4%). Il s'agit d'un des taux les plus élevés du monde, supérieur même au taux moyen du continent africain, qui s'élève à 3.2%. L'indice de fécondité est notamment en cause puisqu'il est de 5 enfants par femme avec également l'immigration qui conduisent à une accélération du phénomène démographique.

Population multipliée par 10 entre 1958 et 2017

Les strates les plus jeunes de la société explosent, provoquant des besoins en équipements (scolaire, associatif, de transports...) et un afflux de nouveaux arrivants sur le marché du travail. En 2017, 43.6% des habitants de Mayotte ont moins de 15 ans, contre 18% pour le territoire métropolitain.

Pyramide des âges à Mayotte et en France métropolitaine, en 2017 (INSEE 2017)

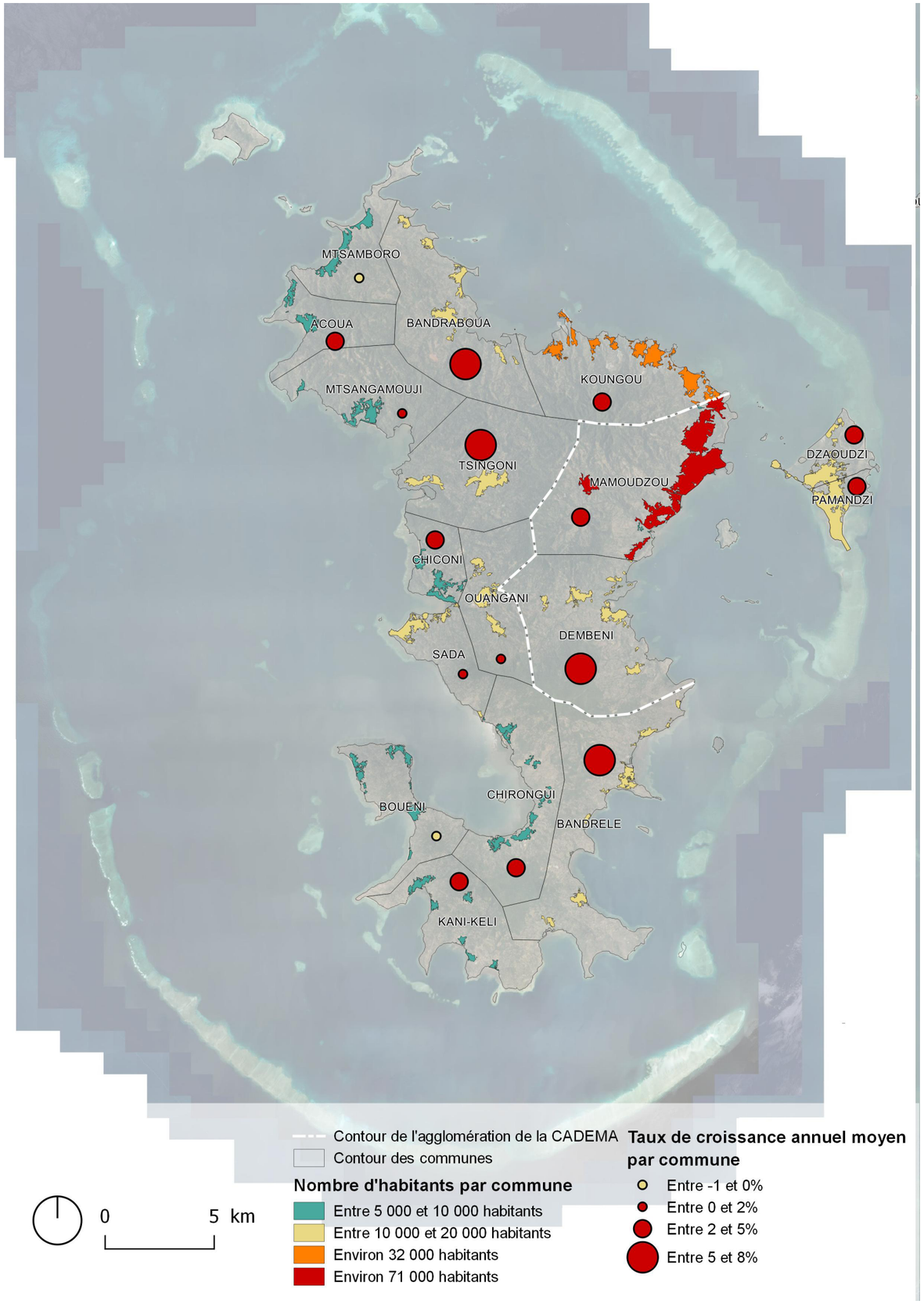


3. La macrocéphalie des communes de Koungou, Mamoudzou et Dembéni

La population et les activités sont extrêmement liées à la commune de Mamoudzou mais aussi de manière plus générale à l'ensemble urbain continu formé par les communes de Koungou, Mamoudzou et Dembéni.

En effet, le pôle urbain nord-est concentre les équipements structurants de Mayotte, notamment le centre hospitalier de Mamoudzou, l'hôtel du département, l'hôtel de préfecture ou encore l'université de Dembéni. Par ailleurs, 4 mahorais sur 10 travaillent en dehors de leur commune de résidence et au moins 1/4 des actifs ayant un emploi sur l'île travaille dans la commune de Mamoudzou.

La tendance des politiques publiques est de rechercher le rééquilibrage du territoire mahorais. C'est un des objectifs du Schéma Régional d'Aménagement (SAR), en cours d'élaboration, qui se base sur une structuration de l'île qui doit être pensée en armature urbaine cohérente avec double dynamique :
- **Hiérarchisation** : renforcer les polarités au-delà de la continuité urbaine Koungou / Mamoudzou / Dembéni, en se basant notamment sur les communes de Combani, Chirongui et Sada.
- **Complémentarité** : accompagner des vocations urbaines contrastées, en fonction des atouts de chacun des villages.



GEOMORPHOLOGIE*

Un socle soumis aux influences naturelles et humaines

** science décrivant et expliquant les formes du relief terrestre ainsi que leur évolution, liée aux phénomènes naturels ou à l'action de l'homme*

CONSTATS

1. Mayotte, une île née de deux volcans primitifs

1.1. La plus ancienne île de l'archipel des Comores

Situé entre la côte Est africaine et le Nord de Madagascar, cet archipel d'origine volcanique rassemble 4 îles. Réparties sur un axe Sud Est, après le déplacement progressif d'un point chaud, ces îles représentent différents états d'érosion volcanique naturelle.

Plus ancienne île de l'archipel, Mayotte est formée de deux îles principales, Petite et Grande Terre ainsi qu'une vingtaine d'îlots. Cet ensemble totalisant 376 km² est cerné par près de 160 km de barrière corallienne, renfermant un vaste lagon de quelque 1 500 km².

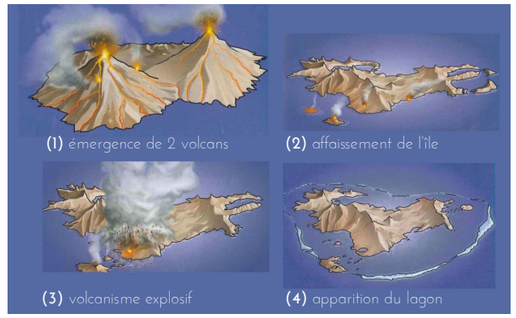


Mayotte au sein de l'archipel des Comores

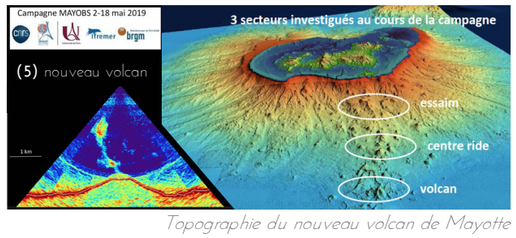
1.2. Un façonnage volcanique qui se poursuit

Les fondements de l'île remonteraient à environ -15 millions d'années, lors ce qu'émergent des fonds marins deux volcans boucliers, auxquels s'ajoute un troisième à Mtsamboro.
Les grandes coulées et autres dômes, prémisses des monts Bénara, Choungui et Saziley dateraient, elles, de -8 millions d'années. **(1)**
L'île commence à s'affaisser entre -4 et -2 millions d'années, avec un début d'érosion des volcans primitifs. **(2)**
L'activité volcanique reprend au Nord Est de l'île en -500 000 ans, formant les cratères de Kawéni et Cavani ainsi que ceux de Petite Terre. **(3)**
L'île poursuit son affaissement, entrainant il y a moins de 100 000 ans la formation de la barrière récifale sous la pousse des coraux. **(4)**

La découverte récente d'un nouveau volcan sous-marin, situé à 50km de Petite Terre et à 3 500m de profondeur marque une nouvelle étape dans processus de façonnage volcanique de l'ile et de ses fonds marins. **(5)**



Formation volcanique de l'île (source : BRGM)



Topographie du nouveau volcan de Mayotte

1.4. De grands ensembles géologiques et un relief cloisonnant

Initialement très pentu, le relief de l'île a été progressivement lissé par l'action de l'érosion. Cette action s'est exercée de façon plus ou moins marquée sur l'ensemble de l'ile, en fonction de la nature géologique des sols.

Le relief de Grande Terre est ainsi particulièrement cloisonné par ses différents points hauts alignés, formant 4 grandes « barrières » naturelles préservées de l'érosion. On retrouve également un important contraste entre le Nord de l'île, présentant d'abruptes falaises et un Sud aux pentes plus douces, glissant vers le lagon.

L'étude de la nature géologique des sols de Grande Terre permet de distinguer grossièrement deux grands faciès d'âges différenciés :
- Les quarts Nord-Ouest et Sud-Est, présentant les sols les plus anciens à l'échelle géologique (de -3,6 à -10,6 millions d'années)
- Les quarts Sud-Ouest et Nord-Est, présentant les sols les plus récents à l'échelle géologique (de l'actuel à -3,4 millions d'année)



Les 4 grandes «barrières» naturelles de Grande Terre



Principaux sommets de l'île et âge simplifié des terrains (adapté depuis Guide des Curiosités Géologiques de Mayotte BRGM)

GEOMORPHOLOGIE
Un socle soumis aux influences naturelles et humaines

2. La CADEMA, un territoire délimité par le relief

2.1. Au Nord-Ouest, les dômes des monts Mtsapéré et Combani

Cumulant à 571m d'altitude, le mont Mtsapéré compte parmi les plus hauts sommets de l'île. Formé de phonolithes, une roche magmatique volcanique reposant sur une base plus ancienne, le massif du Mtsapéré domine le quart Nord-Est de l'île.

Au sein de la CADEMA, la crête du mont Mtsapéré constitue autant une toile de fond qu'une limite administrative. Cette crête se prolonge selon un axe Nord/Est-Sud/Ouest pour rejoindre celle du Mont Combani.

Avec son dôme érodé réhaussé d'une antenne, le mont Combani (481 m d'alt.) domine le paysage de la CADEMA. Visible depuis la plupart des villages, il constitue un repère visuel fort dans le paysage.

Au large du lagon, l'îlot préservé de M'bouzi joue un rôle similaire.

2.2. La rotule du mont Maévadouani

Moins imposant dans le paysage le mont Maévadouani constitue le pendant Ouest du mont Combani. La ligne de crête qui les relie forme un vaste enclos en demi cercle, dit « bassin de Vahibé », dominé par le village éponyme.

Positionné au centre du territoire de la CADEMA, le mont Maévadouani marque également la limite et le point de bascule entre le territoire encaissé de Mamoudzou et celui plus clément de Dembéni, marqué par plusieurs plaines littorales.

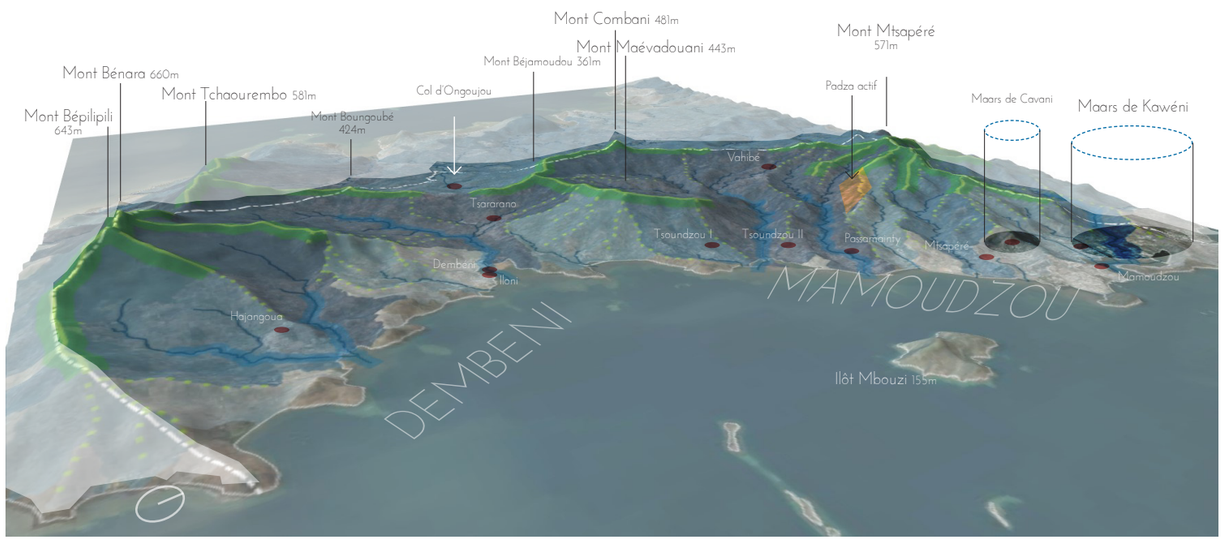


Chaine des monts Bénara depuis Hajangoua

2.3. La chaine des monts Bénara et le col d'Oungojou

Formée des deux monts Bénara (660m d'alt.) et Bépilipli (643m d'alt.), cette ligne de crête constitue la limite Sud de la CADEMA. L'axe majeur Est/Ouest qu'ils forment se prolongent de part et d'autre de l'île, jusqu'au Rassi Domonyoumbé côté Est et jusqu'au lointain Pengoua Bolé à l'Ouest.

Perpendiculaire à cet axe, la ligne de crête reliant les monts Tchaourembo, Boungoubé et Béjamoudou au Nord est interrompue au niveau du col d'Oungoujou. Il s'agit là du seul point de passage naturel du Nord-Est vers l'intérieur de Grande Terre, motivant la création de son village éponyme.



3. Des versants et des vallées sculptées par l'érosion

3.1. Les vallées rayonantes du Mtsapéré

Le réseau hydrographique de la CADEMA est composé d'une douzaine de rivières permanentes, complétées d'un grand nombre d'affluents et de ravines. Durant l'été austral (ou saison des pluies) d'octobre à avril, ces ravines se remplissent, entraînant le gonflement des rivières. La très faible imperméabilité des sols, ajoutée à leur très grande sécheresse entraînent un lessivage des argiles.

Ce phénomène est particulièrement visible lors des épisodes de fortes pluies, aux débouchés des nombreuses vallées du mont Mtsapéré. Marquées par un parcours relativement court, ces vallées étroites entaillent à intervalle régulier les versants du massif.

3.2. Les vallées de la Gouloué et de Kwalé

Les vallées encaissées de la Gouloué et de la Kwalé forment les deux seules ouvertures du bassin du Vahibé. Elles possèdent toutes deux des bassins versants de taille importante, entraînant un débit conséquent.

La vallée de la Kwalé, plus étendue des deux, accueille sur ses versants de nombreuses parcelles cultivées. A l'inverse des cours d'eau de la commune, elle conserve encore un profil boisé sur ses derniers kilomètres, encore relativement peu impactés par l'urbanisation. Le débouché de la Kwalé dans la mangrove est marqué par un vaste tanne, faiblement végétalisée.

3.3. Les vallées de Dembéni et d'Hajangoua

Prenant source dans les versants des monts Bénara, les vallées de Dembéni et d'Hajangoua se distinguent par la taille de leurs bassins versants. S'étendant sur près de 16 km², le bassin versant de Mro Wa Dembéni domine le paysage du centre de la CADEMA avant de sillonner l'une des plus grandes plaines littorales, vouée en partie au maraîchage.

De taille plus modeste, les bassins versants des cours d'eau Mro Wa Hajangoua (5,4 km²) et Mro Wa Salim Bé (6,6 km²) se rejoignent après avoir traversé la plaine littorale très fertile d'Hajangoua, marquée par de grandes parcelles agricoles.

Les **padzas** recouvrent environ **7%** de la superficie totale de Mayotte

Chiffres photo interprétation DAAF 2002



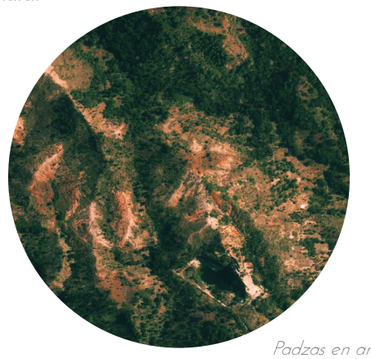
Débouché de la rivière Kwalé depuis le pont historique

3.4. Les padzas de Doujani

Les formations de padzas, ces étendues de sol nu rougeâtre sont le résultat d'un intense phénomène d'érosion en climat tropical. La dégradation des roches basaltiques, favorisée par la chaleur, l'humidité et l'action des précipitations laisse ainsi un sol argileux, friable et très peu fertile.

Naturellement présentes sur certains versants, ces formations apparaissent souvent suite à des pratiques agricoles préjudiciables pour le milieu naturel : déforestation, brûlis, monoculture...

Les principaux padzas de la CADEMA sont localisés au dessus de l'ancienne carrière de Doujani, sur les versants Sud du mont Mtsapéré et dans une moindre mesure, sur les versants Nord du mont Bénara.



Padzas en amont de l'ancienne carrière de Doujani (Orthophoto ING 2016)

4. Au Nord, le témoignage d'un volcanisme récent

Les cratères, appelés également maars, de Kawéni et Cavani ont conservé les grands traits de leurs morphologies originelles. Il s'agit des deux seuls exemples encore lisibles du volcanisme récent de Grande Terre, marqué par plusieurs épisodes explosifs, entraînant la projection de grands blocs.

GEOMORPHOLOGIE

Un socle soumis aux influences naturelles et humaines

5. Une bande littorale contrastée du Nord au Sud

5.1. Sur la façade Nord, des plaines littorales exiguës, contraignant l'installation

Historiquement implantés aux débouchés de ses différentes vallées, Mamoudzou et l'ensemble de ses communes voisines se sont progressivement lancés à l'assaut des flancs du mont Mtsapéré.

L'étroitesse de la bande littorale et les faibles surfaces de plaine littorale ont incité un développement urbain sur les versants des ravines, se hissant progressivement jusqu'aux crêtes. Les différents cours d'eau et autres ravines jouaient historiquement un rôle de coupure entre les villages.

Accaparée par la route départementale et ses équipements, la bande littorale s'est progressivement artificialisée. De plus en plus ténu, le manteau de mangrove cède le pas au niveau du remblai de Mtsapéré, avant de retrouver une place autour de M'gombani.

Situées de part et d'autre de la ville de Mamoudzou, les pointes Hamaha et Mahabou forment une sorte de fortification naturelle Seules pointes visibles au niveau de la façade Nord, elles sont particulièrement prégnantes dans le paysage.

5.2. La plaine de Kawéni, terre de spéculation

Isolée par le vaste amphithéâtre de son vaste cratère, la plaine de Kawéni est une entité à part au Nord de la CADEMA. Au XIXème siècle, la grande fertilité de son sol motive la création d'un grand domaine agricole sucrier, s'accompagnant d'un village ouvrier qui deviendra le cœur villageois de Kawéni.

Les cultures ont depuis cédé la place aux bâtiments industriels, mettant à profit les vastes surfaces planes que cette plaine représente. Kaweni accueille la principale zone d'activités économiques de l'île, recouvrant les surfaces agricoles et empiétant progressivement sur l'espace de la mangrove.

Kawéni possède également la seule plage de baignade du Nord de la CADEMA, dissimulée par la pointe Hamaha, isolant l'amphithéâtre du reste du lagon.



Littoral de Mtsapéré

la CADEMA totalise environ
28 km de rivage

5.3. Au Sud, une alternance de grandes plaines et de pointes littorales

Passé le débouché de la rivière Kwalé et la pointe peu visible de Tsoundzou I, un changement s'opère au sein de la bande littorale. Celle-ci s'approfondit progressivement, permettant un certain relâchement de l'occupation humaine.

La partie centrale et le Sud de la CADEMA sont ainsi marqués par une alternance de bais profondes et de pointes littorales plus ou moins prononcées, située dans le prolongement des crêtes des différents massifs.

Ces étendues de terre dans le lagon correspondent le plus souvent d'un point de vue géologique à d'anciennes coulées de laves. Elles jouent encore ici un rôle de séparation des différents villages.

Implanté sur les versants de sa plaine littorale, le village d'Hajangoua se rapproche du modèle historique du village Mahorais : au cœur d'une baie, dissimulé depuis le lagon par sa mangrove, « un monde en soi ».

La grande plaine littorale d'Hajangoua accueille également un domaine sucrier au XIXème siècle avant d'être progressivement convertie aux cultures fourragères et vivrières.



Cratère et mangrove de Kawéni



Anse d'Hajangoua, mangrove et pointe du Domonyoumbé



Organisation géomorphologique de la CADEMA

GEOMORPHOLOGIE

Un socle soumis aux influences naturelles et humaines

ENJEUX & OBJECTIFS

1. Maintenir lisible les logiques naturelles d'installation

1.1. Faire évoluer les principes historiques d'implantation des villages

A l'échelle de la CADEMA, il n'est plus aujourd'hui aisé de percevoir la logique d'implantation des villages, de nature côtière pour l'essentiel. La nécessité de loger une population toujours grandissante, associée à un foncier difficile à mobiliser et une topographie contraignante entraînent une expansion urbaine qui contredit souvent les principes d'organisation historiques.

Ces principes sont aujourd'hui appelés à évoluer afin d'intégrer la nouvelle échelle des villages de Mamoudzou, appartenant en réalité aujourd'hui à une vaste conurbation. Au-delà des plaines et des vallées, ces villages pourraient demain être fédérés autour du grand massif du Mtsapéré. Afin d'être harmonieuse, cette nouvelle organisation impliquerait une réelle réflexion sur l'approche des différents villages, correspondant à autant de séquences dans une narration paysagère d'ensemble.

La potentielle continuité urbaine de Tsararano-Dembéni-Iloni appelle également à une réflexion spécifique afin de ne pas se limiter à générer une seconde conurbation au Sud. Déjà jointifs pour les deux derniers, ces trois villages devraient à terme s'étendre sur toute la partie Sud de la baie de Dembéni, risquant ainsi de corrompre la lisibilité et donc l'unité de sa plaine. Un fin travail de composition sera nécessaire afin de maintenir un réel lien à ce socle et à ses rythmes.

1.2. Mieux définir leurs limites physiques

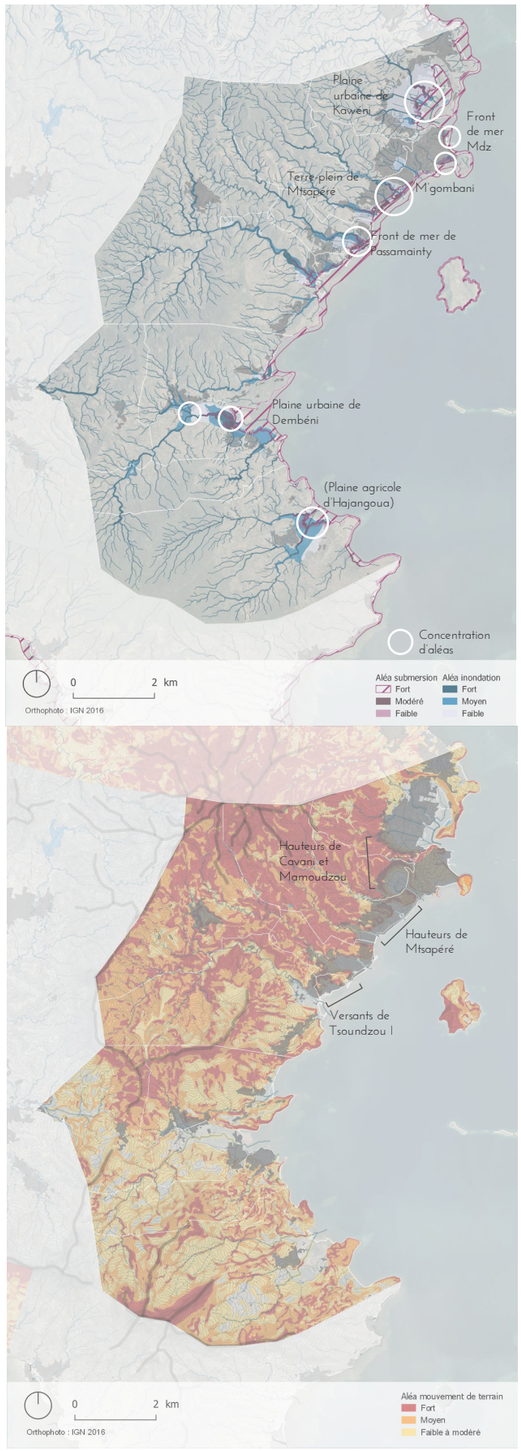
L'exemple précédent montre également la difficulté de définir la limite des villes et villages, historiquement séparés par les contraintes du relief. Présent dans la plupart des documents de prescriptions paysagères, le principe de coupure d'urbanisation au niveau des pointes littorales et des ravines, reste difficile à mettre en application.

Il se heurte en effet une fois de plus à la rareté du foncier ainsi qu'aux changement sociétaux, avec des logements privés recherchant de plus en plus une vue sur le lagon. Cette question de la limite des villages se pose également vers l'intérieur des terres et en arrière-pays, notamment au niveau des villages d'Ongoujou et de Vahibé.

1.3. Questionner le rapport aux crêtes ainsi qu'aux points hauts

L'initiative publique tout comme l'initiative privée se lancent aujourd'hui de plus en plus à l'assaut des versants et des crêtes. On retrouve ainsi sur les points hauts autant de maisons individuelles, imposantes du fait de leur position suspendue, qu'un grand nombre d'habitats informels, tentant de tirer au mieux parti de la configuration des lieux. On y note également l'installation de plus en plus fréquente de grands équipements, faute de place en plaine.

Ce constat interroge le rapport aux crêtes dans l'implantation humaine, particulièrement sensible à Mayotte en raison de la faible profondeur du paysage. Toute la partie Nord de la CADEMA présente ainsi le risque de perdre ce qui reste de lisibilité au niveau des crêtes du Mont Mtsapéré, après la quasi-disparition de ses ravines, comblées par l'urbanisation.



Aléa inondation et submersion marine
Aléa mouvement de terrain

2. Intégrer les différents aléas et tendre vers un territoire résilient

2.1. Un risque d'inondation qui redonne place aux vallons et plaines dans les villages

Mamoudzou, la commune la plus peuplée de l'île est également la commune de l'île la plus durement impactée par la question des risques. La commune est concernée à la fois par le risque de débordement de ses nombreux cours d'eau (présence d'obstacles, manque d'entretien) et par le risque de ruissellement urbain. Ce dernier point est accentué par l'augmentation des surfaces imperméabilisées, notamment au niveau des étroites plaines littorales.

La commune de Dembéni est, elle, davantage concernée par l'aléa inondation au niveau de ses différentes plaines, marquée par confluence de différents grands cours d'eau. Au delà d'une contrainte, l'aléa inondation peut être envisagé comme une opportunité de dessiner autrement l'espace urbain au travers d'une maille favorisant la fluidité urbaine.

2.2 Un risque de submersion marine qui motive la protection de la bande littorale

Le risque de submersion marine concerne plus spécialement la plaine de Kawéni, également impactée par l'aléa inondation. La façade littorale de Mamoudzou est également concernée, notamment au niveau du quartier de M'gombani. Faiblement protégé par un mince manteau de mangrove, le front de mer de Passamainty est particulièrement exposé à l'aléa submersion marine et se combine à un important risque d'inondation.

Les espaces bâtis gagnés sur la mangrove, tels que le terre-plein de Mtsapéré ou les quartiers informels de Dembéni-Iloni sont particulièrement vulnérables à cet aléa. L'aléa submersion marine est ainsi un argument supplémentaire en faveur de la protection de cette forêt patrimoniale et de l'ensemble de la bande littorale.

2.3 Un risque de mouvement de terrain incitant à la préservation les crêtes du Mtsapéré

L'aléa mouvement de terrain concerne essentiellement la partie Nord de la CADEMA, sous l'influence du mont Mtsapéré. Sa structure géologique hétérogène, avec une couche récente reposant sur une base ancienne entraine une forte instabilité des sols en profondeur.

Les hauteurs construites de Mamoudzou, Cavani, Mtsapéré et Tsoundzou I sont particulièrement concernées par cet aléa.

La structure légère des sols, combinée à leur état de dégradation (padzas) peut également entrainer des glissements de terrain, incitant d'autant plus à des actions de protection fortes des sols afin de freiner leur érosion.

2.4. Un phénomène sismique récent à intégrer aux projets urbains

Un phénomène de séismes en essaim affecte depuis 2018 l'ensemble de l'île. Lié à l'émergence d'un volcan sous-marin, ce phénomène a mis à mal certaines constructions de la CADEMA telles que le récent collège d'Iloni, victime de malfaçons. Ce phénomène entraine ainsi l'imposition de nouvelles normes de construction, présentant un nouveau surcoût.

Cet authentique rappel aux origines de l'île interroge également la culture du risque de l'île, autour d'un phénomène angoissant pour la population, sans précédent (sismicité qualifiée de « diffuse » et séisme de référence 1993 - BRGM 2000).

3. Une géologie spectaculaire à valoriser

On retrouve au sein de la CADEMA plusieurs curiosités géologiques dignes d'être mises en valeur, telles que l'ancienne carrière de Doujani ou encore la résurgence d'eau douce de Laboramé vers la plage d'Iloni.

Le pré-inventaire du patrimoine géologique du BRGM recense ainsi 8 sites dont 2 d'importance majeure :

- le volcanisme de la plage de Hamaha
- la coulée de lave de Doujani

Plus largement le volcanisme de l'île gagnerait à être mis en valeur au sein de ses sites les plus remarquables, tels que les cratères de Cavani et de Kawéni, notamment au travers de points de vue panoramiques.



Pointe d'Iloni, correspondant à une ancienne coulée de lave

+ de 30 glissements de terrain
ainsi que 6 coulées de boue
et 3 effondrements de sol
rapportés sur Mamoudzou
Base de Données Nationales des Mouvements de Terrain 2017

LE MILIEU NATUREL

Un territoire à la richesse reconnue

Les périmètres de protection

Les ZNIEFF

Le territoire de la CADEMA est directement concerné par un grand nombre de Zone Naturelle d'intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) de type I et II, continentales ou marines.

• 11 ZNIEFF de type I continentales : Ilot Mbouzi, Mro oua Gouloué, Mro oua Kwalé, Mro oua Dembéni, Mro oua Hajangoua, Mro oua Salim Bé, Coeur du massif forestier des monts Bénara, Coeur du massif forestier de Majimbini, Les mangroves de la côte Est, Coeur du massif forestier du Mont Combani et Maévadoani et Mangroves de Kawéni ;
• 3 ZNIEFF de type II continentales : Massif forestier des monts Bénara, Massif forestier de Majimbini et Massif forestier du Mont Combani et Maévadoani ;
• 3 ZNIEFF de type II marines : Récif frangeant de Grande Terre et Petite Terre ; Récif frangeant d'îlot et Récifs internes

Les Terrains du Conservatoire du Littoral

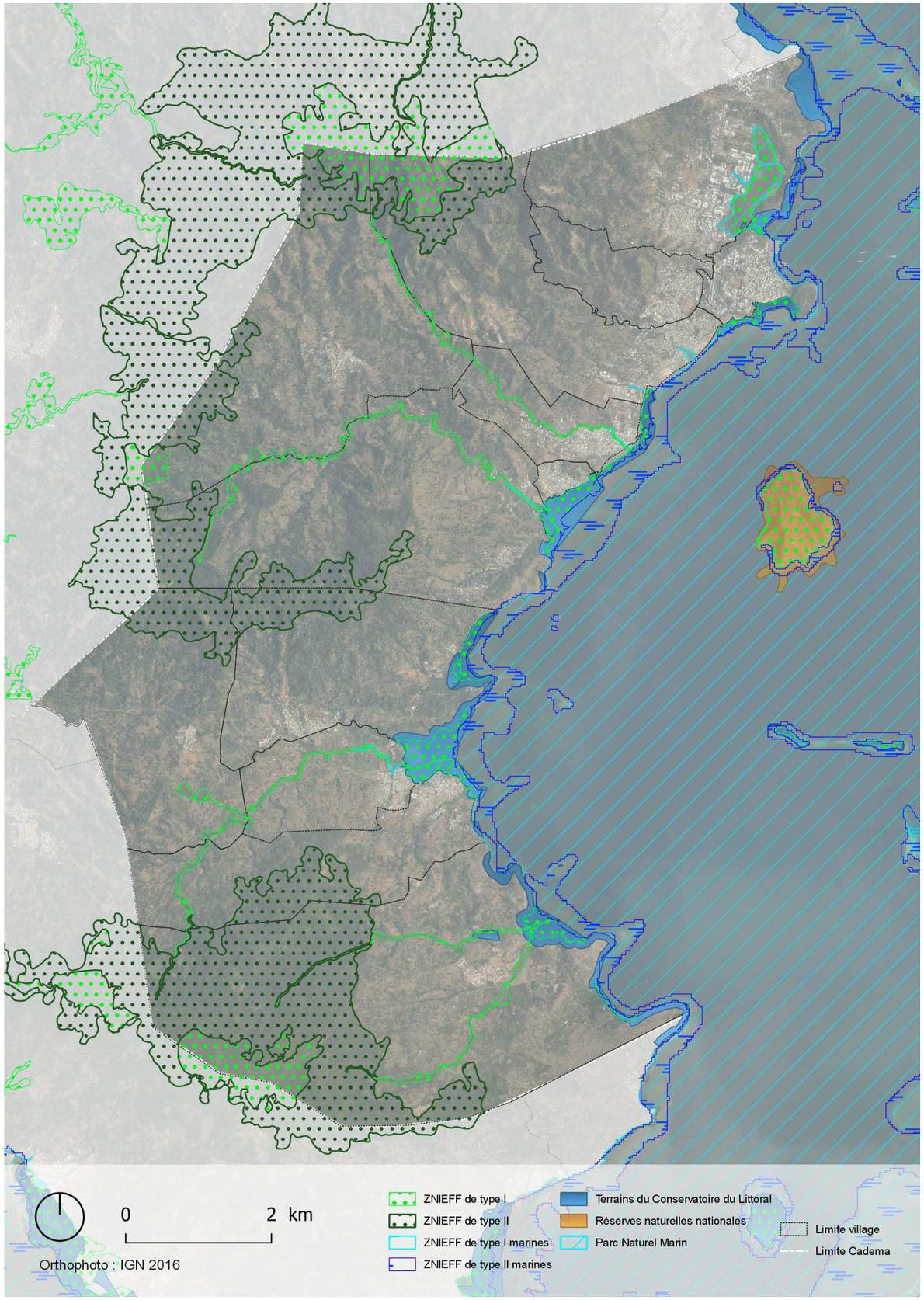
Le conservatoire du littoral a fait l'acquisition de trois sites majeurs, éclatés le long du littoral et couvrant une superficie d'environ 406 ha :
• Littoral de Mamoudzou,
• Littoral de Dembéni,
• Ilots de Dembéni.

Les Réserves naturelles nationales

Le territoire de la CADEMA comprend une Réserve Naturelle Nationale : l'îlot Mbouzi. Située dans le lagon sur la côte est de Mayotte, la réserve comprend une partie terrestre et une partie marine, sur une surface totale de près de 142 ha. A lui seul, l'îlot abrite 14 espèces de plantes remarquables et protégées, mais aussi une des dernières reliques de forêt sèche primaire endémique de l'archipel des Comores. La partie marine de la réserve n'est pas en reste puisqu'elle abrite des écosystèmes sous-marins particuliers : grottes et surplombs qui hébergent des peuplement coralliens mixtes de coraux durs et coraux mous, le Dauphin tursiops, la Tortue et le Dugong fréquentent également la réserve.
A noter également qu'il existe un projet de Réserve Naturelle nationale des forêts de Mayotte sur les monts et crêtes situés en forêts afin de permettre leur protection.

Le Parc national marin

Le parc national marin de Mayotte s'étend sur près de 6,8 millions d'hectares, loin vers les côtes de Madagascar.
Sa création a été portée par le décret 2010-71 du 18 janvier 2010. L'article 5 du chapitre III reprend les orientations de gestion du parc :
«1. Faire de Mayotte un pôle d'excellence en matière de connaissance et de suivi des écosystèmes marins tropicaux et de la mangrove.
2. Obtenir une bonne qualité de l'eau dans le lagon, notamment par une gestion appropriée des mangroves et en participant à la mobilisation des acteurs pour atteindre les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Mayotte.
3. Développer une activité de pêche professionnelle hors du lagon, écologiquement exemplaire et pourvoyeuse d'emplois et de produits de la mer pour Mayotte.
4. Développer les filières aquacoles respectueuses de l'environnement, en particulier celles qui bénéficient directement aux populations locales.
5. Faire découvrir le milieu marin et sa biodiversité grâce à l'organisation des activités de loisirs et la professionnalisation des acteurs du tourisme.
6. Pérenniser et valoriser les pratiques vivrières et les savoirs traditionnels dans le cadre d'une gestion précautionneuse du lagon.
7. Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, de la mangrove aux espaces océaniques, notamment par la formation et la sensibilisation du plus grand nombre. »



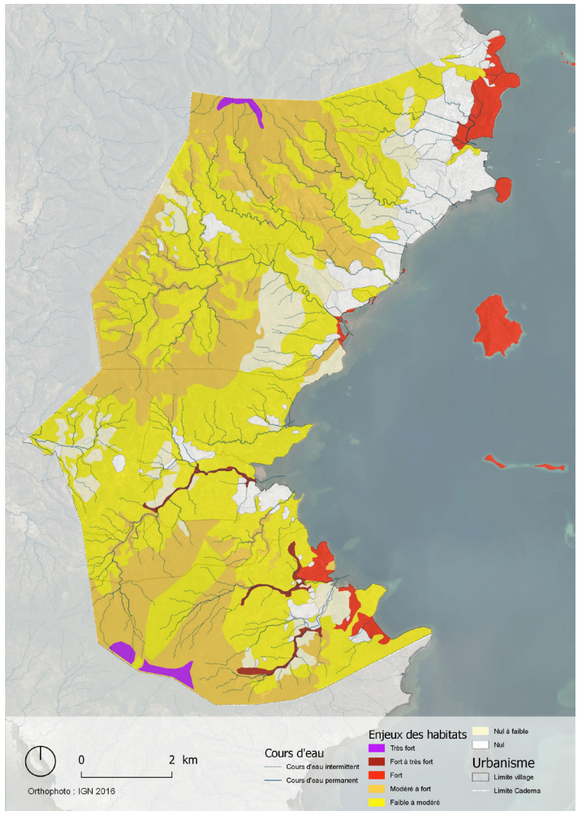
LES CONTINUITES ECOLOGIQUES

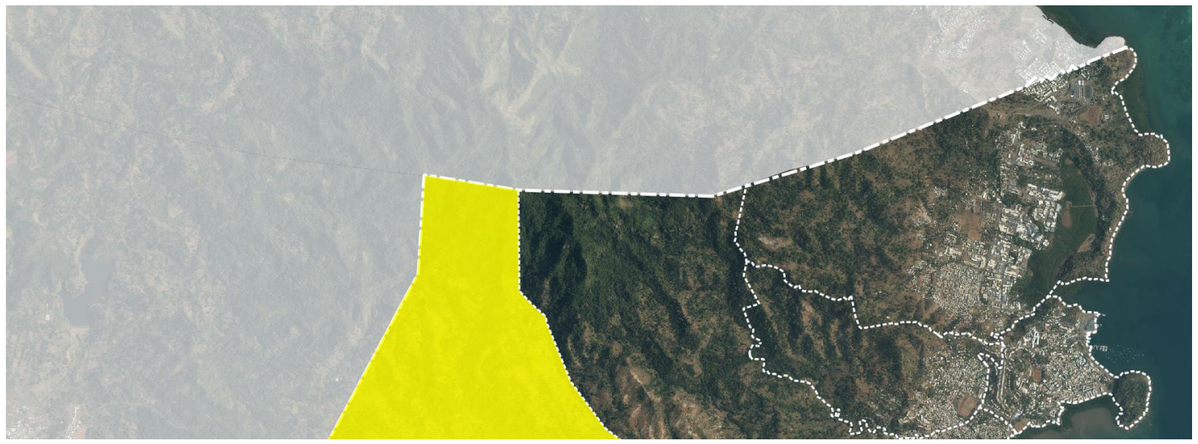
Un patrimoine encore préservé

Le territoire global, hors zone urbaine étendue, peut être encore considéré comme un réservoir de biodiversité pour les espèces mobiles comme les chauves-souris ou les oiseaux forestiers ou de biotopes semi-ouverts et ceci grâce surtout à la persistance du système agraire qui prévaut encore sur l'île, ce système agroforestier, parfois introduit sous le terme évocateur de forêt-jardin.
Ces agro-forêts, bien que non cartographiées comme réservoirs afin de faire ressortir les réservoirs à fort enjeu, tissent ainsi encore, pour de nombreuses espèces indigènes, un lien entre les véritables réservoirs de biodiversité reconnus que sont les habitats forestiers. Elles constituent ainsi quand-même une barrière pour le développement et la connexion des populations de nombreuses espèces de plantes indigènes ou d'invertébrés devenues rares.

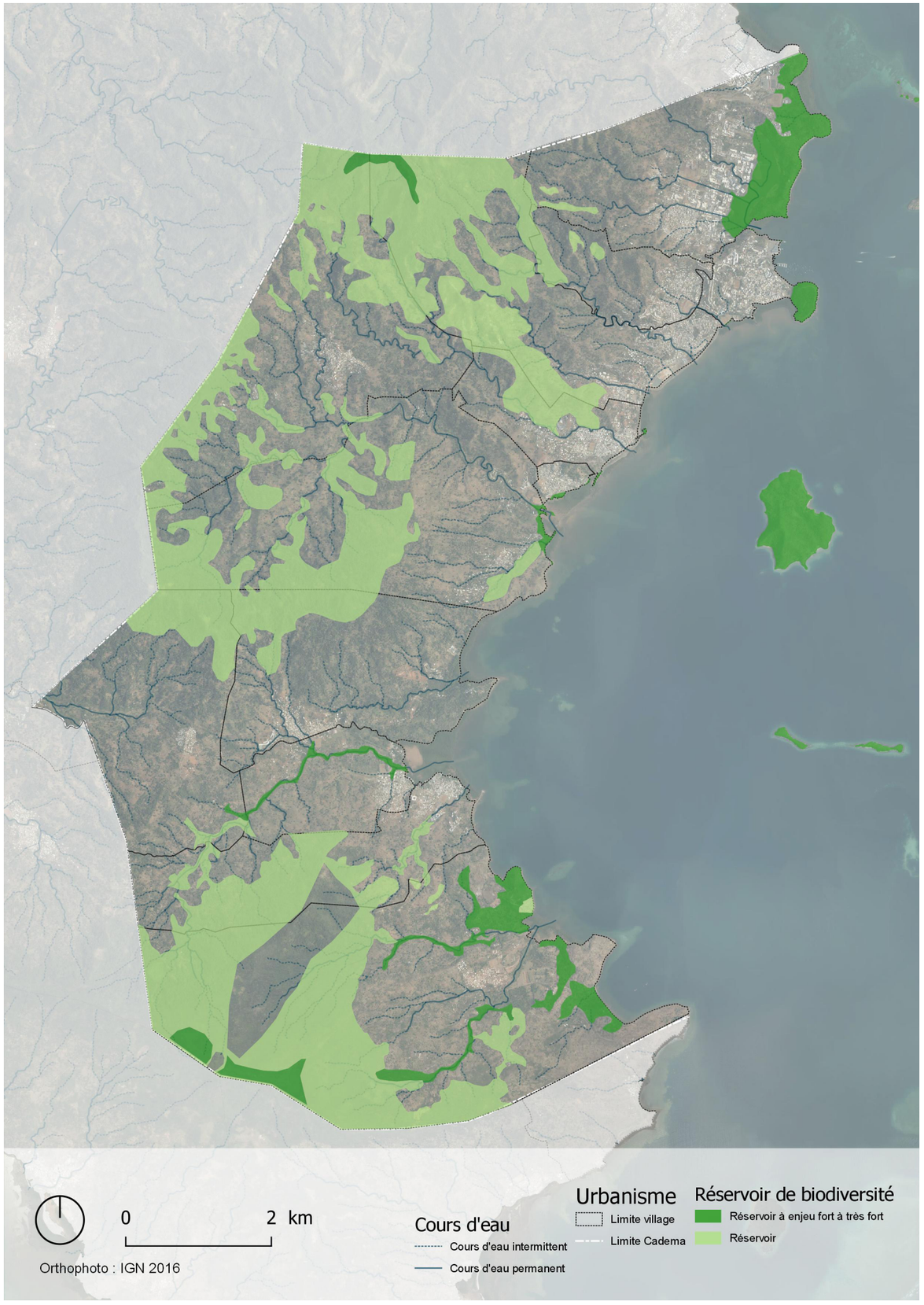
Les principaux réservoirs de l'île

- Les forêts tropicales néphéliphiles sommitales, en partie naturellement déconnectées à l'origine, notamment entre Bénara/ Bépilipili et les 3 autres sommets ;
- Les forêts tropicales hygrophiles à mésophiles peu dégradées. C'est l'habitat qui a subi les changements et déprédations humaines les plus importants dès l'arrivée de l'agriculture ;
- Les forêts et brousses semi-sèches littorales, aujourd'hui assez fragmentées sur Grande Terre, mais originellement plutôt continues au moins sur la portion sud-est du territoire. L'îlot Mbouzi, déconnecté par définition, à l'origine, en constitue le réservoir quasiment ultime à l'heure actuelle ;
- Les mangroves, apparemment déconnectées, mais en fait connectées par le milieu marin pour les plantes (propagules hydrochores) et les crustacés et par les biotopes terrestres ad-littoraux peu éloignés pour d'autres espèces terrestres ;
- Les cours d'eau et leurs forêts ou fourrés sur sols hydromorphes (« ripisylves »), milieux naturellement très connectés sur un même cours d'eau mais évidemment déconnectés en grande partie entre deux bassins versant ;
- Les padzas, ou savanes et brousses ouvertes, sont également en partie déconnectées. Une grande tache assez continue de cet habitat est bien représentée sur le piémont sud du Mtsapéré. Cependant, cette déconnexion est apparente puisque la plupart des espèces inféodées ont les capacités de dispersion qui mettent l'ensemble de ces habitats à leur portée sur l'île.





Padza en premier plan et forêt au second, sur les hauteurs de Vahibé

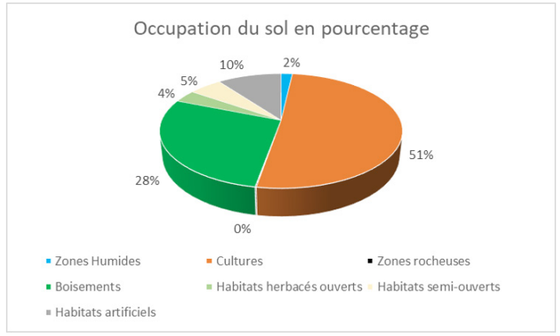


LES GRANDES ENTITES ECOLOGIQUES

CONSTATS

1. 7 grands types physionomiques d'habitats

Une vingtaine d'habitats a pu être recensée sur le territoire intercommunal. Ils peuvent être regroupés au sein de 7 grands types physionomiques d'habitats qui seront repris par la suite :
• les zones artificialisées (tissus urbains, bâti, jardins domestiques, infrastructures sportives, etc.) ;
• les cultures (parcelles régulièrement cultivées) comprenant essentiellement ce que les agronomes appelle une agroforêt ;
• les habitats ouverts herbacés (savanes littorales ou d'altitude, padzas) ;
• les habitats semi-ouverts (savanes et brousses, fourrés lianescents) ;
• les boisements qui constituent les habitats potentiels naturels de l'île ;
• les zones humides qui constituent une catégorie transversale aux autres mais qui comprennent ici surtout des boisement, littoraux ou rivulaires ;
• les zones rocheuses (plages, falaises).



1.1. Les cultures

Elles occupent la moitié de la superficie intercommunale. Nous avons distingué 4 catégories au sein de cette entité :
• Agrosystème tropical riche en arbres : agroforêts semi-sèches à hygrophiles ;
• Espace agricole peu arboré et savanes (cocoteraies monospécifiques incluses) ;
• Cultures en damier serré et maraîchage proches des villages ;
• Zones d'habitat rural dispersé au sein de l'espace agricole.
Elles partagent toutes un mode d'exploitation de base identiques sous forme d'un système agraire agro-forestier laissant une place plus ou moins grande à des arbres utiles (fruitiers) ou tolérés. Cependant, certaines parcelles actuelles, surtout celles situées sur les terres les plus propices à l'agriculture industrielle selon les canons agronomiques, sont issues d'anciennes plantations coloniales, essentiellement de cannes, de cocotiers ou de plantes à parfum (ylang ylang, vétiver, basilics, etc.).

Ces habitats sont encore essentiellement exploités manuellement, sans engrais et sans pesticides. Nous pouvons y rencontrer plusieurs espèces patrimoniales dont le Drongo de Mayotte, La Roussette des Comores, ou encore plusieurs espèces de reptiles patrimoniaux, comme la Couleuvre de Mayotte et le Gecko à bandes noires, souvent présents au sein des bananiers.
Des parcelles de maraîchage existe également sur le territoire, en lien avec la demande croissante de la population urbaine. Ceux-ci sont par exemple représentées sur Dembéni au niveau d'ancienne parcelles de monocultures à canne ou cocotier.



Agro-forêt mêlant manioc, banane et cocotier, Vahibé

1.2. Les habitats ouverts herbacés et semi-ouverts

Ils représentent seulement 10 % de la superficie intercommunale et sont constitués des :
• Padzas et savanes herbacées à arbustives ;
• Savanes et fourrés secondaires de recolonisation.
Les padzas correspondent à une zone ouverte à végétation discontinue du fait de sols érosifs, au milieu de fourrés ou de forêts. Ces espaces sont réputés être secondaires à une déforestation suivie d'une exploitation agricole qui auraient épuisé et dégradé durablement les sols du fait du lessivage intense de ceux-ci en période de pluies. Cependant, il est vraisemblable qu'un certain nombre des espèces particulières qui peuplent ces savanes et brousses (végétation dense et peu pénétrable de buissons et arbustes riches en herbacées) secondaires aient été représentées sur l'île avant l'arrivée des agriculteurs. Plusieurs faciès de ces savanes sont représentés au sein du territoire:
• Savane des padza d'altitude de la zone bioclimatique humide (Mtsapéré) ;
• Savane des jachères riches en espèces invasives et eutrophiles des plaines ;
• Brousses et savanes de recolonisation sur jachère d'altitude avec des faciès d'enlianement importants ;
• Brousses et savane subprimaires de la zone semi-sèche littorale (Hajangoua, et îlot Mbouzi).



Savane mésophile pâturée ou padza

1.3. Les habitats boisés

Ils représentent environ un quart de la superficie intercommunale. On y retrouve les :
• Forêts et fourrés primaires néphéliphiles submontagnards des crêtes ;
• Forêts hygrophiles surtout secondaires ;
• Forêts surtout secondaires et brousses mésophiles sous le vent ;
• Forêts caducifoliées sèches et brousses primaires.
En sont exclus, ici, les forêts sur sols humides, mangroves et ripisylves.

Vraisemblablement très peu de forêts peuvent être encore qualifiées de primaire, hormis, d'une part, les brousses et forêts à canopée peu élevée des sommets, souvent très pentus et abrupts, et, d'autre part, les brousses et forêts semi-sèches littorales, totalement incultivables. Les meilleurs représentant de ces conservatoires naturels actuels pour ces deux faciès forestiers sont, respectivement, la crête sommitale du Bénara/Bépilipili et l'îlot Mbouzi. La singularité de leurs faunes et flores a été désormais appuyée par de nombreuses études. Ainsi, les espèces mahoraises que l'on ne rencontre que dans ces reliques sont innombrables.

1.4. Les habitats humides et boisés

Ils représentent vraisemblablement moins de 3 % de la superficie intercommunale et comprennent :
• Forêts hydromorphes et ripisylves ;
• Bambouseraies riveraines
• Agroforêts hygrophiles de talwegs ;
• Mangroves et forêts d'arrière-mangrove sur vases ;
• Vasières littorales.

Les forêts hydromorphes rassemblent les végétations influencées par une nappe d'eau affleurante au moins une partie de l'année. Le type particulier des nappes d'eau saumâtres a été inclus dans l'habitat de mangrove. Typiquement ces assemblages de végétaux se retrouvent donc le long des rivières, en fin liseré au niveau des secteur pentus et sous la forme de peuplements étendus au niveau des plaines.



Forêts et fourrés riverains ténus d'un torrent (Mro Wa Gouloué)

2. Zoom sur...les mangroves

Les mangroves constituent un habitat forestier singulier développé sur vases saumâtres. Il comprend peu d'espèces arborées et arbustives adaptées à ces conditions, par nature, difficiles pour les plantes du point de vue de deux facteurs : la salinité et l'anoxie créée par un engorgement quasi permanent. Il y a environ 190 ha de mangroves sur le territoire intercommunal. Les deux mangroves les plus vaste font chacune une cinquantaine d'hectares, il s'agit de la mangrove de Kawéni, située au nord de Mamoudzou et de la mangrove de Dembéni.

Les forêts et brousses submontagnardes sont comparables par leur physionomie et leurs richesses aux forêts tropicales montagnarde ou de nuage (néphéliphiles) des continents proches. Cependant, la particularité de l'île est d'abriter des espèces montagnardes à des altitudes finalement très basses pour certaines, *Cussonia spicata*, *Anthocleista grandiflora*, en sont les représentants les plus rares et patrimoniaux de l'île. Les conditions hygroscopiques sont quasiment constantes et saturées une bonne partie de l'année. Aussi, les strates épilithes et épiphytes y sont particulièrement développées, donnant une impression de luxuriance et d'abondance d'espèces sans commune mesure avec des faciès de forêt dégradés ou plus xérophiles.

Les autres types forestiers sont moins bien caractérisés en dehors du fait qu'elle rentre toutes dans la catégorie des forêts tropicales mégathermophiles (températures quasi constantes et élevées, > 20 °). Des sommets au rivages, un gradient d'humidité, de saisonnalité (saison sèche plus longue sur le littoral) et de précipitations permet de distinguer grossièrement des types de forêts hygrophiles (humide) en altitude, des types mésophiles (entre les hygrophiles et les semi-sèches) et des types semi-secs (ou subxérophiles, semi-xérophiles)



Cerclage de tronc à la machette sur le front d'avancée des cultures à la lisière de la forêt hygrophile (Mtsapéré)

La bambouseraie riveraine est représentée au niveau d'un secteur que nous avons visité sur l'aval du Mro Wa salim Bé (Hajangoua). Il est vraisemblablement présent ailleurs sur le territoire. Ce faciès monospécifique étendu de Bambou commun Bambusa vulgaris, remplace totalement les végétations riveraines indigènes.

Les Agroforêts ou cultures hygrophiles de talwegs sont très peu représentées sur le territoire intercommunal. Nous les retrouvons surtout entre Coconi et Ongoujou, sur le versant au vent.



Racines-échasses de Rhizophora mucronata mêlées avec les pneumatophores (« poumons ») de Bruguira gymnorhiza dans la mangrove centrale mésohaline

LES GRANDES ENTITES ECOLOGIQUES

Les mangroves abritent une flore de phanérogames très pauvre mais singulière avec des espèces exclusives de ces biotopes. Sur Mayotte, 7 espèces de palétuviers structurent à des degrés divers les différents habitats élémentaires conditionnés par les degrés de salinité et d'engorgement des sols : *Rhizophora mucronata* (Rhizophoraceae), *Bruguiera gymnorhiza* (Rhizophoraceae), *Ceriops tagal* (Rhizophoraceae), *Lumnitzera racemosa* (Combretaceae), *Avicennia marina* (Acanthaceae), *Sonneratia alba* (Lythraceae) et *Xylocarpus granatum* (Meliaceae). Les espèces les mieux représentées sont les rhizophoracées Manglier hauban *Rhizophora mucronata* et Manglier gros poumon *Bruguiera gymnorhiza,* qui forment le cœur des mangroves, au niveau de la zone intertidale entre les marées hautes et basses moyennes.

Sur l'île, autant que l'on puisse remonter grâce aux photographies aériennes (70 ans), les mangroves sont assez stables, voire régresse un peu mais seulement au niveau d'aménagement des zones urbaines (Mamoudzou). Cette relative stabilité reste à surveiller sur le moyen terme au regard de ce que nous venons d'évoquer sur la dynamique naturelle qui devrait tendre à une extension des superficies occupées par cet habitat. Aussi, la stabilité, pour un habitat naturellement dynamique, peut être un signe de régression…



Manglier fleur



Manglier hauban



Manglier gros poumon



Manglier jaune

Analyse plus précise de la mangrove d'Hajangoua : Celle-ci s'étend sur environ 18 ha et on y distingue, à une échelle plus fine, une douzaine d'habitats élémentaires en lien avec les espèces structurantes et incluant une partie des brousses adlittorales (brousses à Taliparitti, Thespesia, Colubrina) qui n'appartiennent pas strictement à la mangrove mais sont en lien dynamique avec elle. Schématiquement, les différents assemblages d'espèces se répartissent sous la forme de ceintures suivant les gradients de variations des facteurs abiotiques pertinents :

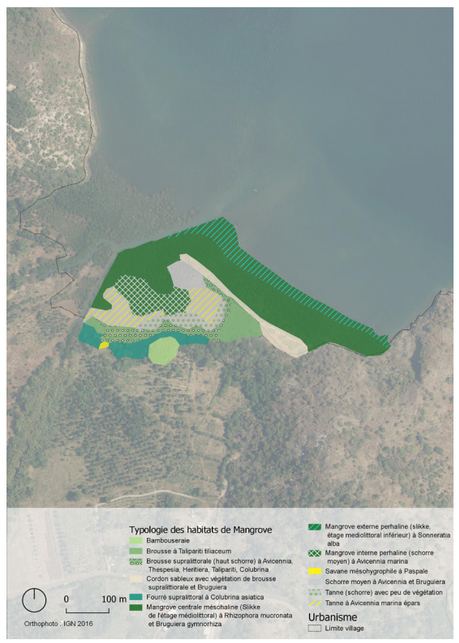
En front de mer, le Manglier fleur Sonneratia alba est représenté par une ceinture assez ténue, parfois en mélange avec le Palétuvier blanc Avicennia marina,

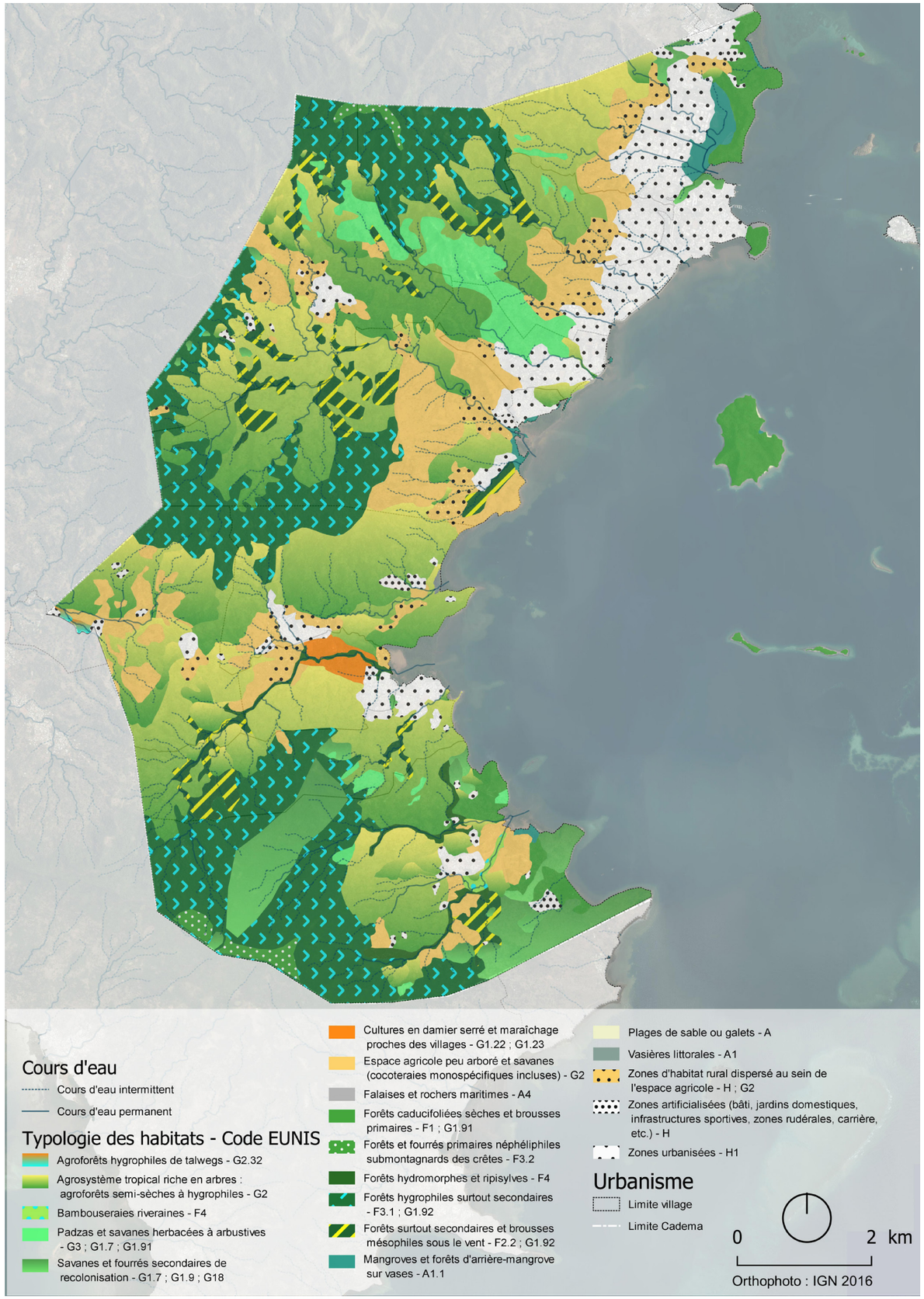
• le front à Sonneratia se fond ensuite progressivement dans le cœur de la mangrove dominée par *Rhizophora mucronata* et accompagnée par *Bruguiera gymnorhiza* surtout en position topographique plus haute,

• Au niveau des bourrelets vaseux plus salés ou en position topographique plus haute, des petits fourrés à Manglier jaune sont représentés par place,

• Au niveau des tannes, zone de vases plus salées par remontée capillaire car moins fréquemment submergées, on retrouve le Palétuvier blanc Avicennia marina en peuplement d'autant plus bas que la salinité est élevée. Cette espèce est en effet la plus halophile du cortège.



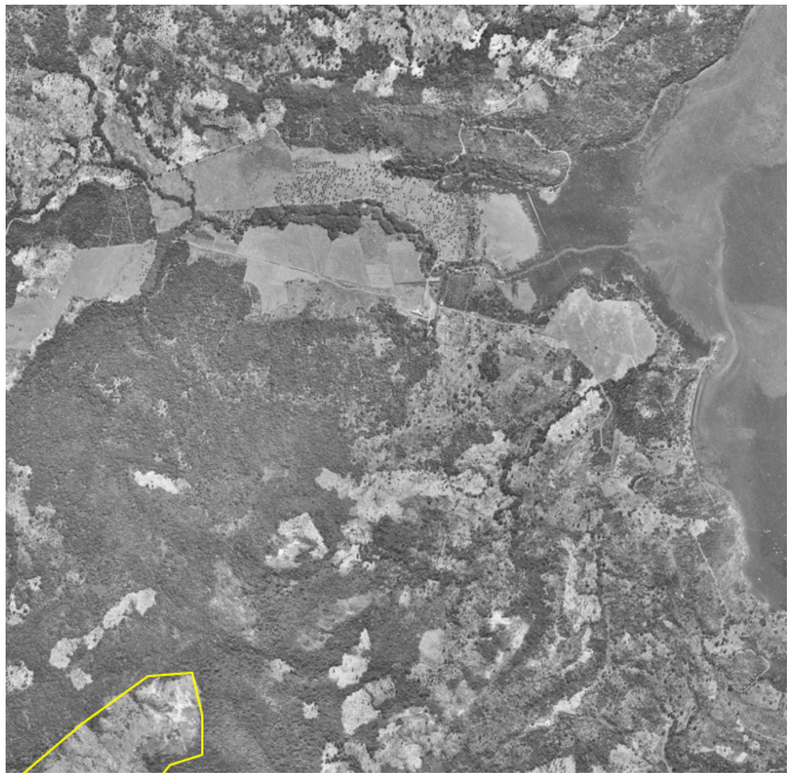




LES GRANDES ENTITES ECOLOGIQUES

ENJEUX & OBJECTIFS

Une des façons les plus parlantes afin d'évaluer les enjeux liés à l'évolution des habitats naturels, à leur préservation et aux menaces qui pèsent sur eux est de mener une analyse diachronique et de comparer l'occupation des sols entre le milieu du siècle précédent et maintenant. Un secteur autour de Dembéni a été choisi ci-après (*source : Géoportail, Remonter le temps*).



Dembéni en 1960

Les principales évolutions détectables

- La création de novo de villes et villages, c'est le cas ici de Dembéni, Iloni et Tsararano, invisibles sur les photographies des années 60 ;
- Une disparition des grandes parcelles de monocultures de la plaine alluviale du Mro Wa Dembéni, au profit de l'urbanisation ou d'une reconversion en parcelles « maraîchères » entre Tsararano et Dembeni ;
- Une déforestation notable dans le quart sud-ouest, représentant le piémont nord du Bénara ;
- L'existence de parcelle de cultures assez isolées sur les pentes et qui ont aujourd'hui disparues au profit d'accrues forestières ou de plantations sylvicoles ;
- Une relative stabilité apparente de la mangrove, voire un épaississement forestier de celles-ci ;
- Une augmentation concomitante des superficies cultivées dans le voisinage plus proche des villages, ainsi qu'une certaine intensification avec une diminution sensible, semble-t-il, du nombre d'arbres ou d'annexes naturelles tolérées dans cet écosystème agro-forestier.

L'agroforesterie

Les tendances d'évolution des habitats naturels et des agroécosystèmes sont défavorables à la plupart des espèces exigeantes mais Mayotte possède actuellement un atout majeur pour la préservation de sa biodiversité, la persistance de l'agroforesterie et donc d'une agriculture que l'on peut pleinement qualifier de « conservation », sans engrais ni pesticides et qui laisse encore une large place à la nature sauvage de l'île.



Dembéni de nos jours

L'augmentation de la population et ses conséquences

Aujourd'hui, la population mahoraise est décuplée par rapport à celle des années 60. A cette période, donc, les forêts offraient encore des terres à défricher disponibles pour réaliser des cultures sur abattis-brûlis avec une jachère longue (dizaines d'années) qui permettait potentiellement le retour de la forêt. Le front pionnier s'observe bien par les taches blanches dans le quart sud-ouest de la photographie. On observe également, ce qui s'apparente à un immense savane/padza de crête (figurée par la ligne jaune) aujourd'hui couvert de forêts secondaires et de plantations forestières car désormais inclus dans la réserve forestière. Ces savanes résiduelles sont parfois utilisées pour l'élevage de quelques bovidés, ce qui stabilise l'écosystème. L'agroforesterie permet actuellement, ainsi que l'association de plusieurs cultures en rotation, d'éviter d'atteindre ce faciès de dégradation extrême de l'écosystème forestier tropical.

LES ESPÈCES REMARQUABLES
Une richesse spécifique importante

CONSTATS

1. Les espèces de flore patrimoniale

1.1. La richesse spécifique

L'île de Mayotte possède une riche flore compte tenu de ses relief et superficie relativement modestes. La proximité du « hotspot » de biodiversité malgache – situé à seulement environ 300 km à l'est – n'est vraisemblablement pas étrangère à ce constat. En conjonction, un certain nombre de plantes ont pu également évoluer depuis assez longtemps – l'île est la plus ancienne de l'archipel des Comores – pour y représenter désormais des entités différentes, c'est à dire des espèces endémiques.
Actuellement, ce sont 49 espèces qui sont considérées comme strictement endémiques de l'île, soit un taux d'endémisme d'environ 7 %, taux modeste mais supérieur par exemple à ceux des îles de superficie et climat comparables telles que la Martinique ou la Guadeloupe (taux d'endémisme autour de 2 %).

1.2. La proximité avec Madagascar

La flore mahoraise partage de nombreux genres et espèces communes avec Madagascar. En revanche, malgré la proximité relative du continent africain, elle demeure assez pauvre en éléments floristiques paléotropicaux d'origine africaine.
La flore patrimoniale constitue un contingent important grâce à la variété de microclimats qu'expose le territoire, depuis les plus hauts sommets de l'île, au niveau du Mlima Bénara, jusqu'aux pointes et îlots qui constituent des refuges pour des espèces plus xérophiles.



Peponidium humbertianum

La liste rouge de la flore vasculaire mahoraise comptabilise 264 espèces considérées comme menacées, c'est-à-dire dont l'évaluation du degré de menace les place dans l'une des trois catégories suivantes : CR, en danger critique d'extinction, EN, en danger d'extinction et VU, vulnérable. Ainsi, ce sont près de 40 % des espèces végétales mahoraises indigènes qui sont menacées d'extinction à moyen terme. Parmi les espèces endémiques, 27 sont menacées, soit plus de la moitié des espèces endémique de l'île. Le territoire de la CADEMA héberge au moins, de façon effective, 50 % de ces espèces menacées (130 espèces). Parmi ces espèces 17 sont, à la fois, endémiques de Mayotte et menacées.

2. Quelques habitats regroupant l'essentiel des espèces végétales patrimoniales

2.1. Les forêts néphéliphiles

(ou hygrophiles submontagnardes des sommets) qui forment des habitats forestiers en grande partie relictuels au niveau des crêtes sommitales Des Mlima Combani, Mtsapéré et Bénéra/Bépilipili et de quelques vallons seulement. Ce contingent des forêts hygrophiles peut être scindé en plusieurs groupes suivant leur déterminisme écologique:
• Un groupe d'espèces réellement montagnardes au sein de leur aire de distribution mondiale et qui sont naturellement rares sur Mayotte du fait de la faiblesse des altitudes atteintes par les sommets, c'est le cas de Cussonia spicata et Anthocleista grandiflora ;
• Des espèces plus rupicoles ou liées aux éboulis comme Crateva excelsa ainsi que de nombreuses espèces de fougères ;
• Des espèces en position de repli au sein de ces habitats forestiers les moins dégradées et secondarisées mais qui pourraient se développer sur une grande partie de l'île en dehors des littoraux plus secs en l'absence de l'Homme.



Forêt d'altitude sur le Mtsapéré

2.2. Les forêts décidues et brousses sèches des pointes et îlots

il s'agît ici aussi d'habitat en grande partie relictuel et qui abrite de nombreuses espèces parmi les plus vulnérables comme *Turraea sericea, Cremocarpon boivinianum, Camptocarpus mauritianus,* ainsi que bien d'autres espèces patrimoniales.



Forêt riveraine humide (Massif de Majimbini)



Relique de forêt semi-sèche (pointe Hajangoua)

2.3. Les forêts riveraines des cours d'eau

Avec des espèces comme le palmier raphia *Raphia farinifera* et de la fougère *Diplazium proliferum*.

3. Une faune diversifiée

La faune est assez diversifiée sur ce territoire et compte parmi ses rangs de nombreuses espèces singulières, endémiques à subendémiques (également présentes aux Comores ou Madagascar). Le contingent de ces espèces particulières au territoire demeure cependant limité à quelques groupes taxonomiques au sein desquels nous retrouvons des individus à faible mobilité : c'est le cas notamment, pour les groupes biologiques actuellement assez connus,
• Des mollusques terrestres avec près de 60 % des espèces endémiques de Mayotte sur les 96 espèces actuellement connues. Ce chiffre monte à 75 % si l'on évince les espèces introduites et cryptogènes de la malacofaune, ce qui correspond au taux réel d'espèces endémiques ;
• Des amphibiens avec seulement deux espèces endémiques, soit 100 % d'espèces endémiques ;
• Des reptiles avec un taux d'endémisme réel d'environ 75 % (10 espèces sur 13 autochtones) également, comparable aux taux calculés pour la malacofaune.

3.1. Les invertébrés

38 espèces d'invertébrés figurent sur la liste ddes espèces protégées, néanmoins il est difficile d'avoir une évaluation fine du niveau d'enjeu de ces espèces, même protégées, en lien avec un manque saillant de connaissances sur leurs répartition et écologie, quand ce n'est pas sur leur taxonomie. Certaines de ces espèces protégées sont reconnues d'ores et déjà comme très communes, c'est le cas par exemple de l'Araignée écorce *Caerostris mayottensis* ou du papillon Diadème variable de Mayotte *Hypolimnas anthedon drucei*.



Diadème variable

3.2. Les poissons d'eau douce

Une dizaine d'espèces est protégée et des études récentes permettent d'avoir un premier état des lieux de la faune piscicole patrimoniale de l'île. Celle-ci regroupe essentiellement des poissons diadromes appartenant à quatre grands groupes : les anguilles, les mulets, les gobies et les doules de roche.

3.3. Les invertébrés aquatiques

Concernant les décapodes, huit espèces sont actuellement protégées : deux crabes et six crevettes. Les grosses crevettes du genre Macrobrachium sont également des espèces amphidromes qui peuplent les rivières et constituent une ressource exploitée. De nombreuses espèces de crabes – 17 espèces – peuplent les milieux littoraux et estuariens de l'île. Les crabes sont des espèces indispensables au bon fonctionnement des écosystèmes littoraux, notamment des mangroves. Une seule espèce est protégée, il s'agit du crabe à pinces blanches *Sesarmops impressus,* liée aux habitats d'arrière mangrove, habitats particulièrement dégradés et abritant désormais de nombreuses espèces vulnérables.



Crabe à pinces blanches

LES ESPÈCES REMARQUABLES

Une richesse spécifique importante

3.4. Les amphibiens

Le territoire de la CADEMA abrite les deux seules espèces présentes sur Mayotte et reconnues comme endémiques désormais, la Rainette de Mayotte Boophis nauticus et la Grenouille de Mayotte Blommersia transmarina. Ces espèces sont encore assez communes et demeurent assez éclectiques dans le choix de leurs habitats aquatiques de reproduction. Cependant, une certaine partition de niche semble s'opérer entre les deux taxons : Boophis étant moins liée aux ruisseaux ou pièces d'eau d'altitude que Blommersia et profitant probablement davantage des mares temporaires créées lors de la saison des pluies sur le littoral.



Grenouille de Mayotte

3.5. Les reptiles

Il s'agît d'un groupe patrimonial important sur Mayotte car il compte parmi ses rangs une proportion importante d'espèces endémiques de l'île ou de l'ensemble de l'archipel comorien. 8 espèces de reptiles habitent le territoire intercommunal dont cinq espèces menacées et trois espèces quasiment menacées.
L'espèce la plus emblématique et reconnue comme la plus menacée (classée comme en danger critique d'extinction CR) est certainement la Couleuvre de Mayotte *Liophidium mayottensis*. Très peu de données d'observation – de l'ordre d'une dizaine – sont répertoriées pour cette espèce au sein du territoire intercommunal. On peut citer également le Scinque maritime *Cryptoblepharus boutonii,* espèce singulière de lézard. Le groupe des geckos diurnes, ou Phelsuma, est en lui-même remarquable à Mayotte puisqu'il n'y compte pas moins de 3 espèces sur les 5 espèces indigènes que compte l'archipel des Comores : Gecko à bandes noires *Phelsuma nigristriata*, Gecko de Pasteur *Phelsuma pasteuri* et Gecko de Mertens *Phelsuma robertmertensi*.



Couleuvre de Mayotte



Scinque maritime



Drongo de Mayotte

3.6. Les mammifères

Les espèces indigènes sont très peu nombreuses sur Mayotte et elles sont exclusivement représentées par des espèces de chauves-souris, donc volantes et très mobiles : une espèce de roussette Pteropus seychellensis et 3 espèces de microchiroptères – deux molosses Chaerephon leucogaster, C. pusillus et le Taphien de Maurice Taphozous mauritianus – dont le statut de menace reste à évaluer en lien avec l'amélioration futures des connaissances sur leurs écologie et répartition. Pour l'heure, toutes sont protégées ainsi que le Maki brun, espèce malgache anciennement naturalisée.

3.7. Les oiseaux

51 espèces sont officiellement intégrées à liste actualisée des espèces d'oiseaux recensées à Mayotte. Cependant, seule une faible proportion – une quarantaine – y est considérée comme nicheuse. Les autres espèces sont des espèces migratrices rares ou des oiseaux pélagiques ou des limicoles qui se nourrissent au sein des vastes habitats littoraux de l'île. Au sein de la quarantaine d'espèces nicheuses, 14 sont endémiques de Mayotte ou de l'archipel des Comores, au rang spécifique ou sub-spécifique. Au sein de celles-ci, seules 3 espèces sont reconnues actuellement comme étant strictement endémiques de l'île : le Drongo de Mayotte *Dicrurus waldenii,* le Souimanga de Mayotte *Cinnyris coquerellii* et le Petit duc de Mayotte *Otus mayottensis*.
Par ailleurs, en dehors des espèces nicheuses, une riche avifaune de limicoles et d'oiseaux marins fréquentent régulièrement Mayotte durant une des phases de leurs déplacements migratoires annuels. L'un des secteurs d'importance de l'île est la vasière des badamiers – commune voisine de Dzaoudzi – où l'on peut observer le plus grand nombre d'espèces, et désormais réputée dans le monde des ornithologues.



Rousette des Comores

3. Les habitats les plus importants pour la faune

Les habitats et secteurs les plus importants pour garantir la pérennité des dynamiques des populations des différentes espèces patrimoniales, ainsi que celles qui ne sont pas considérées comme tel, sont, par ordre d'importance indicatif :
• Les lambeaux de forêts naturelles, qu'elles soient situées dans la zone bioclimatique humide de l'étage submontagnard ou dans la zone semi-sèche de l'étage mégatherme : Massifs de Majimbini, Combani, Bénara/Bépilipili, reliques de forêts caducifoliées et d'arrière mangroves sur les pointes au sud de Dembéni et sur l'îlot Mbouzi ;
• Les mangroves qui sont aussi de véritables forêts naturelles azonales : Kaweni, Ironi Bé, Dembéni, Hajangoua, pour les plus étendues ;
• Les rivières permanentes associées ou non à des lambeaux de forêts subprimaires : Mro Wa Salim Bé, Hajangou, Dembeni, Kwalé, Gouloué, Majimbini ;
• Les agroforêts denses en vieux arbres et à cultures hétérogènes ;
• Les milieux littoraux et falaises des pointes (nidification et alimentation d'oiseaux et du Scinque maritime).

ENJEUX & OBJECTIFS

1. La lutte contre les espèces invasives

Les espèces endémiques sont désormais menacées par l'intégration pérenne d'espèces exotiques à la flore mahoraise actuelle. Aujourd'hui, une espèce sur deux qui se développe spontanément (sans être plantée de façon volontaire) est une espèce exotique.

De plus, de nombreuses espèces exotiques sont devenues envahissantes et peuvent représenter un vrai problème à l'échelle du territoire notamment la Liane corail, pour ne citer qu'un exemple.

2. La protection et le bon état des cours d'eau

La préservation de nombreuses espèces, notamment de poissons d'eau douce, est conditionnée par la persistance de cours d'eau permanents dans un état de conservation favorable, c'est-à-dire peu dégradés par des pollutions organiques ou chimiques et par une continuité d'habitats aquatiques non fragmenté par des ouvrages infranchissables. L'état de conservation des habitats du compartiment marin est aussi essentiel puisque les alevins de nombreuses espèces d'eau douce s'y développent.
L'accroissement de l'urbanisation, notamment en bordure des cours d'eau a pour conséquences : l'augmentation des apports sédimentaires, la création de barrières potentielles au déplacement des espèces et la pollution de l'eau.

3. La protection des habitats remarquables

Les forêts sèches et humides, ainsi que les mangroves, constituent des habitats relictuels et rares à l'échelle mondiale et sont potentiellement menacés par le développement de l'urbanisation, l'agriculture, etc.
S'ajoute à leur rareté, leur capacité à accueillir une biodiversité particulière et spécialisée. Leur protection est donc un enjeu majeur à l'échelle de la CADEMA.

4. Un modèle agricole à préserver

L'exploitation agricole sous son format agroforestier quasiment d'autosubsistance est vraisemblablement un facteur important qui a concouru à sauvegarder nombre d'espèces indigènes jusqu'à nos jours, en limitant la fragmentation apparente de leurs biotopes. Ce constat s'applique à de nombreux groupes biologiques qui peuplent cette île : malacofaune, reptiles, oiseaux, plusieurs groupes d'invertébrés, plantes, etc. Il souligne, par la négative, l'effet néfaste d'une agriculture agro-industrielle qui serait pratiquée sur des « terroirs » comparables. Par exemple, sur l'île de la Réunion, île également volcanique aux sols et climats comparables, en demeurant à basse altitude, les plantations intensives, surtout de Canne à sucre, ont eu raison de nombreuses espèces d'invertébrés, de plantes et d'oiseaux en simplifiant à outrance les écosystèmes de forêts sèches et mésophiles, si bien que les espèces patrimoniales sont pratiquement absentes de l'agroécosystème en place actuellement.

Attention cependant, le regroupement des populations en village et la faible mécanisation de l'agriculture mahoraise a provoqué une intensification de l'exploitation des agroforêts dans le voisinage immédiat de l'habitat humain. Concomitamment, une certaine extensification avec abandon des parcelles les plus éloignées s'est réalisée. Cette intensification, avec moins de rotation et d'arbres au sein de l'agrosystème, pourraient avoir des effets délétères à moyen terme, notamment sur la fertilité des sols si des moyens alternatifs de renouvellement de leur fertilité n'est pas utilisée.
Cette récente intensification, autour des villes, gagne vraisemblablement du terrain et bute actuellement sur les limites des réserves forestières, aujourd'hui salvatrices pour éviter une déforestation quasi-totale avec l'augmentation de la population.

GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS

Une grande diversité paysagère du Nord au Sud

CONSTATS

1. Un territoire découpé en grandes entités cohérentes

1.1. Des transitions liées au relief

Le vaste territoire en arc de la CADEMA est marqué par une très grande diversité paysagère, de ses cratères en plaine au Nord jusqu'à ses collines littorales au Sud. Étendu des grands massifs jusqu'au lagon, un jeu de lignes de crête vient séquencer cette découverte progressive des paysages.

Liées à la géomorphologie du territoire, ces lignes tangibles dans l'espace marquent différents points de bascule plus ou moins abrupts entre les paysages. Ce changement se ressent depuis les différentes routes et sentiers du territoire, à la faveur du passage sur la crête d'un des massifs ou d'une des pointes.

Ces ponctuelles prises de hauteur permettent également de mieux saisir le paysage de la CADEMA et son lien au lagon. Profitant de ponctuelles ouvertures sur l'horizon ou l'intérieur des terres, la route départementale joue en ce sens un rôle partiel de révélateur.

1.2. Les grands massifs forestiers

Toile de fond du paysage urbain du Nord de la CADEMA, le mont Mtsapéré et ses hauteurs boisées constituent un appel à prendre de la hauteur, se matérialisant au travers des premières et dernières étapes de l'ex GR1, rejoignant le sentier de la Maison du Gouverneur.

Ce sentier de grande randonnée en cours de réhabilitation reprend, comme la plupart des autres sentiers, le tracé d'anciennes voies de circulation. L'étape 12 permet ainsi d'atteindre les hauteurs du village de Vahibé, avant d'emprunter la crête de son « bassin » pour rejoindre la baie de Dembéni.

On retrouve au niveau de Tsararano le départ de l'une des étapes les plus fréquentées, celle de la chaine des monts Bénara. Malgré un manque d'entretien, l'ex GR1 représente un formidable outil pour saisir depuis les hauteurs les paysages de la CADEMA.

1.3. Les vallées et plaines littorales

Comme précédemment mentionné, les vallées et plaines des communes de la CADEMA sont peu à peu masquées par le développement urbain, jusqu'à en devenir imperceptibles. L'élévation progressive du bâti, rarement construit dans la pente, perturbe et aplani la lecture des différences altimétriques.

Réduit à un jeu de caniveaux ou de simples ravines, l'écoulement naturel de l'eau est très peu présent dans le milieu urbain. Les épisodes d'inondations constituent ainsi un rappel du socle d'implantation des villages.

On retrouve à mesure que l'on s'éloigne de la concentration urbaine la lisibilité des plaines agricoles, de plus en plus marquées par les monocultures (bananeraie, manioc), avec une tendance globale à la banalisation des paysages. Implanté au cœur de sa plaine agricole, le projet de ZAC de Tsararano poursuit l'objectif de maintenir fonctionnel et accessible cet espace en proposant une forme urbaine adaptée.



Plaine littorale agricole d'Hajangoua

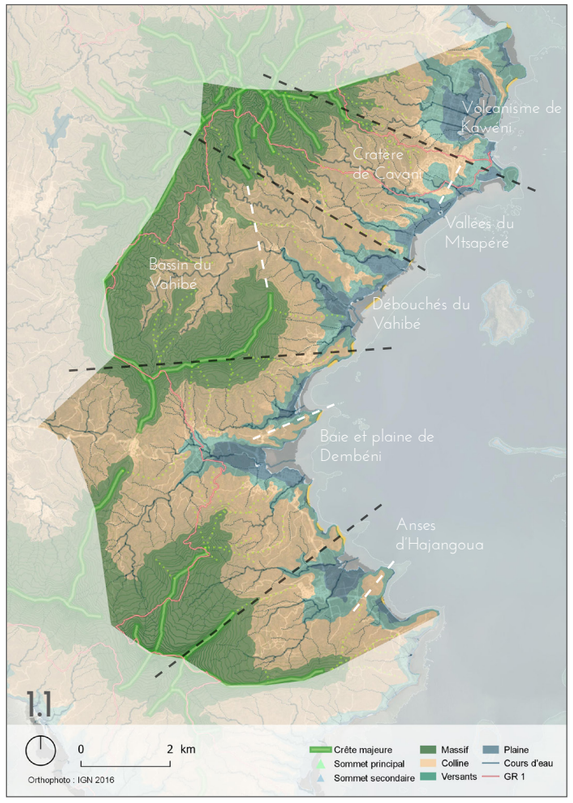
1.4. Pointes littorales et accès au rivage

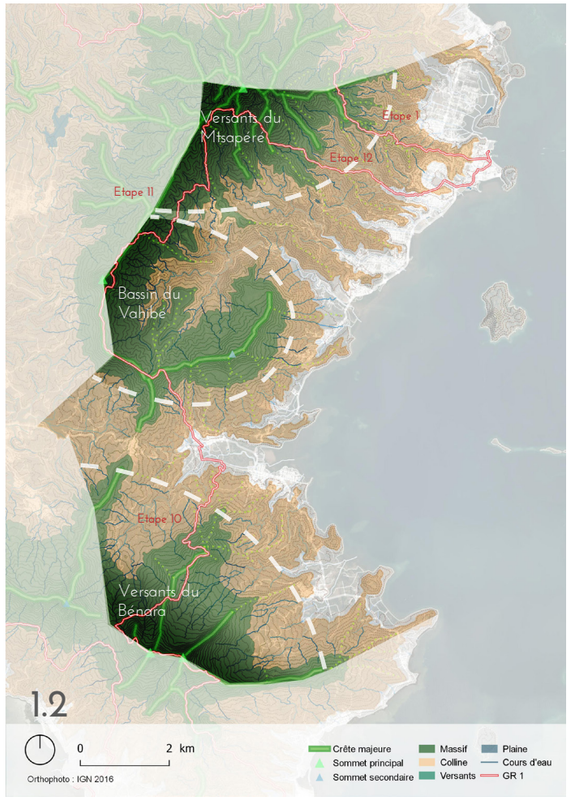
On retrouve à nouveau, au niveau du littoral, une opposition assez franche entre le Nord et le Sud de la CADEMA, mise en exergue par le tracé de la route départementale. Au plus près voire même en place du rivage au Nord, l'axe s'enfonce peu à peu en direction des terres à mesure que la bande littorale s'épaissie.

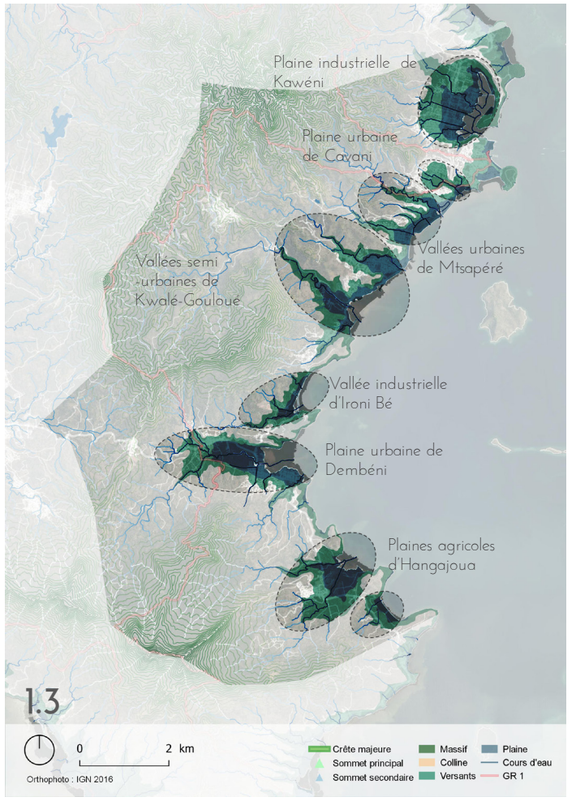
Le territoire de la CADEMA rassemble une douzaine de pointes et de plages, correspondant pour la plupart à des lieux de mise à l'eau pour les pirogues et autres embarcations. Présents à intervalle régulier le long de la départementale, ces accès au lagon sont également liés à une fréquentation automobile.

Envisagé à l'échelle de Grande Terre, le projet de Sentier littoral représente un levier efficace pour envisager une reconquête piétonne du littoral de la CADEMA. Le projet de sentier de découverte de la mangrove de Dembéni-Iloni participe à ce grand mouvement de réappropriation habitante des littoraux.











GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS
Une grande diversité paysagère du Nord au Sud

2. Une mosaïque de milieux naturels étagée sur le territoire

2.1. Les milieux patrimoniaux des hauteurs

Malgré son aspect verdoyant, les milieux naturels à valeur patrimoniale sont essentiellement limités à l'espace des hauteurs de l'île. Les forêts départementales de Sorongo Mbili et des monts Bénara sont partiellement englobées dans le territoire de la CADEMA. Ces réserves abritent une forêt humide, profitant d'une plus grande pluviométrie.

Les pressions qui pèsent sur les milieux forestiers sont corrélées à l'évolution démographique de l'île et à l'extension illégale des zones cultivées qui l'accompagne. Ces pratiques agricoles de subsistance vont à l'encontre des usages locaux, marqués par les pratiques spirituelles en pleine nature, régissant certains interdits. La forêt profonde tout comme la mangrove demeurent dans l'imaginaire local le royaume des djinns.

2.2. L'agro-forêt et les milieux habités

Très répandue à l'échelle de l'île, l'agro-forêt est une forme secondaire de forêt, dans laquelle ont été introduites des espèces fruitières exotiques (manguier, fruit à pain...). Elle accueille sous sa frondaison les cultures vivrières, formant ainsi le modèle du « jardin mahorais ». Formant souvent une couronne autour des villages, l'agro-forêt fait écho aux nombreux petits et grands arbres fruitiers, présents entre les habitations.

On retrouve parfois à proximité des villages des sites d'offrandes de biens ou de nourritures. Ces sites, appelés zyara, correspondent souvent à l'emplacement des premières installations humaines. Ces espaces sacrés peuvent à l'inverse se trouver relégués au fond des vallées ou encore à proximité de lieux atypiques tels qu'un padza naturel.

2.3. Les milieux patrimoniaux littoraux

Particulièrement soumise aux pressions humaines ainsi qu'au développement des infrastructures, la bande littorale accueille plusieurs milieux patrimoniaux. Le plus connu d'entre eux, la mangrove, correspond à l'aboutissement dans le lagon d'une forêt humide littorale dite arrière mangrove. Il s'agit avec la forêt sèche, présente à l'état de relique sur certaines pointes des deux formations les plus menacées à l'échelle de l'île.

Ces forêts littorales, auxquelles s'ajoutent les forêts de plage et d'arrière plage se retrouvent partiellement englobées dans les différents sites de protection du Conservatoire du littoral.



Kapokier abattu vers la plage d'Iloni

Répartition en Ha des milieux naturels à l'échelle de Mayotte



Principaux milieux naturels et périmètre de protection de la CADEMA

3. Perceptions et représentations des paysages de la CADEMA

3.1. Une appréciation sensible du paysage

Le premier Atlas des paysages de Mayotte, publié en 2003, a initié une réflexion sur une définition du paysage, propre à Mayotte. Prolongée au travers un deuxième volet à caractère opérationnel en 2013, cette réflexion s'est élargie à la question de la perception habitante en 2017 dans le cadre d'un travail universitaire (J. BIDON).

Les conclusions de ces différentes études appellent à une approche sensible des perceptions locales, nécessitant de se débarrasser de jugements purement esthétiques. Ancrée à un mode de vie centrés sur les cercles familiaux et à la vie villageoise, ces perceptions correspondraient à une appréciation incarnée des lieux et de leurs ambiances sensorielles.

La prise en considération des différents signaux d'organisation, discrets dans l'espace mais porteur de sens pour la société tels que les ziaras, permet d'entrer dans les profondeurs de la perception habitante.

A l'échelle de la CADEMA, cette question des représentations peut constituer un axe de réflexion intéressant afin de dépasser l'image véhiculée par la conurbation de Mamoudzou, fréquemment citée comme un vaste paysage repoussoir au sens classique du terme. Adopter une attitude attentive aux lieux de vie appréciés, fréquentés au quotidien permet de dépasser cette impression tronquée.

3.2. Des perceptions qui évoluent et s'occidentalisent

L'évolution de la société mahoraise, accélérée depuis la départementalisation, s'accompagne naturellement d'une évolution des représentations locales. Les jeunes générations se tournent ainsi de plus en plus vers le lagon, perçu notamment comme un nouvel espace d'opportunités touristiques.

Cette génération tend ainsi de plus en plus à véhiculer le cliché de l'île « carte postale », généralement véhiculée par les métropolitains. Superposant la luxuriance de l'île aux flots du lagon, cette vision d'un idéal insulaire bannie le plus souvent toute trace de vie humaine.

Quelque peu à l'opposé de cet idéal, le paysage littoral urbain de Mamoudzou « se cherche encore » : forte minéralité des espaces publics et faible couvert arboré, dureté du trait de côte et présence de mangroves fragiles encore peu valorisées...



Front de mer de Mamoudzou contre paysage type « carte postale »

GRANDS ENSEMBLES PAYSAGERS
Une grande diversité paysagère du Nord au Sud

ENJEUX & OBJECTIFS

1. La CADEMA, un socle qui fait unité

1.1. Affirmer l'identité de la CADEMA au travers de son cadre paysager

Le croisement de l'étude du socle géomorphologique à celle des formes d'occupation et de valorisation de l'espace permet de mieux caractériser ce qui fait l'unité du territoire de la CADEMA.

Ce territoire est avant tout un immense amphithéâtre, cerné de grands massifs, ouvert sur le lagon et ses îlots. Un vaste site au travers duquel les habitants se déplacent et se croisent sur la route, la crête ou le rivage, partageant ainsi inconsciemment des expériences paysagères voisines.

Cette vision permet de dépasser le clivage initial Nord/Sud afin de percevoir ce qui rassemble réellement les habitants de la CADEMA. Les différents outils que sont les axes de circulation, les sentiers de randonnée, les haltes et autres points de vue sont autant d'outils potentiels à mettre en œuvre afin d'offrir les conditions de cette découverte.

1.2. Placer ce cadre paysage en amont de tout projet d'aménagement

Parallèlement à ces expériences inconscientes, des recherches sont à mener afin de mieux caractériser et partager l'essence du paysage de la CADEMA, via un discours et/ou un support adapté. Cette prise de conscience du lien territoire - habitants et cadre paysager doit ainsi pouvoir irriguer l'ensemble de la société.

La démarche paysagère est une approche encore balbutiante à Mayotte, trop souvent réduite à l'idée d'un « beau paysage » à défendre. Au-delà des considérations esthétiques, la démarche paysagère offre la possibilité de mieux saisir l'île dans la complexité de ses caractéristiques et des dynamismes qui l'anime.

Qu'elle soit menée par les intercommunalités, l'administration publique ou même une association, l'action d'aménagement au sein de la CADEMA doit être guidé par ce regard panoptique, interrogeant les fondements pour éclairer la situation présente.

2. La CADEMA, un patrimoine sensible à valoriser

2.1. Une ambiance à cerner dans les différents villages de la CADEMA

Mayotte demeure au carrefour de différentes civilisations, générant un creuset de représentations du monde matériel et immatériel. Ces nombreuses influences perdurent dans les villages malgré les évolutions très rapides de la société mahoraise, de l'essor des villes dans les années 60 au développement du réseau routier dans les années 80, marquant le début de leur densification.

En dépit de leur regroupement progressif, les villages conservent une aura forte à l'échelle de l'île, exprimée par les habitants au travers de la revendication d'une identité villageoise. Par-delà l'attachement au cercle familial, base des communautés villageoises, cette identité exprime également un lien à la terre des ancêtres et aux paysages qui l'entourent.

A l'échelle de la CADEMA, la concentration et l'animation permanente de Mamoudzou et sa périphérie tend à masquer l'expression d'une certaine forme de ruralité, encore présente dans les différents villages qui composent le chef-lieu.

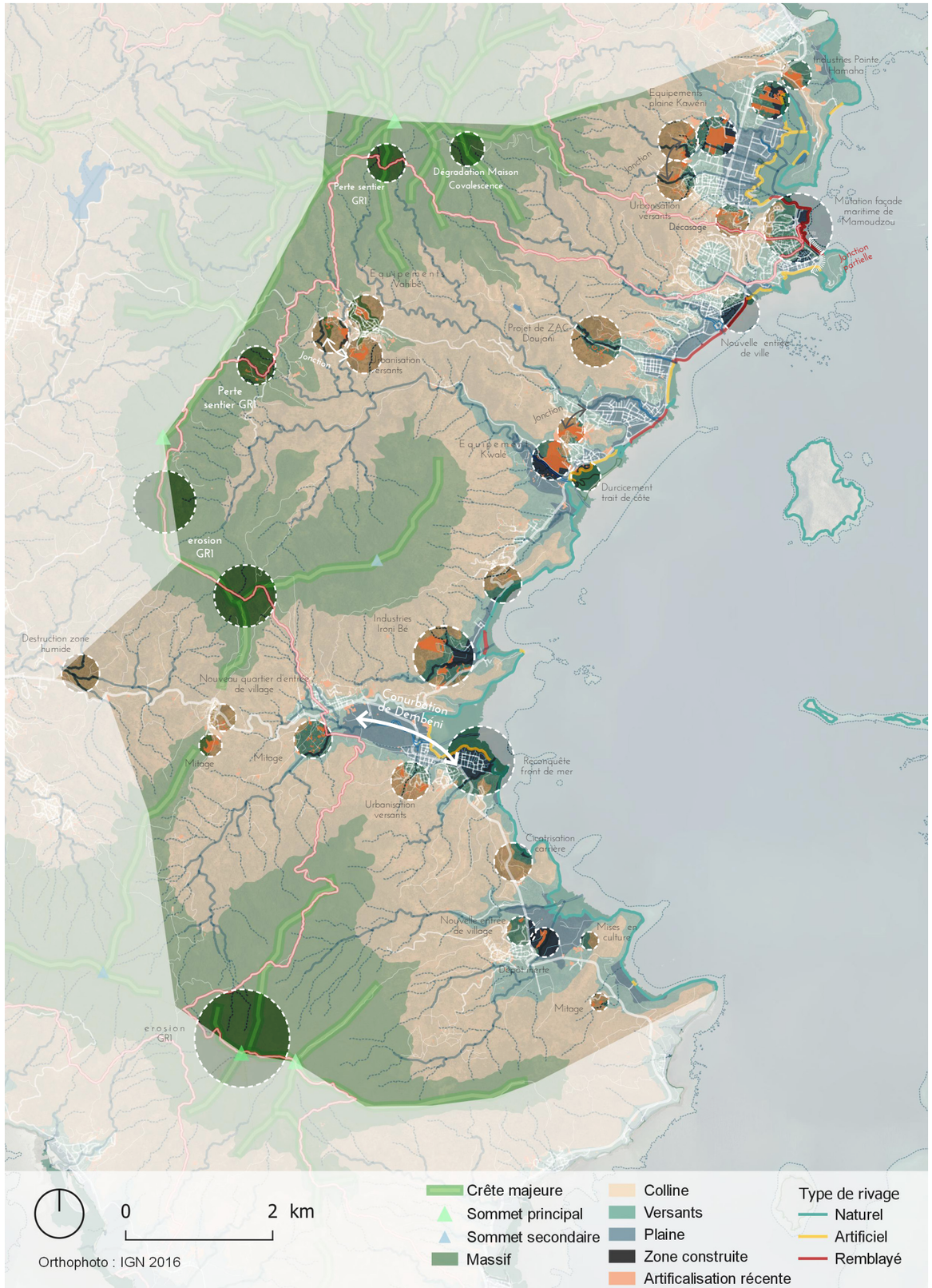
L'arrivée de l'automobile a relégué de nombreux usages villageois à des interstices, tels que ceux qui séparent les habitations, souvent accaparés par les cultures vivrières. Ces signes d'appropriations peuvent être plus discrets encore. Il s'agit alors d'adopter un regard attentif, en quête de ces espaces spontanément partagés : le pallier d'une habitation, un coin de trottoir ombragé...

Les villages restent les principaux marqueurs des temps de l'année, calé à Mayotte sur le calendrier musulman. La temporalité de la journée s'exprime également de façon particulière à l'échelle des villages, au travers de l'animation ponctuelle et régulière des scènes de vie. L'essence de leur ambiance, dépassant le simple aspect esthétique ou pittoresque, réside ainsi dans cet ensemble de caractéristiques particulièrement subtiles.





Mosquée de Mtsapéré et usine sucrière d'Hajangoua



Dynamique paysagère de la CADEMA

2.2. Une singularité à protéger

La très grande spontanéité des actions d'appropriation ainsi que la grande fugacité des animations de la vie quotidienne des villages rendent périlleux l'exercice de caractérisation des ambiances villageoises. Le recours aux témoignages peut être une piste pour aider à saisir la singularité de chaque village.

L'objectif de proposer à Mayotte un éco-tourisme, basé sur les traditions locales nécessite de définir finement ce qui fait l'originalité de l'île. Une grande partie de cette richesse repose sur l'ensemble du patrimoine immatériel, progressivement inventorié par la DAC ainsi que sur le lien fort qui uni les différents villages à leurs socles.

Plus subtil encore, l'ambiance des villages constitue l'un des piliers de l'art de vivre mahorais, naviguant entre le temps et les mondes.

2.3. Des hauts lieux à relier

Hors des villages, la mise en valeur des vestiges et autres curiosités naturelles consiste le plus souvent en une mise en scène plus ou moins heureuse. Visant à attirer et informer les visiteurs, une telle démarche a malheureusement bien souvent tendance à altérer l'ambiance des lieux, en cherchant à expliciter ce qui s'y murmure.

L'exemple de l'usine d'Hajangoua démontre par ailleurs les conséquences négative de l'arrivée d'une signalétique sur le site, ayant entraîné la disparition d'une partie des vestiges.

Réhabilitée en 2011, la Maison de la Convalescence n'a pas profité d'un projet porteur de sens. Dépourvu de discours et de gestion, le vestige devient alors rapidement un objet dégradé et finit par retourner à l'état de ruine.

Le patrimoine naturel, allant souvent de pair avec ces édifices présente une fragilité plus importante encore. S'il peut être du côté des visiteurs dans le cas du patrimoine bâti, le danger de mort se porte ici sur l'objet patrimonial lui-même.

L'ouverture au public de milieux forestiers patrimoniaux comme celui de la mangrove doit être raisonnée. Une telle action peut se justifier dans un but pédagogique et surtout dans le strict respect des équilibres naturels.

Tout comme pour les villages, il est nécessaire de rattacher ces différents hauts lieux à leurs socles d'implantation. La marche reste ainsi le meilleur moyen d'éprouver leurs caractéristiques tout en constituant un support de récit à imaginer, mettant le visiteur sur la piste, sans lui imposer d'information.



Ruine de la Maison de la Convalescence (photo : DroneGo)

3. La CADEMA, une résilience à puiser dans le paysage

Porte d'entrée du territoire, la CADEMA est également à l'avant poste de la modernité de l'île. Le projet de Caribus, amené à terme à couvrir l'essentiel de son territoire sera demain un outil supplémentaire pour asseoir l'unité de la CADEMA.

L'arrivée de ce nouveau transport en commun est une réelle révolution pour l'île, où l'arrivée de la voiture reste l'une des innovations ayant le plus marqué le paysage mahorais.

Aujourd'hui encore, moins d'un tiers des ménages mahorais possède une voiture et plus d'un quart des voyageurs se rend sur son lieu de travail à pied (INSEE 2012). Bien que se multiplient dans ses villages les chaussées aménagées et éclairées, la CADEMA souffre de l'omniprésente de la voiture individuelle dans le paysage urbain.

L'aménagement de la Rue Haladi Selemani, encore appelée rue du Commerce est un exemple rare à Mayotte d'un recul de la voiture au profit du piéton dans l'espace urbain. Poursuivant dans cette optique, le chef-lieu porte aujourd'hui plusieurs projets urbains, tels que l'aménagement de places et autres promenades, visant à transformer l'ensemble de la façade maritime de Mamoudzou.

La ville de Mamoudzou, la zone et le village de Kawéni ainsi que l'ensemble des villages de sa conurbation doivent faire face à un triple défi : l'adaptation aux conditions insulaires dans un contexte d'explosion démographique et sous la contrainte de plusieurs risques naturels, potentiellement concomitants.

Moins concernés par ce dernier point, les villages du Sud de la CADEMA doivent composer avec leur forte dépendance à la centralité, contrariée par la question des transports.

Face à ces deux cas de figure qui interrogent les capacités d'accueil du territoire, le paysage constitue une réelle piste de réflexion pour penser la CADEMA de demain. Appliquée au milieu urbain, la démarche paysagère peut ainsi faire du risque un moteur de projet, favorisant ainsi la fluidité du tissu urbain : liaison inter-quartier, mailles et sols poreux, espaces d'infiltration...

Il s'agit là d'un réel levier pour envisager une forme de résilience du territoire, sommairement définie comme la capacité de récupération de ses pleines capacités après une ou plusieurs perturbations. Face complexité du territoire de la CADEMA, l'attitude résiliente permet d'envisager les perturbations prévisibles, afin d'adapter le tissu urbain et sa gestion en conséquence.

Egalement au service de la résilience des territoires, la notion de communauté fait écho à Mayotte aux traditions communautés villageoises et à des principes d'entraides, encore présents dans les mémoires.

C'est ainsi au travers du projet de paysage que pourrait se dessiner le visage de la CADEMA de demain, basé sur les notions de socle, de communauté et de résilience.



Case traditionnelle en torchis du parc Mpwéka Dinga, exemple d'un espace public géré collectivement

SOCIO - DEMOGRAPHIE

Une population jeune en constante augmentation

CONSTATS

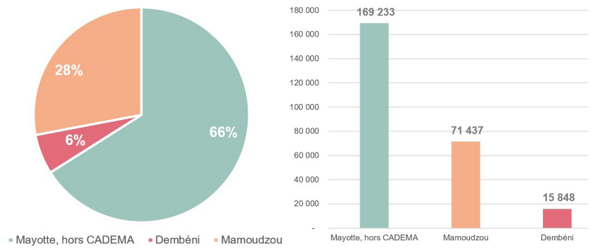
1. La croissance démographique soutenue

1.1. La CADEMA : territoire central et attractif à Mayotte

Le facteur démographique est une composante majeure du territoire mahorais et de son organisation. La forte croissance démographique de l'île est un enjeu au croisement de toutes les thématiques (déplacement, habitat, activité économique, préservation des écosystèmes, consommation d'espaces...). De par sa localisation, la concentration des fonctions attractives (économiques, administratives, sanitaires...), l'agglomération formée par les communes de Dembéni et Mamoudzou représente 34% de la population mahoraire, selon le dernier recensement de l'INSEE (2017), dont 28% uniquement pour la commune de Mamoudzou (pour plus de 70 000 habitants).

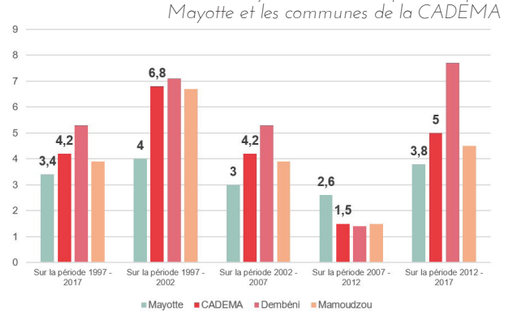
34%
des habitants de Mayotte vivent à la CADEMA

Répartition des habitants de Mayotte en fonction de leur lieu de vie, INSEE 2017



Le poids démographique de la CADEMA est en cours de renforcement, puisque les derniers recensements témoignent d'une croissance démographique plus rapide à l'échelle de l'agglomération qu'à celle de l'île. Ce phénomène est d'autant plus visible sur la commune de Dembéni, pour laquelle la population a doublé entre les recensements de 2002 et de 2017. Le taux de croissance annuel moyen est bien supérieur pour la CADEMA, notamment pour les périodes du début des années 2000 et de la moitié des années 2010.
Au global, au cours des 20 dernières années (1997-2017), Mayotte a connu une croissance démographique d'en moyenne 3.4% par an, contre 4.2 pour l'agglomération Dembéni - Mamoudzou et 5.3 sur la seule commune de Dembéni.

Taux de croissance annuel moyen à différentes périodes, pour Mayotte et les communes de la CADEMA

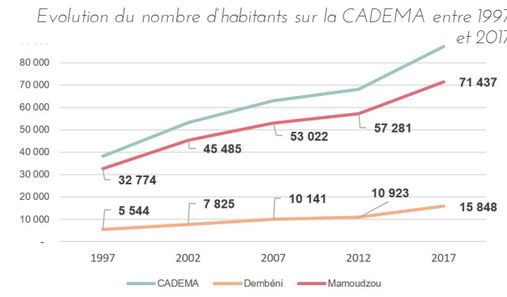


Au cours des 20 dernières années, les deux communes ont en effet connu des vagues de croissance importante au début des années 2000 et sur la période de recensement de 2012 à 2017.

+ 24 122
habitants sur la CADEMA en 10 ans (2007-2017)

+ 5%
de croissance annuelle en moyenne entre 2012 et 2017

Evolution du nombre d'habitants sur la CADEMA entre 1997 et 2017



Le développement de chaque commune peut s'observer pertinemment à l'échelle des villages, qui représentent l'organisation historique des communes de Mayotte et une échelle fine pour le diagnostic. Les villages de l'agglomération ayant le plus fort taux de croissance démographique (supérieur à 8%) sont Dembéni et Ongoujou pour la commune de Dembéni et Vahibé pour la commune de Mamoudzou. La zone urbaine centrale de Mamoudzou est celle qui connait une croissance démographique la moins importante, en raison, en partie, d'un potentiel foncier moins important.

1.2. La croissance démographique : entre naissances et flux

La croissance de la population à Mayotte est principalement portée par un fort excédent des naissances sur les décès (solde naturel), avec 5 enfants par femme à l'échelle du département et de nombreuses jeunes femmes dans la population, la fécondité dépasse largement la moyenne métropolitaine (1.9 enfant par femme), ou d'autres territoires d'Outre-Mer (3.6 en Guyane). Les ménages de la CADEMA s'inscrivent dans cette dynamique.
L'excédent migratoire (solde migratoire) est cependant également positif. Une balance se fait entre de nombreux jeunes, natifs de Mayotte, qui partent vers le reste de la France et les nombreux adultes et enfants venant des Comores.
Par ailleurs, on observe également dans ce phénomène de croissance démographique que les naissances et l'immigration sont liées à Mayotte et plus particulièrement sur le territoire de la CADEMA. En effet, 58% des habitants sont de nationalité étrangère (résident en France sans la nationalité française mais pouvant y être nés), contre 48% à l'échelle du département. De nombreux enfants naissent à Mayotte sans avoir la nationalité française, ce qui permet d'expliquer notamment que sur 50 823 habitants de nationalité étrangère recensés en 2017, 46% aient moins de 15 ans et 60% ont moins de 25 ans. D'après l'INSEE, les 3/4 des bébés nés à Mayotte ont une mère de nationalité étrangère, principalement comorienne. 55% de la population étrangère est composée de femme.

5
enfants par femme en moyenne

58%
des habitants sont de nationalité étrangère

2. Portrait des habitants de la CADEMA

2.1. Une population très jeune et des ménages de grande taille

La structure des ménages de la CADEMA, comme ailleurs à Mayotte, est marquée par leur grande taille. Sur 100 ménages, 67 comptent au moins 4 personnes et 18 au moins 6 personnes.

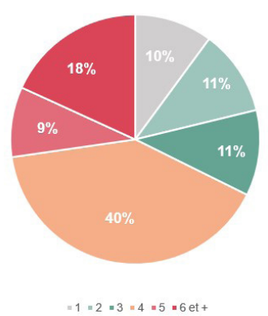
Les personnes référentes des ménages vivent pour 52% en couple et 36% sont mariés ou pacsés.

Les habitants de la CADEMA sont à 53% des femmes, au dernier recensement (INSEE, 2017).

La mobilité résidentielle à court terme des ménages est faible, puisqu'en observant leur lieu de résidence l'année précédente, 90% étaient dans le même logement. Par ailleurs, la plupart de ceux qui n'étaient pas dans le même logement étaient déjà installés dans la commune dans laquelle ils résident au moment du dernier recensement.
Concernant leurs origines, si 58% des habitants sont de nationalité étrangère, 52% sont nés à Mayotte.

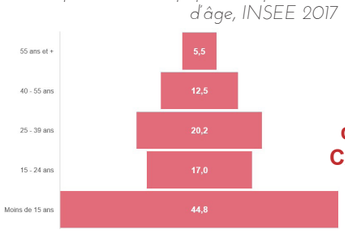
En ce qui concerne les classes d'âge, les plus jeunes sont largement sur-représentés, puisque sur 100 habitants de la CADEMA, plus de 60 ont moins de 24 ans et environ 45 ont moins de 15 ans. Les plus de 65 ans représentent moins de 2% de la population. Cette tendance est également observable à l'échelle de Mayotte. La jeunesse de la population est encore plus marquée sur la commune de Dembéni, où 47% des habitants ont moins de 15 ans. A l'échelle des villages, ceux qui sont les plus concernés par la jeunesse de la population (plus de 45% des 0-14 ans) sont Dembéni, Ongoujou, Hajangoua, Tsararano, Kawéni, Tsoundzou I et Vahibé (voir carte ci-après).

Nombre de personne par ménage, INSEE 2017



67%
des ménages comptent au moins 4 personnes

Répartition de la population par classe d'âge, INSEE 2017



62%
de la population de la CADEMA a moins de 25 ans

SOCIO - DEMOGRAPHIE

Une population jeune en constante augmentation

2.2. Un accès à la formation très faible

Concernant la scolarité et les diplômes obtenus, parmi les habitants de la CADEMA de plus de 15 ans, non-inscrits dans un établissement scolaire, 70 % n'ont pas suivi de scolarité ou n'ont pas de diplôme qualifiant (brevet ou inférieur). A l'échelle de la commune de Dembéni, cette catégorie représente 78% de la population. Les personnes possédant un diplôme qualifiant ont majoritairement un CAP ou un BEP, puis le baccalauréat (environ 6% de la population pour chacun de ces qualification). La proportion de personnes ayant un diplôme d'enseignement supérieur (après le baccalauréat), représente 8% des habitants pour Dembéni et 13% pour la commune de Mamoudzou.
Le taux de personne ayant été scolarisé et diplômé tend à augmenter lentement. En effet, en 2012, ce sont 72% des habitants de la CADEMA qui n'avaient pas suivi de scolarité ou qui n'avait pas de diplôme qualifiant.

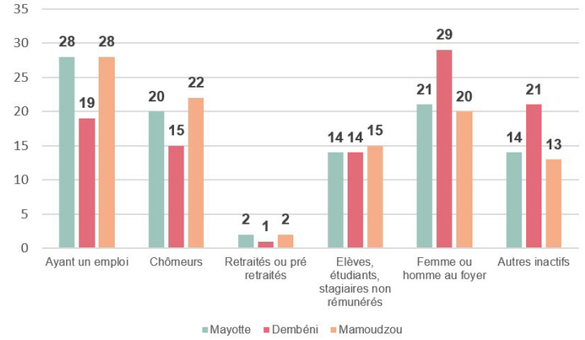
70%
de la population sans diplome qualifiant en 2017

2.3. Un accès à l'emploi très limité et orienté dans des domaines précis, notamment la fonction publique

A l'échelle de la CADEMA, pour les 15 ans ou plus résidant sur le territoire intercommunal, seuls 26% des habitants ont un emploi, au recensement de 2017. La situation était légèrement plus favorable cinq ans auparavant, en 2012, avec un taux d'emploi de plus de 28%.

A l'échelle de la commune de Dembéni, ou les taux de femmes et d'hommes au foyer et d'autres inactifs sont importants (29 et 21%) l'emploi concerne seulement 19% de la population. L'accès à l'emploi est plus répandu pour les habitants de la commune de Mamoudzou, il est égal au niveau de Mayotte. La catégorie élèves, étudiants et stagiaires non rémunérés représente une partie importante de la population (15%), en raison de la population très jeune sur le territoire départemental et plus particulièrement à la CADEMA.

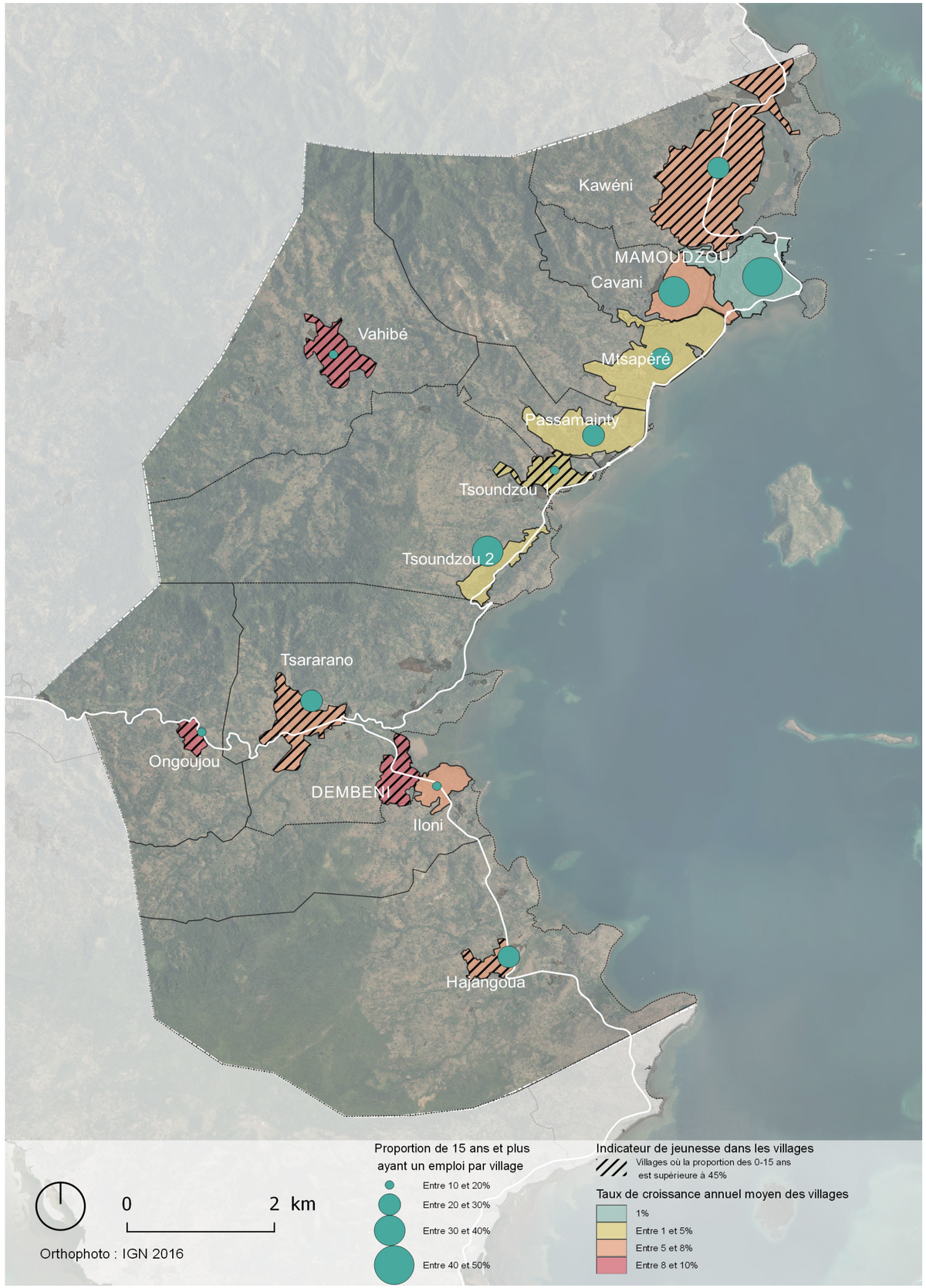
Population de 15 ans ou plus par type d'activités, INSEE 2017



Pour les actifs ayant un emploi, ils sont concentrés dans certains secteurs. En effet, pour 100 personnes référentes d'un ménage mahorais, 45 environ ont un emploi. Quatorze personnes référentes de leur ménage sont employées ou ont une profession intermédiaire de la fonction publique (enseignement, santé...) et sept sont des ouvriers qualifiés.

45%
des référents des foyers de la CADEMA ont un emploi

14%
des emplois des référents des foyers de la CADEMA sont liés à la fonction publique



SOCIO - DEMOGRAPHIE

Une population jeune en constante augmentation

ENJEUX & OBJECTIFS

1. Le nécessaire rééquilibrage territorial, à l'échelle de Mayotte

La forte concentration de population à l'échelle de la CADEMA est visible par une densité de population très importante : si la moyenne à l'échelle de Mayotte est de 682 habitants/km², la CADEMA compte environ 1 000 habitants/km² et la commune de Mamoudzou environ 1 700 habitants/km². La croissance démographique continue viendra accentuer cette concentration. Les projections démographiques à horizon 2030 prévoient une densité de population de l'ordre de 1 300 habitants au km². Cela soulève des enjeux relatifs au rééquilibrage du territoire départemental, pour préserver des conditions de vie acceptables. En effet, à ce jour, les fonctions économiques, administratives, sanitaires sont en grande majorité concentrés à Mamoudzou, engendrant des saturations des infrastructures et des équipements.

La stratégie à l'échelle de l'île est d'amorcer un rééquilibrage. Ce choix politique est porté notamment par un document cadre, le Schéma d'Aménagement Régional (SAR), qui s'impose aux documents d'urbanisme de Mayotte et notamment au PLUI-HD de la CADEMA. A ce titre, des Opérations d'Intérêt National (OIN) vont être portées sur des périmètres définis, pour lesquelles l'initiative de l'aménagement est de compétence Etat.

2. Anticiper les besoins en équipements et en logements à l'échelle de la CADEMA

Un des principaux enjeux pour accompagner la croissance démographique à l'échelle de l'agglomération des communes Dembéni - Mamoudzou, est d'avoir une politique volontariste en faveur de **l'accès aux soins, à l'éducation et à la culture**. Les besoins doivent être anticipés afin de permettre l'épanouissement des mahorais sur leur territoire. La production et le dimensionnement des équipements, notamment, doivent permettre de répondre aux besoins de la population et doivent permettre leur intégration et leur épanouissement dans la société : équipements scolaires, de santé, sportifs, d'hébergements adaptés aux besoins, culturels et cultuels... Un projet prévoyait par exemple l'extension du centre hospitalier de Mayotte (CHM) avec une réorganisation de terrains limitrophes.

Exemples d'équipements à Mamoudzou et Dembéni





Exemple de renouvellement urbain dans le quartier NPNRU M'Gombani, Mamoudzou



L'**offre en logement** doit également être adaptée, en nombre, dans un premier temps, pour répondre à la croissance constante et soutenue de la population, mais aussi en qualité. La réalité des populations présentes sur le territoire et leurs besoins doivent être pris en compte afin de proposer une offre en logement et en hébergement adaptée. L'immigration, notamment et la question de l'hébergement des populations étrangères est à prendre en compte.

3. Des villages cumulant plusieurs indicateurs nécessitant une vigilance

Le cumul de plusieurs indicateurs sur certains villages renforce une vigilance à apporter dans les choix à effectuer sur ces identités infra-communales. Par exemple, le taux de croissance de la population très important sur certains villages, comme Vahibé, Dembéni et Ongoujou est accompagnée d'un taux d'emploi parmi les plus faibles.

La partie «L'approche de l'intercommunalité par les villages» permet de mettre en avant les particularités des treize villages de la CADEMA, afin d'opérer des choix stratégiques.

4. Organiser le développement urbain et encadrer l'urbanisation informelle

La croissance de la population à venir dans les prochaines années et sa concentration sur le territoire de la CADEMA soulève la question du développement massif de l'urbanisation et notamment de l'urbanisation informelle.

Dans un premier temps, le développement non planifié et encadré des logements soulève des questions autour de la **condition de vie des habitants** : insalubrité des logements, implantation des constructions en zones de risques, raccordements dangereux ou inexistants aux réseaux...





Kawéni (village)





Ongoujou

Dans un second temps, la croissance très soutenue de la population aura des conséquences sur la **consommation foncière** d'espaces à enjeux environnementaux, pouvant ainsi entrainer la destruction d'écosystèmes ou utilisés pour de l'activité agricole. La densification des espaces actuellement bâtis ou à bâtir est un enjeu fort, notamment par le biais d'une densification verticale. L'évolution des formes urbaines et architecturales devra tendre vers un équilibre entre accueil démographique, modération de la consommation de l'espace et qualité des conditions de vie des populations.

L'enjeux du foncier disponible pour l'accueil des nouvelles populations, pour la fonction résidentielle mais aussi économique (locaux commerciaux, artisanaux...) afin de continuer à développer l'emploi et à répondre aux nouvelles populations, soulève la question du "territoire capable".



Vue sur Kawéni



Vue sur les hauts de Cavani et M'Barazi

HABITAT
Des conditions de logements préoccupantes

CONSTATS

1. Une dynamique de production exceptionnelle mais qui ne profite pas à l'amélioration du parc de logements

1.1. Un parc en forte croissance sous la pression démographique

Le dernier recensement Insee révèle la dynamique particulière de Mayotte avec une croissance démographique sans égale sous l'effet conjugué du solde naturel et de l'immigration. Au sein de l'île, le secteur nord-est occupe une place particulière avec une croissance encore plus marquée. Celle-ci concerne Mamoudzou, capitale économique de Mayotte, mais elle s'est aussi étendue aux communes limitrophes et notamment à Dembéni.

Avec 87 285 habitants et 24 157 logements en 2017, la CADEMA pèse aujourd'hui pour un tiers de l'île de Mayotte. Entre les deux derniers recensements, le nombre de logements a enregistré une augmentation de 25% représentant 4 812 logements supplémentaires. Cette progression est plus marquée que celle relevée à l'échelle de Mayotte : + 4% par an. Le nombre de logements progresse au même rythme que celui de la population, ce qui révèle le maintien de la taille moyenne des ménages.

24 200 logements

33% du parc de Mayotte

+ 5% par an

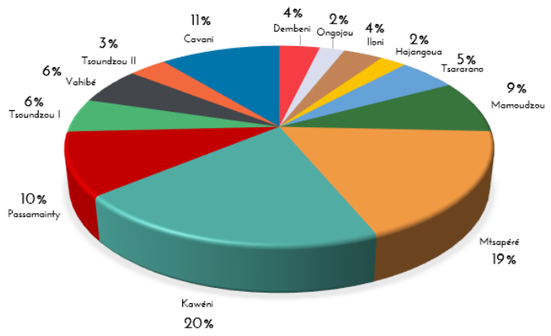
L'analyse à l'échelle des 13 villages souligne d'importants écarts de volumes de logements, en lien avec le nombre d'habitants. Un tiers des logements du territoire est localisé dans les villages de Kawéni et Mtsapéré et 60% dans cinq villages : outre les deux déjà cités, Cavani, Passamainty et Mamoudzou.

1.2. Une dominante de logements précaires

En 2017, seulement 56% des logements étaient en dur, soit une proportion sensiblement moins élevée que celle du département (63%). Par différence, 46% des logements étaient en tôle ou autres matériaux « légers » (bois, végétal, autres). Parmi eux, environ 40% sont localisés en zone de risques d'aléas forts.

La situation a peu évolué ces dernières années : 45% des logements recensés étaient en tôle en 2012. Cela s'explique par deux phénomènes en partie liés : l'immigration et l'inaccessibilité économique des logements confortables pour la grande majorité des ménages. A l'échelle des communes, on note la progression importante de la part de logements en tôle sur le territoire de Dembéni.

Répartition du nombre de logements par villages sur la CADEMA en 2017



Source : INSEE 2017 *Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020*

Sur la période 2012-2017, la croissance du parc de logements a été sensiblement plus forte dans les villages de la commune de Dembéni (de 39% à 56%) que dans ceux de Mamoudzou (de 20% à 34%) ; Mamoudzou village faisant exception avec une stagnation du nombre de logements. L'écart de progression entre les deux communes peut s'expliquer au moins en partie par une « saturation » des potentialités de logements sur le territoire de Mamoudzou (stratégie de report). Les taux d'évolution restent à relativiser au regard du volume de logements de chaque village.

Près d'1 logement sur 2 en tôle

40% localisés en zone d'aléas forts

A l'échelle de Mayotte, 75% des logements en tôle sont occupés par des étrangers et 25% par des français de naissance ou par acquisition. Les taux sont inversés pour les maisons en dur occupées à 22% par des étrangers.

Traitement des fichiers détails « Individus localisés à la région », recensement INSEE 2017.

En lien avec cette donnée, 65% des 21 541 résidences principales ne disposaient pas des éléments de confort de base en 2017, soit 13 863 logements (66% en 2012).

Plus de 6 résidences principales sur 10 sans confort

48% non accessibles par voie carrossable

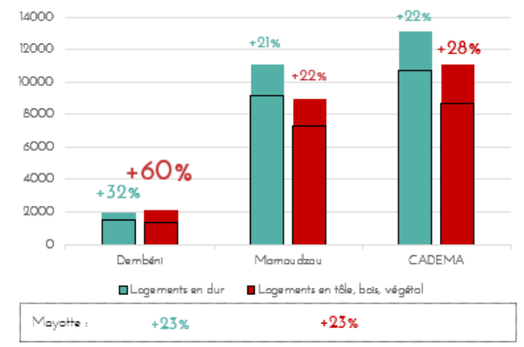
1.3. Une dégradation de la situation

A l'échelle de la CADEMA, l'augmentation du nombre de logements entre 2012 et 2017 ne contribue pas à améliorer le niveau global de logements "confortables". Les villages ne présentent toutefois pas les mêmes évolutions. Si le volume de logements de fortune augmente partout, on note que la part de logements en tôle a légèrement diminué dans quatre villages de Mamoudzou, dont les plus peuplés : Kawéni, M'tsapéré, Passamainty, Mamoudzou.

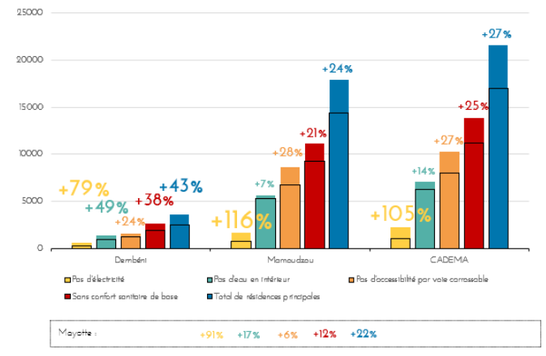
En 2017, le taux de logements en tôle et sans confort sanitaire varie sensiblement selon les villages. Aux deux extrêmes, on distingue le village de Mamoudzou, avec des situations de précarité de logement moins représentées, et les villages de Vahibé, Ongojou ou Dembéni marqués au contraire par des taux particulièrement élevés de logements en tôle et de résidences principales sans confort.

Globalement, les conditions de logements sont encore plus difficiles dans les six quartiers prioritaires de la ville, en particulier : Kawéni, Ongoujou, Iloni et M'tsapéré-Cavani-M'Gombani (cf. annexes).

Évolution de la composition du parc de logements sur la CADEMA entre 2012 et 2017

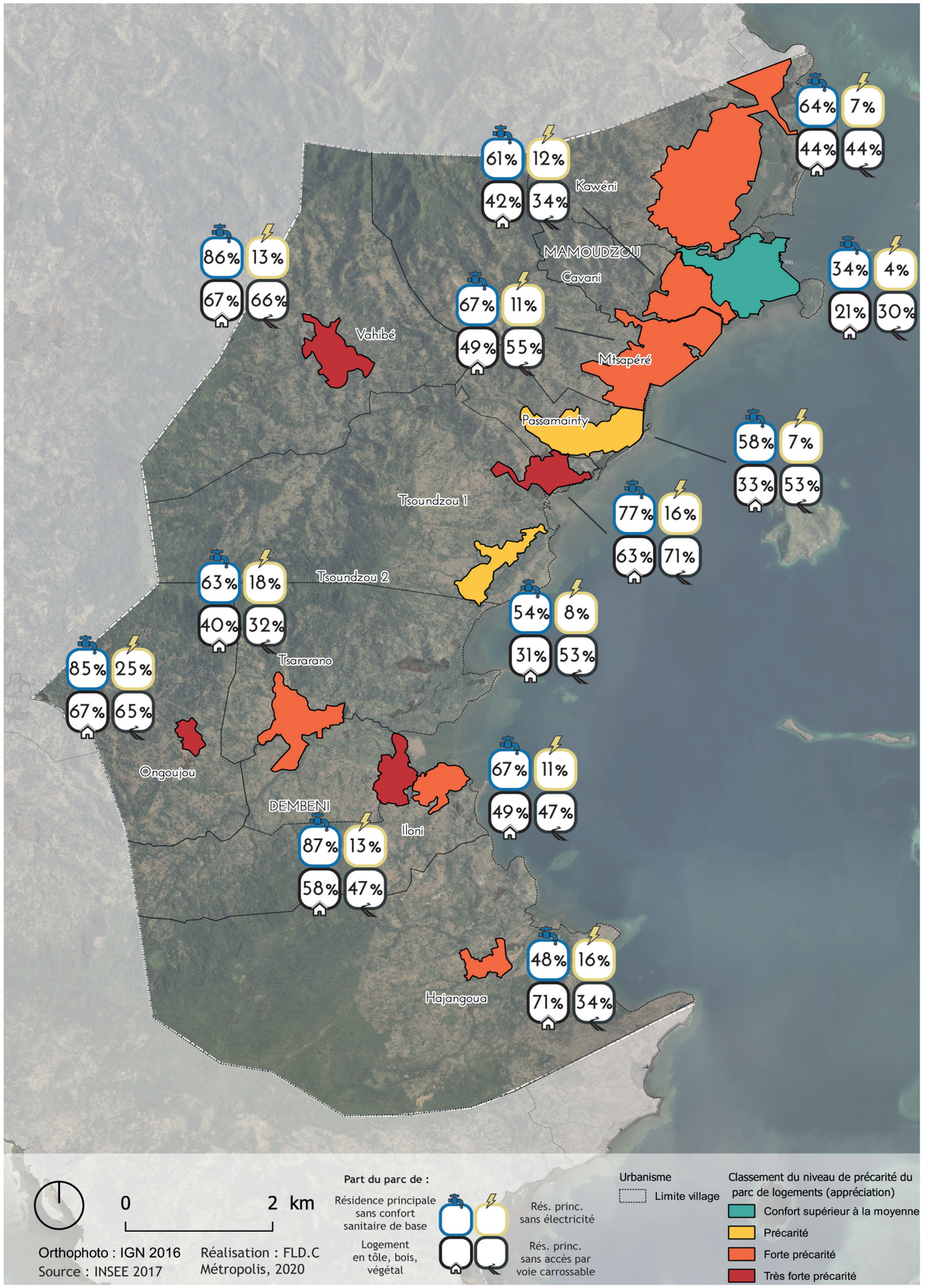


Évolution du confort dans le parc de résidences principales sur la CADEMA entre 2012 et 2017

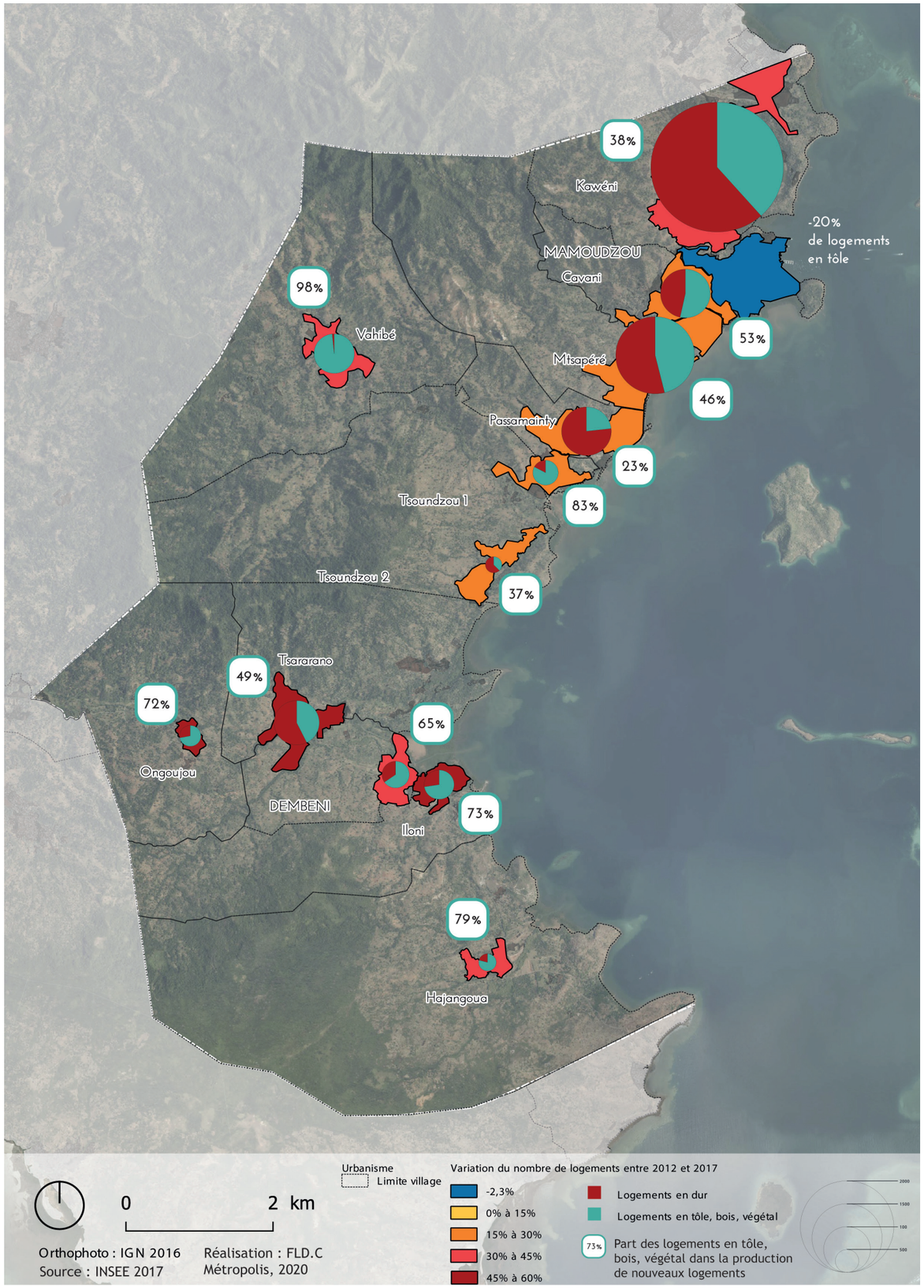


Source : INSEE 2017 *Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020*

Caractérisation du confort du parc de logements par villages sur la CADEMA, en 2017



Variation du nombre de logements par type, par villages sur la CADEMA entre 2012 et 2017



2. Une occupation des logements témoin de la culture mahoraise

2.1. Une vacance choisie et en baisse

Le parc de logements de la CADEMA est composé à 89% de résidences principales. Alors que les résidences secondaires et logements occasionnels sont quasi-inexistants, la vacance est significative.

Elle n'est généralement « pas subie mais choisie par le propriétaire qui réserve son logement pour une utilisation différée, souvent pour un membre de la famille ».

Extrait PDALHPD Mayotte 2018-2023

Le taux de vacants a sensiblement diminué entre 2012 et 2017, passant de 11% à 9%. Cette baisse peut s'expliquer par les contraintes économiques des propriétaires, qui ne leur permet plus de conserver un logement vide, mais aussi la raréfaction du foncier et l'évolution des modes de vie.

9% **de vacants en 2017**

2 250 **logements vides**

En 2017, les villages se distinguent par des taux de vacance différenciés (à relativiser avec les volumes de logements). Ils sont particulièrement bas et à la baisse dans les villages les plus attractifs et les plus denses : Mamoudzou village, Mtsapéré et Dembéni village.

2.2. Une part importante de propriétaires mais seulement de la maison

Si 46% des ménages sont propriétaires de leur logement, moins d'un tiers d'entre eux sont aussi propriétaires du sol. Cette donnée s'explique par « l'histoire foncière » de Mayotte, marquée par le droit coutumier, qui fait que de nombreux occupants de parcelles ne disposent pas de titres de propriété.

La proportion de locataires et sous-locataires est de 40%, recouvrant des situations de logements très diverses tant en termes de qualité de logements que de niveau de loyers. Les logés gratuitement représentent 15% des ménages : on estime qu'1 sur 2 serait d'origine étrangère, jouant de la solidarité familiale ou d'autres solidarités (provenance géographique notamment), tandis que les ménages mahorais seraient principalement logés par leurs parents.

Profil des ménages selon le statut d'occupation, Insee Dossier Mayotte n°1, juin 2017 (données tirées de l'enquête Logement de 2013

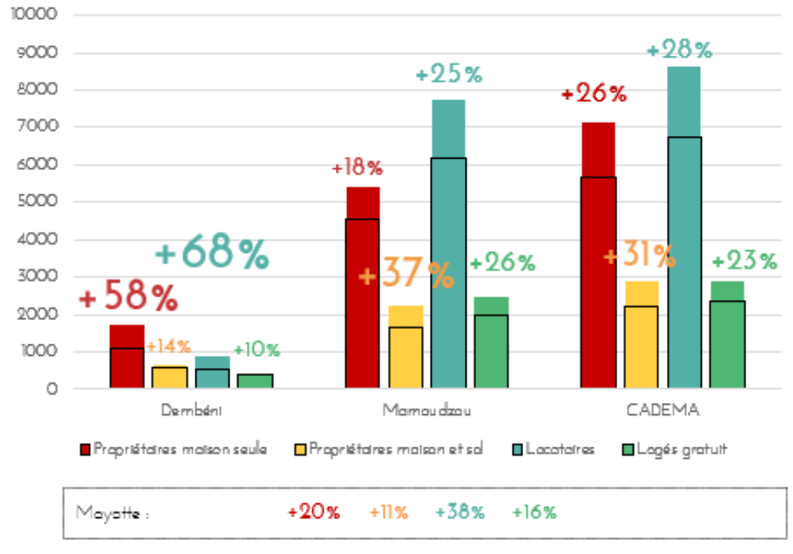
33% **de propriétaires de la maison**

13% **de propriétaires de la maison et du sol**

40% **de locataires et sous-locataires**

15% **de logés gratuitement**

Évolution du statut d'occupation du parc de résidences principales sur la CADEMA entre 2012 et 2017



Source : INSEE 2017 *Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020*

Taux de vacance par villages en 2017 et évolution depuis 2012

Commune	Village	Taux de logements vacants en 2017	Evolution depuis 2012, en points de %
Dembéni	Dembéni	6,8%	↘
	Ongojou	11,2%	↗
	Ilôni	11,1%	↗
	Halangaua	12,8%	↗
	Tsararano	10,2%	↗
Mamoudzou	Mamoudzou	10,1%	↘
	Mtsapéré	6,3%	↘
	Kawéni	10,8%	=
	Passamainty	10,7%	↗
	Tsoundzou I	9,4%	=
	Vahibé	10,1%	↘
	Tsoundzou II	15,0%	↘
	Cavani	5,9%	↘
CADEMA		9,3%	↘

Proportion de propriétaires en 2017



2.3. Une structure du parc en net décalage avec celle des ménages

En 2017, plus de la moitié des ménages compte 4 personnes ou plus et 25% au moins 6 personnes. La part de « petits » ménages (1 ou 2 personnes) n'a pas augmenté depuis 2012 : 30% des ménages. La majorité des logements compte 1 ou 2 pièces, et seulement un quart des logements 4 pièces ou plus. La structure du parc de résidences principales est donc en net décalage avec celle des ménages et la situation tend à s'aggraver.

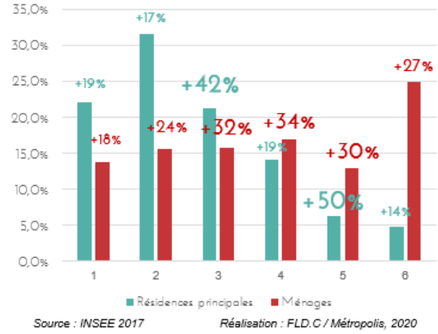
55% **des ménages de 4 personnes ou +**

25% **des résidences principales de 4 pièces et +**

Ce décalage se traduit par des conditions de logement difficiles pour une majorité de ménages. A l'échelle de Mayotte, en 2017, 57% des résidences principales étaient en situation de surpopulation et 36% en situation de surpopulation accentuée*. Ces taux sont encore plus élevés dans les logements en tôle : 82% et 55%.

**Surpeuplement : au moins une pièce de moins que la norme (soit 1 pièce de séjour pour le ménage, 1 pièce pour chaque couple, 1 pièce pour les célibataires de 19 ans ou +, 1 pièce pour 2 enfants si de même sexe ou moins de 7 ans, sinon 1 pièce par enfant.*

Répartition du parc de résidences principales et des ménages par taille à l'échelle de la CADEMA en 2017, et évolution depuis 2012



Source : INSEE 2017 *Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020*

HABITAT
Des conditions de logements préoccupantes

3. Un marché segmenté et peu lisible

A l'échelle de la CADEMA comme à celle de Mayotte, le marché du logement est très segmenté et une partie importante de ce marché est « invisible », échappant aux agences immobilières comme à tout enregistrement administratif (et donc en partie aux statistiques). L'évolution de la structure du parc de logements entre 2012 et 2017 apporte néanmoins des éléments de lecture :

- Une production globale de logements de l'ordre de 1000 logements par an,
- Un habitat spontané en tôle qui représente la moitié de cette production,
- Environ 90% du développement réalisé hors permis de construire*

**moins de 90 logements produits dans des opérations avec permis de construire : moyenne 25 logements / an à Dembéni entre 2012 et 2017, 70 logements par an à Mamoudzou entre 2014 et 2017*

3.1. Le marché de l'investissement

Les prix des logements à la vente sont élevés.

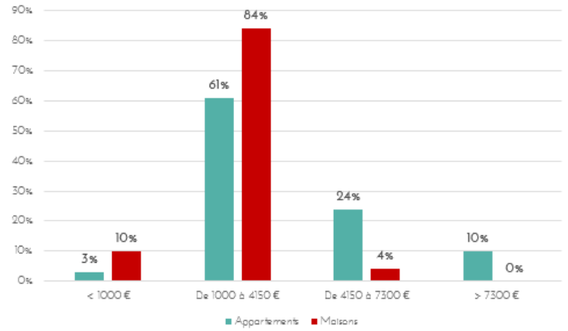
Dans le neuf, ils sont logiquement corrélés à ceux de la construction qui représente environ 60% du prix de revient et qui sont nettement supérieurs à ceux relevés en métropole. Les prix des matériaux de construction seraient ainsi de l'ordre de 35% plus élevés à Mayotte qu'en métropole*.

Ces vingt dernières années, des centaines de produits de défiscalisation ont été mis sur le marché et auraient d'ailleurs participé à l'augmentation des prix du foncier et de la construction. Les programmes réalisés à Mamoudzou sont parfois de taille importante et logent notamment les travailleurs non mahorais. Avec l'évolution successive des aides fiscales et les problématiques d'accès au foncier, ce marché est aujourd'hui nettement moins porteur.

Au regard des prix pratiqués, les logements neufs sont économiquement accessibles à peu de ménages mahorais. Dans l'ancien, les ventes sont limitées, en lien avec la stabilité des ménages et les logiques de transmission. Les professionnels de l'immobilier relèvent néanmoins une évolution des mentalités se traduisant par une augmentation des transactions.

Les ménages s'orientent principalement vers la construction de maisons individuelles ou l'extension de leurs maisons, opérations échappant en grande partie à tout enregistrement.

Prix des maisons et appartements au m²



	Appartements (prix m2)			Maisons (prix m2)			Evolution sur 12 mois
	Prix bas	Prix moyen	Prix haut	Prix bas	Prix moyen	Prix haut	
Mayotte	1 520€	3 500€	7 360€	1 040€	1 930€	3 460€	+ 4,3%
La Réunion	560€	1 210€	2 210€	1 020€	1 680€	2 210€	+ 2,9%
France	1 460€	3 520€	7 940€	1 040€	1 910€	3 520€	+ 4,3%

**Avis n° 18-A-09 du 3 octobre 2018 relatif à la situation concurrentielle sur les marchés des matériaux de construction à Mayotte et à La Réunion*

3.2. Pas UN mais DES sous-marchés de la location

Les loyers des logements disposant du confort sanitaire de base (principalement programmes de défiscalisation en collectif et programmes réalisés par la SIM plutôt en maison individuelle) sont élevés. Selon une étude INSEE*, le loyer moyen de ce type de logements était de l'ordre de 610 € par mois (échelle de Mayotte).

** Profil des ménages selon le statut d'occupation, Insee Dossier Mayotte n°1, juin 2017 (données tirées de l'enquête Logement de 2013).*

Une analyse des annonces mise en ligne par les agences immobilières et portant donc uniquement sur ce segment du parc locatif révèle des niveaux de loyers plus élevés : de l'ordre de 700 à 750€ pour un T2, de 800 à 900€ pour un T3 et plus de 1 000€ pour un T4.

Taux de ménages déclarant un revenu annuel 2016 < 10 000€ : 67,8% des foyers Mahorais, 23,3% en métropole

Caractéristiques du marché locatif

Marchés locatifs	Estimation %	Loyer moyen	Estimation nombre de logements CADEMA
Logement en dur	42%	• 610€ Insee 2013 • 800€ Annonces 2019	3 470
Logement en dur sans confort	30%	• 120€ Insee 2013 • <300-600€> étude DPAH 2015	2 590
Logement en tôle	28%	• 60€ Insee 2013 • ?	2 420

Source : Efficity Mai 2020 *Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020*

Ce « sous-marché » du logement locatif confortable ne recouvre qu'une partie du marché de la location qui compte aussi des logements en dur d'un confort moindre voire sans les éléments confort de base, ainsi que des logements en tôle. Ces deux catégories échappent aux agences immobilières mais aussi aux statistiques. Les différentes études sur le marché immobilier* annoncent des loyers moyens entre 120€ et 600€ pour la première catégorie (en lien avec la taille des logements et leur niveau de confort), et des loyers nettement plus faibles pour la deuxième catégorie.
Selon les analyses existantes, la demande de logements locatifs serait en augmentation sous l'effet conjugué de la démographie et de la rareté du foncier à construire (plus de foncier à transmettre aux enfants, impossibilité de construire sur certaines parcelles…).
Elle porterait principalement sur des logements de type F3, mais un déficit de petits logements est aussi souligné par les professionnels de l'immobilier.

** Étude pré-opérationnelle OPAH « Boboka » 2015*

3.3. L'offre sociale : limitée et paradoxalement inaccessible pour de nombreux ménages

- L'accession sociale

La politique du logement mise en œuvre à partir des années 1970 sur le territoire de Mayotte s'est traduite par une production massive de logements en accession sociale à la propriété sous la forme des cases SIM : plus de 16 400 unités produites entre 1978 et 2004. Depuis, les nouveaux produits d'accession sociale à la propriété (LAS, LATS) ont été peu développés : 166 logements financés entre 2011 et 2019 à l'échelle de Mayotte, toujours réalisés par la SIM. La suppression de l'AL accession dans le cadre de la loi de Finances 2018 s'est traduite par l'arrêt quasi-total de la production (9 dossiers en 2018, 4 en 2019).

- Le locatif social

Le parc locatif social s'est développé à partir de 2008, avec deux produits spécifiques aux territoires d'Outre-mer : LLS et LLTS. Fin 2019, cette offre restait limitée : sur 455 logements comptabilisés (dont 125 LLS et 334 LLTS*) à l'échelle de Mayotte, 259 étaient localisés à Mamoudzou, soit 57% (aucun à Dembéni). Le parc locatif social représentait environ 1% du parc de résidences principales de la CADEMA, géré par l'unique opérateur de logement social : la SIM.

La production s'est toutefois accélérée ces dernières années. De 2016 à 2019, 1 488 logements sociaux ont ainsi été financés dont 598 à Mamoudzou (40% du total des logements financés à Mayotte), ce qui représente 150 logements par an.

Les loyers des logements sociaux sont inférieurs de 30% et 50% à ceux du parc privé. Pour autant, ils sont inaccessibles pour la grande majorité des ménages faute de solvabilité suffisante.

La demande de logement social en accession n'est pas quantifiée ni qualifiée. Pour le locatif, seulement 325 demandes auraient été déposées en 2018 à l'échelle de Mayotte*. Attention, ce nombre limité ne reflète les besoins, comme le souligne le bailleur. Il s'explique par la faiblesse de l'offre (qui décourage les demandeurs) et les difficultés d'accès à ce parc pour la grande majorité des ménages éligibles.

Production de logements locatifs sociaux sur la CADEMA

Années	LLS	LLTS	PLS	Total
2016-2109	100	550	34	684

Produit	Nombre de logements	Surface moyenne en m²	Loyer moyen, en €	Montant moyen des charges, en €
LLS	96	79	492	38
LLTS	163	84	419	52

Principales caractéristiques de la demande et des attributions :

- *Entre 300 et 500 demandes déposées annuellement (pour 275 logements locatifs sociaux comptabilisés en 2018)*
- *Moins de 20 attributions annuelles en 2017 et 2018*
- *Plus de 50% de la demande portant sur Mamoudzou (qui concentre la majorité de l'offre)*
- *Des motifs de demande variés mais principalement "sans logement" (42% des demandes en 2019) et "logement trop petit / trop cher" (29% des demandes).*

**Rapport CDH 2020*

3.4. Le foncier : un marché complexe et peu maîtrisé par de nombreux ménages

Le foncier est rare, peu aménagé et cher. Les surfaces constructibles sont structurellement limitées (contraintes naturelles, zones protégées et surfaces préservées) et des engagements forts ont été pris en matière de développement durable. Les fonciers aménagés non occupés sont peu nombreux et les coûts d'aménagement sont élevés du fait de l'absence de réseaux d'assainissement (etc.). A ces deux problématiques conduisant à un surenchérissement des prix, s'ajoute celle d'une gestion complexe. Le cadastre n'est pas à jour et de nombreux occupants de parcelles ne disposent pas de titres de propriété, ce qui bloque leur droit à édifier un logement et freine plus globalement l'aménagement de l'espace. La politique de régularisation foncière engagée depuis la moitié des années 1990 n'a pas permis de traiter toutes les situations, loin de là.

HABITAT
Des conditions de logements préoccupantes

4. Des besoins spécifiques

4.1. Des places d'hébergement insuffisantes malgré un développement récent conséquent

Le nombre de places d'hébergement et de logements accompagnés a fortement progressé ces dernières années passant de 273 places en 2017 à 621 en 2019. Des projets sont programmés et devraient se traduire par une augmentation encore significative des places dans les années à venir : développement de places en ALT via les CCAS, création d'un FJT, création d'un Centre d'hébergement d'urgence de 10 logements à Tsoundzou II (projet innovant).
Les besoins sont toutefois très importants pour répondre à l'urgence (places occupées à 80% par des familles monoparentales) ou demandes d'hébergement temporaire, mais aussi pour pouvoir mener à bien les opérations de RHI en mobilisant des solutions provisoires. A titre indicatif, le nombre de demandes d'hébergement au SIAO a été multiplié par 1,5 entre 2018 et 2019. La mobilité au sein du parc d'hébergement est faible, faute d'offre disponible pour assurer la sortie des hébergés. Le taux de sortie vers des solutions stables est estimé à 6%.

4.2. La question du logement des étudiants

Le Centre universitaire de Formation et de recherche de Mayotte (CUFR) est localisé entre les villages de Dembéni et Iloni. En 2017, près de 1 200 étudiants y étaient accueillis et un projet d'extension est à l'étude, avec l'ambition de pouvoir accueillir 2500 à 3500 étudiants à terme. Pour faciliter l'accès à l'université des jeunes et leur garantir de meilleures conditions de travail (face aux problématiques de transports et de conditions de logement), le développement d'une offre de logements dédiée est envisagé dans le cadre du projet de campus*.

** Projet d'établissement du centre universitaire, de formation et de recherche Mayotte 2017-2021*

5. Une politique à l'oeuvre

5.1. Des documents cadre fixant de grandes orientations pour le territoire

A Mayotte, la politique du logement date des années 1970 et s'est notamment traduite par la production massive des cases SIM jusqu'au début des années 2000. En lien avec la forte croissance de la population et face aux problématiques de logement identifiées, cette politique s'est développée ces dernières années, appuyée par les orientations de documents cadre nationaux et locaux :

• Le Plan gouvernement avenir pour Mayotte de 2018 et le PLOM 2019-2022* : ces documents cadre retiennent différents axes concernant tant le développement de l'offre de logements que « l'amélioration » du parc existant. Ils portent par ailleurs l'ambition d'une structuration de la politique du logement sur le territoire avec des outils et moyens adaptés.

**Plan Logement Outre-Mer 2019-2022*

• Deux plans départementaux ciblant le logement des personnes défavorisées : le PDALHPD (2018-2023) déclinant des objectifs et des actions en faveur des personnes défavorisées et le PILHI visant spécifiquement le traitement des situations d'habitat indigne.

A l'échelle de la CADEMA, le projet de territoire 2019 affirme les priorités locales en matière de logement, en cohérence avec les orientations nationales.
Le Schéma d'aménagement régional (SAR) actuellement en cours est un document de planification qui s'imposera à tous les documents de rang inférieur, dont le PLUIHD de la CADEMA. Il fixera les orientations de développement durable et de mise en valeur de Mayotte pour les années à venir.
Le scénario démographique retenu est celui d'un doublement de la population d'ici à 2050, représentant une augmentation de 500 000 habitants à l'échelle de Mayotte et un besoin en logements estimé à 130 000 unités.
Cet objectif sera décliné par commune et fixera le scénario de développement démogr aphique pour la CADEMA.

5.2. Des opérations de traitement et d'amélioration de l'habitat existant en cours ou à engager

Un programme Action cœur de ville sur les deux communes

Ceux-ci visent des secteurs géographiques prioritaires d'interventions pour des projets urbains et programmes de renouvellement urbain.

2 OPAH

Deux OPAH sont en cours et en projet sur la commune de Mamoudzou : OPAH Boboka-Barakani (étude pré-opérationnelle réalisée en 2015 et entrant en phase opérationnelle) et OPAH Kawéni (étude pré-opérationnelle lancée à l'automne 2020).

2 projets ANRU

Il existe deux projets de renouvellement urbain sur les quartiers de M'Gombani (projet en cours de finalisation inscrit dans le premier programme ANRU) et de Kawéni (projet en phase de lancement).

15 RHI / RHS

15 opérations RHI / RHS sont enfin identifiées sur le territoire de la CADEMA dont 7 en phase d'étude ou de travaux.

5.3. Des perspectives pour le développement de l'offre

2 ZAC en projet

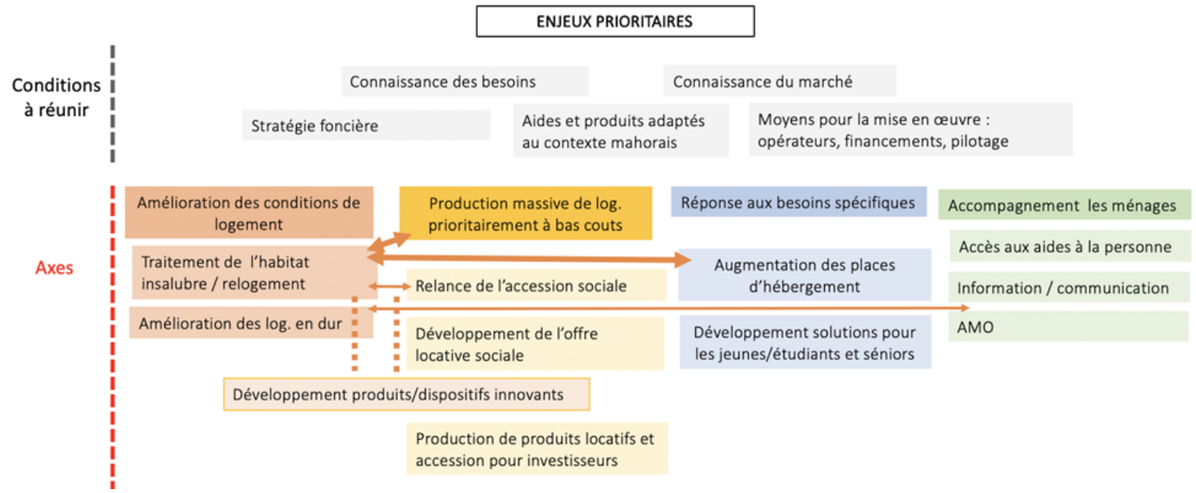
La ZAC de Doujani, en phase de création, porte sur un développement potentiel de 1400 logements.
La ZAC de Tsararano, en phase d'étude, dispose d'un potentiel de 1600 logements.

Hors ZAC, l'EPFAM a également identifié 9 secteurs potentiels de développement.

HABITAT
Des conditions de logements préoccupantes

ENJEUX & OBJECTIFS

Du diagnostic établi découlent deux enjeux prioritaires pour le territoire de la CADEMA : l'amélioration des conditions de logements, avec la problématique prégnante du logement indigne, et la production massive de logement en phase avec les besoins, tant en volume qu'en qualité. Fortement corrélés, ces deux enjeux imposent une organisation et des moyens adaptés au contexte mahorais et à celui des villages de la CADEMA pour une politique locale de l'habitat à la fois globale et opérante.



1. Améliorer les conditions de logements

1.1. Conforter le traitement de l'habitat indigne en développant les solutions de relogement

Le PILHI identifie 39 poches d'habitat indigne sur le territoire concentrant plus de 7 000 logements, soit 30% des logements du territoire, dont plus de la moitié localisés en zones d'aléas forts. Un programme de 15 opérations de résorption de l'habitat insalubre (RHI-RHS) est actuellement en cours. Pour mener à bien ces projets, il est essentiel de **développer les solutions de relogement.**

Les solutions existantes ne permettent pas de répondre aux besoins. L'offre d'hébergement est limitée et saturée (cf. supra). Le parc locatif social est réduit, peu mobilisé pour les relogements (pas de contingent prioritaire Etat) et le plus souvent trop cher pour des ménages qui ne sont pas ou peu solvables. Une partie conséquente de ces ménages n'est d'ailleurs pas éligible au relogement au vu de sa situation administrative.

Si l'augmentation des **places d'hébergement et les projets de « village relais »** représentent une avancée, les solutions sont à multiplier. Au-delà du traitement de l'existant, il est aussi essentiel de **limiter la formation de nouvelles zones d'habitat précaire.**

Cette question renvoie à la maîtrise du foncier mais aussi à la capacité du territoire à produire rapidement et massivement des logements à bas coût, accessibles à une grande majorité de ménages.

Les **opérations de logements innovantes** s'inscrivent dans cet objectif (cf. infra).

De manière générale et schématique, les zones d'habitat indigne sont occupées par :
- 20% à 30% de ménages de nationalité française ou carte de séjour de plus de 10 ans, éligibles au relogement
- 30% à 40% d'étrangers avec carte de séjour d'1 an, éligibles au relogement mais sans droit aux aides sociales
- 40% à 60% de ménages en situation irrégulière, non éligibles au relogement

1.2. Adapter les aides à l'amélioration de l'habitat en tenant compte des spécificités locales

Sur le territoire de la CADEMA et plus globalement à l'échelle de Mayotte, les logements inconfortables sont très largement dominants, recouvrant des situations de logement diverses : il est question de confort sanitaire et de mise aux normes d'habitabilité, mais aussi d'accès aux réseaux (etc.) voire même de création de surface habitable. Dans un contexte marqué par une pression maximum des besoins en logement et par des difficultés pour produire de nouveaux logements confortables à la hauteur de ces besoins, le travail sur l'amélioration de l'existant est un enjeu essentiel.

Les aides existantes sont peu mobilisées car les conditions d'accès s'avèrent inadaptées au contexte mahorais, en particulier l'exigence d'un titre foncier pour les propriétaires occupants et l'ancienneté de propriété pour les propriétaires bailleurs.

Ces limites sont identifiées par les acteurs et des réflexions sont en cours pour prendre en compte les spécificités locales.

Pour la CADEMA, engagée dans deux projets ACV*, et qui lance deux OPAH, les enjeux sont importants : **quel assouplissement possible des critères des aides de l'Anah et de la LBU ? Dans quel cadre ?.**

Dans un territoire où on peut estimer que 70% des constructions sont réalisées hors du cadre légal et pour la majorité en auto-construction, l'enjeu de l'amélioration des logements ne se limite pas au parc ancien. Accompagner les propriétaires à faibles ressources pour finaliser leurs logements, tel est l'objectif du programme innovant porté par le **dispositif « Logement d'abord »**. L'opération porte sur 50 logements avec une 1ère tranche en cours de 10 logements.

Cibles	Financement	Nombre de dossiers
Propriétaires occupants	Financement LBU	2 dossiers 2018
	FAASAL Conseil Départemental (travaux pour minimum adaptation et mise aux normes)	488 dossiers enregistrés 2019 143 traités
Propriétaires bailleurs	Financement Anah	8 dossiers IML 2019

** Les projets Action coeur de ville garantissent un accès prioritaire aux aides Anah et ouvrent droit à des aides spécifiques : aides Action Logement, dispositif de défiscalisation « Denormandie ».*

HABITAT
Des conditions de logements préoccupantes

2. Produire massivement des logements en phase avec les besoins

Au regard des dynamiques à l'œuvre sur le territoire, les besoins en logements sont criants et la production de logements représente un enjeu majeur. Cela impose une programmation de logements ambitieuse basée sur les besoins, qui seront quantitativement cadrés par le SAR, mais aussi sur le potentiel de production au regard du foncier et des moyens de réalisation.

2.1. Produire du foncier aménagé et optimiser le foncier existant

Pour une production massive de logements, deux conditions sont à réunir : **disposer de fonciers aménagés et être en capacité d'optimiser ces fonciers.**

Des dispositions sont en cours en ce sens avec notamment l'action de l'EPFAM, le projet d'OIN, la création de ZAC.

Ces potentialités foncières sont à « travailler » avec les collectivités pour une **programmation adaptée aux besoins et enjeux fonciers : types de produits logements, densité des opérations.**

Outre les extensions urbaines, le foncier bâti existant représente aussi un potentiel de développement à exploiter, y compris dans le cadre des **opérations de traitement de l'habitat insalubre et d'amélioration de l'habitat.**

2.2. Mieux connaitre et appuyer le marché de l'investissement privé

Le marché privé est peu lisible (une grande partie échappant à tout enregistrement administratif) et peu développé. Il recouvre principalement le marché de l'investissement immobilier (dont la défiscalisation) et le marché de la construction individuelle (dont extension), porté par les ménages sur des fonciers qui généralement leur appartiennent ; le marché de la vente et de la promotion est peu développé.

Les évolutions récentes du marché, en lien avec les contraintes locales (rareté du foncier) et « un changement de mentalité » des ménages, et la concrétisation des zones de développement de l'habitat représentent une opportunité pour définir une stratégie de « relance » de l'investissement privé.

2.3. Développer des produits logements très accessibles

Toutes les études réalisées sur la thématique du logement soulignent l'enjeu de **produire des logements économiquement accessibles aux ménages vivant sur le territoire.**

Les faibles ressources des ménages imposent le développement de produits logements à bas coûts :

- Des logements en accession sociale : si ce produit est reconnu comme le plus adapté à la culture mahoraise*, la production est « en panne » suite à la suppression de l'AL. Il est essentiel que le dispositif d'aides actuellement en cours de refonte permette de sortir des logements à bas coûts.

** En référence à l'histoire résidentielle de Mayotte avec les cases SIM et à la culture locale : construction étalée dans le temps avec possibilité d'extension*

- Des logements locatifs sociaux : bien qu'en forte augmentation ces dernières années, la production reste limitée et un « nouvel » équilibre financier est à trouver pour des loyers plus accessibles ;
- Des produits innovants : différents projets de logements à bas coûts sont en cours ou envisagés, notamment en auto-construction*, mais leur développement nécessite, outre de nouveaux procédés constructifs, une adaptation du cadre réglementaire, des financements adaptés et une capacité à faire (des opérateurs et professionnels formés sur les aspects techniques mais aussi pour accompagner les ménages...).

**Expérimentations : auto-construction encadrée dans le cadre du NPNRU, opérations de logements à ossature métallique*

Près de 70% des foyers fiscaux disposent de revenus inférieurs à 800€/mois. Pour un ménage de 4 personnes (2 adultes et 2 enfants) représentant un seul foyer, en intégrant un reste à vivre de 8€ par jour, le montant de la dépense logement ne peut être supérieur à 300€ (et ce sans prendre en compte l'aide au logement).

3. Mieux accompagner les ménages

3.1. Qualifier et anticiper les besoins spécifiques en logement

Ces besoins spécifiques en logement sont identifiés mais ne sont pas qualifiés. Il s'agit notamment des étudiants et plus globalement des jeunes, mais aussi des personnes âgées. Les solutions de logements adaptées sont aujourd'hui pas ou peu développées sur le territoire de la CADEMA.

Bilan 2019

Aide à l'accès	12 mesures
Aide au maintien	172 mesures
Accompagnement social	47 mesures

3.2. Faciliter l'accès des ménages aux aides à la personne

Le nombre de bénéficiaires des aides au logement est peu important : à développer CCSM

Ciblées sur certaines situations (ménages sans logement, menacés d'expulsion, hébergés, ménages en difficultés dans logements insalubres ou indécents), les aides du FSL sont à la hausse mais restent limitées.

4. S'organiser pour une politique globale et efficiente

4.1. Définir une stratégie habitat intégrée dans un projet de développement durable du territoire en intégrant les enjeux particuliers de chaque village

Concrètement, cette ambition peut se traduire par des orientations habitat répondant à d'autres enjeux de développement territorial, comme celui du développement économique endogène en relançant la BTC (Brique de Terre Comprimée).

Si le projet de territoire de la CADEMA est déjà cadré par différents documents d'orientations et de planification, il reste à préciser et à traduire en objectifs, à l'échelle de l'intercommunalité et des 13 villages qui la composent.

En effet, si les problématiques sont globalement partagées par les villages, leur intensité est variable et **les réponses à apporter sont à ajuster au plus près des réalités locales et d'un projet résidentiel à définir pour chacun d'entre eux.**

4.2. Mettre en cohérence et coordonner les actions en matière d'habitat

A Mayotte plus que dans l'hexagone, les enjeux de la politique de l'habitat sont étroitement liés. Pas de lutte contre l'habitat indigne possible sans solutions de relogement et sans construction massive de logements.

Le développement de l'offre de logements passe par la construction neuve mais aussi par l'extension et l'amélioration de l'habitat existant etc. **Dans une recherche d'efficacité et d'efficience, il est essentiel de disposer d'une vision globale des actions menées et d'organiser leur mise en cohérence.**

4.3. Développer la connaissance du marché du logement et adapter les outils

La politique de l'habitat est aujourd'hui freinée par une faible **connaissance du fonctionnement du marché immobilier**, faute de moyens et d'outils adaptés. Les dispositifs existants, que ce soit les aides à la construction et à l'amélioration, les aides à la personne (etc.) ne sont pas adaptés au contexte local. Ils sont par ailleurs mal connus des acteurs et des ménages, ce qui explique également leur faible mobilisation.

4.4. Mettre en place des moyens adaptés pour conduire et mettre en uvre la politique de l'habitat

Outre une **gouvernance** à mettre en place à l'échelle de la CADEMA, la question des moyens renvoie aux **financements** qui peuvent être alloués à cette politique (en progression notable ces dernières années) mais aussi aux **opérateurs** en charge de la mise en œuvre concrète des actions. Pour y répondre, la mise en place d'un nouvel opérateur et d'un OFS (Organisme Foncier Solidaire) est envisagée.

MOBILITE
Un réseau proche de l'asphyxie

CONSTATS

1. Des fonctions urbaines concentrées principalement à Mamoudzou et un contexte de forte croissance qui accentuent le besoin et la convergence des flux

Le territoire de la CADEMA au même titre que l'ensemble de Mayotte connait une très forte augmentation de sa population. Ce constat, qui interroge dès aujourd'hui les politiques publiques en général et le secteur de la mobilité en particulier, risque de s'intensifier dans les années à venir au regard des projections envisagées (cf. SAR). Les besoins de mobilité à destination des zones attractives (ZA de Kawéni, centre de Mamoudzou, Centre Universitaire et établissements scolaires) déjà importants aujourd'hui devraient par conséquent s'intensifier.

Alors que tous les acteurs partagent le constat d'un réseau viaire déjà proche de l'« asphyxie », la perspective de croissance démographique couplée à une augmentation du taux de motorisation des ménages (seuls 30% des ménages possèdent un véhicule en 2015) risquent d'accentuer fortement les phénomènes actuels de saturation.

Compte-tenu de la répartition des fonctions urbaines du territoire (territoire résidentiel, territoire économique et territoire aux fonctions mixtes), cette dynamique de croissance devrait être concentrée sur les principaux corridors routiers (nationale, CCD14 notamment) et permet d'envisager le développement des modes alternatifs performants en raison d'une concentration des besoins sur un même et unique corridor.

Cette dynamique démographique va également accentuer les échanges déjà très forts de marchandises et de personnes entre Mamoudzou et Petite Terre, alors même que l'offre actuelle des liaisons maritimes est en limite de capacité. Cette perspective complexifiera encore davantage l'accès futur de Mayotte depuis la métropole et les régions voisines.

Enfin, l'agglomération de la CADEMA observe un trafic poids lourds principalement orienté avec le nord du territoire (Port de Longoni) qui accentue les problématiques de circulation (cumul de flux) et renvoie par conséquent à plusieurs questionnements : vocation future de la zone de Kawéni, solution de desserte fret alternative, …

2. Des pratiques de mobilité dont les perspectives de croissance vont accentuer les phénomènes actuels

Bien que la voiture individuelle soit le mode privilégié pour une grande partie des déplacements de Mayotte (43% des flux domicile-travail sont réalisés en voiture), cette part modale reste faible comparativement à ce qui est observé en métropole ou à la Réunion. Les perspectives de croissance à terme de cette part modale et la saturation des réseaux induite renvoient donc à un enjeu de valorisation des autres modes de déplacements.

La part modale importante (31%) des transports collectifs dans les déplacements domicile-travail est fortement portée par l'usage d'une part des barges/ amphidromes entre Mamoudzou et Petite Terre et d'autre part des taxis.

Malgré des aménagements peu qualitatifs et des conditions de sécurité dégradées, la marche à pied est un mode de déplacement très usité sur le territoire.
Les modes collectifs et la marche sont principalement utilisés par un public captif : absence de véhicule personnel, faible de ressource, absence d'offre de transport collectif, absence d'alternative modale (entre petite et grande terre) ….

En revanche, la pratique du vélo est quasiment absente du territoire malgré une topographie littorale peu accidentée et une densité démographique et économique favorable à son développement.

3. Un nécessaire rattrapage du développement d'offres de mobilité alternatives et performantes déjà engagé

Face à ces constats et ces problématiques de mobilité, de nombreux projets sont en cours de concrétisation. Ils doivent à terme offrir de nouvelles alternatives de déplacement à l'ensemble des publics/ secteurs présents sur l'île et soulager les infrastructures routières en améliorant sensiblement la situation :

- Des projets de nouvelles liaisons maritimes voyageurs portés par le Département entre Iloni<>MDZ et entre Logoni<>MDZ.
- Un projet de ligne de transport collectifs urbains (CARIBUS) organisé autour d'une ligne forte en site propre (Ligne 1) reliant Passamainty aux Hauts Vallons,
- Un projet de création de plusieurs lignes interurbaines desservant l'ensemble du département de Mayotte et par conséquent de nombreux villages de la CADEMA projets de transports collectifs structurants (Caribus, Transport Interurbain)
- Une restructuration de l'offre « taxi » pour la positionner en complémentarité des réseaux de transports collectifs en desservant les secteurs à l'écart des liaisons structurantes.

Une future offre interurbaine en transport collectif qui sera organisée autour des pôles d'échanges, en terminus des lignes CARIBUS ainsi qu'au niveau des embarcadères des liaisons maritimes (Iloni et Longoni). Cette offre complémentaire au réseau Caribus, nécessitera de s'interroger sur la bonne organisation des flux : en rabattement, diffusion, intermodalité, règlementation d'usage…

En complémentarité, la CADEMA a engagé un travail de réglementation du stationnement dans le cœur de Mamoudzou avec la mise en place d'une zone bleue et payante et devrait étendre cette stratégie tout le long de l'itinéraire du projet CARIBUS.

Les déplacements piétons sont également étudiés avec un objectif de perméabilité, de continuité des cheminements, de maillage et de sécurité, dans le cadre du schéma directeur piéton du cœur de Ville de Mamoudzou.

Enfin et au-delà des alternatives modales en projet pour soulager le réseau viaire, le Département porte une réflexion autour de la création d'une nouvelle infrastructure routière « le Boulevard des Hauts » à l'ouest de Mamoudzou qui vise à canaliser et redistribuer les échanges entre les différents quartiers de la commune en évitant l'itinéraire littoral. En revanche, l'échéance de mise en œuvre ne permet pas de répondre aux problématiques de mobilité actuelle.

4. La régulation du transport de marchandises qui impacte fortement le réseau viaire implique une réflexion globale à l'échelle de Mayotte

Le transport de marchandise constitue une thématique importante dans la gestion des mobilités sur le territoire de la CADEMA avec des liens importants entre le port de Longoni et la zone d'activité de Kawéni mais aussi entre Petite-Terre et Mamoudzou. De nombreux projets à l'échelle du département de Mayotte (liaisons maritimes, interrogation sur la vocation future de la zone de Kawéni) devraient à plus long terme modifier l'organisation des flux de marchandises présents sur le territoire et réduire les externalités négatives induites.

Les problématiques des flux de marchandises observés sur le territoire renvoient à deux échelles territoriales :

- Régionale puisque de nombreux flux sont en lien avec l'extérieur
- Local avec la gestion de la logistique urbaine jusqu'au consommateur final (commerces, habitants, …) pour laquelle la CADEMA est compétente au titre d'Autorité Organisatrice de la Mobilité. Sur cet aspect, peu d'éléments sont disponibles pour connaitre les modalités et les conditions de livraison dans le cœur de Mamoudzou.

MOBILITE

Un réseau proche de l'asphyxie

5. Des besoins de mobilité liés à la structuration du territoire, fortement ancrée à Mamoudzou et localement sur les coeurs de village et quartiers de ville

Le territoire de la CADEMA comme Mayotte dans son ensemble est polarisé par le cœur de Mamoudzou et ces différents pôles générateurs attractifs.

Mamoudzou présente des caractéristiques urbaines mixtes qui lui confèrent une position centrale dans la structuration du territoire. Sa très forte démographie accompagnée d'une activité multiple (scolaire, tertiaire, commerce, administration) en fait le pôle majeur du territoire.

Cette position centrale du cœur de Mamoudzou est accentuée par la présence au nord de la zone d'activité de Kawéni qui concentre une très grande majorité des emplois de Mayotte avec une demande de mobilité intense. A cela s'ajoute, au regard de la vocation de la zone, des flux importants de marchandises qui y transitent depuis le port de Longoni au nord mais aussi depuis le centre de Mamoudzou et le débarcadère des barges en provenance de Petite Terre.

Cette double « vocation » de Mamoudzou génère par conséquent une grande variété de besoins de mobilité qui convergent en empruntant la seule infrastructure disponible pour les territoires extérieurs ou les amphidromes pour Petite Terre générant de très fortes problématiques de congestion.

Le reste du territoire (villages de la CADEMA et externes à la CADEMA), constitué principalement de secteurs résidentiels, est donc polarisé par Mamoudzou. Cependant, en raison d'un maillage de services/ équipements de proximité, les villages et quartiers assurent un rôle de relai local pour certains besoins (alimentation, démarche administratives, …). Certains équipements structurants présents dans ces secteurs génèrent une demande de mobilité très spécifique : le centre universitaire à Dembéni mais aussi les établissements scolaires (collège, lycée). Ces polarités entrainent des problématiques de déplacements importantes qu'elles soient pour les scolaires (temps de trajet de plus en plus longs) que pour l'organisation des circulations (conflits d'usage entre VL et PL notamment). Ces besoins de mobilité de proximité sont également un sujet déterminant car ils s'additionnent aux autres besoins, souvent sur les mêmes itinéraires de déplacement.

Dans cette perspective, les projets urbains de Tsararano, Ironi Bé ou encore Doujani visent à développer les capacités résidentielles de la CADEMA mais aussi de redistribuer géographiquement certaines fonctions urbaines actuellement présentes à Mamoudzou.

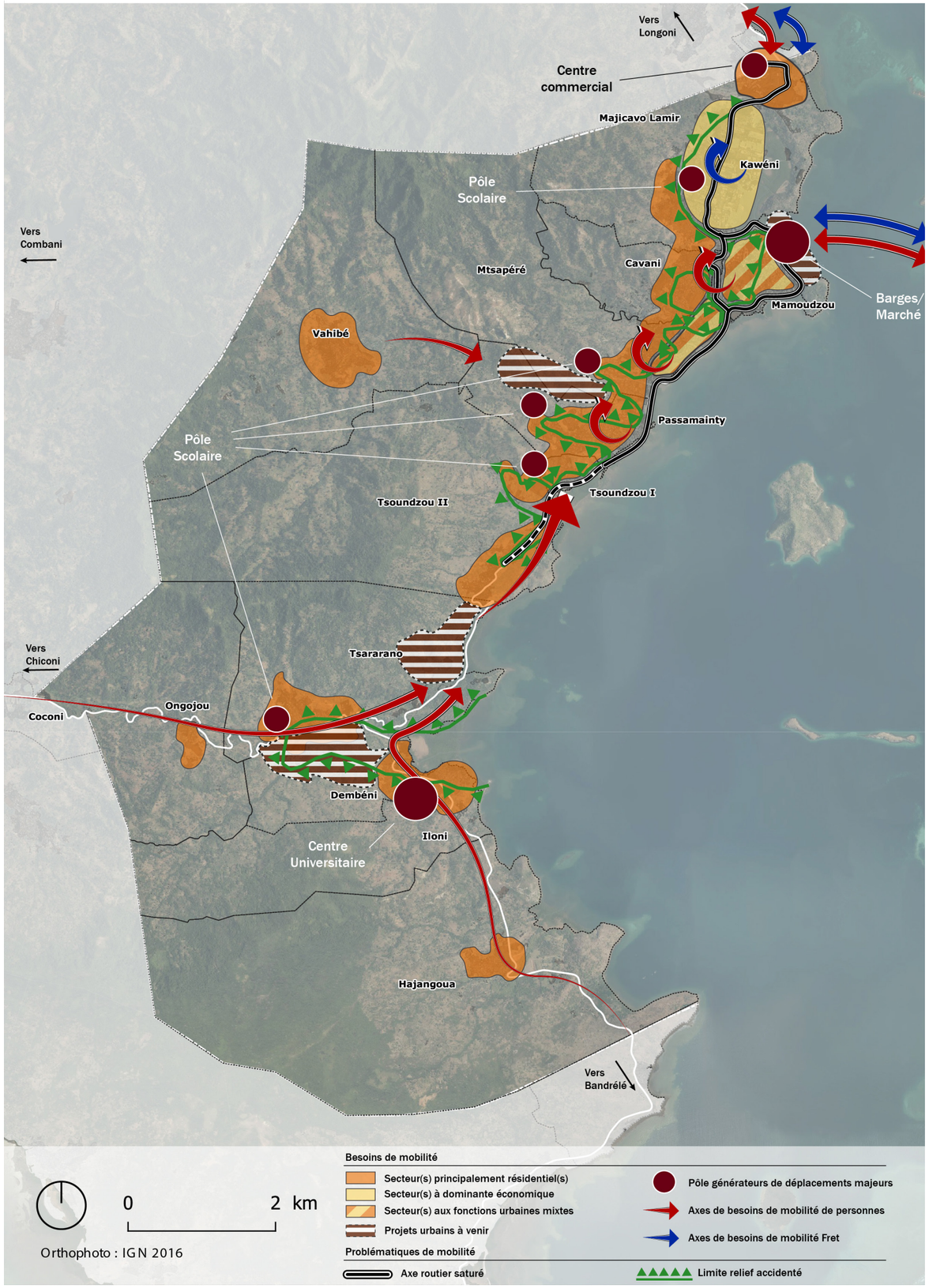


Centralité urbaine du c ur de Mamoudzou autour de la gare des quais des amphidrome où convergent de multiples de besoins de mobilité



Congestion routière observée quotidiennement le long de la national depuis Majicavo au nord à Tsoundzou I et II.

Les besoins de moblité et les problématiques de déplacements



MOBILITE

Un réseau proche de l'asphyxie

6. Des projets de mobilité à court terme qui devraient contribuer à l'amélioration des conditions de déplacements

Face à ces constats et ces besoins de mobilité, plusieurs projets structurants de transport collectif devraient améliorer la situation à très court terme (2 années à venir).

La CADEMA va déployer un réseau de transport collectif urbain structuré autour d'une ligne principale reliant le village de Passamainty au sud et les Hauts Vallons au nord via le littoral et la zone de Kawéni. Cette offre vise deux objectifs principaux :

- Canaliser les flux en provenance des territoires voisins avec la mise en place au nord et au sud de pôles relais facilitant l'intermodalité voiture/TCI/ Caribus,
- Assurer une réelle alternative à la voiture individuelle pour l'ensemble des besoins internes de Mamoudzou, en proposant une solution qui bénéficiera d'aménagements dédiés garantissant sa régularité.

Au-delà cette ligne 1, 3 autres seront déployées pour mailler le reste des villages (Vahibé, Hajangoua/ Ongoujou et les hauts de Mamoudzou.

Le Département, en complément du CARIBUS, prévoit de déployer à court terme un ensemble de lignes interurbaines en provenance du reste de Mayotte. Toutes ces lignes convergeront vers Mamoudzou en desservant l'ensemble des villages de la CADEMA (A l'exception des villages desservis par la ligne 1 du CARIBUS). L'offre proposée se veut performante avec une fréquence de passage tous les ¼ d'heure en heure de pointe. L'axe Tsararano<>Passamainty bénéficiera par conséquent d'une offre doublée en raison de la convergence des lignes en provenance de Chirongui et Coconi. A celles-ci s'ajoutera la ligne 2 du futur réseau CARIBUS.

Le Département envisage également de déployer des liaisons maritimes depuis Iloni au sud et Longoni au nord (hors de la CADEMA) afin de canaliser encore davantage les besoins de mobilité depuis l'extérieur en proposant une offre très performante à destination du PEM de Mamoudzou.

L'ensemble de cet écosystème est complété par un réseau de « taxis » permettant de desservir les secteurs à l'écart de ces offres structurantes pour rabattre vers les pôles d'échanges (Passamainty, Iloni, Hauts Vallons) ou nœuds stratégiques (Tsararano).

Pour rendre ces nouvelles offres attractives, le levier de la réglementation du stationnement est actionné. Un projet de réglementation tout le long de l'axe CARIBUS mais aussi à proximité du PEM (pôle d'échanges multimodal) maritime sur les villages d'Iloni/ Dembéni devrait accompagner la cohérence de l'écosystème global.

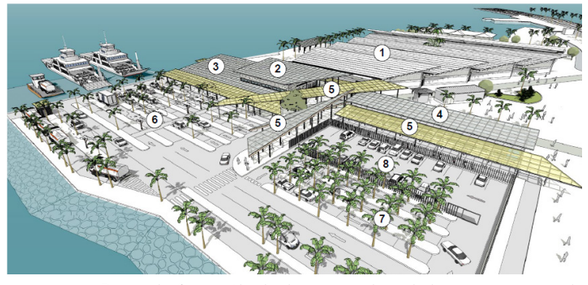
A plus long terme, le Département envisage la création d'une nouvelle infrastructure routière à l'ouest de Mamoudzou ayant pour but de créer de nouvelles possibilités de déplacements entre les différents quartiers/ villages en évitant l'emprunt systématique de la voie littorale.



Mobilier des arrêts des futures lignes interurbaines desservant la CADEMA

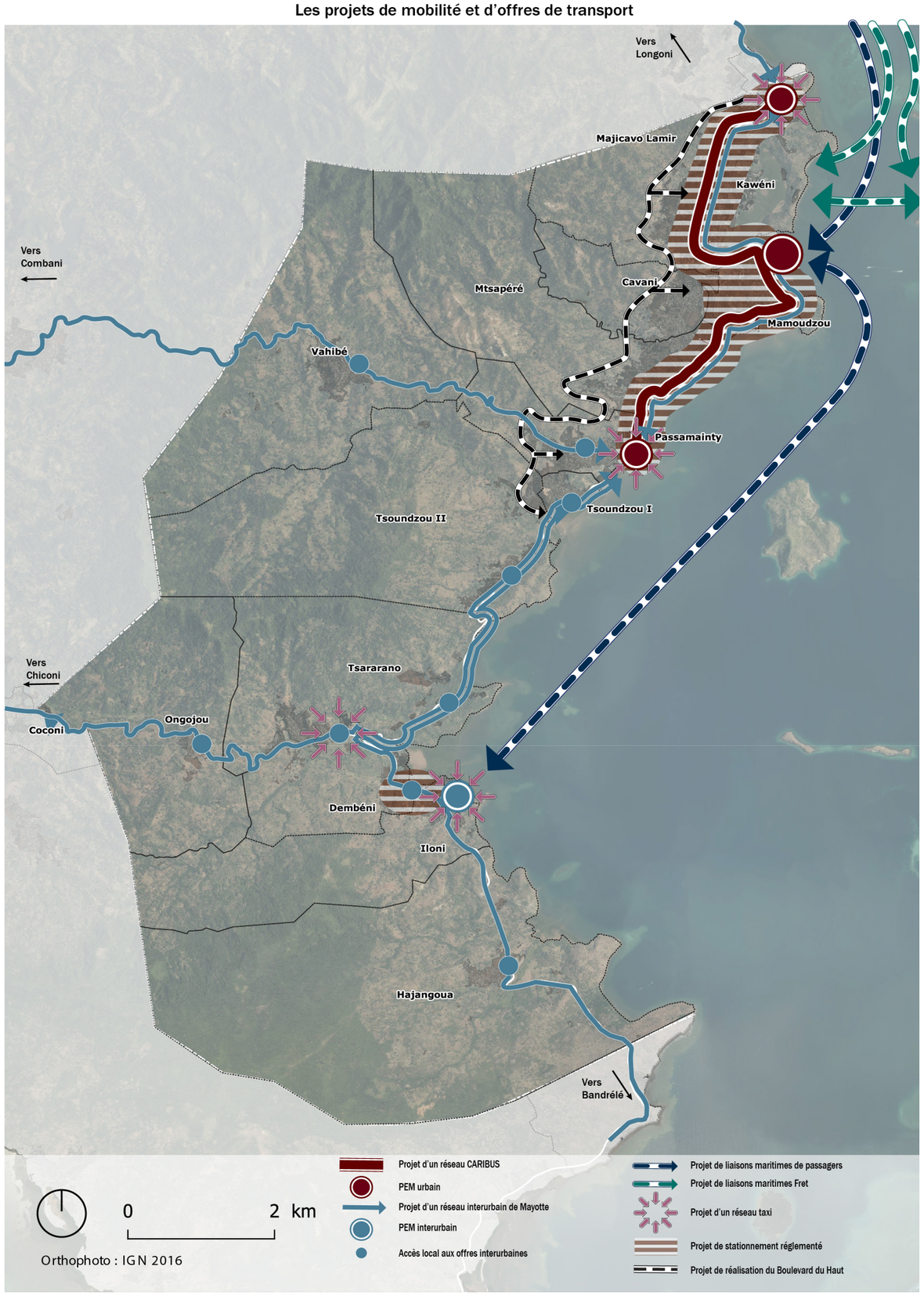


Plage d'Iloni qui devrait accueillir le futur embarcadère de la liaison maritime à destination de Mamoudzou



Projet du futur pôle d'échange au droit de la gare maritime de Mamoudzou

Les projets de mobilité et d'offres de transport



MOBILITE
Un réseau proche de l'asphyxie

ENJEUX & OBJECTIFS

Compte tenu des projets de mobilité qui devraient apporter des alternatives (à ce jour quasi inexistantes) et impulser une évolution/ adaptation des comportements de mobilité sur la CADEMA et Mayotte, les enjeux de mobilité s'inscrivent désormais davantage dans une double perspective : 1/ Accompagner localement ces nouvelles offres et 2/ Assurer une complémentarité modale pour éviter de faire porter la réussite de l'écosystème de mobilité sur le seul mode collectif.

Un réseau de transport collectif à compléter par des offres plus locales

Comme dans les autres thématiques de politiques publiques, les dynamiques démographique et économique constituent le 1er enjeu mobilité du territoire. Même si les offres de transports collectifs vont améliorer sensiblement la situation, elles ne pourront répondre à tous les besoins. La croissance démographique associée à l'augmentation du taux de motorisation des ménages nécessitent de rechercher des solutions alternatives à l'usage de la voiture individuelle crédibles et performantes.

La nécessaire création d'un effet « réseau »

Aussi, les différents projets de transports collectifs nécessitent d'interroger leur complémentarité pour la desserte de l'ensemble du territoire. L'enjeu se situe dans leur capacité à créer un effet « réseau » uniforme garant de son attractivité. Cela renvoie donc à une organisation permettant par exemple un usage sans distinction (tarifaire notamment) des offres proposées sur les corridors communs de desserte entre les lignes interurbaines et les lignes CARIBUS (par exemple Dembéni/Tsararano<>Passamainty) mais aussi une organisation des pôles d'échanges facilitant l'intermodalité/ la connectivité entre les offres.

Certains espaces propices au développement des modes actifs complémentaire aux transports collectifs

Pour garantir leur attractivité, des itinéraires via les principaux axes de la CADEMA ont été privilégiés. Ce choix, parfaitement justifié pour la performance du réseau, nécessite en revanche de s'interroger sur les modalités de rabattement mais aussi d'alternatives modales pour les secteurs situés plus à l'écart. Les modes actifs pourraient se positionner comme complémentaires sur les espaces qui leur sont favorables (topographie peu accidentée, densités résidentielles, économiques et de services, proximité …) afin de soulager le réseau viaire : 1/ le long du corridor de la nationale jusqu'à la zone de Kawéni et entre Tsararano et Dembéni/ Iloni. Le vélo pourrait ainsi constituer une offre « charnière » au même titre que les taxis entre la desserte locale des quartiers/ villages et la desserte structurante en transport collectif.

Un usage de la voiture qui restera malgré tout à optimiser

Avec l'émergence de ces offres, de nouvelles pratiquent seront observées, malgré cela, l'usage de la voiture individuelle restera probablement important. Un enjeu d'optimisation de son usage, notamment par le développement du covoiturage, se pose pour contenir au maximum la place de la voiture dans l'espace public. Cette pratique en partie développée à Mayotte pourrait être étendue pour notamment venir compléter l'absence d'offre de transports collectifs à certains horaires (heures creuses et/ ou horaires décalés).

Un espace public à apaiser au profit des modes alternatifs à la voiture

Face à l'ensemble de ces enjeux de mobilité, et pour garantir la réussite de cet écosystème de mobilité, il est nécessaire de s'interroger sur les stratégies d'accompagnement à leur développement. C'est la raison pour laquelle la place de la voiture en ville (réglementation du stationnement ou de la circulation, vocation des voies et des places, …) et plus largement la création d'espaces publics de qualité (partage de la voirie) constituent deux enjeux forts du PLUi-HD. Généralement, ce sont des « corollaires » aux offres structurantes de transport qui permettent une cohérence d'ensemble au système de mobilité. Au-delà des politiques de gestion du stationnement déjà engagées, cette réflexion élargie à la question de l'espace public doit être engagée aux abords des pôles d'échanges structurants du territoire (Mamoudzou<>PEM Maritime, Dembéni<>Centre universitaire<>PEM maritime d'Iloni, aux abords du PEM de Passamainty).

Une réflexion locale à engager sur la logistique urbaine

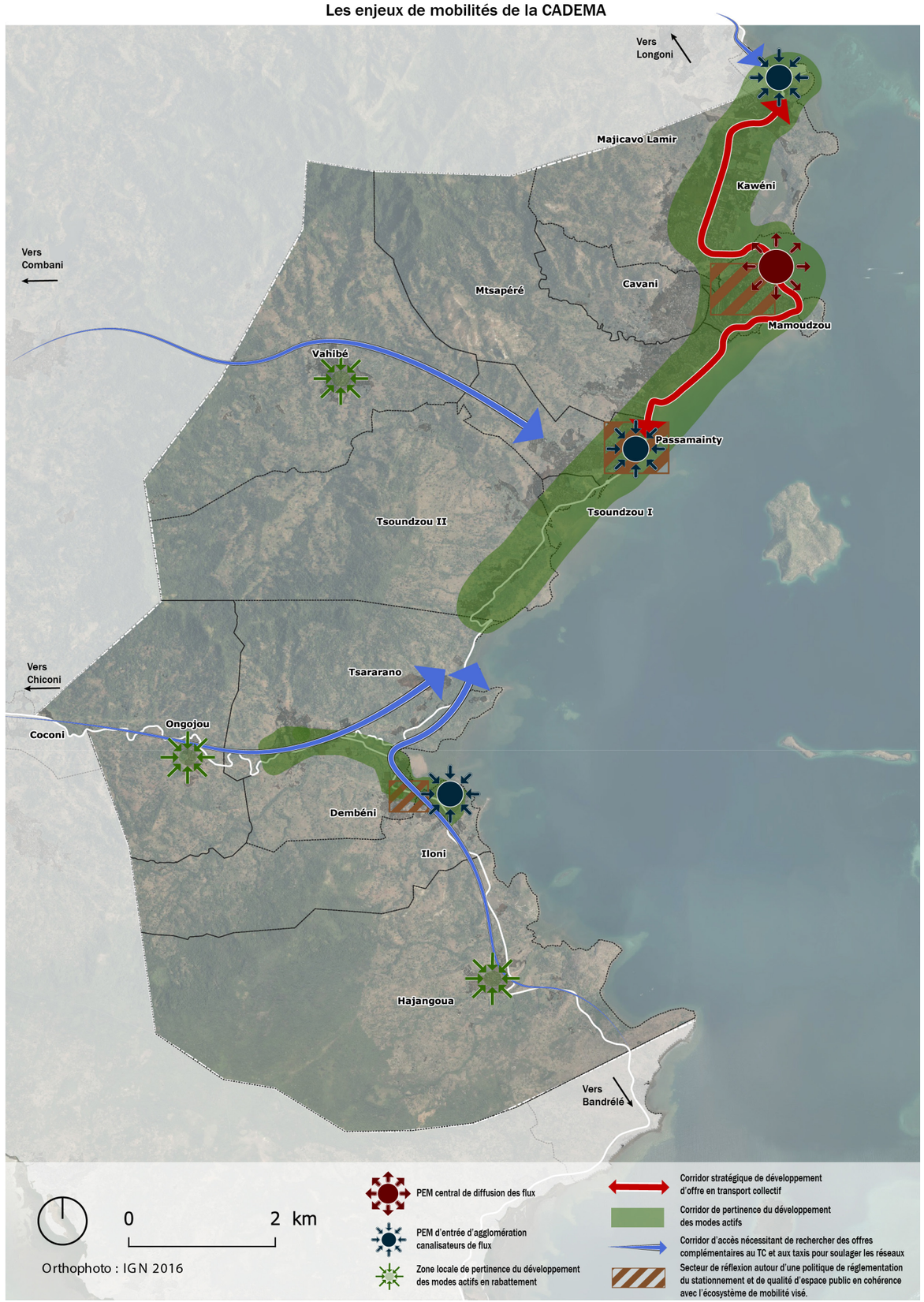
Les préoccupations concernant le transport de marchandises, principalement pilotées par l'Etat et le Département, nécessitent d'interroger le rôle de la CADEMA dans la gestion locale de la logistique urbaine en complémentarité de la stratégie fret régionale.

Des enjeux à court terme qui s'inscrivent dans un cadre de réflexion à plus long terme

Enfin, face aux enjeux territoriaux majeurs (croissance démographique, développement économique, développement du tourisme, …), les objectifs de rééquilibrage des fonctions urbaines de Mayotte affichés dans le SAR mais aussi les projets d'infrastructures structurantes (routier et maritime) vont bouleverser les besoins et comportements de mobilité actuels. Ces projets à plus long terme place la CADEMA et son PLUi-HD face à un double enjeu stratégique :

- Améliorer les conditions de mobilité actuelles face à l'urgence de la situation circulatoire du territoire,
- Préparer le territoire aux projets structurants envisagés.

Les enjeux de mobilités de la CADEMA



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
La CADEMA : 1er pôle d'emploi mahorais

CONSTATS

1. Les emplois sur la CADEMA

1.1. Une très forte concentration à Mamoudzou

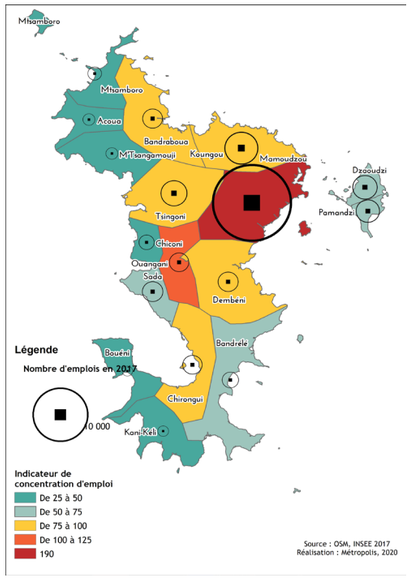
La CADEMA représente, en 2017, 22 000 emplois (dont 20 500 emplois localisés sur la seule commune de Mamoudzou) ce qui représente 53 % des emplois mahorais. La CADEMA a connu une hausse de + 3 100 emplois sur la période 2012 / 2017 (soit 40% des 7 600 emplois nouveaux créés sur Mayotte) ; +2250 à Mamoudzou (14%) et +550 à Dembéni (+67%).

53%
des emplois de Mayotte sur la CADEMA

+3100
emplois entre 2012 et 2017

Le rôle de pôle d'emploi mahorais majeur de la CADEMA se confirme nettement au travers des relations domicile-travail quotidiennes vécues sur Mayotte : 50% des mahorais travaillent, quotidiennement, sur Mamoudzou ; 55 % des emplois sur la CADEMA sont occupés par des résidents extérieurs au territoire et, en parallèle, 80 % des actifs du territoires y travaillent également (en majorité à Mamoudzou).

Indice de concentration d'emplois en 2017



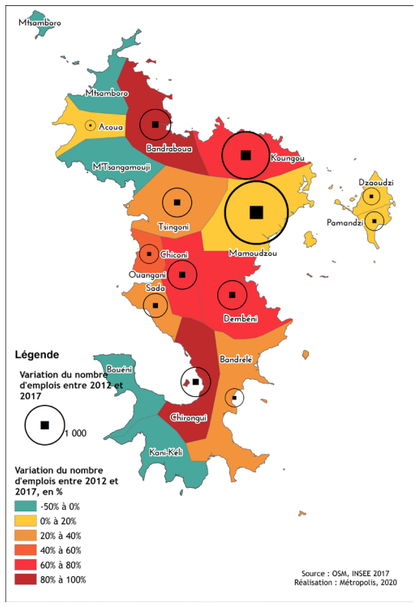
1.2. Une forte représentation du secteur public

L'emploi public domine sur la CADEMA, avec 53 % des emplois, suivi par les commerces et services (31%). Le secteur tertiaire est plus fortement représenté sur la CADEMA que sur le reste de l'île.

1 emploi sur 2
est lié au secteur public

Le secteur industriel représente 6% des emplois en 2017, celui de la construction 9%, semblables aux moyennes régionales. Enfin, l'agriculture ne représente que 1% des emplois, une activité très peu recensée sur l'île.
Depuis 2012, si le secteur des administrations publiques, enseignement et santé, reste le moteur de l'offre d'emploi (+1600 emplois en 5 ans sur la CADEMA, soit +17% - contre +26% à l'échelle mahoraise), c'est bien le secteur industriel qui a connu la plus forte variation (+38%, représentant 357 emplois).

Variation de l'emploi entre 2012 et 2017



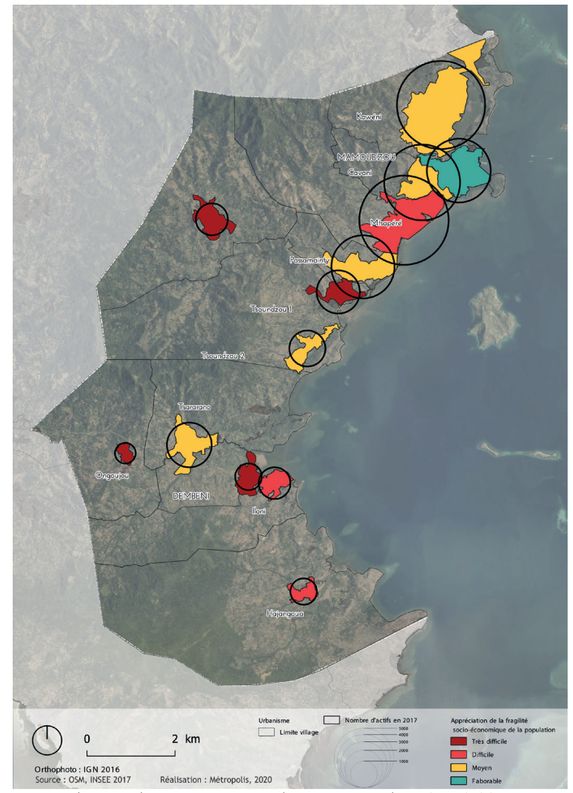
2. Une forte fragilité économique

Les indicateurs de fragilité économique sur la CADEMA sont réels et importants puisque seulement 34 % de la population active (de plus de 15 ans) occupe un emploi (contre 62 % en métropole et entre 40 % et 50 % dans les autres DOM) et que le taux de chômage en 2017 était de 35 % (au sens du BIT) contre 9 % en métropole (et de 18 à 25 % dans les autres DOM). Enfin, 20 % d'inactifs du « halo » chômage étaient identifiés sur la CADEMA en 2017, contre 5 % en métropole.

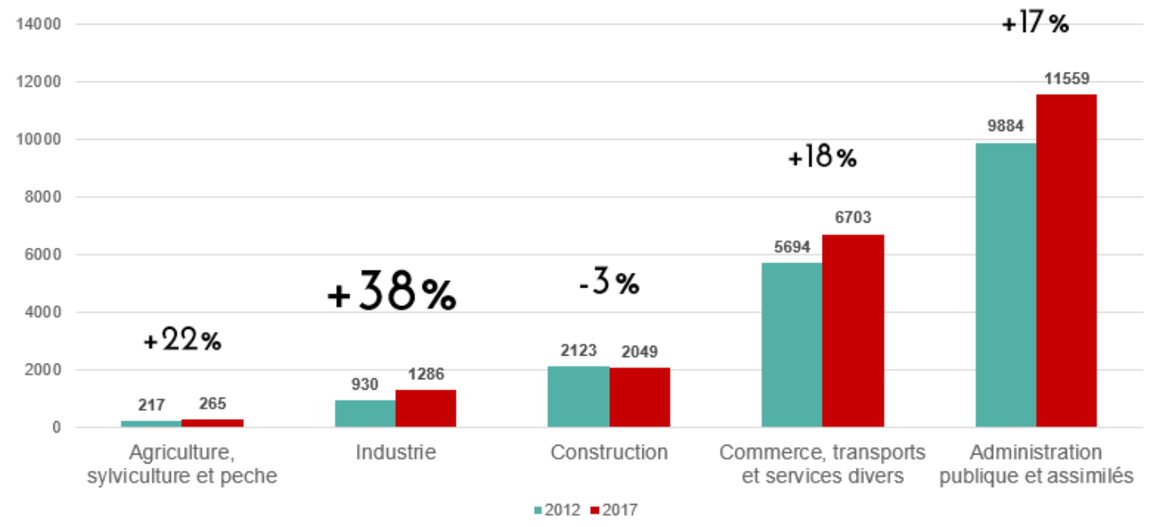
Ces éléments permettent de dégager des typologies territoriales de fragilité, par villages au sein de la CADEMA, selon la déclinaison suivante, en cumulant et associant différents paramètres :

- **Accès à l'emploi favorable** (46% d'actifs occupés, 26% de taux de chômage, 50% de personnes diplômées, 49% des ménages ont internet, 41% des ménages ont une voiture) : Mamoudzou
- **Accès à l'emploi moyen** (25% d'actifs occupés, 30% à 50% de taux de chômage, 30% à 40% de personnes diplômées, 25% à 35% des ménages ont internet, 20% à 40% des ménages ont une voiture) : Kaweni, Cavani, Passamainty, Tzoudzou II, Tsararano
- **Accès à l'emploi difficile** (20% d'actifs occupés, 40% à 55% de taux de chômage, 25% à 30% de personnes diplômées, 20% des ménages ont internet, 20% des ménages ont une voiture) : Mtsapéré, Iloni, Hajangoua
- **Accès à l'emploi très difficile** (moins de 20% d'actifs occupés, 45% à 60% de taux de chômage - sauf Vahibé, 26%, plus de 80% de personnes non-diplômées, 10% à 15% des ménages ont internet, 15% des ménages ont une voiture) : Tsoundzou I, Vahibé, Ongoujou, Dembéni

Appréciation de la fragilité socio-économique de la population en 2017



Répartition des emplois par secteurs d'activités sur la CADEMA en 2017



Source : INSEE 2017 *Réalisation : Métropolis, 2020*

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La CADEMA : 1er pôle d'emploi mahorais

3. Les établissements sur la CADEMA

Concernant les établissements actifs, la CADEMA recensait, en 2019, 5758 établissements, massivement dans les commerces et services (68%). 90 % des établissements ne comptabilisent aucun salarié, 97,5% compte moins de 10 salariés.

90%
des établissements ne comptent aucun salarié

L'économie informelle, de services et de proximité, en circuits courts et directs est donc prégnante sur la CADEMA. A ce titre, l'Economie Sociale et Solidaire (ESS) est donc un facteur clé de l'activité locale et de l'inclusion des actifs.

L'ESS « pèse » ainsi, sur la CADEMA, 153 entreprises et 2236 salariés (soit 85% des salariés relevant de l'ESS à Mayotte), essentiellement sous la forme d'associations (89%).

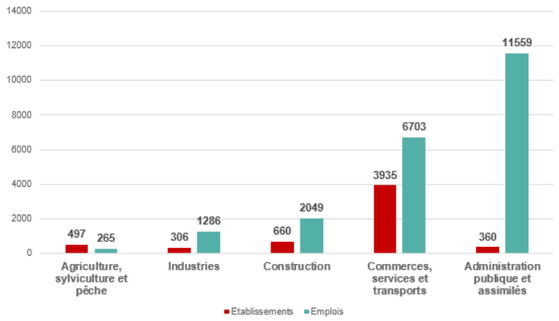
A l'instar de l'ensemble du territoire mahorais, nombre d'entreprises marchandes sont informelles (66%) tout en disposant d'un local spécifique (33%).

La plupart des grosses entreprises (Bourbon Distribution, Electro Distribution Océan Indien, ICART, Total, COLAS, SOGEA, Société Mahoraise de Travaux Publics et Construction, SEPRODOM, CMA CGM, Mayotte CHR, SMCI-Groupe Caille, Laiterie de Mayotte, BOLUDA, SOCODEM OI, Société de Distribution Franco-Mahoraise, ...) sont localisées sur Kaweni, principalement, ou sur Mamoudzou.

Les établissements publics majeurs (Département de Mayotte, Centre Hospitalier de Mayotte, lycées et collèges, Université, Préfecture, Mairies, chambres consulaires, EPFAM, …) sont eux aussi prioritairement sur Mamoudzou, à l'exception de l'Université, localisée à Dembeni. Ces établissements publics (ou para-publics) représentent 6% des établissements pour 53% des emplois.

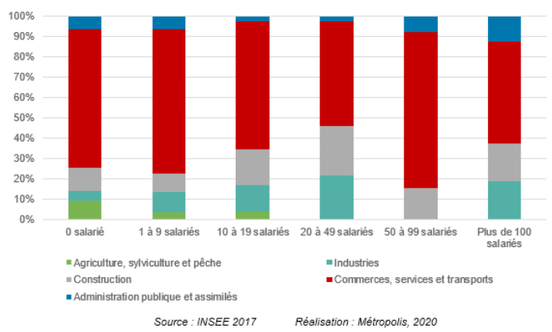
612 entreprises ont été créées en 2022, dont 70% sont des entreprises individuelles. La majorité des entreprises créée est dans le secteur commerce du commerce de gros et de détail, transports, hébergement et restauration.

Répartition des établissements et emplois par secteurs d'activité sur la CADEMA en 2017



66 %
des entreprises marchandes sont informelles

Répartition des établissements par tranches d'effectifs et secteurs d'activités sur la CADEMA en 2017



Source : INSEE 2017 *Réalisation : Métropolis, 2020*

4. Les zones d'activités économiques

Généralement peu organisées, ciblées et structurées, à ce jour, les zones d'activités existantes sont essentiellement incarnées par la ZA de Kawéni.

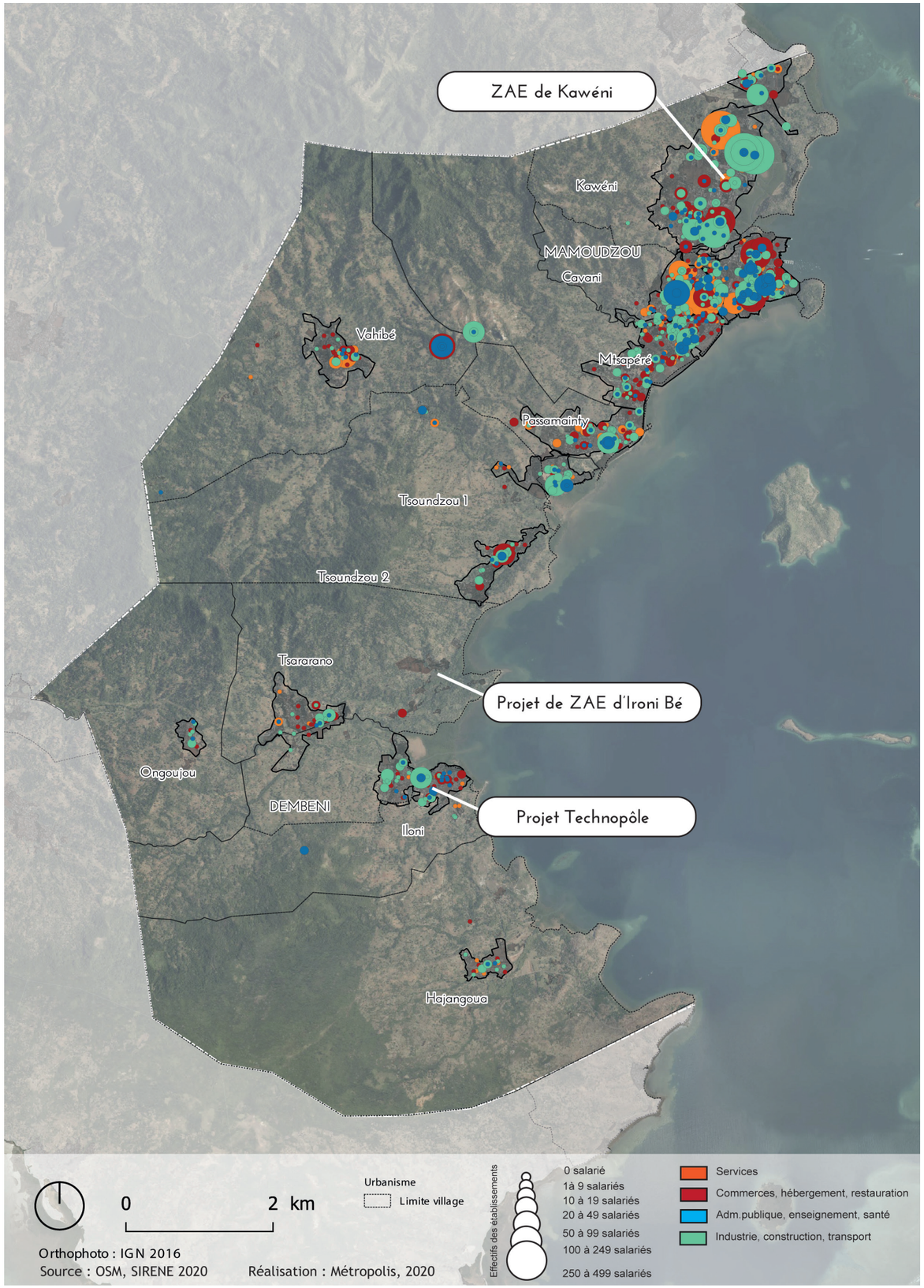
ZA de Kawéni :
5000 emplois, 33% de la valeur ajoutée régionale

Cette zone, sur son seul volet économique, représente 137 ha, près de 5 000 emplois et 800 établissements en activité. Elle dégage, à elle seule, 1/3 de la valeur-ajoutée économique de Mayotte.

Son accessibilité (et sa lisibilité) est (sont) complexe(s) et son trafic routier est particulièrement dense, avec 20 000 véhicules jours comptabilisés sur le RN 1, mêlant VL et PL.

Entourée de zones d'habitat et d'équipements publics, (collège, lycées, …), bénéficiant d'un projet de plan guide au titre du NPNRU/ANRU+ (aménagements urbains, équipements et services, desserte en TC,...) elle s'avère extrêmement hétérogène et relativement dysfonctionnelle.

Les autres espaces économiques sont actuellement davantage au stade de projet ou de perspectives d'avenir telles que la zone d'Ironi Bé (dédiée, a priori, aux IAA) ou encore le projet de Technopole, attenant à l'université de Dembéni, porté par la CCI de Mayotte.



DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
La CADEMA : 1er pôle d'emploi mahorais

5. Zooms sur les secteurs d'activités

5.1. Une offre commerciale fortement concentrée à Mamoudzou

La CADEMA (et en particulier Mamoudzou) concentre une forte proportion des commerces et services marchands de l'île, qu'ils soient de taille et d'envergure importantes (Hypermarché Jumbo en particulier au nord de Kaweni) ou plus limitées.

A niveau de population égal, l'offre commerciale sur Mamoudzou reste ainsi l'une des plus importantes de Mayotte. L'offre sur Dembéni est en revanche la plus faible.

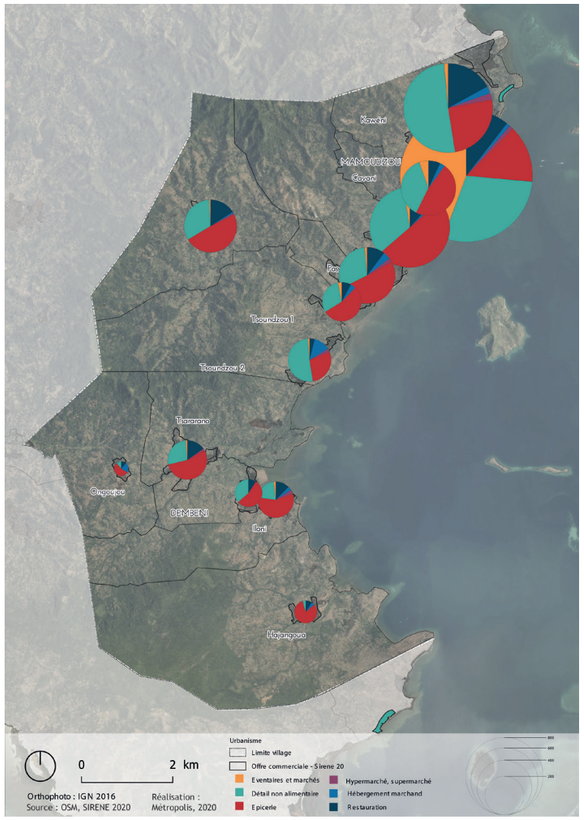
35%
des commerces et services mahorais ainsi que

60%
des commerces spécialisés sont situés sur la CADEMA

L'INSEE (BPE 2018) recense ainsi 1233 établissements commerciaux marchands (dont 61 % d'épiceries) sur la CADEMA, qui emploient 6703 actifs. L'analyse des données SIRENE permet de recenser plus de 2100 commerces de détail (marchands, complémentaires et informels).
Près de 60 % des commerces et services spécialisés de Mayotte (ameublement, optique, électroménager, bricolage, sports et loisirs, banque, coiffure, restauration ...) sont localisés sur la CADEMA, et en particulier sur Mamoudzou et Kaweni.
Néanmoins, l'offre commerciale sur la CADEMA est très inégale selon les villages : Mamoudzou, Kawéni et Mtsapéré concentrent ainsi 67% des commerces pour 48% de la population. L'offre est, de plus, bien plus diversifiée dans ces 3 villages.
Dans les autres villages, l'offre commerciale est ainsi limitée en nombre, et souvent restreinte à des épiceries de petite taille.

Sur l'ensemble de la CADEMA, le maintien (à minima) du commerce de proximité est donc un enjeu majeur stratégique.

Répartition des commerces (hors gros et intermédiaires) par activités sur la CADEMA - SIRENE 2020



5.2. Une économie touristique à organiser

Ce secteur, bien que porteur pour la CADEMA et l'ensemble de l'île de Mayotte, s'avère, à l'heure actuelle, peu organisé et insuffisamment professionnalisé.

Si on dénombre environ une trentaine de restaurants fortement concentrés sur le cœur urbain de Mamoudzou (offre plus limitée mais existante à Dembéni), le manque d'hébergements marchands (en particulier de qualité intermédiaire et « supérieure ») est patent.

Le CDT recense ainsi sur la CADEMA, 3 hôtels, 7 résidences de tourisme et 10 gîtes ou chambres d'hôtes : une offre globalement faible et peu développée, tant quantitativement que qualitativement.

Cependant, le territoire de la CADEMA propose, tant sur le plan urbain et bâti, que naturel et environnemental, des sites et espaces attractifs :

- Le marché couvert de Mamoudzou,
- La Rue du Commerce,
- La Place Mariage,
- Le Front de Mer de Mamoudzou,
- La Plage de Dingadingani,
- La Pointe Mahabou,
- La Mangrove de Dembéni,
- La Plage d'Iloni, ...

A ce titre, il convient de mentionner que des projets d'aménagement conséquents sont prévus pour développer l'attractivité touristique de la plage et de la pointe d'Iloni, d'une part, et qu'un projet hôtelier « haut de gamme », en bord de littoral, est prévu (septembre 2020), d'autre part, au nord de Mamoudzou.

Ce dernier est identifié comme « zone stratégique de développement touristique ». En complément, l'EPFAM impulse actuellement des études , focalisées sur la dimension touristique.

5.3. Une agriculture essentiellement vivrière

Les exploitations et espaces à vocation agricole sont essentiellement situés à l'intérieur, au sud et sur les hauteurs de la CADEMA. Cette filière représente 265 actifs sur la CADEMA (dont 46 équivalents temps plein pour 100 actifs agricoles, démontrant la pluriactivité de ces personnes) et 556 exploitations (dont 13, seulement, employant des salariés, essentiellement dans la pêche et l'élevage, avec un développement assez rapide et récent de l'élevage bovin et volailles).

La majorité des exploitations sont ainsi auxiliaires, complémentaires à d'autres activités, et informelles.

12 établissements inscrits au registre du commerce dans le secteur des industries agro-alimentaires sont recensés sur la CADEMA (généralement implantés sur la ZAE de Kawéni) parmi lesquels figurent, notamment, la « Limonaderie de Mayotte », « l'Abattoir de volailles », « Ekwali Nutrition », la « Laiterie de Mayotte », « Cap'Tain Alandor », …

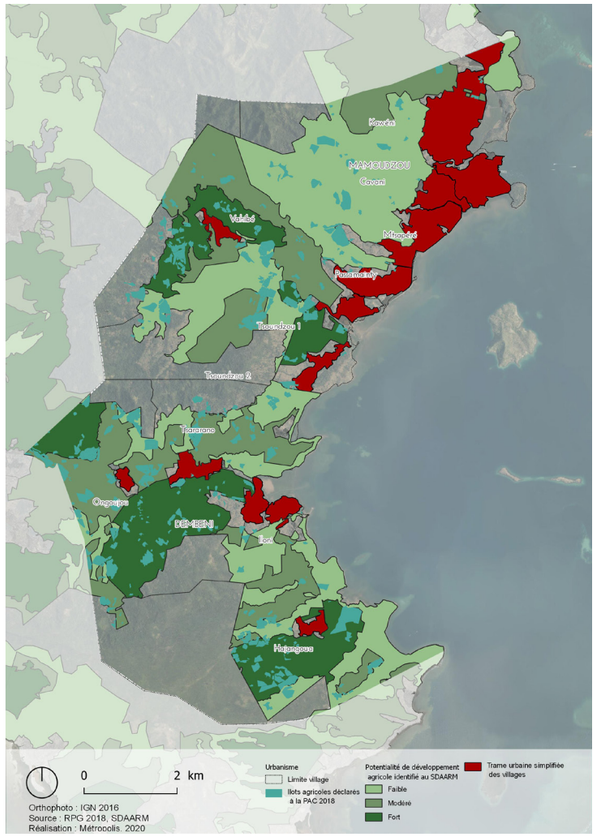
L'activité pêche est essentiellement organisée autour de la Coopérative de Pêcheurs de Mayotte (COPEMAY) dont le siège et les installations techniques se trouvent à Mamoudzou (avec un projet de création de nouvelles unités à Mtsapéré).

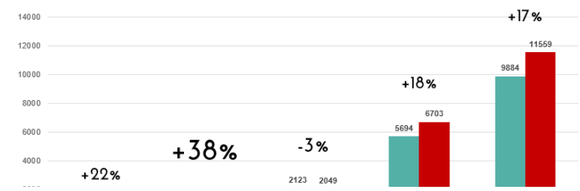
moins de

33%
des agriculteurs commercialisent leur production

Toutefois, d'une façon globale, cette filière dispose de peu de sites dédiés et organisés pour la vente en direct et en circuits courts (marché de Dembéni et de Mamoudzou, halle de Tsararano, ...) et accuse un manque de lieux de conditionnement / transformation / expédition, tant pour la pêche que la viande ou les produits agricoles, pourtant, sources potentielles de valeur-ajoutée économique territoriale.
A l'échelle de Mayotte, l'agriculture reste encore largement vivrière, puisque 66% des exploitations sont sans titre de propriété ou d'exploitation à l'échelle mahoraise. Moins de 33% des agriculteurs commercialisent leur production, ce qui constitue une importante faiblesse économique.

Îlots agricoles déclarés à la PAC en 2018 et potentialités de développement de l'agriculture identifiées par le SDAARM





5.4. La fonction universitaire

Parmi les attributions et équipements structurants affectés à la CADEMA (et plus particulièrement la commune de Dembéni) figure l'université.

Celle-ci, fondée en 2011 (et située sur les hauteurs de Dembéni) accueille 1500 étudiants, notamment positionnés sur 4 départements et 13 formations :

- Droit économie gestion, Lettres et sciences humaines, Sciences et technologies, Science de l'éducation

L'université de Mayotte (qui prépare les étudiants aux diplômes nationaux de l'enseignement supérieur mais ne les délivre pas elle-même), dispense, de façon plus ciblée, des formations sur deux créneaux spécifiques :

- La biologie marine (études sur la mangrove, projet de développement de l'aquaculture)
- La littérature mahoraise contemporaine (plurilinguisme, intertextualité, interculturalité)

Un plan de développement et d'extension de l'Université, envisagé sur les 5 prochaines années (et conçu en cohérence avec le projet de Technopole) est programmé, visant, notamment à aménager des bâtiments nouveaux (permettant d'accroître la capacité d'accueil des étudiants, tant sur le plan quantitatif que qualitatif) et des logements étudiants, sur le site de Dembéni.

DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE
La CADEMA : 1er pôle d'emploi mahorais

ENJEUX & OBJECTIFS

Faire de la CADEMA un dynamiseur économique territorial, durable et inclusif

Accompagner, sensibiliser et encourager les initiatives économiques et les créateurs d'activités, souvent fragiles, de petite taille et peu rôdés aux pratiques professionnelles, en facilitant leur insertion et leur mobilité.

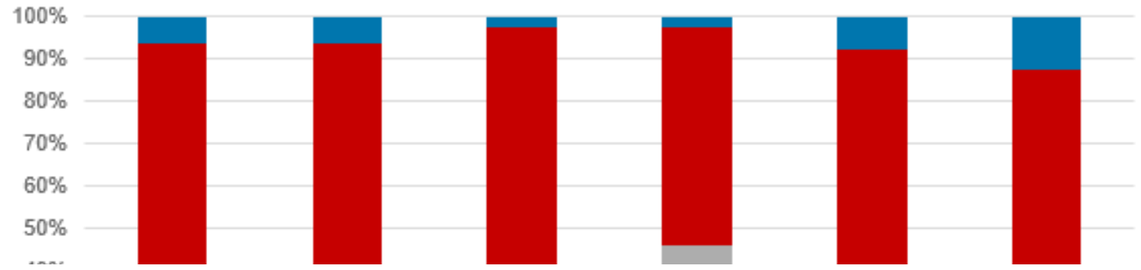
Assurer une formation initiale et continue, si possible professionnalisante, en lien avec les besoins des entreprises et affirmer la fonction universitaire « Océan Indien » de la CADEMA.

Positionner la CADEMA comme un assembleur et un fédérateur de l'action et des projets économiques, dans une dimension de partenariat, de subsidiarité, de réactivité et de valeur-ajoutée.

Valoriser les fonctions de centralité et d'attractivité de la CADEMA, en prenant en compte les besoins territoriaux pluriels, à la fois globaux et transversaux (l'Agglomération, l'île de Mayotte, les relations interrégionales Océan Indien), mais aussi locaux et de proximité (les communes, les villages).



Maintenir, développer et diversifier une agriculture et une activité pêche, en la structurant et en veillant à préserver ses ressources naturelles et foncières, ainsi que ses capacités de transformation / commercialisation.



Aider le commerce de proximité et les services à la personne, dans une dimension inclusive, fondée sur les principes de l'E.S.S. et la valorisation de l'identité et spécificité mahoraises.

Développer un produit écotouristique ambitieux, identitaire et organisé, devenant une filière économique référentielle pour la CADEMA.









Offrir des sites et outils d'accueil économique diversifiés, typologiquement et géographiquement, fondés sur des notions de qualité, de ciblage économique, de respect de l'environnement et de consommation spatiale et immobilière vertueuses.

Reconquérir et redynamiser un espace économique majeur mais issu d'un « logiciel » éco-temporel dépassé : **Kawéni, afin d'en faire une « éco-zone » à l'horizon 2030.**



AGRICULTURE ET PECHE

Entre maintien des traditions et nécessité d'évolution

CONSTATS

1. Une agriculture plurielle

1.1. Portrait type du ménage agricole

Selon les données du dernier recensement agricole (AGRESTE 2010) 1/3 des ménages conserve une activité agricole à Mayotte. Il s'agit pour la grande majorité d'un complément à une activité salariale, sous la forme d'une agriculture vivrière traditionnelle, exploitant de très petites parcelles (0,45 ha en moyenne) sans outil mécanique. La modeste production est vouée à l'auto consommation ou l'échange au sein du groupe familial.

Ce même groupe familial participait autrefois à l'effort de mise en culture ou de récolte, au travers de productions aujourd'hui presque disparues, telles que le riz paddy ou riz pluvial. Au delà de la question alimentaire, l'agriculture à Mayotte revêt d'un aspect identitaire avec un réel attachement à la terre, celle cultivée par les ancêtres.

80% des besoins annuels en **fruits et légumes** alimentés par le modèle agricole mahorais.

DAAF 2016

1.3. Le modèle traditionnel du "jardin mahorais"

Basé sur le principe d'associations végétales et de répartition sur la parcelle, ce mode de culture étagée permet de tirer le meilleur parti de chaque parcelle. Il offre une production diversifiée et échelonnée sur l'année, répondant aux besoins familiaux : plantes rampantes (courges, patates douces...) ananas et bananiers, cocotiers, petits et grands fruitiers...

Assimilables à une pratique d'agro-foresterie, les jardins mahorais recouvraient en 2010 6.500 ha sur les 7.100 ha de terres cultivées*. Ce modèle à l'échelle de l'île, permettant la bonne conservation de ses sols (couverture et repos) tombe aujourd'hui en désuétude face aux changement sociétaux et à l'évolution des demandes alimentaires.



(* données AGRESTE 2010)

Exemple de cultures étagées (photo D. Didelot DAAF)

1.2. Un attachement à la terre

Inspiré du droit musulman et des coutumes africaines, le droit coutumier historique est basé sur le principe de la « vivification des terres mortes » soit l'appropriation des sols par l'usage. Transmises oralement de génération en génération, les propriétés familiales n'ont pas toutes été régularisées au droit commun.

L'accès au foncier est aujourd'hui un frein à l'installation de jeunes agriculteurs. Des campagnes d'incitation sont menées par l'EPFAM à destination des familles, afin de permettre la mise en culture de leurs terres.

1.4. Monoculture, déboisement et banalisation du paysage

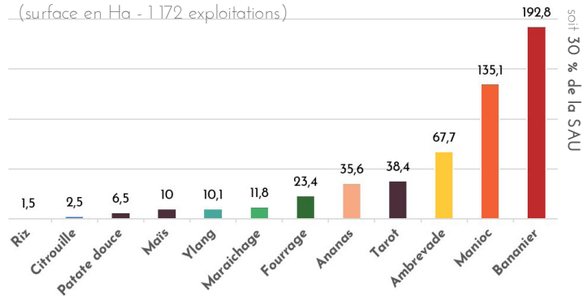
La réponse aux besoins familiaux ainsi que la recherche d'une certaine forme de rentabilité entraînent de plus en plus d'agriculteurs à se limiter aux deux productions principales, à savoir la banane et le manioc.

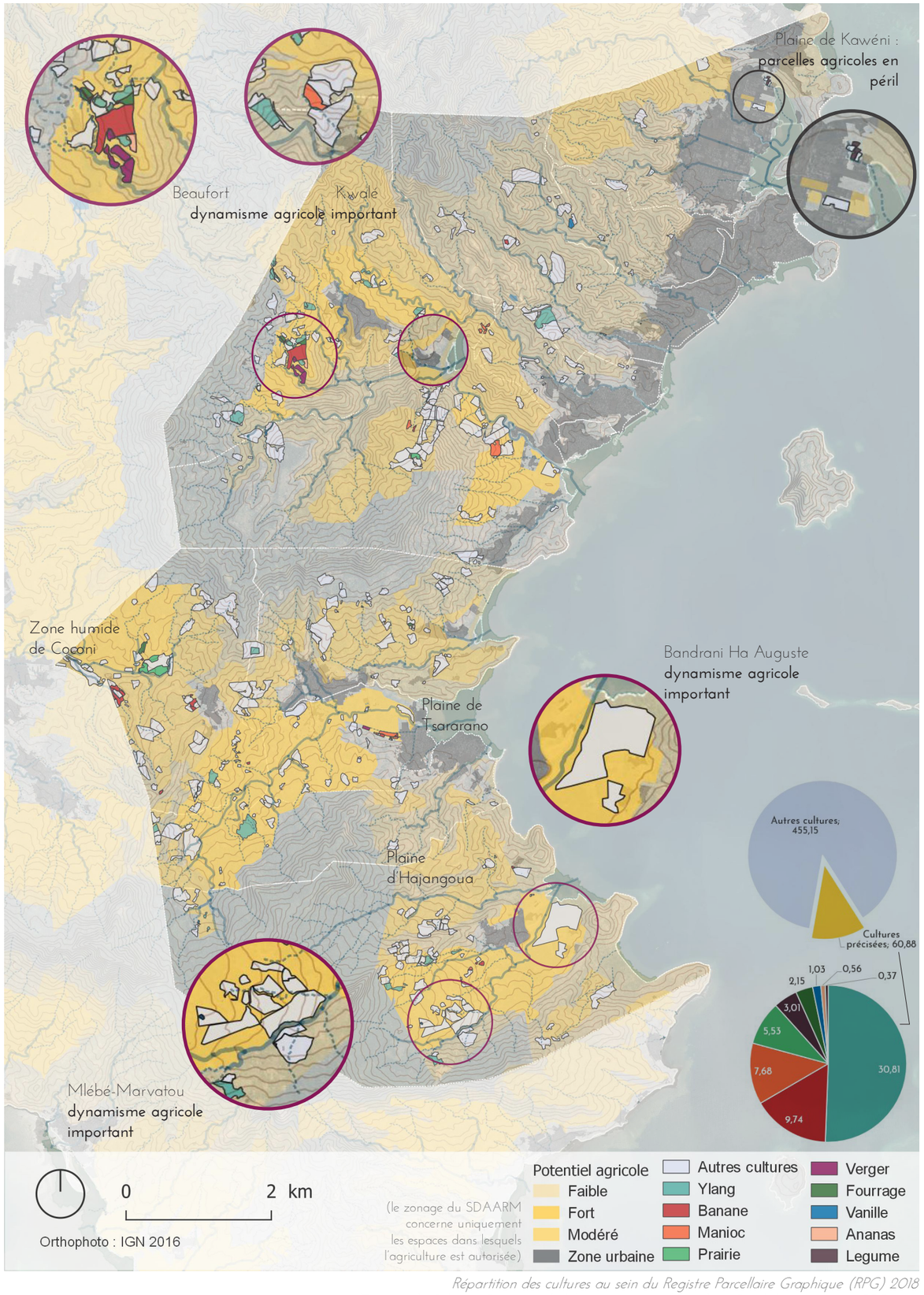
Aisément multipliables, ces deux plantes vivrières se cultivent sur tout type de sol, jusqu'au plus sec pour le manioc, le pied dans l'eau pour le bananier. S'ils supportent une culture à mi-ombre, les agriculteurs procèdent de plus en plus à l'abattage des arbres présents sur la parcelle.

Cet appauvrissement du paysage agro-forestier se traduit également par un appauvrissement des sols, progressivement lessivés par les pluies. La conquête de nouvelles parcelles, situées sur des terrains de plus en plus éloignés et de plus en plus pentus, entraine ainsi la formation de nouveaux padzas. Sur Mamoudzou, 70% des parcelles sont cultivées sur des parcelles en pente de 15 à 30 %*.

On peut ainsi apprécier le décalage entre les résultats du dernier recensement agricole, dominés par le duo et les surfaces déclarées au Registre Parcellaire Graphique.

Résultat enquête AGRESTE 2010 - commune de Dembéni
(surface en Ha - 1.172 exploitations)





Répartition des cultures au sein du Registre Parcellaire Graphique (RPG) 2018
Zonage du Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte et RPG 2018

AGRICULTURE ET PECHE

Entre maintien des traditions et nécessité d'évolution

2. La CADEMA, un potentiel inégal et inégalement exploité

2.1. Au Nord, une extension des cultures sur les versants qui prépare l'urbanisation

L'agriculture occupe à l'échelle de Mayotte près de 20% de la surface des terres dont une majorité d'agro-forêt. Ce rapport diffère fortement au sein de la CADEMA : les terres agricoles représentent en effet le tiers de la surface communale de Mamoudzou et seulement le quart de celle de Dembéni.

L'extension urbaine entraine en effet avec elle celle des surfaces cultivées, sur des terrains de plus en plus éloignés : près de 4 km de distance moyenne du domicile* pour la commune de Mamoudzou.

Adoptant souvent une forme de métayage informel, les propriétaires terriens confient de plus en plus à des ouvriers agricoles la responsabilité de la production. Suivant l'accord, ces derniers peuvent être autorisés à construire leur propre logement, prolongeant ainsi l'extension informelle des villages.

On estime que 77 % des terres à Mayotte sont cultivés sous la forme d'un accord oral*.

2.2 Au Sud, des espaces naturels qui pâtissent des nouvelles pratiques

Située à l'entrée Nord du village, l'usine d'Hajangoua représente l'un des plus beaux témoignages de cette époque sucrière. Cernée de bananiers, ce site du Conservatoire du littoral demeure en attente d'une révélation.

Du côté de la plaine littorale et de l'arrière-mangrove, ce sont les cultures maraîchères qui se développent. Elles représentent un tiers des surfaces nouvellement cultivées ainsi qu'une très sérieuse menace sur les milieux humides sur lesquels elles s'implantent.

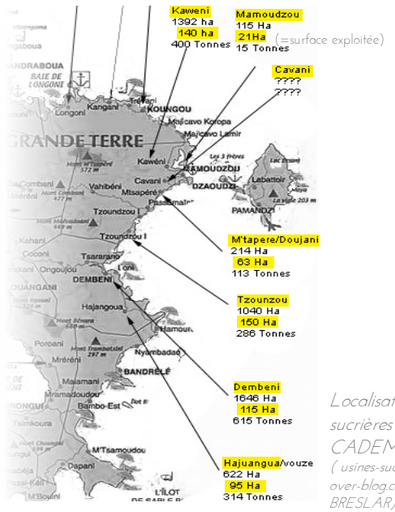
L'ensemble des milieux forestiers se trouvent aujourd'hui en concurrence avec les espaces cultivés. Selon l'UICN, Mayotte détient le record départemental de déforestation avec un taux de déforestation annuel de 1,2%, similaire à celui de l'Argentine ou de l'Indonésie.

Egalement en plein développement, l'élevage peut porter préjudice à l'environnement au travers de zébus attachés en sous bois, éliminant toute possibilité de régénération naturelle.



Plaine agricole de Kwalé

Les cultures de rentes, telles que la production d'ylang ou de la vanille est davantage développée sur Mamoudzou, avec 40 producteurs d'ylang et 8 de vanille*. Il s'agit là d'un héritage historique, lié au déclin des 5 usines sucrières implantées sur la commune.



Localisation des 7 usines sucrières du territoire de la CADEMA
(usines-sucrieres-de-mayotte.over-blog.com d'après J. BRESLAR)







Élevage et maraîchage en arrière mangrove d'Hajangoua

(* données AGRESTE 2010)

3. Une pêche traditionnelle qui se maintien dans le paysage

3.1. Portrait type du ménage pêcheur

En raison de son caractère essentiellement informel, les connaissances sur les pratiques de pêche traditionnelle sont aujourd'hui limitées. Les données statistiques qui suivent sont issues du rapport AGRESTE 2003, sur l'agriculture et la pêche.

Ce rapport révèle que 11% des ménages mahorais pratiquent en parallèle ces deux activités. Le profil majoritaire est celui d'une pratique de pêche occasionnelle, essentiellement vouée à l'auto consommation (47%).

On note aussi une grande similarité avec les pratiques agricoles, au travers d'un attachement sentimental ou identitaire similaire, ainsi que d'un désintérêt progressif des jeunes générations.

Le rapport note l'émergence d'une pratique aujourd'hui de plus en plus développée, celle du transport informel de touristes sur les îlots. Cette pratique opportuniste concernerait 1 pêcheur sur 8 à Mamoudzou.

Entre **800 et 1 000** embarcations estimées
sur le territoire (pirogues, barques. palangriers)
PNNM 2020

3.3. Une commercialisation informelle

Les pratiques locales sont très éloignées de la pêche moderne de la Zone Economique Exclusive de Mayotte.

Tout comme le milieu agricole, le secteur de la pêche professionnelle local est freiné dans son développement par le manque de capitaux pour la formation et l'équipement des pêcheurs.

L'île accuse également un retard en termes d'infrastructure de type ponton de pêche et de point de vente. L'essentiel de la vente se fait encore à même la barque, à l'arrivée des pêcheurs sur la plage (61 % selon AGRESTE 2003).

1 agriculteur/2 à Mamodzou
ne possède pas le titre pour la terre qu'il exploite
AGRESTE 2010

3.2. A pied ou en pirogue, deux grands types de pêche traditionnelle

Lors des épisodes de grandes marées, la pêche à pied s'ouvre à tous sur les différents platiers de l'île, offrant de très bonnes conditions de pratique. A l'échelle de la CADEMA, la pêche à pied reste une pratique minoritaire, cantonnée essentiellement à la commune de Dembéni.

La pêche embarquée est davantage répandue sur Mamoudzou, totalisant avec la commune de Koungou un tiers des embarcations de l'île (AGRESTE 2003). L'essentiel de la flotte de l'île est composé de pirogues traditionnelles à balancier, taillée le plus souvent dans un tronc de manguier. La pratique majoritaire est celle de la pêche à la palangrotte

Lors ce qu'elles n'évoluent pas sur le lagon, souvent à la nuit tombée, les pirogues entreposées sur les plages ou à l'arrière des mangroves signalent la proximité d'un village de pêcheurs.

Cette embarcation constitue l'une des images fortes de l'île, fréquemment représentée sur les cartes postales. Elle est également mise à l'honneur par le Parc Naturel Marin de Mayotte au travers de courses marines.



Pirogue traditionnelle au niveau de la jetée sucrière d'Hajangoua



Barques à moteur au débouché de la Majimbini à Mtsapéré

AGRICULTURE ET PECHE

Entre maintien des traditions et nécessité d'évolution

ENJEUX & OBJECTIFS

1. Une pêche et une agriculture locales amenées à évoluer

1.1. Vers une professionnalisation de la pêche locale

Le secteur de la pêche professionnelle locale accuse aujourd'hui d'un important retard au niveau de ses infrastructures.

Le projet en cours d'élaboration de ponton et/ou de petit port de pêche de Mtsapéré, porté par la CADEMA vise à réduire ce retard en développant la filière professionnelle locale, aujourd'hui essentiellement limitée à la COPEMAY de Mamoudzou.

Un vaste projet de remplacement de la flotte motorisée de l'île est également prévu à l'horizon 2021. Ces nouveaux bateaux permettront aux pêcheurs une pratique sécurisée en haute mer, redorant ainsi l'image de la profession auprès de la jeunesse.

Le Parc Naturel Marin de Mayotte porte de son côté une stratégie partenariale de développement durable de la pêche locale, visant à la pérennisation des différentes pratiques de pêche de l'île, dans le respect des équilibres naturels du lagon.

La professionnalisation de la pêche participe ainsi de la reconsidération de l'espace littoral par la société mahoraise. Ce changement se matérialise physiquement autour de nouveaux aménagements d'accès au rivage, tels que des fronts de mer ou des pontons, incluant des points de vente.



Prototype de bateau de pêche aux normes (source : JDM)

834 ha de ZFPDA* sur Dembéni
soit la plus importante surface de *Zone à Fort Potentiel de Développement Agricole de l'île

SDAARM 2011

1.2. Une agriculture locale qui fait ses armes

La multiplication des projets de marché de producteurs, tel que le marché de proximité prochainement inauguré d'Hajangoua vise à soutenir les producteurs locaux. Ce type de structure leur offre la possibilité de vendre eux même leur production, sans recours obligatoire à des intermédiaires, leur assurant ainsi de confortables revenus.
Il s'agit également d'un moyen de limiter le marché agricole informel, posant le problème de l'origine et de la traçabilité des produits vendus : réseaux de vols, production ou exportation illégales…

Parallèlement à la progressive structuration de la filière de vente, le lycée de Coconi forme de jeunes agriculteurs et assure la diffusion de connaissances professionnelles, notamment sur les techniques de lutte biologique.

L'essor des nouvelles pratiques agricoles, telles que le maraîchage ou l'élevage, appelle un cadre professionnel strict, afin d'éviter une dégradation des milieux naturels.
Plusieurs agriculteurs diplômés ont ainsi pu développer des techniques de production adaptés au territoire, aidés d'un outillage moderne. Repérés du Nord au Sud par la Chambre d'Agriculture de Pêche et d'Aquaculture de Mayotte (CAPAM), ils sont moteur de projet agricole sur le territoire de la CADEMA.

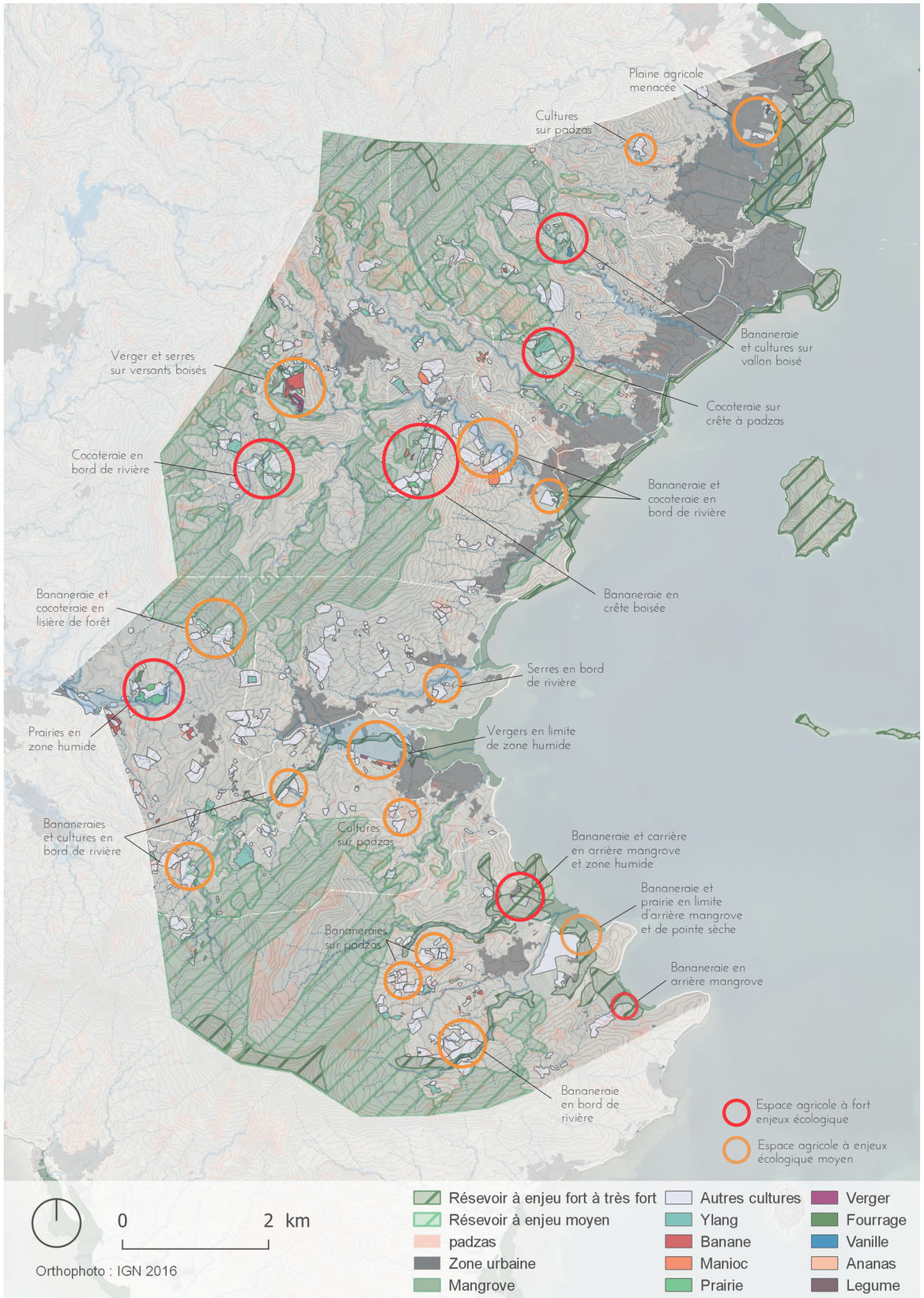
La présence localisée de dynamisme agricole (voir carte page précédente) ouvre ainsi des possibilités de coopération et de formation par l'apprentissage, autant de voies pour poursuivre la structuration de l'agriculture locale.

21 marchés agricoles sur la CADEMA (dont 15 sur Mamoudzou) dont **80%** de marchés informels.

CAPAM



Marché d'Hajangoua



Croisement des enjeux de biodiversité au RPG 2018

2. Une identité agricole à asseoir dans le paysage...

2.1. Par la défense de la fertilité des terres

L'île de Mayotte tire de sa nature volcanique des sols une grande fertilité. Les plaines de l'île furent successivement exploitées au travers de la production de la canne à sucre puis des différentes « plantes à parfums » et autres productions de rente avant de céder la place aux cultures vivrières.

Le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAAR), proposant un classement des terres cultivables à faible, moyen ou fort potentiel agronomique vise également à faire ressortir leur potentiel humain. Certaines de ces zones les plus fertiles seraient ainsi animées par de réelles volontés de valorisation, telles que la création de groupements agricoles.

Uniquement projeté là où l'agriculture est autorisée, le classement du SDAAR exclue de fait les zones naturelles protégées mais également les zones à urbaniser et donc de potentielles parcelles relictuelles telles que celles que l'on peut retrouver disséminées sur la plaine de Kawéni.

La convention du NPNRU de Kawéni fait directement référence à ces parcelles maraichères et horticoles. Ces dernières sont intégrées au projet de trame végétale, déployée sur l'ensemble de la plaine dans une logique de continuité.

La CAPAM porte également la nécessité de protéger certaines portions du territoire de la CADEMA en raison d'un potentiel agricole particulier (sol spécifique, micro climat...). Une étude de terrain reste à mener afin de localiser ces « terroirs » potentiels qui, tout comme les parcelles relictuelles, doivent profiter d'une protection foncière spécifique.

2.2. Au travers de la multiplicité des agricultures

Cette idée de « terroirs » agricoles illustre la nécessité de diversifier les types d'agricultures à Mayotte. Si on peut aujourd'hui déjà parler d'agricultures plurielles à Mayotte, le grand défi alimentaire de demain nécessite d'aller au-delà, au travers d'une politique de coopération, de remembrement et de spécialisation des cultures.

Les points de dynamismes repérés par la CAPAM marquent ainsi le départ vers un changement de l'image de l'agriculture à Mayotte, contrecarrant la tendance à l'uniformisation progressive des cultures et des paysages. En raison de leur potentiel impact paysager, ces dynamismes doivent toutefois être encadrés : conservation des arbres en place, stabilisation des sols...

Les autres formes d'agricultures que sont l'agriculture traditionnelle et l'agro-tourisme conservent plusieurs rôles importants à jouer, ceux de l'entretien des paysages (ouverture des milieux et des sentiers) mais également de l'ouverture sur le monde agraire pour le public (13 exploitants concernés à Mamoudzou selon AGRESTE 2010).

La question de l'hébergement sur les sites de production, souvent réclamée afin de permettre la surveillance des cultures et la valorisation touristique reste épineuse en raison du risque de mitage qu'elle représente.

Associant une ou plusieurs cultures à un paysage caractéristique, ces terroirs et ces exploitations spécialisées deviennent une image forte supplémentaire du territoire CADEMA, contribuant à renforcer l'identité « verte » de ses plaines et de son arrière-pays.



Parcelles agricoles relictuelle de Kawénilajoli

2.3. Dans le respect des milieux naturels

Comme l'illustre la carte de la page précédente, les zones cultivées et les parcelles les plus fertiles se trouvent souvent au plus proche des milieux naturels patrimoniaux : arrière-mangrove, prairie humide, ripisylve...

A l'inverse, certains versants dégradés sont parfois mis en culture, avec le risque d'une aggravation de leurs situations. Il pourrait être ainsi nécessaire que les agriculteurs soient soumis à un strict cahier des charges, afin d'encourager les pratiques de conservation des sols et de protection de l'environnement alentours, se rapprochant ainsi des pratiques d'agro-foresterie.

On pourrait également inciter ces agriculteurs à se lancer dans une activité de sylviculture afin d'approvisionner la filière locale en bois d'œuvre, utile à la construction.

Outre l'intérêt agricole qu'il représente, le bon état écologique du cadre d'une exploitation est également valorisant pour l'image de l'exploitation.



Relique de champ cultivée sur les hauteurs de Kawéni

LE FONCIER ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

CONSTATS

1. Une part importante de parcelles publiques

Au sein de la CADEMA et plus largement de Mayotte, la question du foncier est au coeur des préoccupations. Comme le souligne la carte ci-contre, des habitations ont été construites sur des parcelles publiques. Le droit coutumier était auparavant très répandu sur l'île : les parcelles se transmettaient ou se vendaient sans pour autant qu'il y ait de trace administrative de ces passations avec l'obtention d'un droit de propriété. Le foncier de la CADEMA se retrouve particulièrement morcelé et divisé avec de nombreux propriétaires publics. En effet, d'après les données MAJIC*, 52,46% du territoire communautaire est détenu par une personne morale (état, département, commune, personne morale non remarquable, personne morale représentant des sociétés d'économie mixte, copropriétaire et établissement public ou organisme associé). La représentation cartographique de cette donnée montre bien la prégnance du secteur public dans les titres de propriétés.

Ce constat se perçoit également par le traitement des chiffres de l'INSEE de 2017 : sur l'ensemble de la CADEMA, seul 13,49% des résidences principales appartiennent à des propriétaires du sol et du logement contre 21% à l'échelle de toute l'île. Sur la CADEMA, 33,04% des résidences principales sont occupées par des propriétaires uniquement de la maison.
Une régularisation est en train d'être faite sur les terrains départementaux, portée par le conseil départemental, afin que la répartition des propriétaires parcellaires soient plus cohérentes avec les réalités du territoire.

2. Un manque de foncier par le relief très marqué de la CADEMA - S'adapter et contrer le relief

Comme cela a été souligné précédemment, l'île est vallonnée et la topographie est un élément clé de l'urbanisation du territoire. Ce relief limite les possibilités d'urbanisation dans les pentes et les espaces relativement plats sont très prisés. La photographie ci-contre illustre la présence des constructions dans le relief, ici des habitations en tôles (banga). Une grande partie des constructions en tôles se situent dans des zones avec des risques naturels importants (mouvement de terrain, inondation...) du fait du manque de foncier sur le territoire et plus largement sur l'île.
Le territoire de la CADEMA est confronté à la problématique du manque d'espace. Aussi, pour permettre la création d'équipement et avoir du foncier disponible, l'île a connu une extension vers la mer, avec la création d'un terre-plein pour pouvoir aménager la RN2 entre M'tsapéré et Passamainty, vers l'océan et au détriment des espaces naturels riches de l'île. Les photographies ci-dessous illustrent l'extension de l'île entre 1997 et 2003.



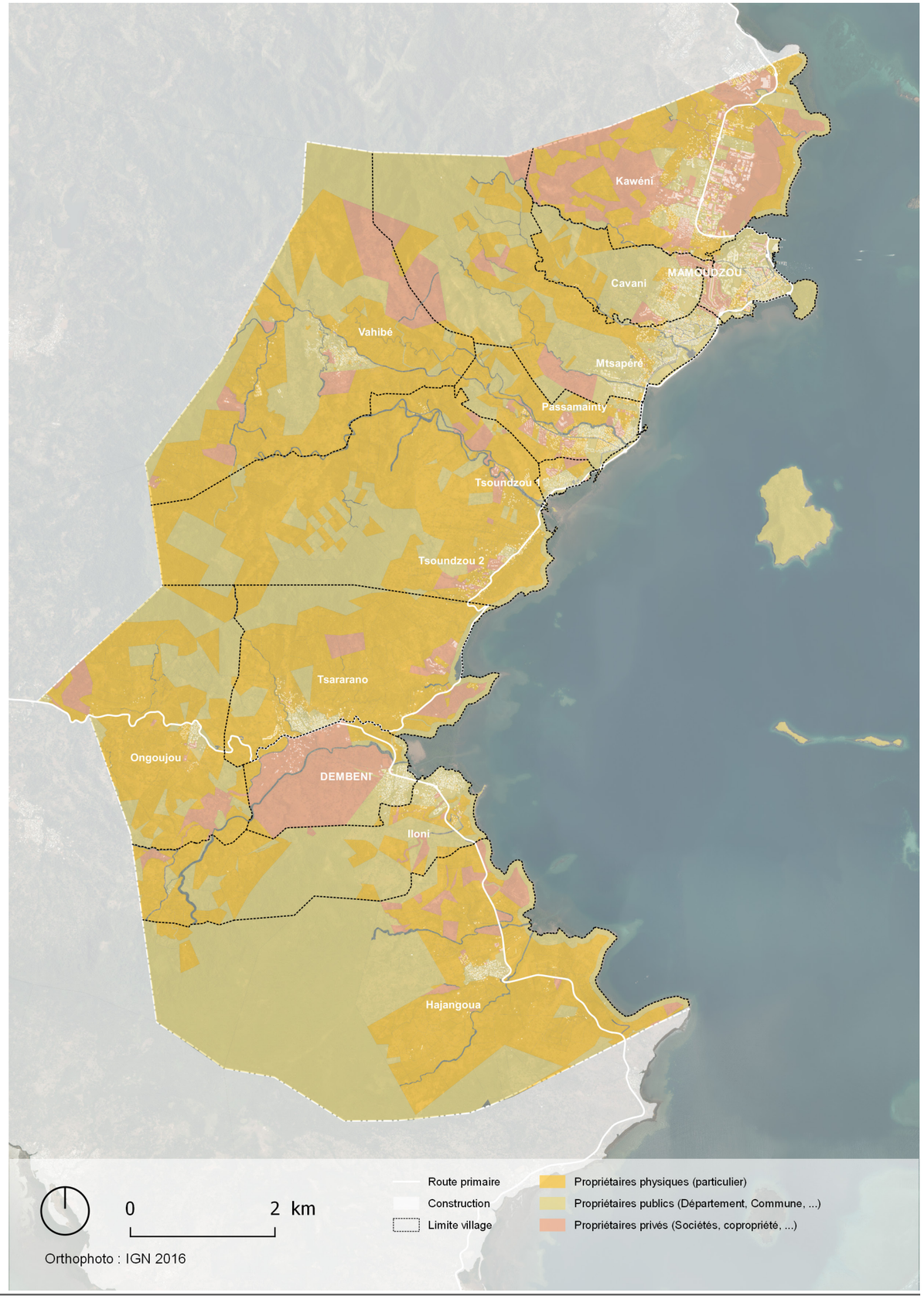
Constructions dans la pente à Tsoundzou 1





Photographies aérienne de l'extension de l'île vers la mer, à hauteur de M'tsaspéré et Passamainty (Source : Remonte le temps)

*Données MAJIC : fichiers fonciers de la Direction Générale des Finances Publiques (DGFiP)



LE FONCIER ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

CONSTATS

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi-HD, une étude de la consommation d'espace doit être réalisée ces dix dernières années. Le contexte particulier de Mayotte ne permet pas d'utiliser une seule donnée et afin d'avoir une étude de la consommation d'espace la plus complète possible, plusieurs données ont été croisées :
> les données Sitadel,
> les permis de construire déposés sur le territoire,
> la comparaison de la trame urbaine des orthophotos entre 2008 et 2016.
L'ensemble de ces données permettent d'établir une tendance de la consommation d'espace sur le territoire de la CADEMA ces dix dernières années.

1. La consommation d'espace à partir des données Sitadel

Les données Sitadel sont produites à partir des formulaires de permis de construire. Cette base de données vient croiser les données communales sur les permis de construire. Ces données sont catégorisées selon la typologie suivante, définies sur le site Sitadel :
> **Les logements individuels purs :** « *ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à un seul logement* »,
> **Les logements individuels groupés :** « *ayant fait l'objet d'un permis de construire relatif à la construction de plusieurs logements individuels (par exemple, un lotissement), ou à la construction de logements individuels associés à des logements collectifs ou des locaux non résidentiels* »,
> **Les logements collectifs :** « *logement faisant partie d'un bâtiment d'au moins deux logements dont certains ne disposent pas d'un accès privatif. Dans le cas d'opérations regroupant à la fois des logements individuels et des logements collectifs, chacun est comptabilisé dans son type de construction respectif* »,
> **Les logements en résidence :** « *des logements (maisons individuelles ou logements collectifs) construits par un promoteur pour une occupation par un public très ciblé selon la nature de la résidence, avec mise à disposition de services spécifiques. Six types principaux de résidences sont recensés : les résidences pour personnes âgées, les résidences pour étudiants, les résidences de tourisme, les résidences hôtelières à vocation sociale, les résidences sociales, les résidences pour personnes handicapées* ».

Les données collectées sur le site Sitadel datent d'entre 2008 et 2017 et permettent de mettre en lumière l'importance des logements individuels purs et groupés sur le territoire comme le souligne le tableau ci-après :

		Nombre de logements commencés individuels purs	Nombre de logements commencés individuels groupés	Nombre de logements commencés collectifs	Nombre de logements commencés en résidence	Total nombre de logements	Total nombre de logements par année
2008	Dembéni	0	0	0	0	0	0
	Mamoudzou	0	0	0	0	0	
2009	Dembéni	0	0	0	0	0	0
	Mamoudzou	0	0	0	0	0	
2010	Dembéni	0	0	0	0	0	0
	Mamoudzou	0	0	0	0	0	
2011	Dembéni	0	2	0	0	2	2
	Mamoudzou	0	0	0	0	0	
2012	Dembéni	0	0	0	0	0	0
	Mamoudzou	0	0	0	0	0	
2013	Dembéni	1	0	0	0	1	1
	Mamoudzou	0	0	0	0	0	
2014	Dembéni	1	3	0	0	4	9
	Mamoudzou	3	2	0	0	5	
2015	Dembéni	8	0	2	0	10	39
	Mamoudzou	15	14	0	0	29	
2016	Dembéni	6	0	0	0	6	58
	Mamoudzou	28	22	2	0	52	
2017	Dembéni	4	6	0	0	10	116
	Mamoudzou	26	28	52	0	106	
TOTAL	Dembéni	20	11	2	0	33	
	Mamoudzou	72	66	54	0	192	
GLOBAL		92	77	56	0	225	

Tableau des logements individuels purs, individuels groupés, collectifs et en résidence sur les communes de Mamoudzou et Dembéni, à partir des données Sitadel.

Les données issues de Sitadel ne permettent pas une analyse complète et fine des permis de construire. En effet, avant 2015, le nombre de permis de construire en fonction des différentes catégories de logement est très faible et ne semble pas correspondre au développement urbain du territoire.

Le nombre de permis de construire déposé est relativement faible bien que l'extension urbaine sur le territoire soit conséquente ces dernières années.
Afin d'affiner l'analyse, les permis de construire ont été localisés et quantifiés.

2. Les permis de construire déposés sur la CADEMA

Afin de quantifier la consommation d'espace au plus près de la réalité, la liste des permis de construire réputée favorable sur la CADEMA a été prise en compte. Les parcelles des autorisations d'urbanisme ont été localisées lorsque cela était possible.
Les données recueillies auprès des services instructeurs sont les suivantes :
> permis de construire à Dembéni entre 2010 et 2019,
> permis de construire à Mamoudzou depuis 2014 jusqu'à 2020.
Les données présentes dans le tableau seront actualisées avec l'évolution des données.

Au sein de la CADEMA, **123,64ha** ont été consommés, toute vocation confondue. 703 logements ont été construits. En matière d'habitat, la surface est de 82,90ha pour 667 logements construits. A Mamoudzou, la moyenne de consommation d'espace par an est de 8,7ha contre 6,25ha pour Dembéni, soit 14,95ha sur la CADEMA. L'analyse des permis de construire est à prendre avec des précautions étant donné le grand nombre de constructions illégales et la comptabilisation des permis de construire sur des parcelles dont le découpage ne correspond pas aux usages. Le manque de données sur la commune de Mamoudzou avant 2014, fragilise également l'analyse. Néanmoins, les permis de construire ont également été analysés à l'échelle des villages, permettant d'extraire des données plus fines.

		Economique		Habitation		Mixte		Service public ou d'intérêt général	
Commune	Année	Nombre de logements	Surface (ha)	Nombre de logements	Surface (ha)	Nombre de logements	Surface (ha)	Nombre de logements	Surface (ha)
Dembéni	2010	0	0,08	24	0,83	0	0	0	4,20
	2011	0	4,53	23	1,77	0	0	0	2,12
	2012	0	0,26	42	14,31	1	0,03	0	0
	2013	0	0	48	24,27	0	0	0	0
	2014	0	0,75	15	0,88	1	0,43	0	0
	2015	0	0,04	8	0,25	0	0	0	0
	2016	0	1,10	14	0,60	0	0	0	0
	2017	0	1,00	19	0,69	0	0	0	0
	2018	0	0	22	0,83	2	1,50	0	0,45
	2019	0	0,03	24	0,74	0	0	0	0,81
	TOTAL	0	7,78	239	45,18	4	1,96	0	7,58
Mamoudzou	2014	0	1,33	50	2,11	5	0,29	0	0
	2015	0	0,45	68	2,20	8	0,19	0	0
	2016	0	0,82	68	3,03	5	0,52	0	0,004
	2017	0	1,28	95	2,41	5	0,32	0	0,49
	2018	0	2,30	57	5,57	4	0,16	0	10,25
	2019	0	2,03	84	22,11	5	2,29	0	0,60
	2020	0	0	6	0,29	0	0	0	0,10
	TOTAL	0	8,21	428	37,72	32	3,78	0	11,44
CADEMA	TOTAL	0	15,99	667	82,90	36	5,73	0	19,02
Total des logements construits sur la CADEMA		703							
Total de surface consommée sur la CADEMA (ha)		123,64							

Tableau des permis de construire déposés sur la CADEMA entre 2010 et 2020

3. Comparaison des orthophotos entre 2008 et 2016 et définition des dents creuses

Un travail de comparaison des orthophotos entre 2008 et 2016 par photointerprétation, a permis de mettre en lumière les espaces qui ont été construits entre ces deux dates. Cette autre méthodologie de calcul de consommation d'espace permet de croiser les données des surfaces. . Plusieurs critères ont permis de définir la trame urbaine :
- distance maximale de 50m entre les constructions,
- logements informels compris dans la trame urbaine,
- limites parcellaires retenue pour définir les contours de la trame,
- prise en compte des estuaires car ils sont artificialisés.

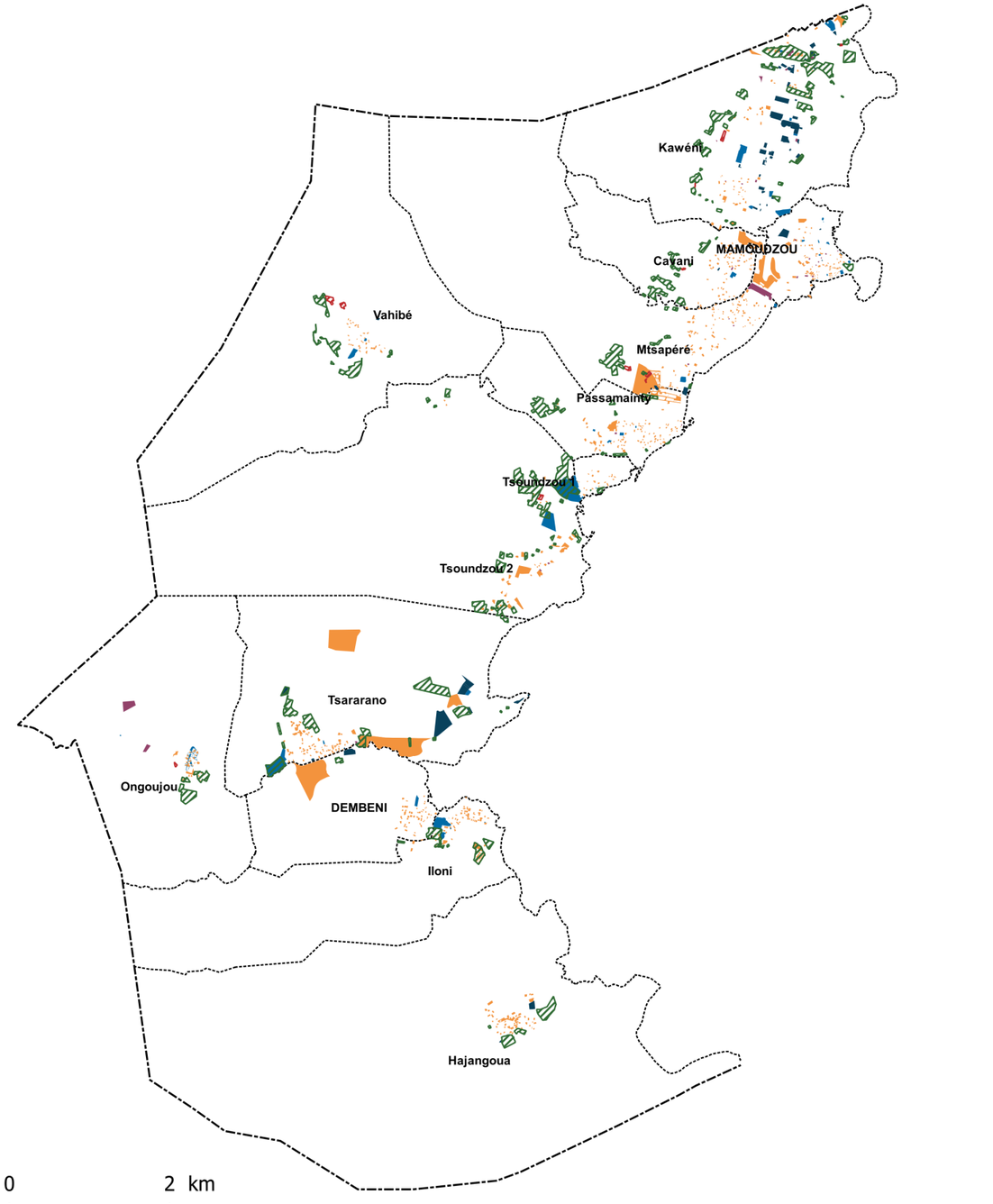
En l'espace de 8 ans, **111,78 ha** de surface a été consommée sur la CADEMA, soit 13,97ha par an (voir carte ci-après). Cette surface semble en cohérence avec les données issues de l'analyse des permis de construire, où 14,95ha ont été comptabilisées.

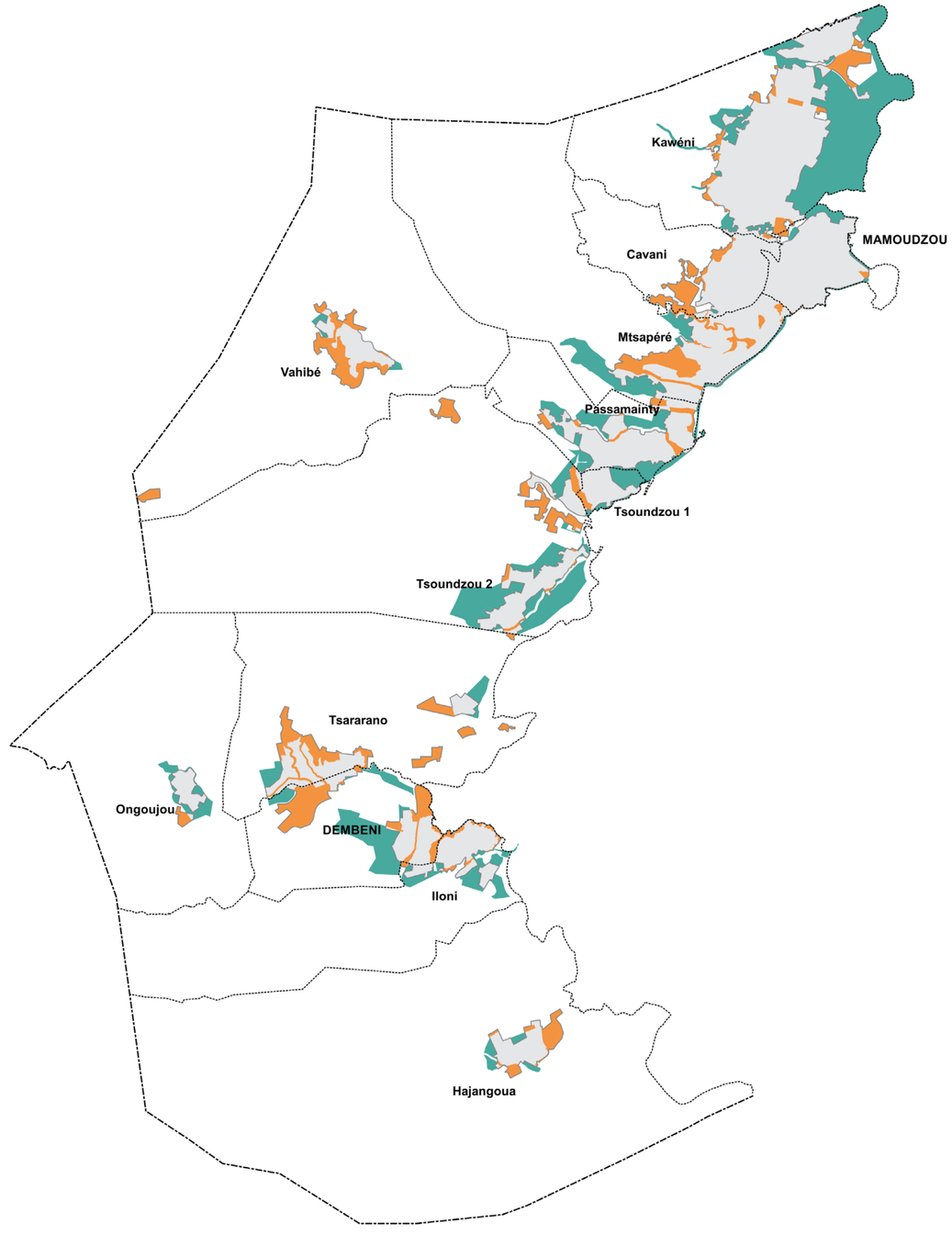
Au sein de la trame urbaine, des espaces interstitiels non bâtis ont été repérés afin d'encourager la densification. Les "dents creuses" ont donc été repérées par village et présentées en détail à la suite de ce diagnostic. Les espaces situés dans la trame urbaine mais concernés par un PPRN à risque fort ont été supprimés.
Sur l'ensemble de la CADEMA, **48,37ha de dents creuses** ont été identifiées. Une cartographie et un bilan du potentiel de densification pour chacun des villages ont été définis.

Une distinction a été faite entre les dents creuses dans les zones Urbaines (U) et A Urbaniser (AU) des PLU actuels et celle identifiée dans les zones Naturelles (N) et Agricoles (A). Aussi, 25,3 ha de dents creuses se situent en zone U et AU tandis que 23,1ha se situe en zone A ou N, dans des espaces initialement non prévus à l'urbanisation.

La présence de dents creuses dans des espaces non prévus en zones U et AU du PLU souligne la place importante de l'urbanisation illégale en zones A et N, généralement non constructible. Au total, la définition de la trame urbaine à partir de l'orthophoto de 2016 a permis de mettre en lumière que 224,51ha de surface A ou N ont été construite illégalement. La cartographie ci-après permet d'illustrer la différenciation entre la trame urbaine et le PLU.

LE FONCIER ET LA CONSOMMATION D'ESPACE





Permis de construire dédiés à la construction de logements
Permis de construire dédiés à la construction liant des activités économique ou agricole à un logement
Permis de construire dédiés à la construction d'activités économique ou agricole
Permis de construire dédiés à la construction de bâtiments d'intérêt général ou de services publics
Secteur où la trame urbaine 2016 a été réduite par rapport à la trame urbaine de 2008
Secteur où la trame urbaine 2016 a augmenté par rapport à la trame urbaine de 2008

Orthophoto : IGN 2016
0 2 km

Limite village
Trame urbaine d'après l'orthophoto 2016
Secteur constructible (U ou AU) du PLU en vigueur hors de la trame urbaine de 2016
Secteur non constructible (A ou N) du PLU en vigueur intégré à la trame urbaine de 2016

LE FONCIER ET LA CONSOMMATION D'ESPACE

ENJEUX & OBJECTIFS

1. Régulariser le foncier à Mayotte

Bien que le PLUi-HD ne puisse pas accélérer ce processus, l'élaboration du document doit prendre en compte la problématique de régularisation du foncier.
En effet, dans le cadre de la réalisation des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ou lors de la mise en place d'emplacements réservés sur certains secteurs, la connaissance des propriétaires fonciers peut être nécessaire.
Les trames urbaines des villages, notamment Mamoudzou ou M'tsapéré par exemple sont occupées en grande partie par des parcelles publiques.

2. Le manque de foncier nécessite d'optimiser autant que possible les espaces à urbaniser avec de nouvelles formes de constructions

La plupart des secteurs d'ores et déjà urbanisés sont en général dans des zones favorables à l'urbanisation, sur des espaces relativement plat. La surélévation des bâtiments peut être une réponse à la densification tout en limitant le mitage des espaces naturels et agricoles, sans urbaniser dans des secteurs concernés par des risques naturels.
D'autres formes de constructions peuvent être envisagées, plus denses et en optimisant mieux l'espace, comme illustré sur la photographie ci-contre.
Les données de Sitadel permettent de souligner l'importance des logements collectifs et des logements individuels groupés, ce qui renforce la densité et encourage à adapter le bâti au relief.



Projet d'auto-construction encadré d'habitation

3. Difficulté à évaluer la consommation d'espace sur le territoire intercommunal

Les spécificités du territoire mahorais et le développement urbain informel limitent les possibilités de comptabilisation de la consommation d'espace. L'absence de données sur les permis de construire de Mamoudzou avant 2014 ne permet pas de produire une donnée fiable.
Néanmoins, des tendances sont observées avec notamment des moyennes de consommation d'espace par an et par commune. A partir des permis de construire, la consommation d'espace théorique est de 149,5ha sur l'ensemble de la CADEMA en 10 ans (14,95ha sur la CADEMA par an). La méthode peut être appliquée avec la surface consommée calculée pour l'orthophoto, bien que la période d'étude ne soit pas la même. 13,97 ha par an ont été construits sur l'ensemble du territoire de l'agglomération soit 139,7ha en 10 ans.

Bien que les périodes ne soient pas identiques, les surfaces analysées démontrent une même tendance quand à l'urbanisation du territoire.

4. Prendre en compte les dents creuses dans les échanges et les projets urbains

Les dents creuses présentes sur le territoire doivent faire l'objet d'une réflexion dans le cadre du PLUi-HD et du développement urbain. Ces espaces pourront être densifiés avec la construction de nouveaux logements. Néanmoins, des dents creuses au sein de la trame urbaine pourraient être pensées comme des espaces de respiration, en proposant des aménagements avec du végétal ou du stationnement, afin de participer à l'attractivité et à l'amélioration du cadre de vie.

Le document "1.D. Annexe consommation d'espace" en annexe développe ces points plus en détail.

TRAME URBAINE

Une île au relief très marqué...

CONSTATS

1. Un développement urbain tourné vers le littoral

Mayotte a connu une urbanisation récente sur l'ensemble de l'île et sur la CADEMA. Ce développement urbain sera détaillé dans les fiches villages mais les morphologies des villages ont connu une mutation importante entre les années 1980 et 2000.

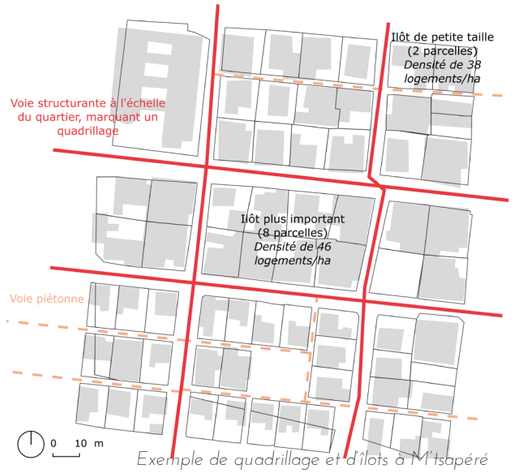
La topographie de Mayotte est particulièrement marquée et le développement urbain s'est fait sur le littoral, sur une surface plane. Aussi, les villages se sont principalement structurés le long de la RN2, excepté pour le village de Vahibé, comme en témoigne la carte ci-contre. Une conurbation urbaine s'est formée autour de Mamoudzou, en continuité de la route et a ainsi effacé les limites villageoises. L'axe routier nord/sud suit le littoral et vient structurer la côte littorale. Le caractère unique de cette voie et l'attractivité de Mamoudzou pour l'île entraine une congestion importante du trafic routier. Seul quatre villages à l'échelle de la CADEMA n'ont pas de façade maritime ou n'ont pas de lien direct avec la mangrove : Tsararano, Hajangoua, Vahibé et Ongoujou. Ces deux derniers villages se situent sur les hauteurs de Mayotte entre 170 et 200m d'altitude et sont positionnés sur des crêtes.

2. Un développement urbain en îlot et structuré à partir du relief

Comme cela a été exposé précédemment, l'urbanisation s'est développée pour de nombreux villages le long du littoral où la topographie est le moins marqué. Le relief a permis de structurer l'urbanisation et les courbes de niveaux reprennent les formes urbaines, comme en témoigne le schéma ci-contre.
Sur le territoire de la CADEMA et plus largement sur celui de Mayotte, deux types de formes urbaines sont principalement présentes.

2.1. Un développement structuré en îlot

La première forme d'habitat ancienne est structurée en îlot, quadrillé et maillé par des routes et des venelles piétonnes. Ces groupes d'habitations sont denses et ne comptent pas toujours le même nombre de logements. L'ensemble des villages est structuré de cette manière, notamment dans les centres anciens.



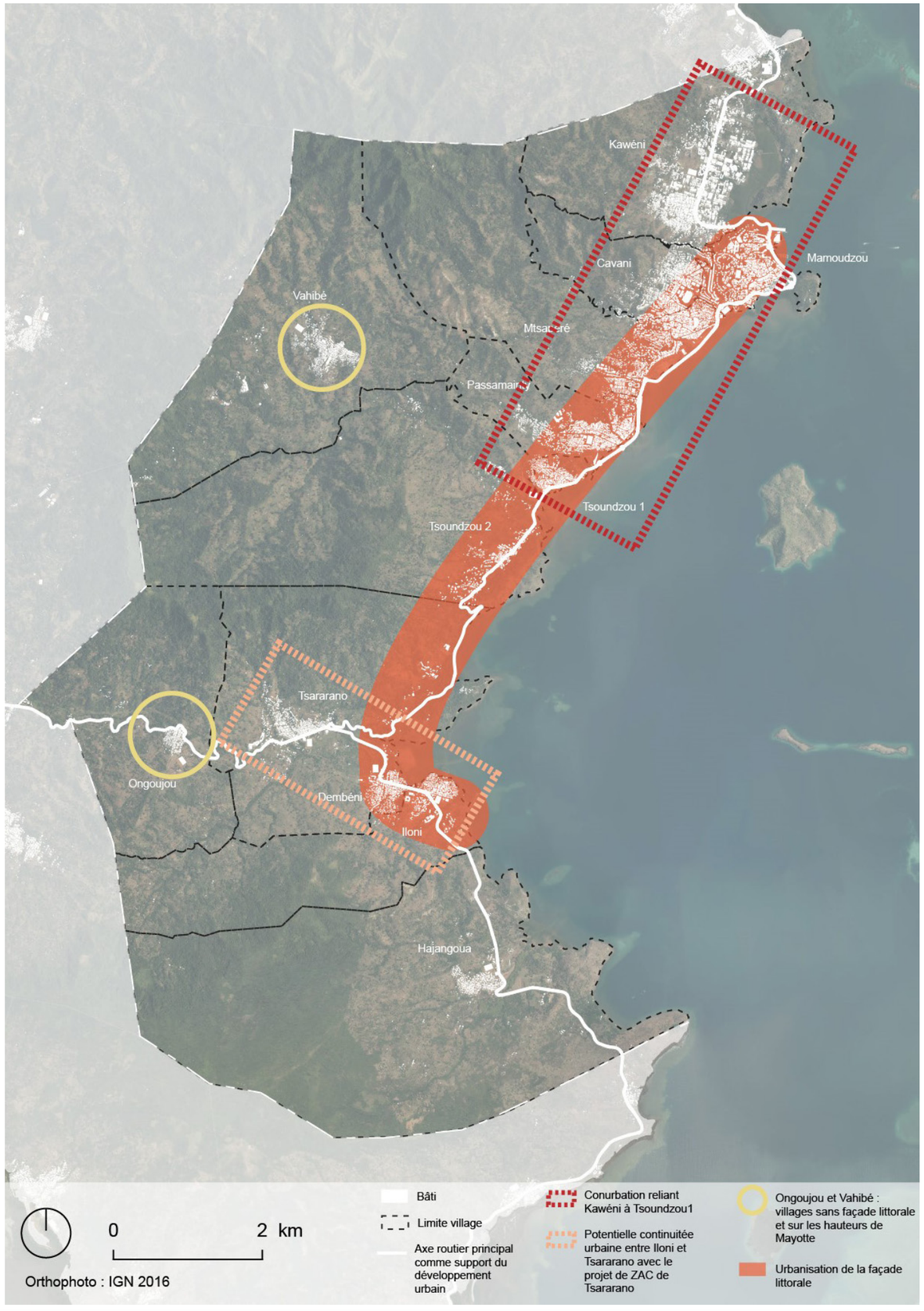
Exemple de quadrillage et d'îlots à M'tsapéré

2.2. Une urbanisation informelle

Le second type d'habitat est plus anarchique et est considéré comme de l'habitat informel. La trame urbaine est constituée de banga (habitat en tôle) qui sont implantés dans les espaces où le relief est peu propice à des constructions. Cet habitat précaire est généralement construit rapidement et illégalement. Les chemins d'accès sont principalement des venelles piétonnes et l'accès aux véhicules y est très difficile.
L'implantation des équipements en lisière de village, où le foncier est disponible, a parfois pour conséquence une urbanisation informelle.



Exemple de cheminements piétons et des problématiques cadastrales dans les quartiers de Mahabourini et Bazama (Kawéni)



TRAME URBAINE
...A prendre en compte dans l'urbanisation future.

ENJEUX & OBJECTIFS

1. Des limites villageoises qui tendent à s'estomper et disparaitre

Les constructions à Mayotte se développent sur des surfaces planes et donc au bord du littoral. L'urbanisation se structure entre l'océan et le relief. La continuité urbaine qui s'observe entre les villages entraînent une disparition des limites villageoises. Afin de préserver cette identité villageoise, il sera intéressant de préserver et d'accentuer les marqueurs paysagers tels que les cours d'eau, les ruptures d'urbanisation qui permettent d'apprécier le paysage et "d'aérer" les espaces urbains dans le cadre du PLUi-HD. Des règles pourront être édictés sur l'implantation des constructions et le maintien de secteurs non construits.
La végétation particulièrement dense de Mayotte peut faciliter ces ruptures urbaines et participer à l'amélioration du cadre de vie.
Pour chaque nouveau projet, un équilibre devra être trouvé entre le manque de surface plane pour la création d'habitation et le maintien ou la création d'espaces non construits. Ces espaces participent également à la gestion de l'eau et peuvent permettre d'améliorer l'infiltration des eaux et de limiter le risque d'inondation.



Rupture de l'urbanisation par le cours d'eau, Mro Wa Doujani entre le quartier de Doujani et M'tsapéré

2. Prendre en compte le relief dans l'urbanisation

L'île est marquée par le relief et l'urbanisation doit en tenir compte afin de proposer des formes urbaines et des types de constructions qui fonctionnent avec le territoire.
Par ailleurs, la question du paysage et de l'intégration paysagère des constructions est également un enjeu clé du territoire et le relief accentue cette problématique, bien que la végétation particulièrement dense participe à l'intégration paysagère.
Enfin, le territoire mahorais compte de nombreux risques liés notamment à la topographie qu'il conviendra de prendre en compte dans le cadre du PLUi-HD (inondation par ruissellement et coulée de boue, mouvement de terrain, séisme...). L'habitat informel est généralement implanté dans les secteurs à risque et autant que possible il conviendra de limiter la création de logements dans ces secteurs.



Construction dans la pense sur la commune de Kawéni avec une absence d'intégration paysagère des constructions

3. Une forme urbaine en îlot qui semble cohérente avec les pratiques des habitants du territoire

La trame urbaine des îlots semble fonctionner avec les pratiques des habitants. En effet, les habitants circulent beaucoup à pied dans les venelles piétonnes. Cette forme d'habitat permet une densité relativement importante et favorise la pratique des quartiers et de la ville par les habitants. Ce type de trame urbaine permet également de limiter le stationnement des voitures dans les rues et participent donc à sa qualité urbaine.
Cette forme de trame urbaine pourra être confortée dans le cadre du développement de la ville et être utilisée comme support pour les futurs projets urbains.

4. Tenir compte de la proximité du littoral

La bande littorale réglementée de la zone des 50 pas géométriques devra être prise en compte dans les projets afin de préserver le rivage. Le risque de submersion marine est également présent sur l'île et bien que le littoral soit le secteur présentant le moins de topographie, il peut être sujet à ce type de risque. Dans le cadre du PLUi-HD, la problématique de la proximité du littoral devra être prise en compte, notamment dans les projets urbains.



Vue depuis la RN2, à Tsoundzou

5. Régulariser l'habitat informel

L'habitat informel est très présent à Mayotte et développé de manière anarchique. Dans le cadre du PLUi-HD et d'autres opérations d'habitat, ces constructions devront autant que possible être résorbées ou régularisées afin d'offrir un cadre de vie de qualité et une hygiène de vie aux habitants de l'île.
Les opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) vont dans ce sens et permettront de limiter le développement de constructions informelles sur certains secteurs.
La création de ce type de constructions se fait de manière rapide et les données disponibles sur ces territoires sont rapidement obsolètes. Le PLUi-HD ne permettra pas de le supprimer entièrement mais pourra encourager sa disparition progressive par le biais de règles d'urbanisme et d'Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur certains secteurs.



Habitat informel à Kawéni

ESPACES PUBLICS

Des espaces à qualifier pour améliorer le cadre de vie

CONSTATS

1. Les grandes lignes des espaces publics de la CADEMA

L'espace public est souvent réduit à la simple fonction de circulation, peu porteuse de lien sociale et d'espaces de convivialité. Quelques exceptions permettent cependant de voir, au sein des zones urbanisées, une place investie pour des manifestations religieuses ou traditionnelles, des lieux appropriés au quotidien par les habitants d'un quartier, comme la place occupée par des aires sportives et leur fréquentation par des jeunes, un bord de mer utilisé comme espace récréatif, sportif et de détente, ou un espace lié à un équipement scolaire, investi en dehors des heures scolaires.

Les espaces publics de circulation sont insuffisants pour certains quartiers et les axes de déplacement sont, dans la plupart des cas, dépourvus d'aménagements (piétons, mobilier urbain...).
Concernant les espaces publics d'occupation, ils sont utilisés mais peu appropriés. Ils sont régulièrement utilisés pour entreposés les matériaux ou déchets en dehors des habitants. Cependant, cette tendance tend à s'estomper avec la disparition progressive des Shanza, qui oblige les ménages à adopter des pratiques collectives sur les espaces publics : préparatifs culinaires de festivités par exemple... Les principaux lieux de rassemblement sont les places des mosquées, les stations de taxi et les espaces ombragés.

Principaux espaces publics de la CADEMA, d'après le cadastre



2. Des usages diversifiés, mutualisés et parfois conflictuels

A Mayotte et sur le territoire de la CADEMA, les espaces publics ont des usages multiples et peuvent être utilisés de façon détournée, afin de répondre aux besoins des habitants. Ils peuvent aussi parfois être conflictuels par les différents usages qui en sont fait ou pour des questions de "territoire", notamment pour des jeunes résidant dans différents villages.
Les photographies ci-contre montrent des espaces publics de différentes natures, utilisés pour plusieurs usages et parfois dans un état dégradé.



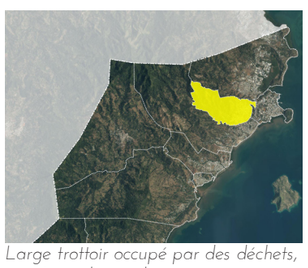
Le front de mer de Mamoudzou, largement investi par la voiture et les espaces de restauration



Lavoir à Kardjavendza, lieu de rencontre du quartier, Ongoujou



Place à Doujani, utilisée majoritairement pour le stationnement, M'Tsapéré



Large trottoir occupé par des déchets, gênant la circulation piétonne et dégradant la qualité de l'espace, Cavani



Stade à Mamoudzou, dont les gradins servent pour faire sécher le linge



Rue de Mamoudzou, occupée par des commerces en rez-de-chaussée et des marchandises au bord des trottoirs

3. Des espaces publics de plus en plus végétalisés et tournés vers la nature

Les aménagements récents témoignent d'une volonté de retrouver des espaces de nature dans la continuité du tissu bâti et des espaces de respiration, afin de créer de nouveaux usages, et de permettre de faire le lien entre la ville et les espaces de nature.

L'entrée de ville de Dembéni, sur la RN3, constituait l'espace public majeur de la commune. Son réaménagement en cours, le projet du parc Ounafassi, témoigne d'une volonté d'améliorer le cadre de vie des habitants avec des espaces publics valorisés, tout en préservant les sites naturels (mangrove et cours d'eau Mro Wa Dembéni) tout en qualifiant l'entrée de ville.

Le parc en entrée de ville sud de Passamainty comprend des équipements sportifs de plein air, un espace de déambulation et du mobilier urbain. Il est très utilisé et la création d'un pôle d'échange multimodal à proximité immédiate, dans le cadre du projet CARIBUS, pourrait intensifier encore son usage.

Le terre plein de Mtsapéré a connu des aménagements qui ont permis l'implantation d'aires de jeux.

Les aménagements récents des abords de la RN2, sur la commune de Mamoudzou, témoignent d'une volonté de sécuriser la pratique des déplacements doux et de recréer un lien avec la mangrove.



Travaux d'aménagement du Parc Ounafassi, Dembéni

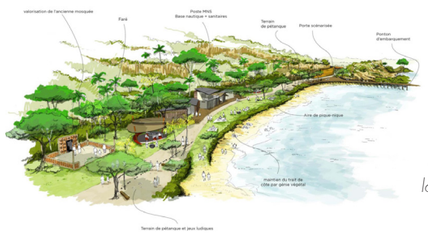


Parc de Passamainty

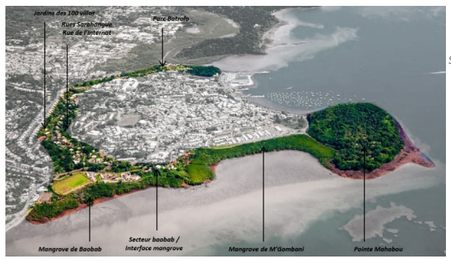
4. La qualification des espaces publics, intégrés dans les projets d'ensemble

La partie "La CADEMA : un territoire de projet" du présent document fait état de plusieurs projets concernant des créations ou réaménagement d'espaces publics. Les deux communes sont effectivement dans une dynamique de projet intégrant la thématique des espaces publics. Les deux réflexions sur les cœurs de ville s'inscrivent pleinement dans cette dynamique : aménagement du front de mer, de la pointe Mahabou, de la mangrove de M'Gombani... à Mamoudzou, aménagement de la rue de la Plage à Iloni, ainsi que de la plage en elle-même. Ce dernier aménagement comprend également une réflexion sur les équipements et infrastructures qui pourraient s'implanter à Iloni, dans une logique de projet d'ensemble qui rayonnera à l'échelle de la CADEMA voire de l'île entière : gare maritime, piscine en mer...

De nombreuses études ont été produites dans ce sens et le PLUI-HD devra permettre la réalisation de ces aménagements qualitatifs et intégrés.



Projet d'aménagement de la plage d'Iloni : aménagement et sécurisation de l'arrière plage, proposant de multiples activités le long du cheminement (source : Uni Vert Durable)



Proposition de sanctuarisation de la ceinture verte de Mamoudzou (source : ORT Mamoudzou, Plan Guide et fiches actions, Citadia)

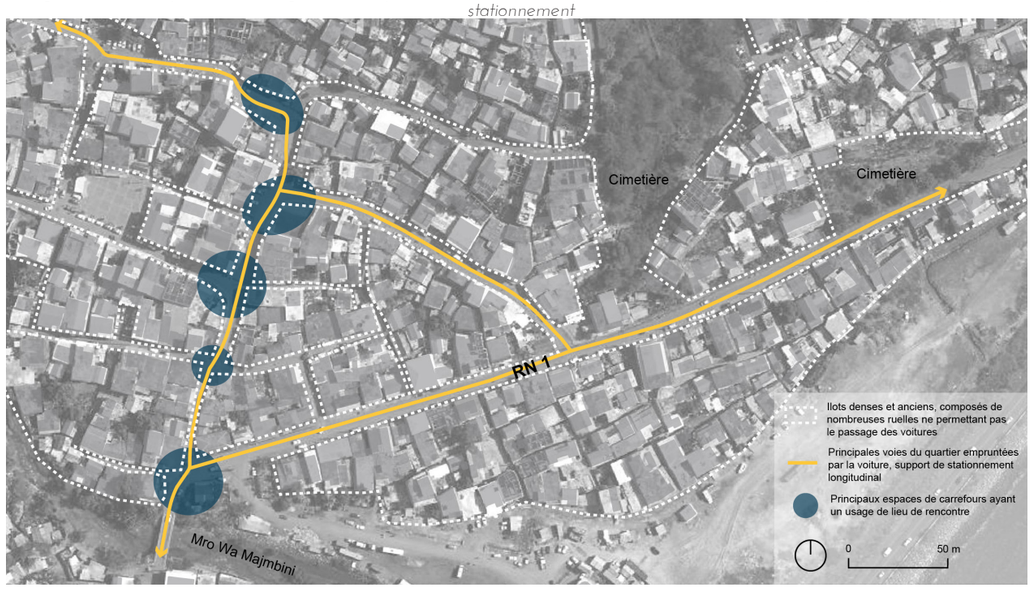
ESPACES PUBLICS

Des espaces à qualifier pour améliorer le cadre de vie

5. Interrelation entre espaces publics et planification de l'urbanisation

Certains villages ont une forme urbaine très dense et une organisation de type "médina", comme par exemple ceux de M'Tsapéré ou Vahibé. Certaines des rues ne sont pas accessibles aux voitures et constituent un réseau de ruelles piétonnes. Cette forme urbaine est intéressante et permet de questionner les mobilités. Cependant, elle rend également compliquée l'organisation des réseaux (passage des canalisations, accès des camions poubelles...) et de la sécurité (accès pompiers, secours...). Ce constat s'amplifie également avec l'évolution non maîtrisée des constructions (absence d'autorisation d'urbanisme) : les constructions grignotent de plus en plus l'espace public (escaliers, clôtures maçonnées, varangues...).

Organisation d'un quartier du village de M'Tsapéré : entre îlots denses perméables à la voiture et voies principales supportant du stationnement



Les quartiers d'habitat informels ne présentent pas d'espaces publics à proprement parler car ils ne sont pas aménagés mais certains espaces laissés libre peuvent avoir un usage équivalent pour les habitants.
A l'inverse, certains quartiers ont fait l'objet d'opération d'ensemble ayant permis de recréer un maillage de cheminements piétons assurant la bonne desserte des réseaux et permettant également le passage des réseaux publics. La topographie de la CADEMA explique la présence d'un grand nombre d'escaliers cheminant dans les villages, en plus des ruelles pavées. A ce titre, les opérations de résorption de l'habitat indigne représentent une réelle avancée. A cette occasion, des puits ou des fontaines peuvent également être installés, donnant de nouveaux usages aux espaces créés ou aménagés.
Par ailleurs, les deux communes de la CADEMA ont entamé une réflexion sur leur centre-ville. Les plans d'actions de ces études comprennent des aménagements d'espaces publics, par la création ou la requalification de l'existant.

Ruelles à M'Tsapéré et Vahibé





Espace libre à Ongoujou (RHI Kardjanvendza)



Escaliers à Hajangoua et Ongoujou





ENJEUX & OBJECTIFS

1. Remettre les espaces publics au centre des opérations d'aménagement, dans un contexte d'urgence

Face à l'urgence des besoins à l'échelle de Mayotte et de la CADEMA, les questions d'aménagement des espaces publics et des traitements paysagers passent bien souvent au second plan.
Le rythme de l'urbanisation et les formes urbaines peu maîtrisées qu'elle prend pèsent sur les ressources (eau, sol agricole, espaces naturels...) et sur les réseaux, tandis que le nombre de personnes exposées aux risques explosent et que l'espace public et le paysage deviennent secondaires dans l'aménagement. La volonté de réduire les budgets qui explosent, en lien avec le coût des matériaux et l'absence de concurrence sur l'île, expliquent ce phénomène.

L'aménagement de l'espace public permet cependant, avant même la mise en valeur du paysage et l'amélioration du cadre de vie, de sécuriser et assainir les espaces. Il permet d'améliorer l'hygiène et la salubrité publique, de préserver les milieux et prévenir les risques naturels. Intégrer des espaces publics conséquents et de qualité dans les opérations d'aménagement permet d'améliorer la santé publique et l'accroissement du bien-être et du confort des habitants.

2. Faire évoluer les espaces publics pour accompagner les mutations de la société et des modes d'habiter

La question des espaces publics et de leurs usages devient d'autant plus cruciale que la densification rapide que connaissent les tissus urbains remet en question nombre de pratiques autrefois localisées sur les parcelles, notamment les fêtes familiales et cérémonies religieuses. Le passage aux étages interroge la ville mahoraise dans son ensemble.
L'intégration de mobilier urbain ou son entretien et la végétalisation permettent notamment d'apporter de la qualité et peuvent jouer un rôle dans la gestion des îlots de chaleur par exemple.
Ce besoin de qualification des espaces publics s'exprime à plusieurs niveaux : des lieux de rencontre inter-quartier, des espaces de plus grande taille à l'échelle du village...

L'enjeu d'appropriation des espaces collectifs apparait alors comme primordial. Les espaces publics doivent évoluer afin de répondre aux besoins de la population.
Dans le cadre de projets d'ensemble, les usages à développer sur les espaces publics ou semi-publics peuvent être variés, afin de répondre à la crise du foncier et au développement de la densification verticale.

Place à Mamoudzou, stade à Tsoundzou 1





3. Planifier les espaces publics

L'aménagement des espaces publics n'étant pas une action innée, un plan d'action et d'aménagement doit permettre d'organiser le développement, afin d'assurer des aménagements qualitatifs. Le PLUI-HD représente une opportunité d'apporter une vision d'ensemble opérationnelle, avec des outils permettant d'accompagner la programmation des aménagements sur plusieurs années.

Aménagements à Mamoudzou





ARCHITECTURE
Un patrimoine récent à préserver

CONSTATS

1. L'histoire des villages fondés autour d'une communauté familiale et religieuse

Aborder l'urbanisme et l'architecture mahorais, c'est observer les manifestations d'une coexistence de plusieurs cultures : culture de l'islam, culture bantoue, culture occidentale et républicaine.
Les premiers hommes qui s'installent à Mayotte et dans l'archipel des Comores, au VIIIe siècle seraient d'origine bantou (Afrique de l'Est). Au IXe siècle, ils sont rejoints par des commerçants d'origine arabe qui entament l'islamisation de Mayotte. Cette histoire des migrations se manifeste par la culture musulmane et par la construction de mosquées. Chaque village en possède plusieurs, il s'agit d'un lieu de prière mais aussi d'un point central de la vie sociale et religieuse du village. Elles ont été construites ou ré-aménagées en majorité au XXe siècle.
Les cimetières, généralement arborés et clos de murs, présentent également une importance dans le paysage et la culture mahoraise.

Le territoire de la CADEMA comprend également une église, à Mamoudzou.

Mosquées de Mamoudzou et de M'Tsapéré

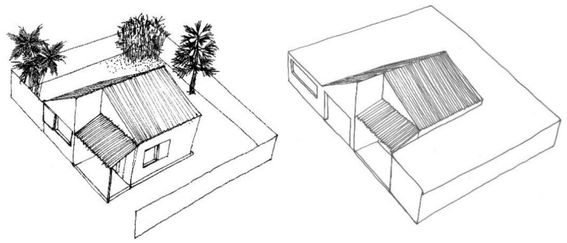


2. La tradition des cases jusqu'en 1975

L'habitat traditionnel mahorais construit il y a encore quelques décennies devait répondre à des besoins liés à la composition des ménages, comporter des espaces assurant la jonction entre l'intérieur et l'extérieur adaptés au climat tropical, recourir à des matériaux de construction peu coûteux, disponibles, etc.
Les cases traditionnelles sont réalisées en torchis, paille et raphia et couverte en chaume de cocotier. Elles ont pour la quasi totalité disparu, notamment suite au cyclone Kamisy de 1984.
Le "banga" actuel, en tôle ondulée, peut être comparé à un prolongement des cases traditionnelles en terre.

La "case SIM" constitue aujourd'hui une part non négligeable du patrimoine mahorais, élément constitutif des paysages, construites avec des matériaux locaux. Elle constitue une part importante de l'identité mahoraise des années 1980, en permettant l'auto-construction ainsi que l'évolution du bâti par des extensions, parfois en béton. Ses fondations et structures (poteaux) sont le plus souvent en béton et les couvertures sont en taule (peu coûteux et adapté aux conditions climatiques locales). La case originelle connait au fil du temps de nombreuses évolutions, ayant tendance à la faire disparaitre : extensions, densification verticale..., comme le montre le schéma ci-contre. Cependant, l'organisation à la parcelle sans mitoyenneté demeure.

Case SIM et exemple de densification "de plain pied"



Cases SIM à Hajangoua, M'Gombani et Cavani







3. Les constructions "en dur" à partir des années 1970

Après le referundum de 1974, Mayotte obtient de rester française. En 1976, elle obtient le statut de Collectivité Territoriale. Apparaissent alors des maisons individuelles "en dur", mais aussi de nombreux bâtiments publics, jusqu'alors inexistant. Ces constructions sont chargées d'un rôle de représentation dans un espace public.

Cette période marque le début de l'utilisation massive du parpaing dans les constructions, en parallèle à l'amélioration du niveau de vie. La durcification et la densification (dalle de béton et parpaings formant souvent des maisons à l'allure inachevée). Bien que cette nouvelle forme de construction ne soit pas en accord avec les conceptions traditionnelles, celle-ci a permis de limiter l'insalubrité et la précarité.

La Société Immobilière de Mayotte est le premier opérateur de la construction de l'île, dans la construction et l'aménagement depuis plus de 38 ans. L'habitat locatif créé est notamment à destination des métropolitains à la recherche d'un logement pour quelques années. Des lotissements de tailles diverses sont présents sur toute l'île.
Les lotissements de la SIM présentent une organisation urbaine de qualité (alignements, harmonie des façades, matériaux...) marquant le paysage urbain de la CADEMA.

Logements locatifs de la SIM, à Cavani (Cavani Sud et Boulevard du Stade)

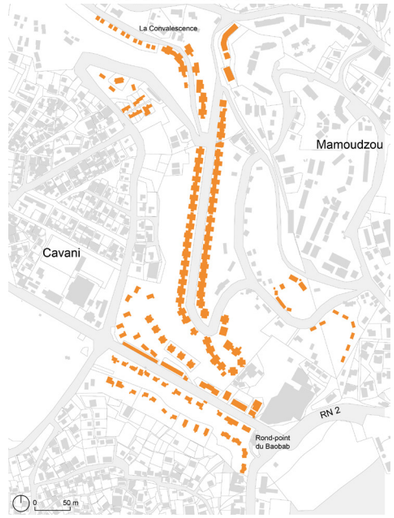




Mairie de Dembéni



Localisation des logements locatifs "SIM" entre Cavani et Mamoudzou



4. Constructions récentes, densification et renouvellement urbain

La crise du foncier depuis la reconnaissance de la propriété privée des sols, les difficultés économiques et l'immigration poussent à s'interroger sur les formes urbaines et architecturales à Mayotte. Des projets en extension et en renouvellement témoignent d'une nouvelle densité, beaucoup plus forte.

Le projet de renouvellement urbain de M'Gombani, à Mamoudzou, basé sur la création de plusieurs immeubles de logements intermédiaires à très sociaux, mais aussi de locaux d'activités et de l'extension de la MJC, comprend aussi la rénovation du groupe scolaire et de nombreuses cases SIM. Ainsi, la forme urbaine et architecturale comprend l'imbrication entre constructions neuves et anciennes et se traduit par une densité élevée.

Projet de renouvellement urbain de M'Gombani (Mamoudzou)







ARCHITECTURE
Un patrimoine récent à préserver

5. Vocabulaire architectural mahorais

Ainsi, trois grandes familles de **matériaux** sont utilisées à Mayotte :
- matériaux périssables très utilisés dans l'architecture traditionnelle mahoraise (qui tendent à disparaitre des constructions) ;
- matériaux contemporains inspirés des traditions mahoraises : briques de terre crue, bois local... ;
- matériaux contemporains importés (béton armé, ciment, etc.) qui sont favorisés de nos jours. Des cases qui sont construites "en dur" peuvent faire l'objet "d'améliorations spontanées" telle que la réfection d'une couverture ancienne avec de la taule par exemple.

La plupart des maisons ne sont pas conçues par un architecte mais reprennent les mêmes principes. Elles sont construites sur une dalle de béton puis montées majoritairement en parpaings. Leur base est rectangulaire ou carrée. L'ajout d'un niveau supérieur peut attendre plusieurs années après l'installation du rez-de-chaussée. Les propriétés esthétiques découlent de décors de poteaux, balustrades, terrasses, escaliers ou couleurs des enduits extérieurs. Des ajouts d'éléments végétaux peuvent aussi être observés (jasmin sur le toit...). Une tendance à la sécurisation des constructions peut aussi être observée dans certains quartier, avec l'ajout de barreaux, volets roulants ou barbelés.

Exemples de décors de poteaux, de terrasses et d'enduits extérieurs de couleur, à M'Tsapéré, Mamoudzou, Cavani et Hajangoua






Les couvertures à forte pente et le traitement des façades par des enduits colorés sont des marqueurs importants de l'architecture locale.

Les toitures plates sont également le support de plusieurs usages et peuvent parfois représenter l'espace libre qui existait auparavant au centre de la parcelle. Elles représentent également l'opportunité d'une ultime densification par la construction d'un étage supplémentaire.

Les couleurs recensées ci-dessous sont issues de photographies prises sur le territoire de la CADEMA.




(Vahibé et lycée Nouvelle-Chance à Mamoudzou)

Exemples de couleurs de façades observées sur des constructions "en dur" de la CADEMA



Matériaux utilisés sur la CADEMA pour les constructions "en dur" et leur habillage (BTC, pierre, bois, surfaces enduites...)






ENJEUX & OBJECTIFS

1. La prise en compte des modes de vie et du contexte local dans l'architecture : choix des matériaux et auto-construction

Le climat tropical soulève des besoins en terme de confort, mais aussi de longévité et de haute résistance des matériaux contre les inondations et les cyclones. Les prescriptions des plans de prévention des risques sont notamment à prendre en compte.

Par ailleurs, historiquement et socialement, l'auto-construction est une caractéristique de l'architecture majoritaire qui est à exploiter. Elle représente notamment une solution face aux grandes difficultés à trouver un logement. Des initiatives d'auto-construction encadrée sont en cours sur la CADEMA (site du projet de la ZAC de Doujani, porté par l'EPFAM et l'agence Harappa et initiative lancée sur plusieurs opérations RHI portées par la CADEMA). Le principe est de mettre en place une ossature métallique et de faire un remplissage en auto-construction, avec une couverture en tôle.
Cette forme de construction permet également la modularité (possibilité d'ajouter une pièce, de faire évoluer l'existant...).
La densification verticale semble être une solution, néanmoins la structure des bâtiments en rez-de-chaussée doit être vérifiée afin que la réglementation d'urbanisme.

Opération pilote de deux maisons en auto-construction encadrée à Doujani



2. Des ressources locales à exploiter

Le **développement d'une filière locale biosourcée** à Mayotte est un enjeu important pour l'environnement et l'emploi local. La croissance démographique de l'île entraine des besoins importants en constructions et nécessite d'importer de grande quantité de matériaux.
Les freins à ce développement peuvent être :
- la disponibilité de la ressource qui a décliné (par exemple le raphia a été surexploité)
- la perte de connaissance (localisation...) des jeunes générations ;
- l'accès au foncier
- des aménagements insuffisamment développés qui représentent des freins logistiques
- la règlementation parfois inadaptée au contexte outre-mer ;
- la vision négative de ces matériaux par les habitants.

Des initiatives voient cependant le jour, avec par exemple la relance de la filière bambou, qui pourrait être utilisé pour la rénovation de la toiture de l'ancien tribunal, situé à la pointe Mahabou à Mamoudzou, porté par la CADEMA.

les matériaux sont 35%
plus chers à Mayotte qu'en métropole

Une nouvelle dynamique en cours redonne la priorité aux matériaux bio-sourcés et aux filières locales.

La filière des briques de terre comprimée (BTC) est en cours de "normalisation", notamment depuis 2018. Ses avantages sont nombreux : faible bilan carbone, présence en abondance, esthétisme, possibilité de recyclage... et elles sont utilisées à travers le monde. L'association Art-Terre de Mayotte travaille notamment pour généraliser son utilisation, y compris dans les nouvelles opérations de constructions.

3. La préservation du patrimoine architectural et des formes urbaines

Le besoin extrêmement fort en constructions et notamment en logements ainsi que la pression très forte sur le foncier soulèvent également l'enjeu de la préservation de l'existant, qui est souvent démoli. Des opérations de densification ou de renouvellement urbain sont prévues ou à prévoir et sont à accompagner. Un double enjeu apparait alors : rationaliser le foncier, tout en préservant la qualité de vie des habitants et l'organisation historique des villages et des constructions.
L'organisation à la parcelle, l'unité d'habitation, le besoin en modularité des logements, la nature en ville, la préservation du patrimoine architectural, l'intégration paysagère des constructions... sont des thématiques à prendre en compte pour les projets architecturaux et urbains à venir.

Vue sur Mamoudzou



EQUIPEMENTS
Une offre importante à l'échelle de l'île à développer

CONSTATS

1. La CADEMA, un territoire riche en équipements

Les équipements publics sont des éléments importants pour un territoire tel que la CADEMA. En effet, avec une population en constante croissance démographique, le rôle des équipements est prépondérant et le territoire doit être convenablement équipé pour répondre aux besoins de tous. Cela, afin de garantir le bien-être et l'épanouissement de la population.

1.1 Les équipements scolaires : un atout pour la population de l'agglomération Mamoudzou-Dembéni

On observe aujourd'hui à l'échelle de la communauté d'agglomération que les infrastructures scolaires sont nombreuses. A l'échelle du département, on recense environ 184 écoles, 22 collèges et 12 lycées. Le territoire de la CADEMA à lui seul abrite 46 écoles, 7 collèges et 4 lycées, ainsi que l'unique centre universitaire de l'île. Au regard de la part de jeune dans la population (62% de moins de 25 ans), les structures scolaires doivent avoir la capacité d'accueillir cette population.
Cependant, aujourd'hui sur l'île, les conditions de scolarisation des élèves dans les écoles et infrastructures scolaires ne sont pas les mêmes qu'en métropole. A titre d'exemple, le lycée Bamana à Mamoudzou accueille aujourd'hui 2 364 élèves pour 1 350 places initialement prévues. On peut faire même constat au le collège M'gombani, comptabilisant 1 711 élèves pour 900 places initialement prévues.
Par ailleurs, un grand nombre de jeunes habitant sur la commune de Koungou, qui ne compte pas assez d'équipements, se rendent à l'école à Kawéni, ce qui a des conséquences importantes en terme de flux, entre les deux villages, n'appartenant pas à la même intercommunalité.

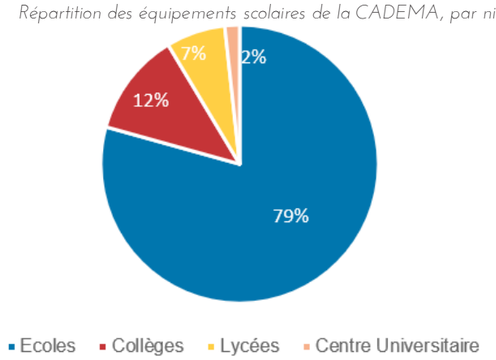
Environ 30% des équipements scolaires de Mayotte sont implantés sur le territoire de la Cadema

La disponibilité des équipements scolaires est un aspect majeur à prendre en compte dans les projets de création de nouveaux logements et doit être anticipée.

La commune de Dembéni s'est pourvue d'un schéma directeur des écoles, afin d'anticiper les besoins supplémentaires en salles de classe, de restauration ou encore en sanitaire. Les actions proposées concernent des aménagements sur l'espace existant ainsi que des propositions d'extension sur du foncier disponible.

La commune de Mamoudzou est également en train de se doter de l'outil schéma directeur des écoles sur son territoire communal.

Répartition des équipements scolaires de la CADEMA, par niveau



1.2 Des équipements de santé, pour garantir les soins adaptés à la population

En termes d'infrastructure de santé, la CADEMA semble à nouveau largement pourvue. Le territoire accueille aujourd'hui le seul centre hospitalier de l'île ainsi que l'unique laboratoire de Mayotte.
On dénombre 4 centres de consultation (Mamoudzou, M'tsapéré, Passamainty et Dembéni) 2 maisons de santé ainsi que 2 centres de santé (soin dentaire pour le premier, médecine ORL et orthopédie pour le second).
Les centres et maisons de santé sont une nouveauté à Mayotte. Ils permettent un accès au soin plus élargi, notamment pour les populations éloignées.

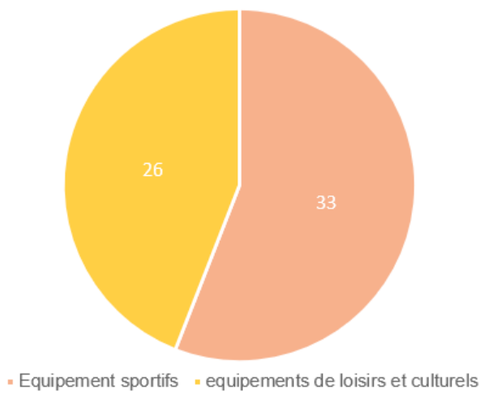
Unique laboratoire de Mayotte, implanté sur la commune de Mamoudzou, en bordure de RN2



1.3 Les équipements sportifs, de loisirs et culturels sujets à une forte demande

A mesure que la population de l'agglomération évolue, les équipements sportifs, de loisirs et culturels représentent une catégorie importante. Source d'épanouissement de la jeunesse et d'occupation pour ces derniers, on remarque qu'à l'échelle de la CADEMA, ces équipements sont très pratiqués étant donnée la part de jeune importante dans la communauté d'agglomération.
A ce jour, on recense 33 infrastructures sportives (complexes sportifs, terrains de foot…etc.). Concernant, les équipements de loisirs, la CADEMA compte 10 Maisons des Jeunes et de la Cultures aux vocations différentes, une maison de quartier et au moins cinq parcs (dont 1 en cours de construction).
Au niveau des infrastructures culturelles, la CADEMA compte moins d'équipements pour cette catégorie. En effet, au sein de ce grand territoire, il y a : une médiathèque, une bibliothèque et un cinéma départemental en cours de rénovation, ainsi qu'un espaces info jeune et deux maisons de projet (pour les deux projets de renouvellement urbain du territoire).
Afin de rattraper son retard sur la thématique des équipements culturels et de loisirs, la CADEMA mène une politique d'aménagement autour de la création de nouveaux espaces publics. Il s'agit ici par exemple de l'aménagement de places et de placettes, comme celle de l'Ancien Marché, récemment livrée ou des espaces centraux de Cavani et M'tsapéré, en cours de livraison. La CADEMA porte également des projets à plus grande échelle, tels que des parcs (Terre-plein de M'tsapéré, parcs Mpweka Dinga et Ounafassi) ou des espaces naturels à vocation de loisirs (aménagement de la plage d'Iloni).

Recensement des équipements sportifs, de loisirs et culturels



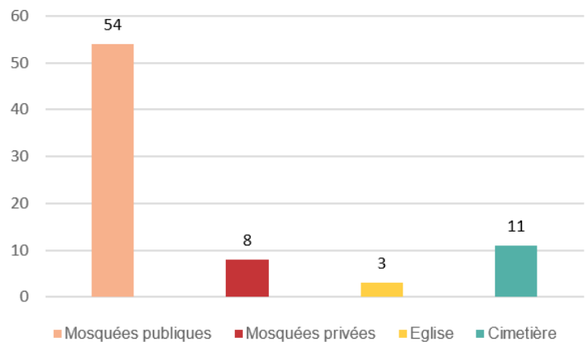
La Cadema abrite 33 équipements sportifs, 13 équipements de loisirs et 5 équipements culturels

1.4 Infrastructures cultuelles : une catégorie à part

Au sein de la CADEMA, les infrastructures cultuelles ont un rôle majeur pour les habitants puisqu'elles participent à la vie sociale du territoire. On recense 54 mosquées publiques et 8 mosquées privées ainsi que 3 églises.
Présentes dans chaque village en plusieurs exemplaires, les mosquées font partie du paysage de la CADEMA. Elles jouent un rôle important dans le quotidien des habitants. Il s'agit en effet de l'équipement de proximité le plus fréquenté.

Les cimetières constituent une dernière catégorie d'infrastructures. On dénombre huit cimetière su Mamoudzou et trois sur Dembeni.

Recensement des équipements sportifs, de loisirs et culturels



EQUIPEMENTS
Une offre importante à l'échelle de l'île à développer

2. Le défi paradoxal des équipements de la CADEMA

Bien que le territoire de la communauté d'agglomération, soit bien couvert en équipements de toute nature, un paradoxe apparait concernant cette thématique des équipements. En effet, même riche en équipement (scolaires, cultuels…etc.), la CADEMA connait comme le reste de l'île une carence et une obsolescence importante de ces équipements.

2.1 Des équipements vieillissants et dégradés à renouveler en urgence

La plupart des équipements de la communauté d'agglomération sont très anciens, dégradés et peu entretenus. Cela peut représenter un réel danger pour les habitants, notamment pour les enfants. Les écoles comptent en effet parmi les équipements les plus dégradés du territoire.

École élémentaire Ongoujou (photos du Schéma directeur des écoles de Dembéni, qui indique l'absence de préau, la nécessaire reprise des blocs toilettes, du portail et de l'espace multifonctionnel)



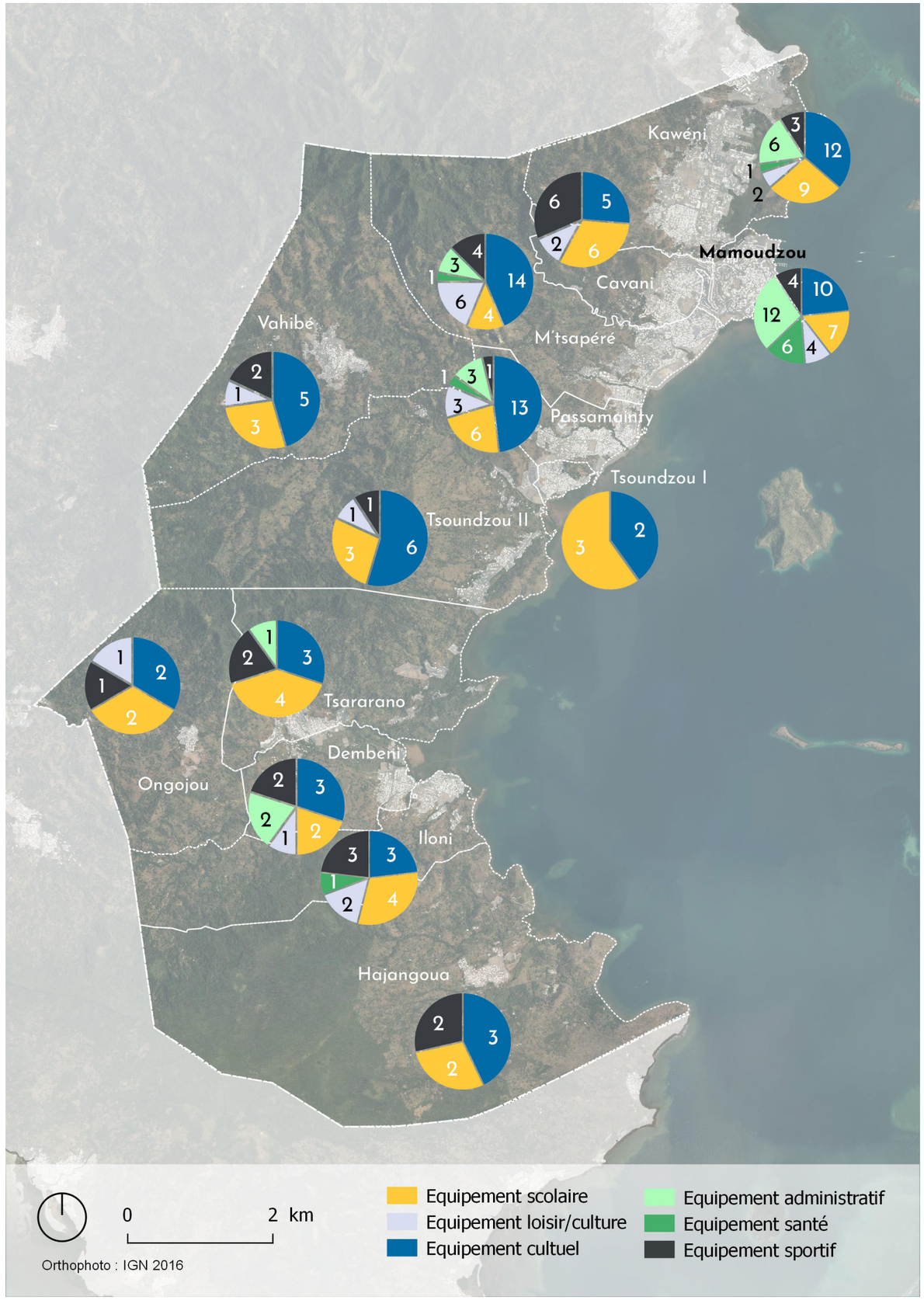


Sous conditions d'une réelle gestion et mise en valeur, certaines infrastructures tels que les équipements sportifs pourraient participer au rayonnement international de l'île : accueil des jeux olympiques des îles, échanges et manifestations interrégionales.

2.2 Une carence due à une pression démographique importante

Les infrastructures de santé et celles dédiées à l'éducation restent toujours en constante saturation, que ce soit à l'échelle de Mayotte ou sur le territoire de la CADEMA. Pour cause, l'île enregistre une forte croissance démographique et une importante immigration. Ainsi, par exemple, les constructions scolaires ne suivent pas les effectifs en termes d'élèves. Alors que le besoin à l'échelle de l'île est communément estimé à un collège supplémentaire par an, les contraintes en termes de coûts de construction (+35% par rapport à la métropole) et la problématique du foncier peuvent être considérées comme des freins à l'évolution de des infrastructures.

Par ailleurs, les seuls grandes infrastructures de santé localisées dans l'agglomération de Mamoudzou sont fréquentées par les habitants des quatre coins de l'île, ce qui accentue ainsi la saturation des pôles santé.



EQUIPEMENTS
Une offre importante à l'échelle de l'île à développer

ENJEUX & OBJECTIFS

1. Définir des projets d'équipements en concertation avec les futurs gestionnaires et usagers de ces derniers

Le besoin en renouvellement d'équipement est un enjeu très important aujourd'hui. Cependant, pour une optimisation des usages de ces équipements, il serait intéressant de définir les projets d'aménagement d'équipements dans une démarche de concertation entre les futurs gestionnaires et les usagers de ces infrastructures.
A travers ces temps de concertation, d'autres enjeux pourront être résolus. Ce sera l'occasion par exemple d'étudier en profondeur les réelles nécessités en termes de besoin en équipement sur le territoire de la CADEMA, tout en impliquant la population. Associer plus spécifiquement la jeunesse dans ces projets d'équipements (sportifs, culturels, de loisirs) permettrait d'ouvrir un dialogue avec les différents acteurs pour lutter contre le risque de dégradation des équipements.

2. Entreprendre une démarche de coordination et de mutualisation des usages pour les équipements de la CADEMA

Parallèlement à la nécessité d'adapter les usages et les besoins au grand nombre, apparait un nouvel enjeu de la mise en œuvre d'une démarche de coordination et de mutualisations des usages pour les équipements.
En effet, un même équipement public de proximité, visant plusieurs catégories d'usagers (écoliers, élèves, étudiants, jeunes sans activités ou populations plus âgés) pourrait être aménagé et géré de façon à pouvoir répondre aux besoins de tous. Cela permettra de lutter contre l'abandon progressif de certaines infrastructures très peu fréquentées ou seulement sollicitées pour des évènements particuliers.

Parc de M'Tsapéré



Maison pour tous, Ongoujou



3. Etudier les potentialités de rééquilibrage, de répartition et de mise en réseau des équipements

Le diagnostic permet de montrer que les équipements ne sont pas répartis de façon homogène en fonction des villages. Cela peut représenter un enjeu d'inégalité à l'accès à certains services ou usages

Cette inégale répartition des équipements peut être aussi source de tensions entre les villages. Par exemple, certains jeunes peuvent chercher à privatiser les complexes sportifs de leurs villages ce qui peut créer des rivalités inter-villageoises. Pour lutter contre ce phénomène, il est important d'étudier pour les futurs projets d'équipements la mise en réseau de ces derniers, de manière ainsi à rééquilibrer la répartition des équipements des villages de la CADEMA.
Les lieux d'implantation des équipements à l'échelle des villages ont des conséquences : ils sont parfois installés en lisière de la trame urbaine, où le foncier est disponible, ce qui peut avoir pour conséquence le développement de quartiers informels, comme aux abords du collège de Passamainty. La création d'équipements de plus petites tailles en dents creuses ou par la reconversion de bâtis existants peut permettre d'améliorer la mixité fonctionnelle et l'accessibilité au plus grand nombre.
La présence des équipements, leur rayonnement et leur amplitude horaire ont un impact important sur le fonctionnement urbain ainsi que les "temps de la ville".

A une échelle plus large, l'élaboration du PLUI-HD est également l'occasion de réfléchir aux interactions entre intercommunalités, par exemple pour les équipements scolaires entre Koungou et Kawéni et pour les flux de mobilités qui en découlent.

Equipements à Cavani, sur la rue du Stade





4. Interroger la place de la durabilité dans les constructions en réponse à l'urgence

Le territoire de la CADEMA fait entre autres face à un besoin urgent de constructions d'équipements scolaires.
Ainsi, en essayant de répondre de manière urgente à cet enjeu, l'alternative des salles de classes en conteneur par exemple semble la plus avantageuse, car moins coûteuse et très rapide à mettre en place. Cette alternative est de plus en plus utilisée : Collège d'Iloni, Centre Universitaire de Dembeni, etc. Cependant, malgré cette urgence, il est aussi nécessaire de s'interroger sur l'aspect durable de cette alternative. Les salles de classes préfabriquées s'adaptent-t-elles réellement à l'environnement et au climat mahorais (effet thermique, esthétisme, etc…) ? Est-ce une solution efficace qui réponds à la problématique des effectifs d'élèves (beaucoup trop nombreux dans les salles de classes).
Enfin, l'alternative des salles préfabriquées représente une solution à court ou moyen terme pour le territoire. Cet exemple interroge sur le placement du curseur entre réponse aux besoins urgent à un temps T et anticipation des besoins prévisibles, allant de pair avec l'augmentation de la population.

RÉSEAUX PUBLICS

Des réseaux publics insuffisamment développés sur le territoire

CONSTATS

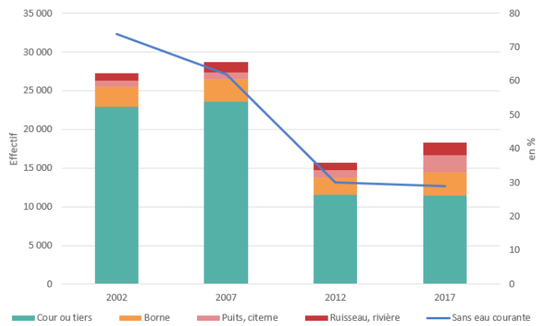
1. L'Adduction d'Eau Potable (AEP)

1.1. Un accès à l'eau potable encore trop limité

L'accès à l'eau potable à Mayotte s'est nettement amélioré en 15 ans. En 2002, 75% des ménages n'avaient pas accès à l'eau potable depuis leur logement contre 29% en 2017. Dans la CADEMA, se sont 33% des ménages qui n'y ont pas accès. Cependant comme le montre le graphique ci-contre, la part des résidences principales sans eau courante à Mayotte n'a que très faiblement diminué entre 2012 et 2017.
De plus, des disparités importantes existent suivant le type d'habitat. 92% des logements en dur ont accès à l'eau contre seulement 38% des habitats informels. Parmi ces ménages qui n'ont pas d'eau courante dans leur logement, plus d'un tiers s'approvisionne avec une borne publique, un puits, une citerne, un ruisseau ou à une rivière. Les ménages restant ont recours à une tierce personne (voisin ou famille).

33%
des ménages n'ont pas accès à l'eau potable depuis leur logement dans la CADEMA (INSEE 2017)

Accès à l'eau des ménages ne disposant pas d'eau dans leur logement et part des résidences principales sans eau courante à Mayotte de 2002 à 2017
INSEE 2017



1.2. Une ressource limitée

La demande en eau potable est en forte augmentation dans un contexte où la ressource est limitée. En effet, la CADEMA connait une croissance démographique élevée. Ce développement est par ailleurs plus important à l'échelle de l'agglomération qu'à celle de l'île. L'évolution des modes de vie accentue également l'utilisation de l'eau potable. Or, Mayotte est soumis à un climat tropical humide insulaire où la pluviométrie se concentre principalement de novembre à avril. Par sa pluviométrie mais aussi par la capacité de stockage des sols, l'ensemble de Mayotte est soumis à des risques d'étiages de juillet à décembre. Ces dernières années, l'île a notamment souffert d'années exceptionnellement sèches (2010, 2011, 2014, 2016) accentuant les tensions sur la ressource.

1.3. Des menaces sur la qualité de l'eau potable

La qualité de l'eau qui est distribuée sur la CADEMA est globalement bonne, malgré des épisodes ponctuels de maladies d'origine hydrique. L'ensemble des captages de la CADEMA se trouve à Mamoudzou. La commune de Mamoudzou abrite tout de même 15 à 20% des ressources, via des prises d'eau en rivière et des forages en nappe, dont certains sont situés à Kaweni, en zone urbaine dense. Ces captages font tous l'objet d'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique qui permettent de définir des périmètres de protections immédiats (PPI) et rapprochés (PPR) et les activités autorisées ou non dans ces périmètres qui ne sont pas obligatoirement respectés.

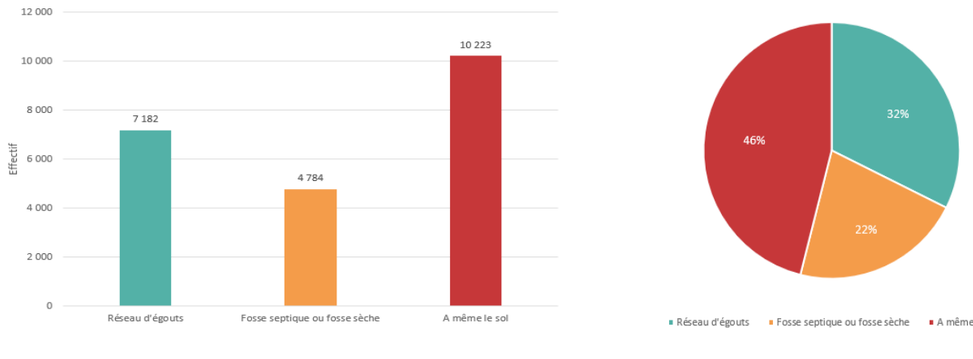
2. L'Assainissement

2.1. Un accès encore très limité à l'assainissement

L'assainissement est un problème encore très important sur le territoire de la CADEMA car encore très peu de logements sont reliés à un réseau d'assainissement qu'il soit collectif (AC) ou non collectif (ANC) et une grande majorité envoie leurs eaux usées (EU) dans la nature. Cette insuffisance est à l'origine de risques sanitaires et environnementaux importants (insalubrité publique, dégradation des cours d'eau et de la qualité du lagon, etc.).

42%
des logements de la CADEMA possèdent des toilettes à l'intérieur (INSEE 2017)

Évacuation des eaux usées dans les résidences principales de la CADEMA
INSEE 2017



2.2. Des unités de traitement en sous-capacité

La CADEMA est divisée en deux agglomérations d'assainissement : Mamoudzou et Dembéni. Elles regroupent l'ensemble des villages de la communauté d'agglomération plus le village de Majicavo Lamir situé au Nord, sur la commune de Koungou, qui est également rattaché. Trois unités de traitement structurantes sont prévues depuis le schéma directeur d'assainissement de Mamoudzou de 2006 :

- La STEP du Baobab de Mamoudzou (40 000 EHm) et extensible à 60 000 EHm. *saturation au cours de l'année 2020 - source ENTECH 2015*

- Une STEP à créer entre Tsoundzou 1 et Tsoundzou 2 (50 000 EHm)

- La STEP de Dembéni (10 000 EHm)

2.3. Les mini-STEP

Lors des opérations pour réduire l'habitat insalubre, des mini-STEP ont été mises en place. Ce dispositif a été repris et il s'est multiplié sur le territoire essentiellement pour des écoles et des lotissements. Il est difficile d'obtenir des indicateurs complets sur leur nombre et leur localisation. 31 mini-STEP ont tout de même été recensées sur la CADEMA. Bien qu'à court terme, ce système ait permis l'accès à l'assainissement, elles sont en grande majorité défaillantes dû le plus souvent à un manque de gestion (Source : *Vers un développement de l'assainissement non-collectif à Mayotte Programme opérationnel Feder - 2015*). D'après le SDAGE 2022-2027, il conviendrait de limiter les mini-STEP et de privilégier la construction de plus grands réseaux alimentant les unités de traitement structurantes.

RÉSEAUX PUBLICS

Des réseaux publics insuffisamment développés sur le territoire

2.4. Un réseau d'assainissement collectif défaillant et difficile à développer

Le réseau de collecte de la CADEMA a de nombreux points noirs. En effet des quartiers urbanisés ont des réseaux incomplets ou sont parfois sans dispositif d'assainissement et des zones d'habitats informels ne possèdent pas d'assainissement. Ainsi, une large proportion des logements est mal desservie ou n'est tout simplement pas desservie. Le manque de traitement des eaux usées domestiques se traduit parfois par le déversement de ces eaux à même le sol, dans le réseau d'eau pluviale ou sont traitées par des systèmes d'assainissement non collectif (ANC) pas toujours conformes.

Les coûts pour la réalisation des travaux d'assainissement collectif prévus par le schéma directeur à l'horizon 2032 sont conséquents. En plus des difficultés à développer le réseau de collecte, lorsqu'il est disponible les habitants ne se raccordent pas toujours. Les coûts pour effectuer ce raccordement sont élevés ce qui freine les habitants, or 84 % de la population de Mayotte vit encore sous le seuil national de bas revenus (INSEE 2014).





Dembéni - 2019

46%

des logements de la CADEMA rejettent leurs eaux usées à même le sol (INSEE 2017)

2.5. Le déficit de l'assainissement non collectif

Pour l'habitat régulier, certains dispositifs individuels existent mais sans contrôle. Les deux principaux systèmes d'assainissement non collectif (ANC) en place sont :

− la fosse toutes eaux plus ou moins vidangées régulièrement : il s'agit du système historique d'assainissement sur l'Île.

− le puits bactérien : il s'agit d'une installation d'assainissement non collectif qui a fait l'objet d'une dérogation locale.

Ensuite, une partie des parcelles ne disposent pas de permis de construire ou d'une situation foncière régularisée. L'ANC se fait de façon autonome ce qui engendre là encore des problèmes de contrôle . Par ailleurs, le schéma directeur d'assainissement de l'Île ne traite pas des zones d'habitat informel.

La compétence ANC (compétence intercommunale) reste à développer. Il n'existe pas de recensement des ANC sur le territoire et pas de SPANC malgré l'obligation réglementaire. Face à ce désintérêt, une partie des compétences de contrôle des communes est réalisée par l'ARS.

3. Les Eaux pluviales

3.1. Un réseau d'Eaux Pluviales (EP) parsemé par des dysfonctionnements structuraux et soumis à un manque d'entretien

L'ensemble des villages de la CADEMA sont touchés par des dysfonctionnements du réseau d'eaux pluviales, qui peuvent s'avérer avoir de lourdes conséquences en période de fortes précipitations. Les causes des principaux débordements sont variées. L'inondation peut subvenir d'un manque d'entretien des réseaux existants bouchés par des déchets ou de la terre.

Certaines inondations sont causées par des défauts structurels des réseaux existants (débordements de réseaux exutoires, sous-dimensionnement, absence d'exutoires voire absence de réseaux). Dans certains cas ce sont les cours d'eau qui ne peuvent pas absorber les précipitations et débordent.

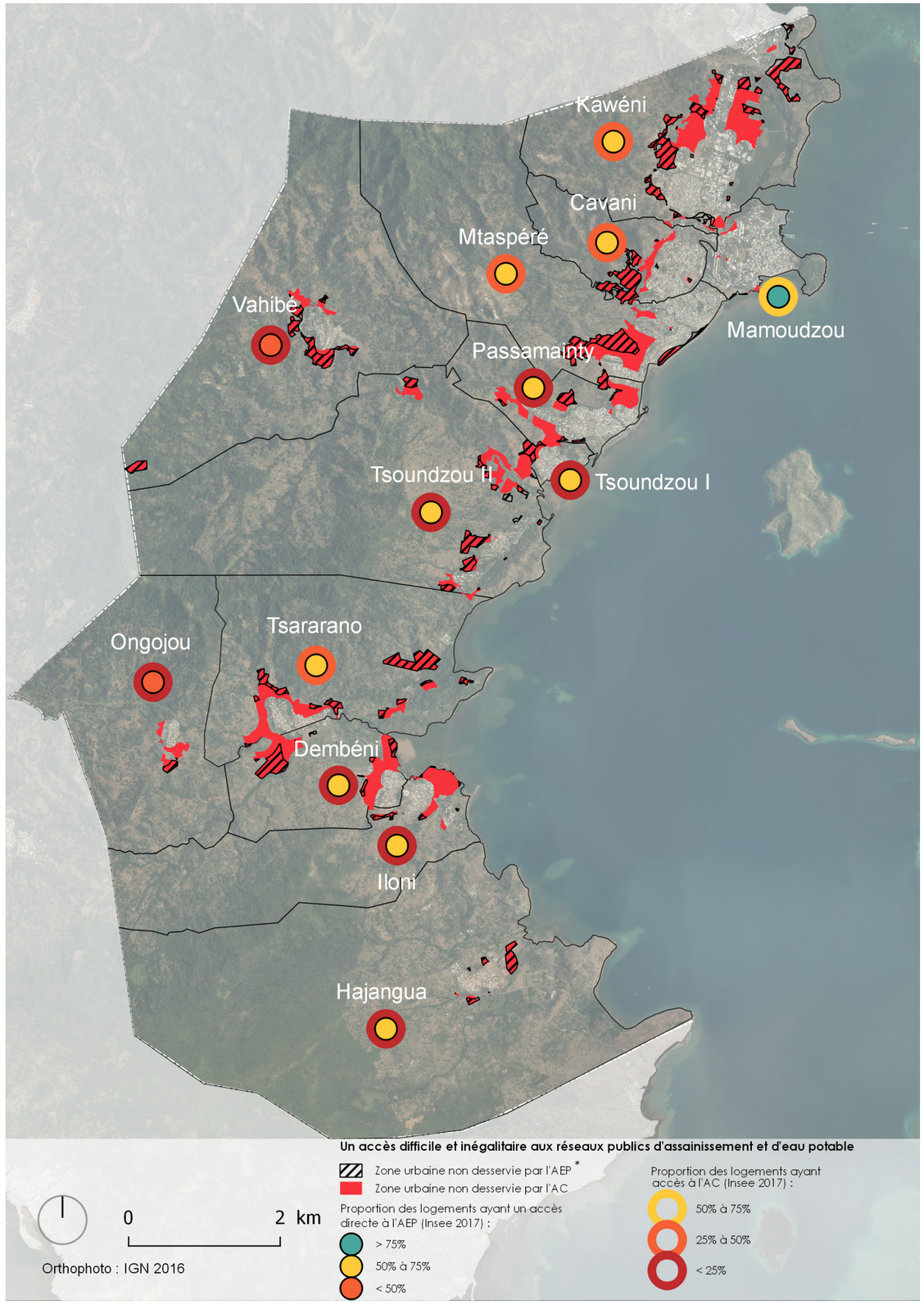
Par ailleurs, l'absence de raccordement au réseau d'assainissement collectif ou non collectif amène un certain nombre de déversements d'eaux grises et usées dans le réseau pluvial.







Kawéni - mars 2020



**(cf carte) D'après l'article L 332-6 et L 332-6-1 du code de l'urbanisme, il est possible de demander au constructeur le financement de raccordements à usage individuel sur les réseaux d'eau potable dans une limite de 100 mètres. La zone non desservie par le réseau d'AEP correspond à l'espace urbanisé à plus de 100m du réseau.*

ENJEUX & OBJECTIFS

1. L'accès au confort de la population et la limitation des risques sanitaires

Au vu de la proportion de population qui bénéficie d'accès à l'eau potable et à un assainissement conforme, l'amélioration de ces services est primordiale. Outre la question d'un accès à un confort décent, cette situation engendre des risques sanitaires :

- maladies hydriques, telles que la gastro-entérite ou la diarrhée pour l'eau potable ;

- problèmes de salubrité et donc de santé publique qui s'accentuent en période de pluies pour l'assainissement ;

- risque de dengue pour la stagnation de l'eau de pluie due à un réseau pluvial dysfonctionnant.

Un des principaux enjeux est le développement des différents réseaux (AEP, EP, AC). Desservir l'ensemble du territoire en eau potable est un point primordial qui passe par le renforcement et le développement du réseau et des infrastructures.
Le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable définit la stratégie autour de cette ressource à l'échelle de Mayotte.

L'enjeu pour l'AC est de garantir un fonctionnement efficient du système existant tout en renforçant le maillage du territoire. Il faut aussi considérer les espaces dans l'attente de la réalisation de travaux.
Le SDEAU constitue un document d'objectifs à échéance 20 ans et définit les scénarii de travaux par agglomération d'assainissement.

Le développement d'un système d'assainissement non collectif performant est aussi un enjeu majeur. En effet bien que le schéma directeur recommande de privilégier l'AC en particulier dans les zones urbanisées et de réserver l'ANC aux espaces isolés, une grande proportion du territoire urbanisé est classé en ANC (24% sur Mayotte) et cet assainissement possède de nombreux points noirs.

Enfin le faible raccordement de la population au réseau d'AC et d'AEP est aussi enjeu important. Le coût, le manque d'incitation et d'information et le faible taux d'équipements des ménages (pour l'AC) limitent le raccordement aux réseaux publics.

2. L'équilibre écologique des milieux aquatiques

L'île dispose de richesses naturelles exceptionnelles : le lagon, le littoral, les mangroves, les zones humides, etc. La protection et la valorisation des milieux aquatiques de la pollution passent obligatoirement par la réduction de la pollution de l'eau.

L'enjeu est de doter le territoire d'un réseau d'assainissement (AC et ANC) qui répond à ses besoins. C'est par ailleurs l'orientation 1.1 du SDAGE en place : « Doter Mayotte d'un réseau d'assainissement à la hauteur des enjeux environnementaux et de son patrimoine naturel ».

Le réseau unitaire, à l'inverse du réseau séparatif, ne permet pas un traitement efficace, de nombreux déchets sont déversés dans les milieux aquatiques. Le développement du réseau d'eaux pluviales et la gestion des déchets sont donc aussi des aspects non négligeables.





Dembéni, 2019

3. Alimenter la population croissante avec des ressources en eau de plus en plus limitées

Le territoire de la CADEMA compte une part importante de la ressource en eau potable de l'île (15 à 20%). Or le développement démographique de la CADEMA ainsi que les pressions humaines et climatiques exercées sur l'eau, qui tendent à s'intensifier dans l'avenir, posent la question du devenir en quantité et en qualité de l'eau.

L'activité humaine (le développement urbain, l'activité industrielle et agricole, etc.) ne doit pas remettre en cause la qualité de la ressource en eau. Les enjeux sont notamment importants sur les zones de captages, sur les zones humides et sur les zones d'infiltration des eaux pluviales. De plus, la pollution de l'eau peut aussi avoir des conséquences sur la qualité de l'AEP d'où l'importance du deuxième enjeu.

Ensuite les difficultés liées à la quantité d'eau potable disponible (les pénuries d'eau, les périodes d'étiages allongées) risquent de s'accentuer. La politique à l'échelle de Mayotte, portée par le Schéma Directeur d'Alimentation en Eau, est notamment de renforcer la mobilisation de la ressource en eau souterraine sur le territoire et la capacité de stockage.

4. L'écoulement des eaux pluviales au regard des risques naturels

Le territoire de la CADEMA est soumis à plusieurs risques naturels : inondation, ruissellement, érosion, etc. Les enjeux sont les structures, les populations et l'environnement directement ou indirectement touchés par les aléas. La gestion des eaux pluviales est un point important. Comme le souligne l'orientation fondamentale du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales, il est nécessaire de «gérer les risques naturels».
Différents éléments sont à considérer pour ne pas accentuer les risques :
- la maîtrise de l'imperméabilisation des sols,
- la préservation de la dynamique naturelle des cours d'eau (zones d'expansion des crues, zones naturelles des cours d'eau) et la préservation des zones d'infiltration;
- la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement;
- les installations assurant la collecte, le stockage éventuel et si besoin le traitement des eaux pluviales.
Le zonage pluvial du schéma directeur permet notamment de réglementer ces différents points.



Dembéni, 2019

5. Le développement de l'habitat informel et incontrôlé

La forte croissance démographique de la CADEMA entraine une fabrique de quartiers informels où les habitants n'ont pas accès aux services urbains. Les réseaux, qu'ils soient pour l'évacuation des eaux pluviales, pour l'assainissement ou l'adduction en eau potable, ne sont que très peu présents dans ces quartiers (bornes fontaines, branchements de type « spaghetti », etc.). La mauvaise qualité des réseaux ou l'absence totale de réseau engendrent un impact négatif sur les enjeux sanitaires, sociaux, environnementaux, etc.

En outre, l'habitat informel se construit en partie dans les ravines où l'eau ne s'écoule pas de manière permanente. Or d'une part elles contribuent à l'évacuation des eaux pluviales et d'autre part les habitants logeant dans ces ravines sont soumis à un fort risque d'inondation et de glissement de terrain.

Ces habitats s'étendent aussi sur les crêtes ce qui empêche l'accès aux services de ramassage des déchets. Des déchets qui se retrouvent par l'écoulement de l'eau de pluie, dans les cours d'eau, mangroves, lagons, etc.

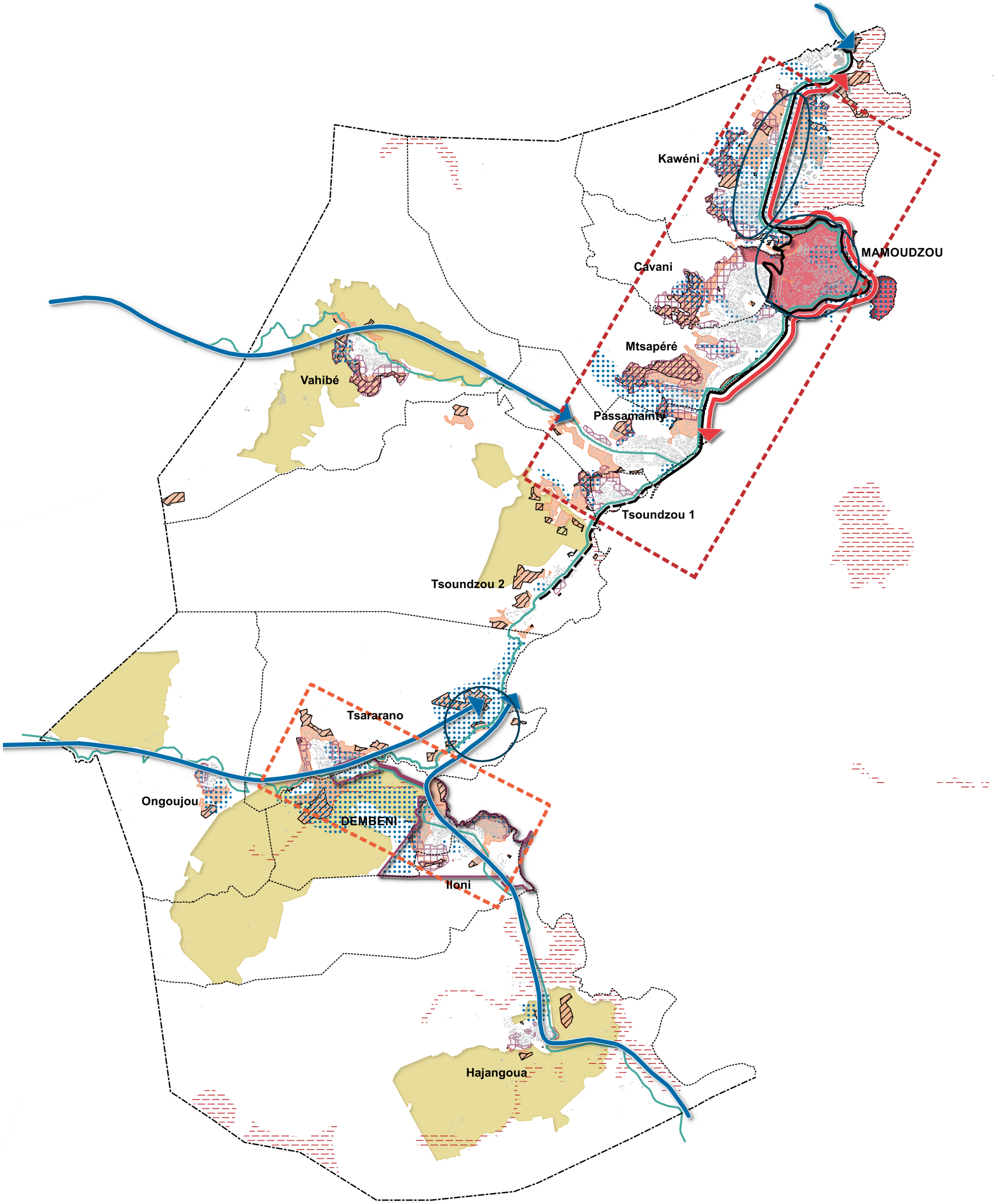






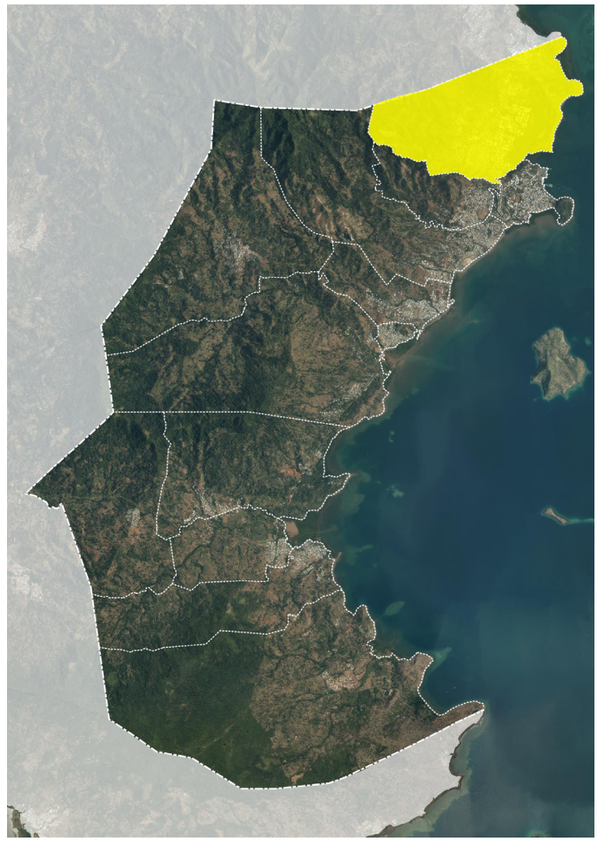
Kaweni (village), mars 2020

Carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal"



L'APPROCHE DE L'INTERCOMMUNALITE PAR LES VILLAGES

KAWENI
Commune de Mamoudzou



Position du village : Kawéni se situe au nord de la CADEMA, en limite avec la commune Koungou. Le village est en continuité avec la zone urbanisée de Mamoudzou.

Superficie : 6,8 km²

Altitude : min. 0m /max. 280m

Nombre d'habitants : **17 060** habitants (INSEE, 2017)
+3784 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 56,39% de la population de Kawéni à 19 ans ou moins en 2017 (contre 56,67% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 66,79% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **27%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 28% en 2012.
22% de chomeurs en 2017 contre 17% en 2012.

Logements : 45% des habitations de Kawéni sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
11% de logements vacants et 87% de résidences principales.
4,0 personnes par logements.
31% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **7%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement.
45% sont locataires ou sous-locataire du logement.

77% des résidents des logements de Kawéni n'ont pas de voitures en 2017.



Rond-point d'entrée dans Kawéni depuis Mamoudzou

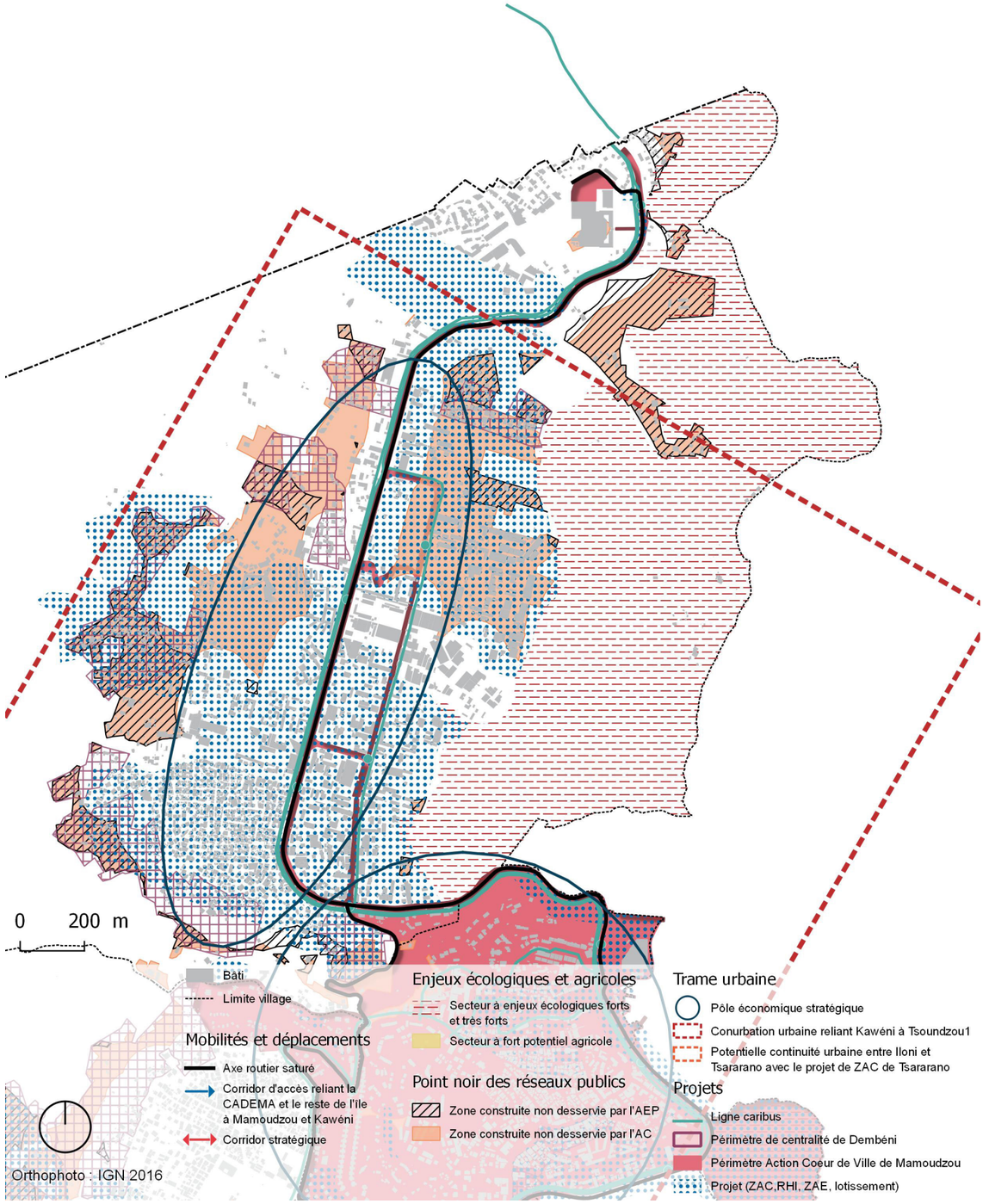


Trame urbaine à Kawéni



Bâtiments d'entreprises très présents à Kawéni

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Kawéni



KAWENI
Commune de Mamoudzou

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



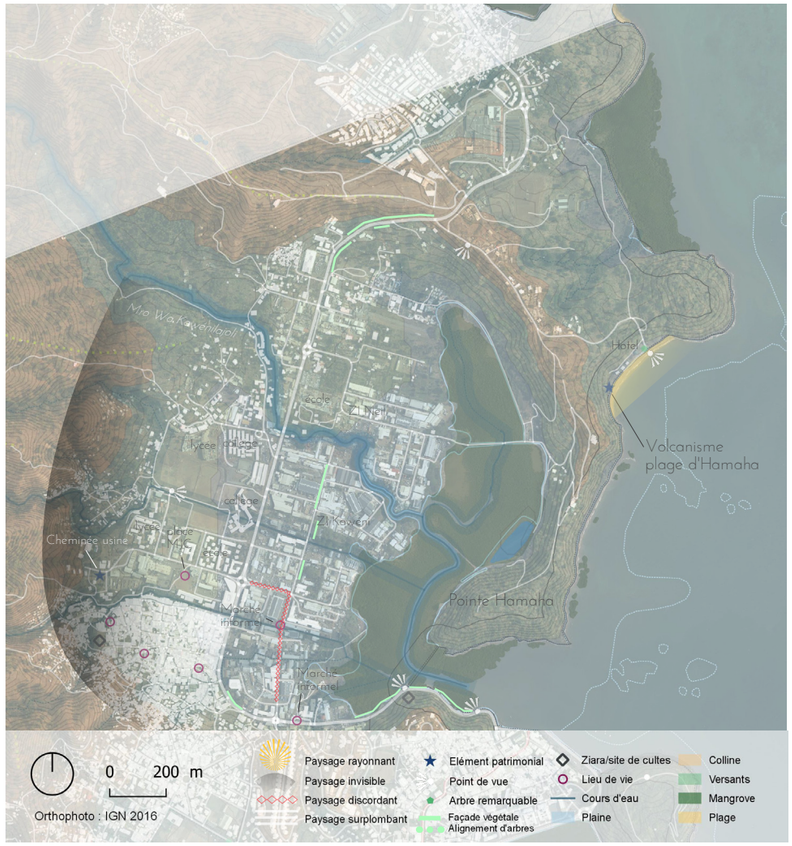
Implantation du village

Kawéni est un village de plaine, historiquement implanté sur la berge d'un cours d'eau, affluent du Mro Wa Kawénilajoli.

Le village s'est développé autour du quartier ouvrier initial, bâti selon un plan en damier à proximité de l'usine, implantée sur l'autre rive du cours d'eau.

La partie plus récente du village, occupant le bas des versants est surplombée par l'extension spontanée, s'étendant sans limite.

Elements paysagers et patrimoniaux



Le village de Kawéni tend souvent à être réduit dans les discours à sa seule zone industrielle ainsi qu'à l'important trafic routier qu'elle génère.

Le simple fait d'arriver par les hauteurs de la colline dite "Sogéa" permet de prendre en partie conscience du site exceptionnel qu'occupe le village et ses activités, à savoir un vaste cratère, témoignant des derniers épisodes volcaniques de l'île.

La traversée de Kawéni ne permet pas aujourd'hui de prendre conscience de cette richesse géologique et écologique. Le couvert végétal et les différentes ravines ont une place très ténue dans le paysage.

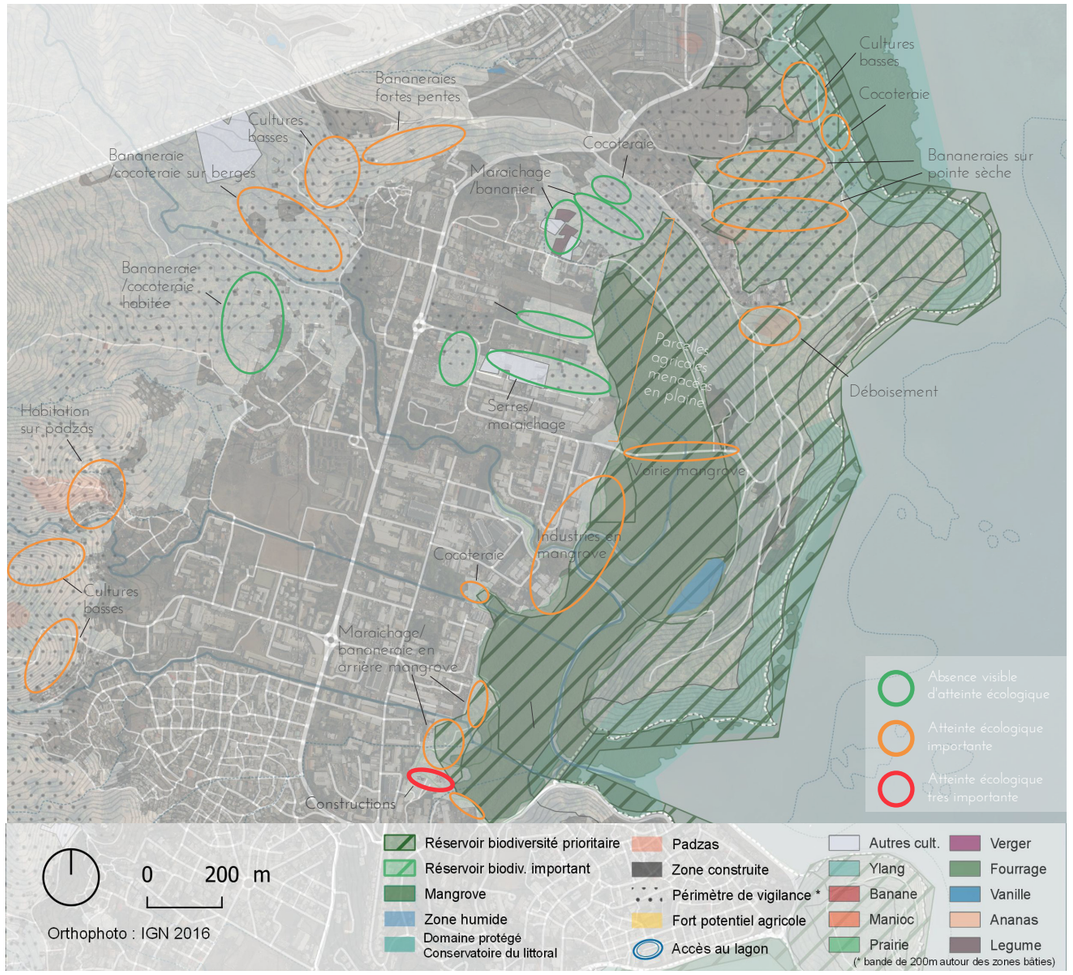


ZI de Kawéni et extension du village



Depuis l'arrière des équipements scolaires

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Domaine agricole sucrier progressivement démantelé, partie Sud de la plaine cultivée en cocoteraie

- Présence de parcelles maraîchères relictuelles en plaine (limite de mangrove), prédatées par industrie et urbanisation.

- Tendance à l'expansion des cultures sur les espaces naturels (pointe littorale) et les versants très pentus.

Milieux naturels :

- Construction et forte pollution des berges du cours d'eau villageois de Kawéni. Vallée de Mro Wa Kawénilajoli, particulièrement incisée par la zone industrielle de Kawéni en bordure de la mangrove.

- Mangrove : apport de terre moyen, pas de grande perte de surface historique malgré l'urbanisation.

- Pollution liée à la zone industrielle, nombreuses ravines. Seule mangrove non protégée par le Conservatoire du littoral au delà de l'embouchure.

- Intrusions : mangrove traversée par une route au Nord, mise en culture et constructions au Sud, déchets à proximité de la départementale.

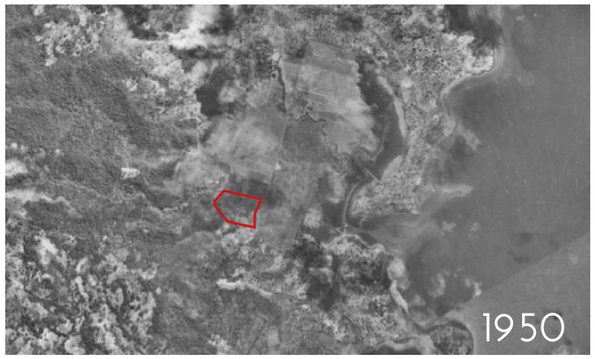
- Réservoirs de biodiversité : mangrove de Kawéni et la forêt sèche de Hamaha.



Berges bâties de Kawéni

KAWENI
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, le village de Kawéni était constitué seulement de quelques habitations. Le village s'est majoritairement développé dans les années 60. La centralité du village est spatialement peu marquée. Les équipements, commerces et services sont répartis tout au long de la R1. La trame urbaine du village est aujourd'hui limitée au nord par des zones maraîchères, à l'est par la zone industrielle et à l'ouest par d'importantes pentes sur lesquelles sont installées des constructions précaires et denses. En comparaison avec les autres villages de la CADEMA, Kawéni compte de nombreuses parcelles privées dans la trame urbaine. Cet élément peut s'expliquer par la place importante qu'occupe l'activité économique dans la trame urbaine et la création de structure adaptée pour la propriété foncière de ces espaces.
A Kawéni, la surface potentiellement densifiables est de **11,24 ha**, soit 23,24% de surfaces en dents creuses du territoire de l'agglomération. Ces espaces identifiés sont pour toutes vocations confondues, notamment pour de l'activité économique étant donnée la place importante de ce domaine au sein de la CADEMA.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces sept dernières années (2014-2020) est de 119 logements, dont :
- 14 nouveaux logements à vocation mixte (12 en construction sur 1,07ha et 2 en extension/élévation),
- 90 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 3,75ha (parcelle moyenne de 417m² par logement),
- 6 logements en démolition/reconstruction, à vocation d'habitat,
- 9 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

Au total, 12,51 ha de surface, correspondant à l'ensemble des permis de construire déposés sur la période, ont été consommés sur le village à vocation économique (7,29ha), habitation, mixte (1,07ha) et service public ou d'intérêt général (0,39ha).

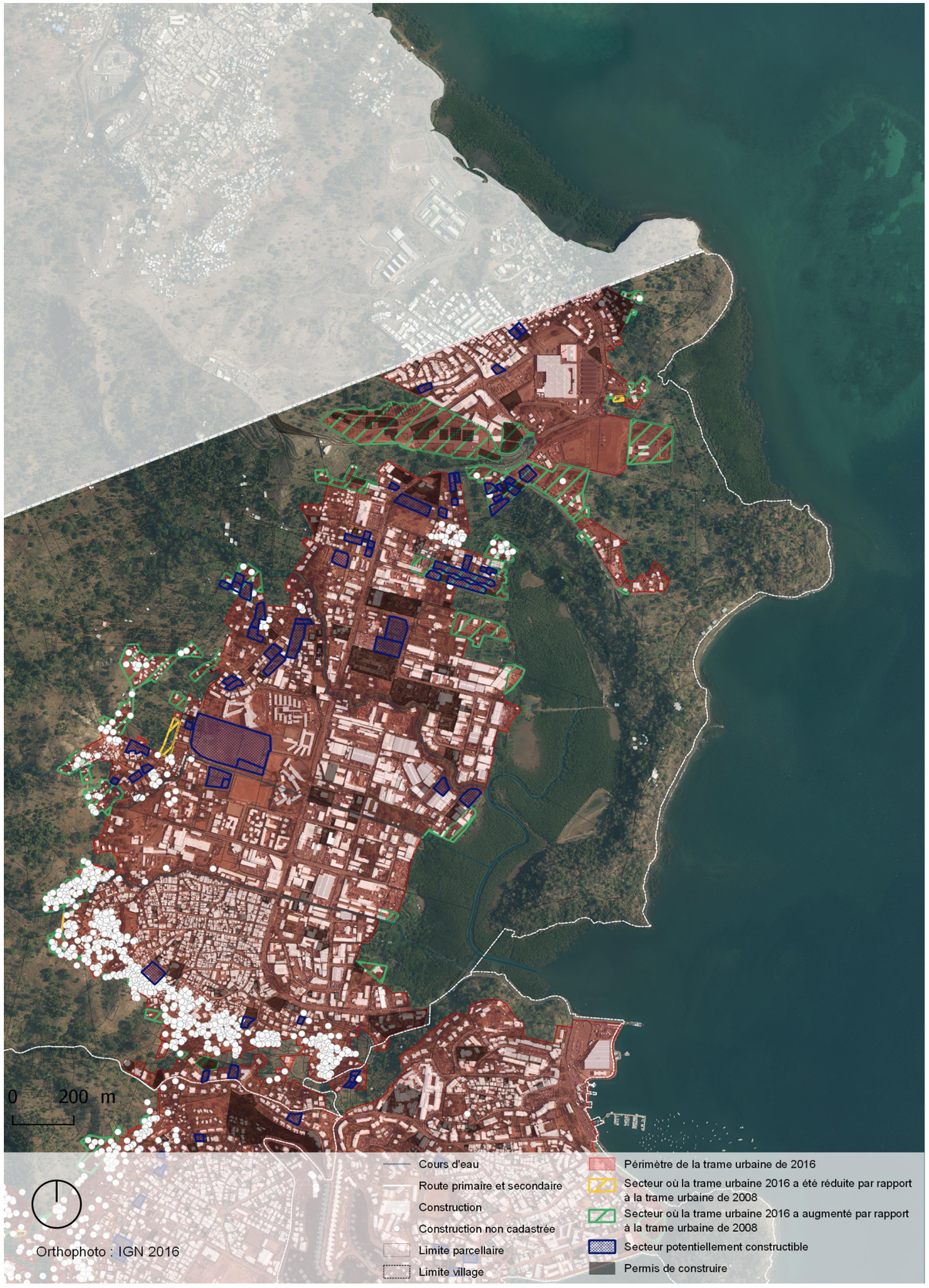
Enfin la comparaison des images satellitaires entre 2008 et 2016 a permis de mettre en lumière une augmentation de 27,06 ha de surface urbanisée entre ces deux dates**, sur une période de huit ans.**

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

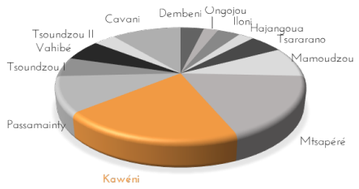
• Régulariser les propriétaires fonciers à Kawéni

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces



KAWENI
Commune de Mamoudzou

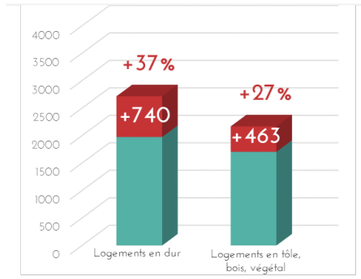
HABITAT



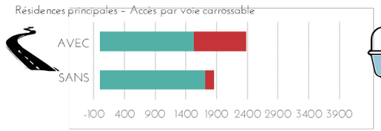
20% des logements de la CADEMA

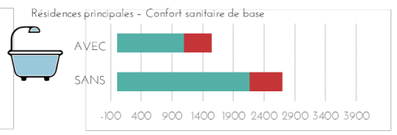
2017 :
4883 logements :
4241 résidences principales
527 logements vacants
8 résidences secondaires

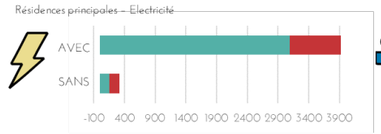
2012-2017 :
+1203 logements (+33%)
dont
+992 résidences principales (+31%)
+145 logements vacants (+38%)
-10 résidences secondaires

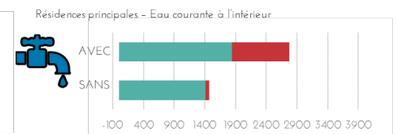


Confort des résidences principales

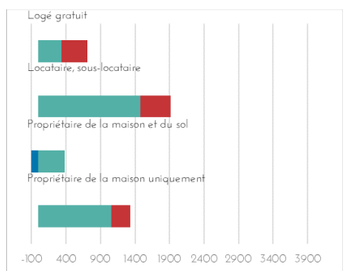








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 1857 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 140 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 2384 unités, soit 852 de plus par rapport à 2012.

Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

C'est le village le plus peuplé de la CADEMA : 20% des logements avec une progression de plus 30% entre 2012 et 2017. Kawéni est extrêmement composite avec un cœur de village où les logements en dur dominent (56%) et des extensions de logements très précaires formant des bidonvilles. Comme à Mamoudzou village, 1 logement sur 2 est en collectif. La part de locataires et sous-locataire est aussi assez élevée (45%) et tant tend à augmenter.

Les dynamiques récentes révèlent le développement de l'habitat précaire (+27%), même si on note une progression de logements en dur (+37%) et du nombre de logements avec eau et électricité… Selon l'étude récente sur le mal-logement, le village compte plus de 2 000 habitations précaires, regroupées (65%) et en diffus. Une partie importante des bidonvilles est localisée en zone non constructible : 862 ménages seraient en situation de vulnérabilité résidentielle. Plusieurs RHI sont en cours ou projetées : RHI Mahabourini/Kakal (estimation PILHI : 599 logements concernés),RHI Bandrajou (plus de 400 logements concernés), RHI Disma Bas (140 logements concernés), RHI Recto-verso (153). Une OPAH-RU est également programmée sur le cœur du village (au stade des études).

Une partie de Kawéni est engagée dans un NPRU qui compte huit secteurs opérationnels. En matière d'habitat, le projet vise à la fois la requalification des logements et le développement d'une nouvelle offre de logements (potentiel de 2 500 logements). Un projet de la SIM devrait être livré dès 2020 : 36 logements.
Au nord du village, la ZAC Hamaha doit permettre de développer un quartier mixte intégrant plus de 400 logements, dont 4 opérations en cours de la SIM représentant environ 185 logements locatifs sociaux (livraisons prévues en 2020).

Enjeux & objectifs

• Conforter la fonction résidentielle du cœur du village de Kawéni en améliorant et en densifiant l'habitat.

• Traiter les poches d'habitat indigne progressivement, en développant des solutions alternatives de relogement pour les publics non éligibles et des solutions innovantes de logements à très bas coûts. Passer de l'expérimentation à la programmation.

• Mener à bien le nouveau projet de renouvellement urbain qui doit à la fois structurer le quartier et permettre de développer des solutions de logements diversifiées pour répondre aux enjeux du relogement (logements très sociaux) mais aussi pour accueillir une population mixte, allant du social au logement intermédiaire pour loger les actifs.

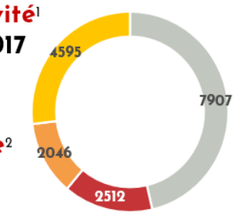
• Limiter l'extension des bidonvilles par une meilleure maîtrise du foncier.

KAWENI
Commune de Mamoudzou

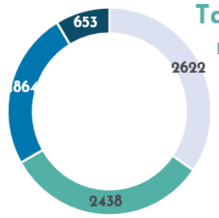
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
27% en 2017
28% en 2012

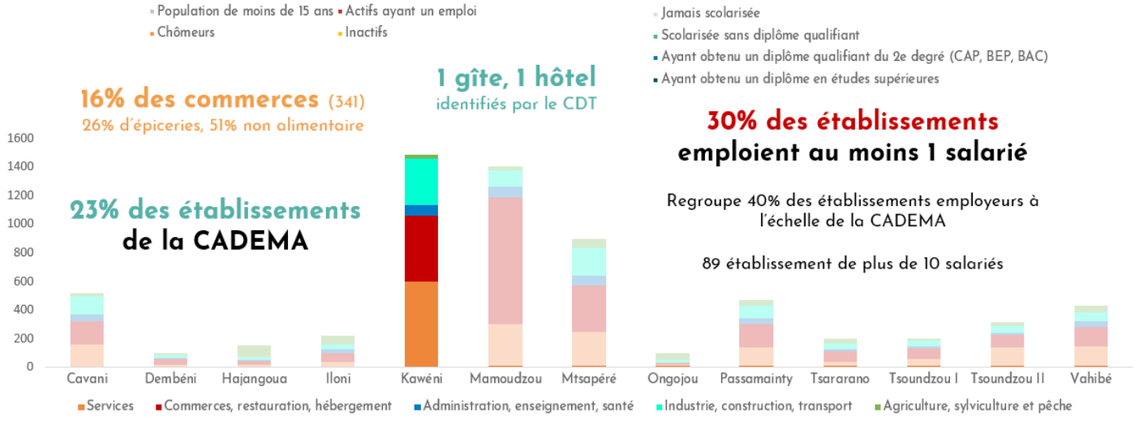
Taux de chômage[2]
45% en 2017
37% en 2012



+ 2040 habitants de plus de 15 ans
dont 542 actifs occupés
depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
67% en 2017
72% en 2012



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis

1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Kawéni est LE pôle économique de la CADEMA, ainsi que de l'ensemble de l'ile de Mayotte.

Il concentre 23 % des établissements de l'agglomération, regroupe 40 % des établissements employeurs de la CADEMA et recense 89 établissements de plus de 10 salariés.

Ceux-ci sont majoritairement situés dans les secteurs «commerces/ restauration/hébergements» ainsi que dans les «services», mais le poids des activités «industrie/construction/transport» est également particulièrement identifiable.

Les indicateurs socio-économiques du secteur (qui «s'insère» dans un quartier en très grande difficulté et pauvreté) sont critiques, qu'il s'agisse du taux de chômage comme du niveau de qualification (qui tend, toutefois, très légèrement à s'élever, entre 2012 et 2017). Cependant, un programme ANRU+ et des actions liées à l'économie (NPNRU) vont être impulsés, afin d'optimiser l'ensemble du quartier.

La zone économique de Kawéni (sur son seul volet économique), représente 137 ha, près de 5 000 emplois et 800 établissements en activité. Son accessibilité (et sa lisibilité) est (sont) complexe(s) et son trafic routier est extrêmement dense, avec 20 000 véhicules jours comptabilisés sur le RN 1, mêlant VL et PL.

Enjeux & objectifs

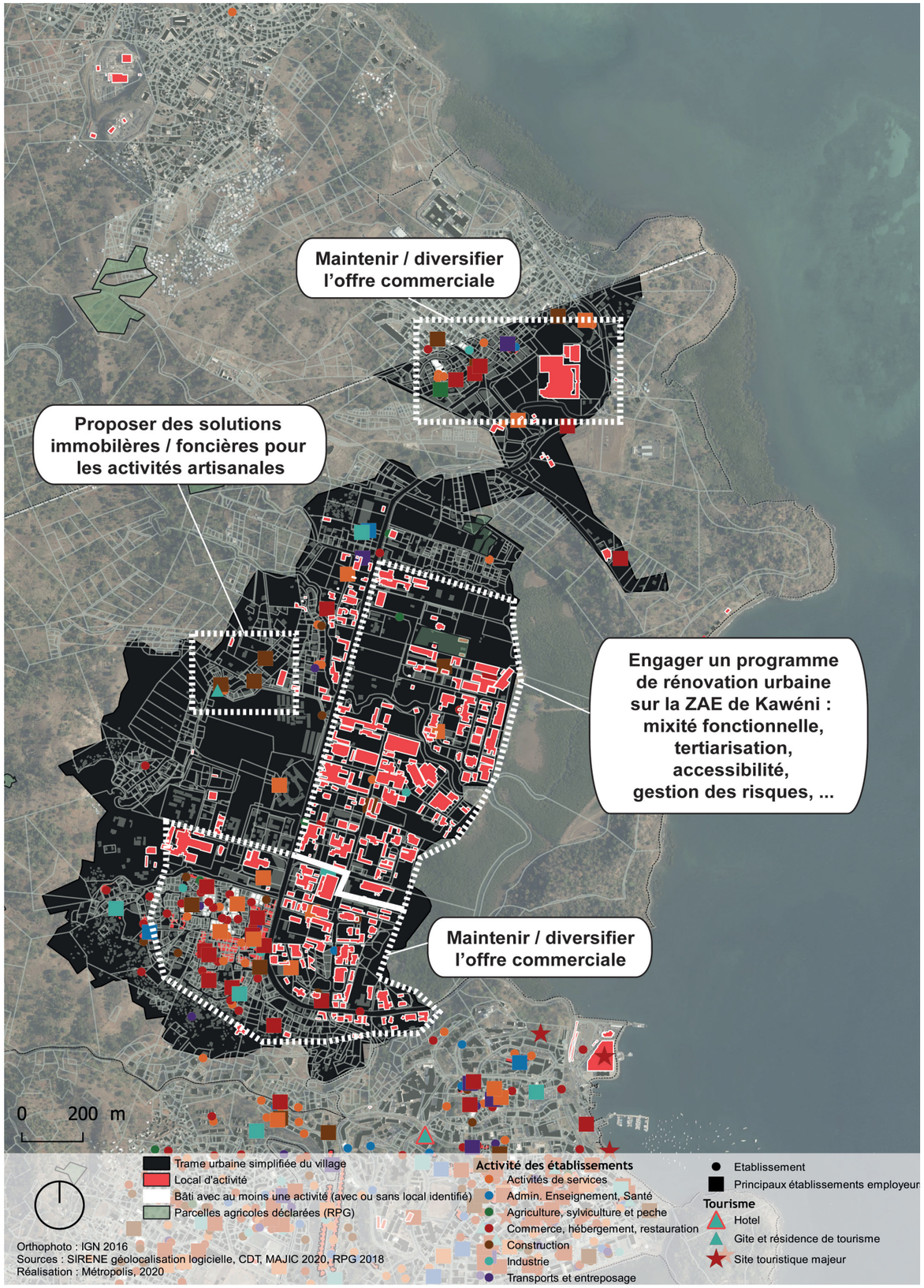
• Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment les jeunes, sur le marché de l'emploi et l'accès aux activités économiques inclusives.

• Maintenir, au contact du village et de la zone urbaine de Kawéni, une offre commerciale et de services de proximité à la fois diversifiée, qualitative et spatialement accessible.

• Engager, sur la zone économique un programme pluriannuel de rénovation, densification spatiale et d'aménagement qualitatif (mixité fonctionnelle, tertiarisation, accessibilité, circulation, paysagement, gestion des risques et de l'écologie urbaine, gouvernance et animation, cf. ANRU+/PNRU...)

• Désengorger la zone de Kawéni, en identifiant et aménageant des zones économiques de complémentarité et d'équilibre, sur la CADEMA et l'ile de Mayotte

• Développer une attractivité et une organisation touristiques/ ludiques au nord de Kawéni (cf. sur le site Hamaha : projet hôtelier haut de gamme, centrale solaire, déchetterie HQE...).



KAWENI
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

Constats

Le village de Kawéni est structuré avant tout autour de sa zone d'activité sur laquelle se concentre une très grande majorité des emplois de l'île. Par ailleurs, le village accueille deux établissements d'enseignement secondaire : le Collège Kawéni 2 et le Lycée de Mamoudzou Nord.
En raison de ces fonctions, le village de Kawéni constitue aujourd'hui l'**une des zones les plus attractives** de Mayotte et polarise ainsi des flux de déplacements intenses qui sont à la fois liés aux b**esoins de mobilité de personnes (actifs, scolaires et chalands) mais aussi de marchandises**.
Alors que l'on observe dès à présent une problématique de convergence des flux vers ce pôle d'envergure et par conséquent une saturation accrue du réseau viaire (RN1) rassemblant voitures et poids lourds, les perspectives d'évolution du territoire renvoient à plusieurs questionnements : développement de solutions de mobilité alternative, vocation future de cette zone d'activité…

Afin d'améliorer les conditions d'accessibilité de la zone d'activité de Kawéni à court/moyen termes, la CADEMA ainsi que le Département de Mayotte portent plusieurs réflexions/projets :
• La **mise en place d'un réseau de Transport Collectif Urbain** CARIBUS qui permettra de relier la zone depuis Passamainty au Sud et les Hauts Vallons au Nord. Dans ce cadre, l'aménagement d'un parking-relais au niveau des Hauts Vallons facilitera les correspondances VP/ Caribus et TCI/ Caribus,
• Le **déploiement d'un réseau de transport interurbain** en lien avec les taxis sur tout le département,
• L'objectif de ces deux projets étant de **canaliser les flux à destination de la zone de Kawéni** en assurant une réelle alternative à la voiture individuelle et en facilitant l'intermodalité au niveau du parking relais.
• Des réflexions en lien avec la gestion du transport de marchandises : la **mise en place d'une liaison maritime** entre Longoni et Kawéni ainsi que la délocalisation de certaines activités industrielles de la zone de Kawéni. Dans cette perspective, le projet de gare maritime Fret serait associée à une reconfiguration du réseau viaire de la zone afin de limiter le flux de marchandises sur la RN en les basculant sur la route Martin Luther King (prolongement de la rue de l'Archipel). Pour cela, un percement supplémentaire à celui envisagé pour le Caribus est nécessaire.

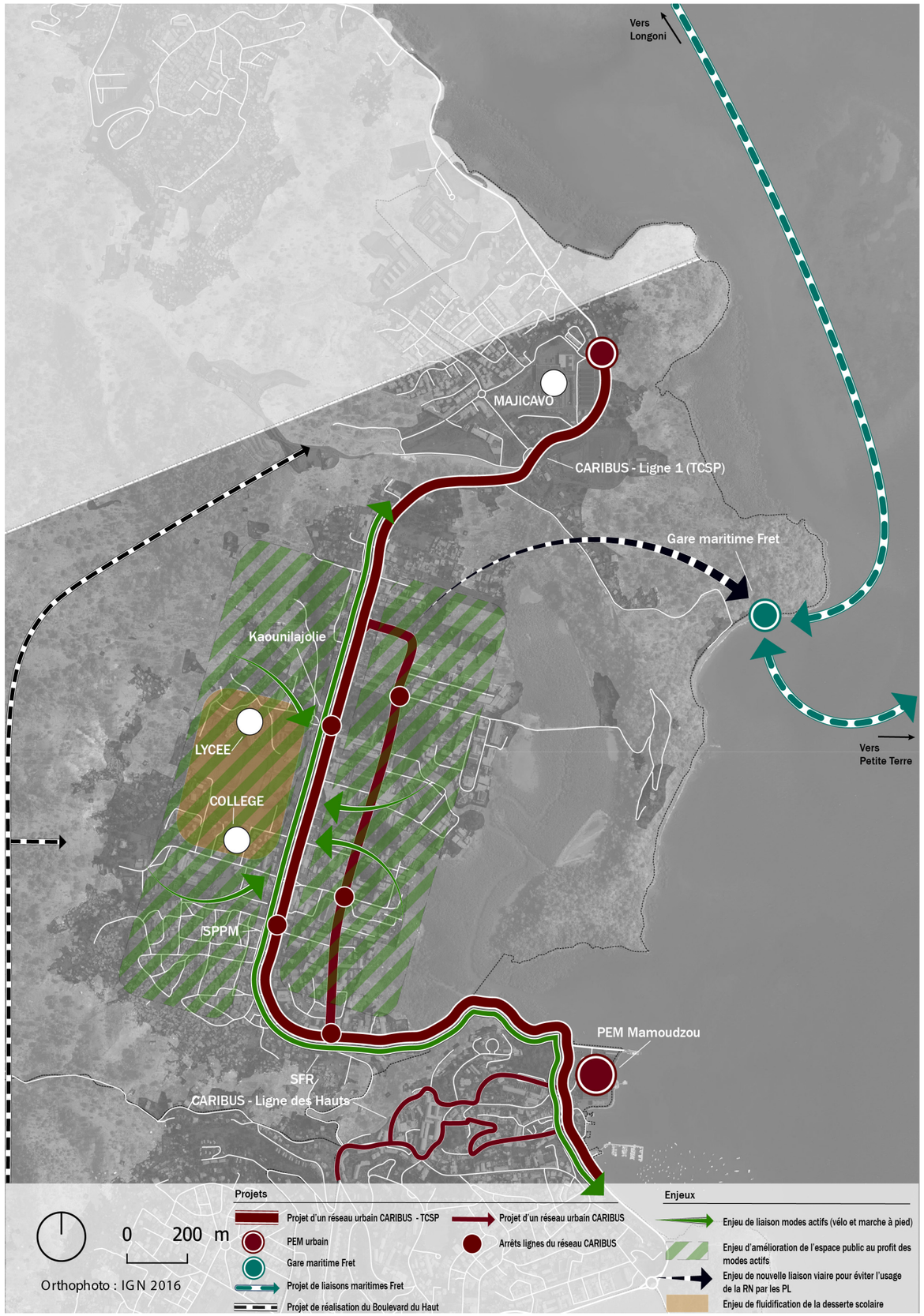
Enjeux & objectifs

Les conditions d'accès à la zone pour les usagers devraient être considérablement améliorées par la mise en place des différents projets de mobilité : CARIBUS, transports départementaux et à plus long terme le Boulevard des Hauts. Le projet de mise en place d'**une liaison cyclable le long du TCSP** devrait par ailleurs participer à l'amélioration de ses conditions d'accès. Néanmoins, le cumul des différents usages (VL et PL) dégrade les conditions de sécurité pour le développement des modes actifs. Il sera donc nécessaire, spécifiquement à ce village, de mener une réflexion globale de la gestion des circulations (tous modes) pour éviter des mésusages (shunts) ou des conflits d'usages (PL/ VL, Modes actifs/ VL, …).

A court terme, la **gestion des espaces publics de la zone** (ZA et village compris) représente un **enjeu de valorisation des nouvelles offres de mobilité** et en particulier le lien piéton>Caribus mais aussi la promotion de l'usage vélo.

Un enjeu majeur de résorption des difficultés d'accès aux pôles d'enseignements pour les services de transports scolaires nécessite de s'interroger sur de nouvelles voiries dédiées (+ modes actifs ?) permettant de faciliter leur insertion et la gestion des girations. Cet aspect améliorerait également la qualité de service rendu aux élèves empruntant les services.

A plus long terme, la **création d'un embarcadère fret** à proximité de la zone devrait réduire **les conflits VL/PL/piétons et les nuisances liées au transport de marchandises** mais renvoie avant tout à la question de la vocation projetée de la zone. En effet, à plus long terme, le SAR prévoit de déconcentrer certaines fonctions industrielles de la zone vers d'autres régions de l'île et par conséquent réduire certaines problématiques spécifiques.



KAWENI
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'assainissement pluvial satisfaisant. Mais il compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Défaut d'entretien ;
Déchets dans les caniveaux et ravines ;
Maillage inadéquat, sous-dimensionnement,
Absence de réseaux et/ou de continuité;
Exutoires vers la ravine qui traverse le village ;
Déversements d'eaux grises, etc.

→

Conséquences :
Inondation, débordement des réseaux ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.
Eaux polluées ;
Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus.

Le diagnostic des réseaux indique que la plupart des réseaux existants (60 à 70%) ont une capacité d'adduction supérieure ou égale à une pluie décennale. En revanche, une large proportion n'est pas couverte par le réseau correspondant en majeure partie à des poches d'habitat indigne.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Kawéni reste compliqué malgré une amélioration de l'accès. Le réseau est relativement bien développé dans le centre du village et l'espace industriel. Néanmoins, certaines zones principalement situées en périphérie, ne sont pas desservies. Les constructions dans ce secteur sont principalement de l'habitat indigne ou des constructions dispersées.

3 forages d'eau souterraine sont présents sur Kawéni. Des périmètres de protection rapprochés ont été définis mais font l'objet d'une faible vulnérabilité.

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

2012	57
2017	65

+8%

Accès à l'assainissement

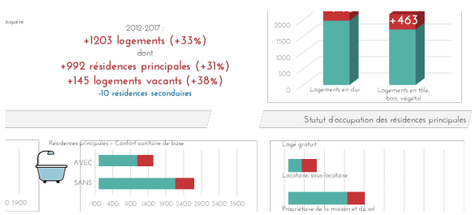
Le réseau d'assainissement collectif (AC) est lui aussi relativement bien développé sur le village notamment sur la partie sud du village où les quartiers sont denses, où l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI. En effet 42% des résidences principales ont accès à ce service.

Par ailleurs, **47% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol. Et hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Enfin, d'après la tierce expertise du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées, près d'un tiers des mini-STEP de la CADEMA sont en fonctionnement sur le village de Kawéni et notamment sur la zone d'activité. Tout comme l'ANC nous ne disposons pas d'information sur leur état mais d'après le Programme opérationnel Feder, elles sont en grande majorité défaillantes, dû le plus souvent à un manque de gestion. Le SDAGE 2022-2027 recommande de les raccorder à l'AC.

Kawéni est raccordé à la station d'épuration des eaux usées Baobab.

Évacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



41% des logements sont équipés en WC

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :

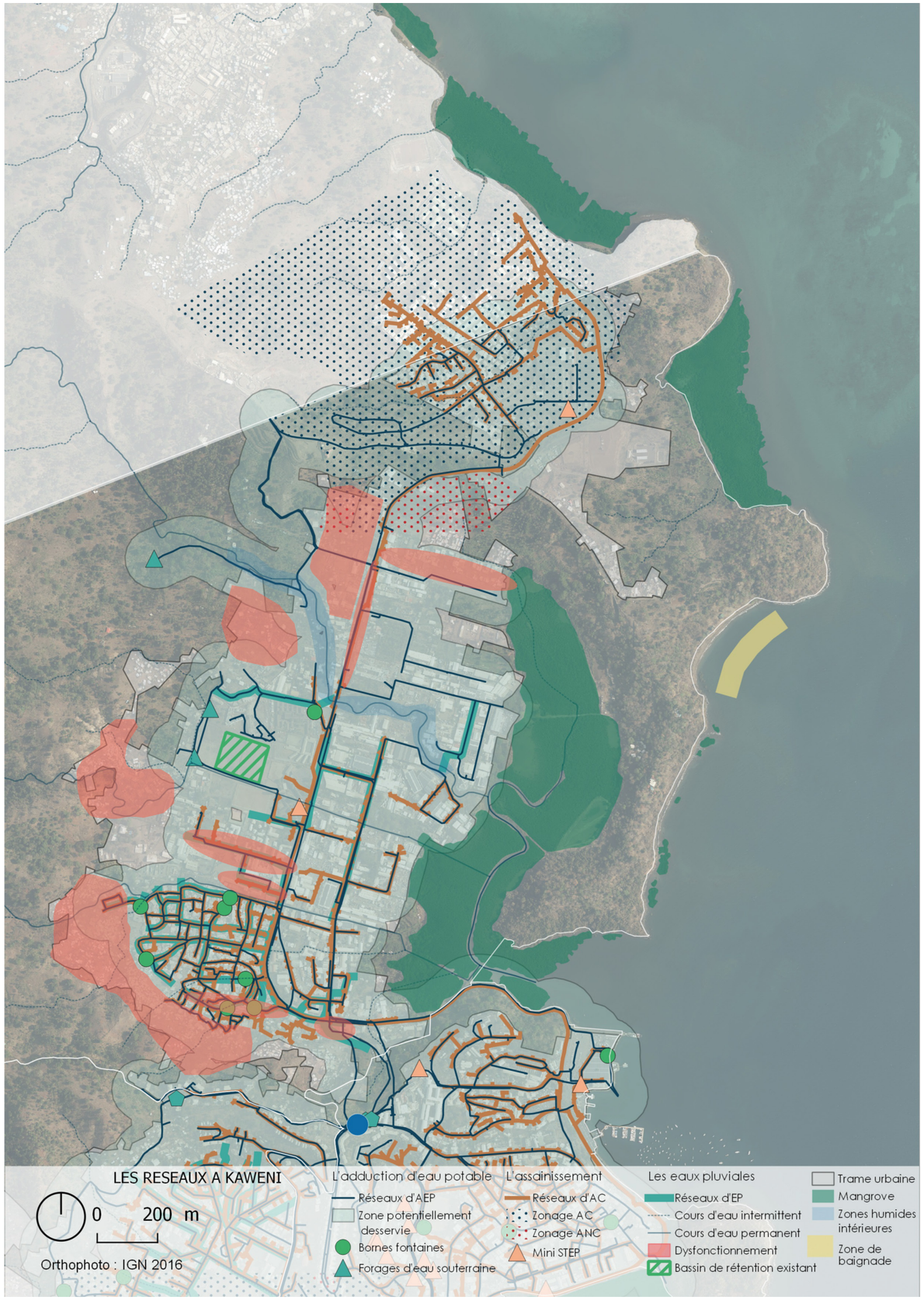
- La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.

- Le village est traversé par des cours d'eau permanent et des cours d'eau intermittent **pollués par le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées**. Or l'état écologique et chimique des cours d'eau de ce bassin versant est médiocre (SDAGE 2022-2027).

- **Le site de baignade** a une eau d'une qualité suffisante (ARS 2014). Ce site peut s'avérer être un levier contre le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées, en lien avec l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :

- Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel (tout autour de Kawéni hormis aux abords de la mangrove), ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU.



KAWENI
Commune de Mamoudzou

Atout

• Le pôle d'emplois et d'activités économique dominant de la CADEMA et de Mayotte ;

• La seule vraie ZAE de la CADEMA avec des activités, nombreuses, dynamiques et diversifiées ;

• La proximité du cœur de l'agglomération ;

• Des projets de développement d'envergure sur le village ;

• Présence d'habitats remarquables de forêts sèches et de mangrove ;

• Poumon économique de Mayotte, Kawéni est très attractif et est situé, du moins la partie zone d'activités, sur un territoire relativement plat. La zone sera desservie par la ligne forte du réseau Caribus et reliée directement et rapidement au PEM de Mamoudzou et au sud vers Passamainty ;

• De plus, la zone étant soumise à nombreux flux de marchandises, les projets de mutation de la zone et de création d'une gare maritime fret devraient également améliorer les conditions de circulation ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitats structurés ;

• Un développement urbain modéré ;

• Vaste cratère, témoin des derniers phénomènes volcaniques de l'île ;

• Mangrove en bon état de conservation, visible depuis le trottoir reliant le front de mer de Mamoudzou à Kawéni ;

• Présence d'une mangrove et d'un relief remarquable.

Faiblesse

• Un niveau d'organisation, de planification et de structuration économique et commerciale insuffisant, voire anarchique ;

• Des risques naturels peu pris en compte et une asphyxie latente de la zone (et des problématiques socio-économiques très prégnantes sur le village) ;

• Une part très importante de logements indignes notamment dans les zones à risques ;

• La grande précarité économique des habitants ;

• Impacts indirects sur la mangrove ;

• Urbanisation dans la plaine induisant un défrichement des zones forestières pour l'agriculture ;

• La zone d'activité fait face à une congestion très importante qui rend la traversée complexe. De plus, le caractère routier de l'espace public n'est pas favorable au cheminement piéton ;

• Kawéni, c'est aussi un village résidentiel situé plus sur les hauteurs et à l'écart des futures offres de la CADEMA ;

• Près de la moitié des logements sont sans assainissement ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Un habitat de qualité disparate avec une forte proportion d'habitat précaire (566 constructions non cadastrées) ;

• Un urbanisme mal maîtrisé avec des poches d'habitat informel majoritairement localisées dans les zones d'aléas fort. (67% des constructions non cadastrées se trouvent en zones d'aléa fort) ;

• Une maîtrise foncière majoritairement privée rendant plus difficile la conduite d'opérations d'aménagement ;

• Village qui accueille le plus d'habitat précaire sur l'ensemble de la commune ;

• Saturation visuelle et physique de l'espace par l'automobile, peu de lieux à investir pour le piéton ;

• Peu de contrôle du développement des deux Zones Industrielles;

• Absence de gestion des milieux aquatiques (ravines, cours d'eau, mangrove) ;

• Village soumis au risque d'inondation, partie centrale de la plaine littorale doublement impactée (inondation et submersion marine).

Opportunité

• L'insertion de la zone dans un projet urbain d'ensemble, prévoyant des diversités de fonctions et d'aménagements ;

• La capacité à requalifier, moderniser et densifier la zone, pour lui redonner une image et une attractivité qualifiantes, permettant de cibler des entreprises à plus haute valeur-ajoutée ;

• La concrétisation du NPRU ;

• Le potentiel de développement de l'habitat dont la ZAC Hamaha à court/moyen termes ;

• Le relief peu accidenté de la zone peut constituer un atout pour le développement des modes actifs notamment entre Mamoudzou et Kawéni et pourrait être promu comme un mode très performant pour desservir la zone ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Un potentiel de densification à exploiter car le village est contraint et aura des difficultés à s'étendre;

• Un projet de lotissement et une ZAC sont en phase travaux sur le village ;

• Trois études RHI sont en cours sur le village (Bandrajou, Disma et Recto-Verso) ;

• Ravines et berges de Mro Wa Kawénilajoli à réinvestir pour faciliter la traversée piétonne du quartier et assurer le bon état écologique ;

• Point de vue à mettre en valeur sur les hauteurs de la colline Sogéa, ou au niveau du parc Batrolo ou (encore depuis la colline de la Préfecture) ;

• Site d'intérêt géologique sur la plage d'Hamaha ;

• Village concerné par le dispositif ANRU+ ;

• OPAH Renouvellement Urbain sur le quartier "Village" ;

• Travail en cours sur la valorisation de la pointe Hamaha, avec l'ouverture très prochaine d'un hôtel.

Menace

• Surconcentration et thrombose socio-économique de la zone ;

• Décrochage des activités commerciales de proximité et maintien (voire aggravation) de la paupérisation socioéconomique de Kawéni ;

• Une incapacité à traiter l'habitat indigne faute de solutions de relogement ;

• La non maîtrise du développement de l'habitat spontané notamment dans les zones à risques ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• La promotion des modes actifs nécessite de s'interroger sur la qualité des espaces publics. Sans elle, le pari d'une mobilité plus durable sur la zone de Kawéni sera plus difficile à atteindre ;

• Le village compte de nombreuses mini-STEP, dont certaines peuvent s'avérer être défaillantes ;

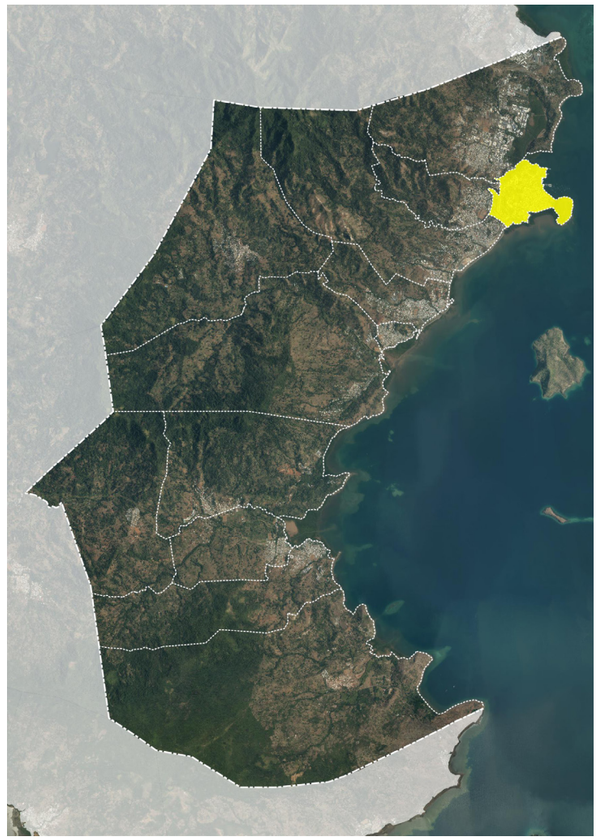
• L'amélioration insuffisante de la situation de l'habitat précaire ;

• Comblement visuel progressif de l'espace de la plaine par les équipements public et les activités privées ;

• Risque de confiscation de l'accès à la plage (hôtel) et plus largement à l'ensemble de la pointe Hamaha ;

• Tendance à l'expansion des cultures vivrières en milieu naturel littoral : perte de biodiversité et banalisation des paysages.

MAMOUDZOU
Commune de Mamoudzou



Position du village : Mamoudzou se situe principalement le long de l'océan et est dans sa quasi totalité urbanisée, excepté la Pointe Mahabou.

Superficie : 1,2 km²

Altitude : min. 0m /max. 75m

Nombre d'habitants : **6131** habitants (INSEE, 2017)
+292 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 45,83% de la population de Mamoudzou à 19 ans ou moins en 2017 (contre 46,28% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 50,11% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **46%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 43% en 2012.
16% de chomeurs en 2017 contre 15% en 2012.

Logements : 23% des habitations de Mamoudzou sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
10% de logements vacants et 89% de résidences principales.
3,3 personnes par logements.
10% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **16%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **61%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

59% des résidents des logements de Mamoudzou n'ont pas de voitures en 2017.



Place mariage avec des commerces, du stationnement et des aires de jeu

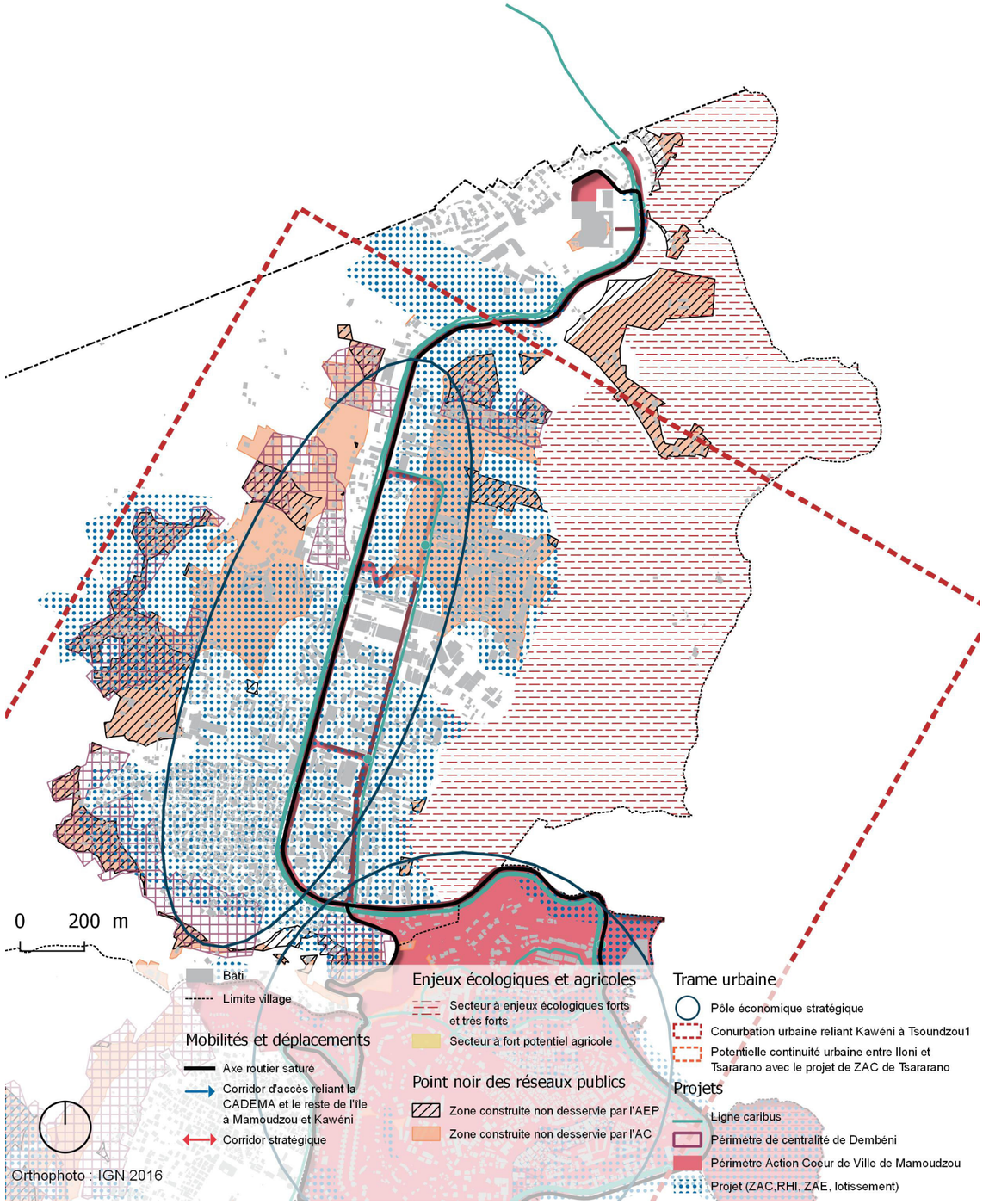


Front de mer de Mamoudzou



Centre Hospitalier de Mayotte : équipement structurant

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Mamoudzou



MAMOUDZOU
Commune de Mamoudzou

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



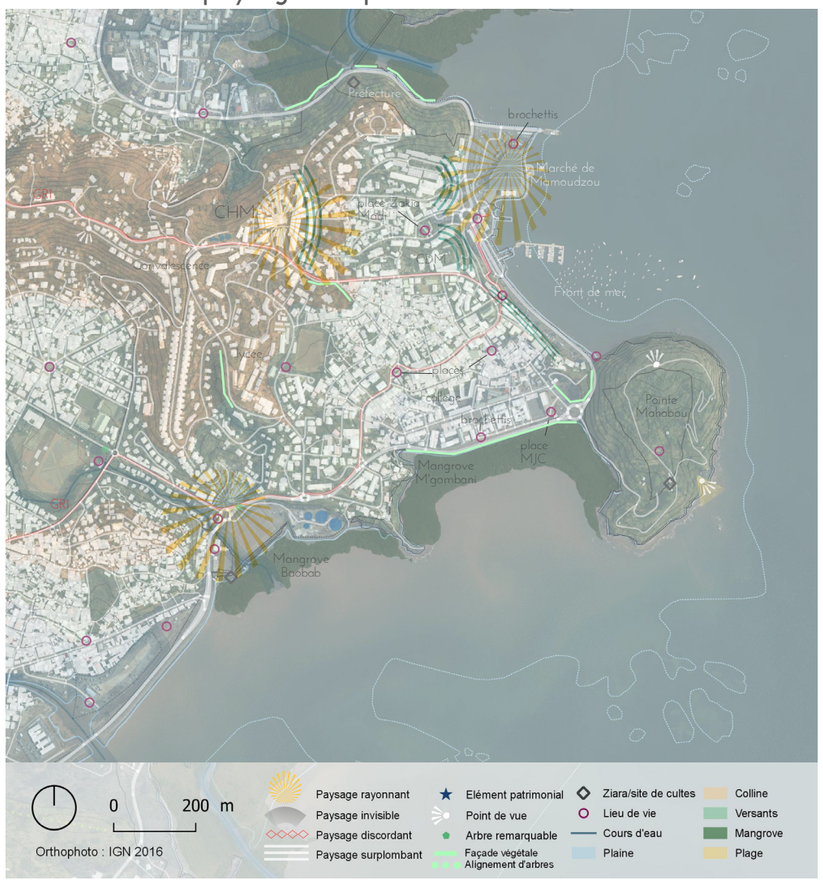
Implantation du village

Mamoudzou est un village de plaine, historiquement bâti de part et d'autre de la pointe Mahabou.

En quête d'espace, le village s'est progressivement étendu sur les différents versants et ravines de sa plaine, jusqu'à atteindre les hauteurs de la crête.

Ses différents quartiers sont autant d'anciens villages, progressivement intégrés au tissu urbain de la ville. Ils conservent en partie cette identité villageoise.

Elements paysagers et patrimoniaux



Mamoudzou est un village étagé, découpé en trois niveaux distincts.

La partie basse, correspondant au quartier M'gombani et au front de mer, souffre du manque de profondeur de la façade Est, entraînant une impression de tassement visuel depuis le lagon.

L'essentiel du village est construit sur cette partie médiane, accueillant l'axe commercial principal, faisant office avec le marché de centralité.

Tournant en quelque sorte le dos au centre ville, la pointe Mahabou et son patrimoine demeurent dans l'ombre de Mamoudzou.



Vue depuis la barge



Vue depuis les hauteurs de Convalescence

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Versants alentours du village autrefois cultivés en cocoteraie, présence de reliques et grandes cocoteraies sur la pointe Mahabou.

- Inclusions sporadiques de parcelles agricoles au sein du tissu urbain.

- Développement préjudiciable de nouvelles cultures au contact des milieux naturels : ravine sèche et arrière mangrove de M'gombani.

Milieux naturels :

- Construction du centre commercial Baobab sur le trajet de la ravine de Convalescence, programme immobilier sur la partie amont de la ravine : perte de la ripisylve.

- Ravine du parc Batrolo mise en culture, ancien quartier spontanée démantelé, terre laissée à nue.

- <u>Mangrove</u> : apport de terre important et déchets urbains, station d'épuration et terrain de foot à proximité immédiate de la mangrove Baobab, reléguée en arrière-plan.

- Plusieurs intrusions en mangrove : feux, mise en culture et dépôts de déchets.

- <u>Réservoirs de biodiversité :</u> double mangrove Baobab M'gombani, pointe Mahabou (et hauteurs boisées de la Convalescence dans une moindre mesure).



Chenal dans mangrove de M'gombani

MAMOUDZOU

Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Mamoudzou ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé le long de la RN2.
Dans les années 90, le front de mer de Mamoudzou a été officialisé pour permettre le contournement routier de la ville.
Le lieu de centralisé se localise sur l'actuelle place du Marché. Cette centralité a été renforcée par la proximité de nombreux services, commerces, équipements.

Mamoudzou compte une grande majorité de parcelles publiques au sein de la trame urbaine.

La fonction administrative est très présente dans le tissu urbain de Mamoudzou. La réorganisation des administrations et de leur localisation (notamment à l'échelle de Mayotte, avec des déménagements d'institutions) soulève la question de la mutation des espaces bâtis.

La surface allouée aux dents creuses est très faible à Mamoudzou, avec seulement **5 425m²** de surface, soit 1,12% de l'ensemble des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA.
Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces sept dernières années (2014-2020) est de 106 logements, dont :
- 9 nouveaux logements sur 2 413 m² à vocation mixte,
- 74 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 7,97ha (parcelle moyenne de 1,08 par logement du fait notamment de constructions d'habitations sur des grandes parcelles),
- 5 logements en démolition/reconstruction, à vocation d'habitat,
- 18 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **8,63ha**.

La comparaison de l'orthophoto entre 2008 et 2016 souligne le peu de surface urbanisé qu'a connu Mamoudzou avec **seulement 7 105m² supplémentaire**, **sur une période de huit ans.**

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine et les espaces bâtis pouvant faire l'objet de mutations

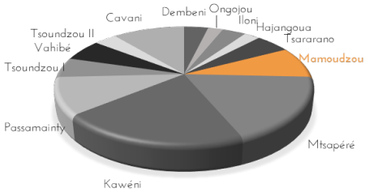
• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces

• Trouver un équilibre entre la préservation du milieu naturel et le développement urbain



MAMOUDZOU
Commune de Mamoudzou

HABITAT

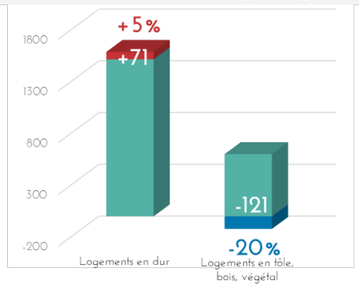


9% des logements de la CADEMA

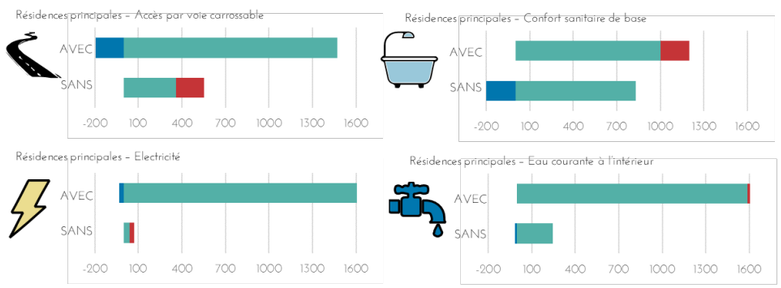
2017 :
2068 logements :
1832 résidences principales
209 logements vacants
1 résidence secondaire

2012-2017 :
-50 logements (-2%)
dont
1 résidence principale (0%)
-49 logements vacants (-19%)
-1 résidence secondaire

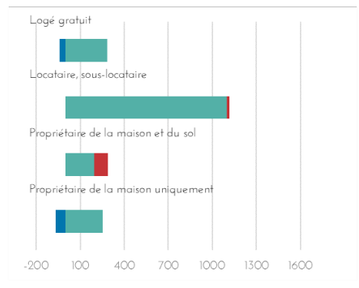
Type de logements



Confort des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 555 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 194 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 1277 unités, soit 193 de moins par rapport à 2012.

Stock (logements / résidences principales) en 2012 — Evolution entre 2012 et 2017 + -

Source : INSEE 2017 — Réalisation : F.L.D.C / Métropolis, 2020

Constats

Centre administratif de Mayotte (et donc de la CADEMA), Mamoudzou est le seul « village » du territoire qui a enregistré une diminution du parc de logements entre les deux derniers recensements : -50 logements, ce qui correspond à peu de chose près à la baisse des logements vacants. C'est aussi le village où la proportion de logements précaires est la plus faible : 21% des logements sont en tôle et 4% seulement sans électricité ; et les évolutions récentes confirment cette tendance. Le projet de renouvellement urbain M'Gombani et opérations de RHI déjà menées ont contribué à cette situation.
La situation du logement se caractérise aussi par la faible part de propriétaires (26% seulement) et la taille moyenne des ménages sensiblement plus faible qu'ailleurs (3,6), indicateurs cohérents avec la fonction de cœur urbain de Mamoudzou.

Toutefois, selon les résultats de l'étude récente sur le mal-logement, Mamoudzou comptait encore 443 logements précaires, pour plus des ¾ en diffus. Une opération de RHI est en cours (phase travaux) : RHI Boubouni (estimation PILHI : 311 logements concernés) ; ainsi qu'une OPAH couvrant les quartiers de Boboka et Barakani.

La SIM développe plusieurs programmes de logements sur le village : "Les Frangipaniers" (34 logts. route de la Convalescence) ; "la Renaissance" (44 logts. sur les Hauts de Mamoudzou) ; "Makasis" et "Calotropis" (12 et 18 logts., secteur SAharangué). Les mises en chantier sont prévues en 2020 et 2021.

Enjeux & objectifs

• Poursuivre la stratégie de structuration du cœur de ville via des opérations de requalification et de densification de l'habitat existant.

• Améliorer les conditions de logement dans les habitations en dur en accompagnant les propriétaires dans leurs travaux.

• Développer une offre de logements permettant de répondre aux besoins diversifiés en logement, notamment d'actifs s'installant temporairement ou durablement sur le territoire.

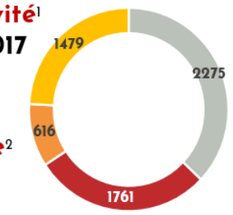
• Favoriser la mixité sociale à travers des programmes proposant des produits logements différenciés.

MAMOUDZOU
Commune de Mamoudzou

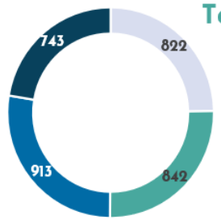
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
46% en 2017
43% en 2012

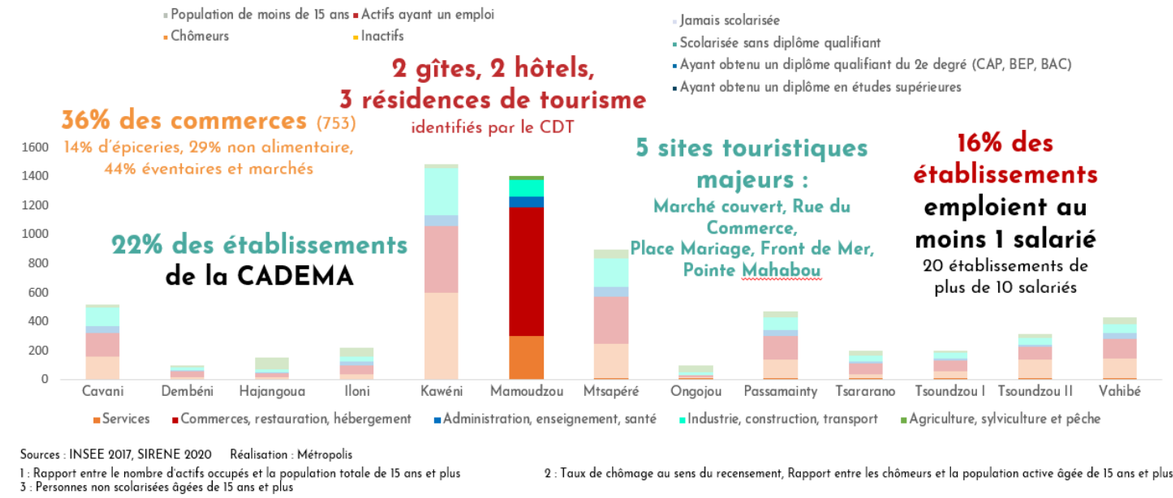
Taux de chômage[2]
26% en 2017
26% en 2012



+ 196 habitants de plus de 15 ans
dont 191 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
50% en 2017
58% en 2012



36% des commerces (753)
14% d'épiceries, 29% non alimentaire, 44% éventaires et marchés

22% des établissements de la CADEMA

2 gîtes, 2 hôtels, 3 résidences de tourisme
identifiés par le CDT

5 sites touristiques majeurs :
Marché couvert, Rue du Commerce, Place Mariage, Front de Mer, Pointe Mahabou

16% des établissements emploient au moins 1 salarié
20 établissements de plus de 10 salariés

Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Mamoudzou constitue l'un des moteurs économiques de la CADEMA, tant en nombre d'établissements (22% des établissements de l'agglomération), en taille de ceux-ci (16 % ont au moins un salarié et 20 établissements en comptent plus de 10) et en taux d'activité, qui progresse entre 2012 (42%) et 2017 (46%).

Les indicateurs socio-économiques, bien que fragiles (taux de chômage, taux de personnes non qualifiées, actifs occupés…) s'avèrent moins préoccupants et négatifs que sur les autres villages de la CADEMA.

La fonction commerce (de proximité), services et restauration s'avère prédominante, dans les filières clés de l'écosystème local (avec, dans une bien moindre mesure, le poste «administration/ enseignement/santé», d'une part, et «industrie/bâtiment/transports», d'autre part, qui se remarquent).

Bien que perfectibles et grandement améliorables, les unités d'accueil et pôles d'attractivité touristiques sont notables (2 gîtes, 2 hôtels, 3 résidences de tourisme, une dizaine de restaurants, 5 sites touristiques majeurs/ Marché couvert, Rue du Commerce, Place Mariage, Front de Mer, Pointe Mahabou.

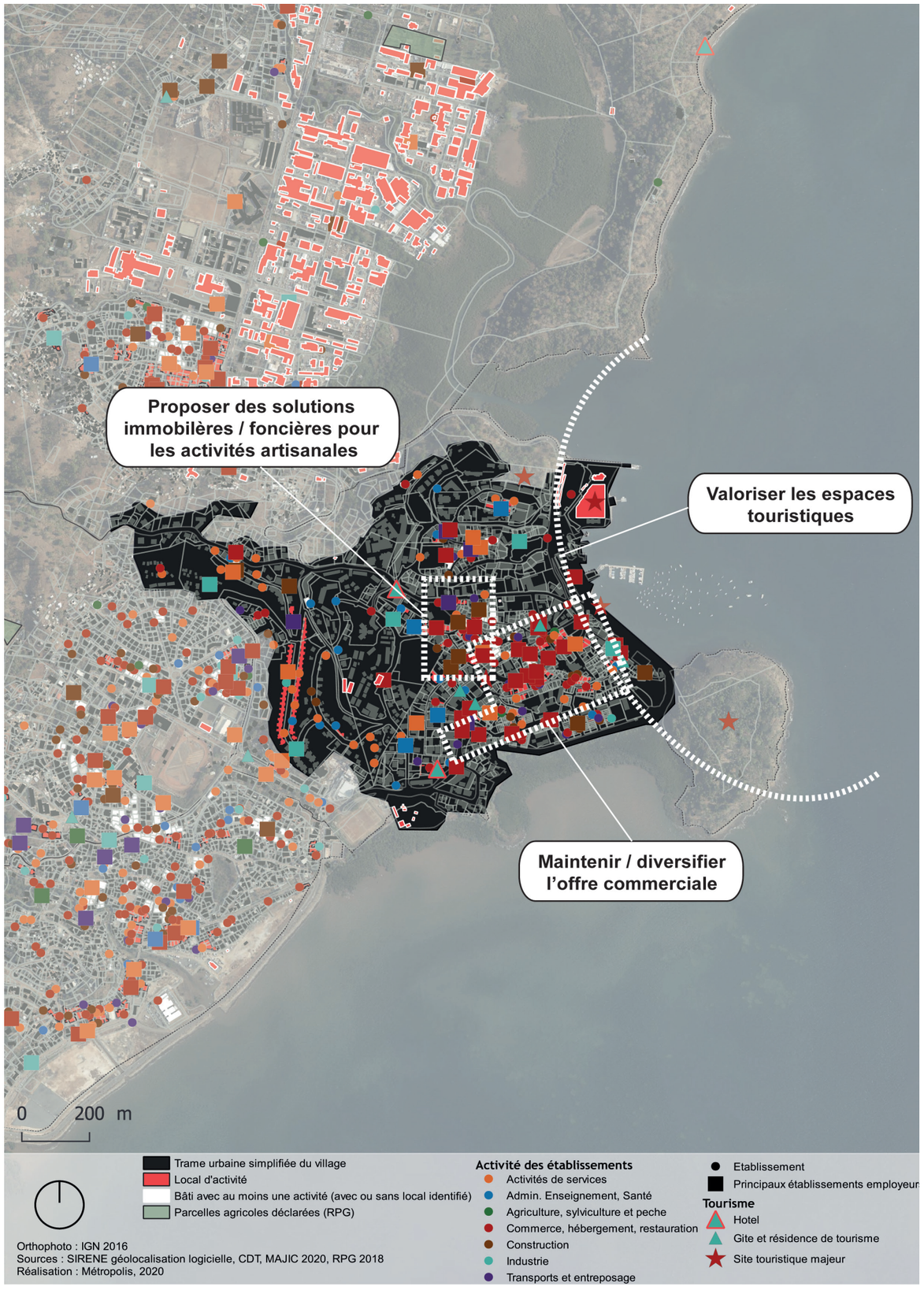
Enjeux & objectifs

• Conforter et soutenir des activités économiques, artisanales et commerciales.

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Aménager un outil d'aide à la création, d'accueil et de soutien aux initiatives économiques inclusives, notamment dans le cadre de l'ESS.

• Développer une fonction touristique de qualité (hébergement, restauration, …) inscrite dans une dimension durable et intégrée environnementalement, symbolisant la porte d'entrée et le totem de l'île de Mayotte (notamment en lien avec le port et le marché).



MAMOUDZOU
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

Constats

Le village de Mamoudzou occupe une position centrale à Mayotte : il accueille en effet un **certain nombre de pôles générateurs attractifs** aux fonctions diverses (scolaires, emplois, santé, activités, loisirs, administrations) et c'est aujourd'hui la **seule porte d'entrée depuis l'extérieur vers Grande Terre.**
En raison de la concentration des fonctions structurantes de Mayotte, le village **centralise aujourd'hui une grande partie des besoins de mobilité** qui se traduit par une **saturation permanente de la seule infrastructure routière disponible** (RN1). De plus, l'augmentation des besoins de mobilité entre Petite Terre et Grande Terre se reflète au travers d'un **système de barges et d'amphidromes en limite de capacité depuis plusieurs années**. Au vu des évolutions démographiques envisagées, les problématiques observées risquent de s'intensifier très largement et exigent de **considérer d'autres solutions de mobilité à très court terme.**

A noter

Plusieurs projets et réflexions devraient sensiblement améliorer les problématiques de mobilité que rencontre Mamoudzou :
• A court terme, la **mise en place d'un réseau de transport collectif urbain CARIBUS** offrant des possibilités de déplacement alternatives performantes entre Passamainty et les Hauts Vallons.
• A court terme, **l'aménagement du PEM central de Mamoudzou** qui centralisera les différentes offres de mobilité du territoire : transport collectif, taxis, mobilités actives, service maritime. Ce PEM s'accompagne d'une réflexion urbaine et environnemental autour du front de mer.
• A court terme, **l'aménagement d'une voie cyclable le long du TCSP**.
• A court terme, le d**éploiement du réseau interurbain** en complémentarité avec le réseau de taxis et l'aménagement des points relais pour faciliter l'intermodalité voiture/TC/vélo,
• A court terme, **l'amélioration de la qualité de l'espace public par le projet du Front de Me**r accompagné à plus long terme de la valorisation de la pointe Mahabou (porté par le Département)
• A moyen/long terme, via l'organisation de liaisons maritimes avec le Port de Longoni et Iloni.
• A moyen/long terme, via la **création d'une voie de contournement à l'Ouest de Mamoudzou** « Boulevard de Hauts » afin de soulager la RN2 qui supporte aujourd'hui l'ensemble des flux (voitures et poids lourds).

Enjeux & objectifs

Du fait de sa position centrale à Mayotte, Mamoudzou génère aujourd'hui plusieurs types de besoins de mobilité créant des **problématiques importantes de congestion routière.**
Pour répondre à cette demande croissante de déplacements et ralentir ce phénomène de congestion routière, la CADEMA ainsi que le Département ont imaginé plusieurs **projets structurants qui devraient apporter des alternatives performantes aux Mahorais.**
En complémentarité du travail qui a déjà été engagé dans le cœur de Mamoudzou, il apparait **nécessaire de développer une stratégie de stationnement et de circulation à l'échelle de Mamoudzou** pour faciliter les déplacements actifs dans un espace public de qualité et apaisé. Le schéma directeur des cheminements piétons actuellement en cours de finalisation pourrait être une base solide pour engager une mise en œuvre opérationnelle d'amélioration des conditions de cheminements.

Un **autre enjeu** réside dans l'**accompagnement, la sensibilisation, l'animation autour d'un écosystème de mobilité**. L'objet étant d'**articuler les différentes offres de mobilité** (TC urbain, TC interurbain, taxis, aménagements cyclables, piétonniers) de manière à répondre à l'ensemble des besoins de déplacements et permettre de **rendre les modes alternatifs concurrentiels face à la voiture** (en termes de temps de trajet).
Enfin, la position de Mamoudzou, en tant que **poumon économique de Mayotte** associé à la ZA de Kawéni, nécessite de s'**interroger sur l'amélioration des conditions de livraison des marchandises et la gestion du « dernier kilomètre ».** Une étude est en cours sur la logistique urbaine à Mamoudzou, dans le cadre du programme Action Coeur de Ville.



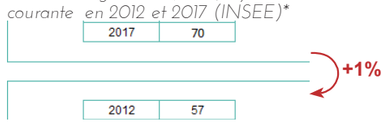
MAMOUDZOU
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX
Constats

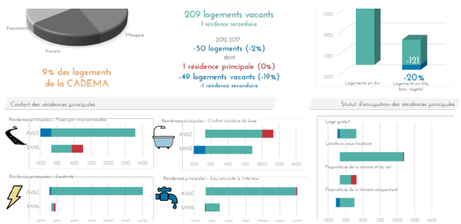
Les eaux pluviales
Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) de Mamoudzou a été mené sur les villages de Cavani, Kawéni, M'Tsapéré et Tsoundzou 1. La CADEMA va lancer des études complémentaires sur le SGDEP.

Accès à l'eau potable
L'accès à l'eau potable à Mamoudzou est satisfaisant. L'ensemble du village est desservi par le réseau.
**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**



Évacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



70% des logements sont équipés en WC

Accès à l'assainissement
Le réseau d'assainissement collectif (AC) est lui aussi relativement bien développé sur le village. En effet **63% des résidences principales ont accès à ce service**.
Toutefois, il reste 19% des résidences sans assainissement et hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.
Enfin, plusieurs mini-STEP sont en fonctionnement sur le village de Mamoudzou. Tout comme l'ANC nous ne disposons pas d'information sur leur état mais d'après le Programme opérationnel Feder, elles sont en grande majorité défaillantes du le plus souvent à un manque de gestion. En outre, le SDAGE 2022-2027 recommande de les raccorder à l'AC.
Le village est raccordé à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) Baobab.

STEP Baobab : Capacité de 40 000 EH (extension possible à 60 000 EH)
Le bassin versant de Baobab comporte l'ensemble des villages depuis Majicavo Lamir jusqu'à M'Tsapéré (la limite Sud étant la rivière Majimbini à M'Tsapéré). Le bassin versant comporte également les deux zones industrielles et artisanales de Kawéni et Nel. Une part importante de la capacité de traitement de la STEP du Baobab est donc réservée sur la STEP pour la prise en compte de ces activités.
D'après les estimations de la tierce expertise du SDAE, la capacité limite de traitement de la STEP Baobab devrait être atteinte vers 2024 et les travaux d'extension de la STEP devront être engagés vers cette échéance (à préciser en fonction des taux de remplissage réels).

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable est un enjeu relativement moins important à Mamoudzou que sur les autres villages ;
- L'accès pour la population à l'assainissement est un enjeu relativement moins important à Mamoudzou que sur les autres villages ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
  - La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain.



MAMOUDZOU

Commune de Mamoudzou

Atout

• Le pôle d'emplois et de services majeur de Mayotte;

• Une attractivité socio-économique réelle, notamment pour les actifs ;

• Cœur administratif de Mayotte ;

• Un village/ville qui a déjà bénéficié d'opérations de restructuration urbaine ;

• Présence d'un habitat naturel remarquable de forêt sèche ;

• Un village au cœur des besoins de déplacements de la Cadema et de Mayotte qui devrait observer dans les années à venir une grande amélioration des conditions de mobilités grâce aux nombreux projets à venir (Caribus, PEM, transport interurbains et maritimes, modes actifs, piétons, …) ;

• Un maillage de réseau d'adduction d'eau potable et d'assainissement satisfaisant sur l'ensemble de Mamoudzou ;

• Le village a un taux élevé de raccordement à l'eau potable et l'assainissement collectif ;

• Le village est principalement sous la maîtrise de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement ;

• Un village peu contraint par les aléas facilitant le développement urbain ;

• Peu d'habitat informel (seulement 16 constructions);

• Parc de la pointe Mahabou et front de mer, espace d'aération en contrepoint à la densité urbaine ;

• Plusieurs possibilités de parcours piéton sécurisant permettant de rejoindre rapidement la partie médiane de la ville ;

• Quartier panoramique de la Convalescence, fort couvert arboré ;

• Plusieurs rues en forte pente, offrant des cadrages intéressants sur le lagon.

Faiblesse

• Un niveau d'organisation, de planification et de structuration économique et commercial insuffisant ;

• Une image économique et touristique encore faible, à l'extérieur de Mayotte, en termes de marketing économique territorial ;

• Une attractivité résidentielle relative ;

• Dégradation visible et progressive de la mangrove ;

• Espace totalement urbanisé ;

• Un village traversé sur tout son front de mer de la nationale 2 qui fait face à une très forte congestion sur des plages horaires de plus en plus large générant d'importantes externalités négative ;

• Le village compte de nombreuses mini-STEP, dont certaines peuvent s'avérer être défaillantes ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Saturation automobile et absence de réelle centralité, organisation urbaine peu appréhendable ;

• Impression « d'écrasement » en raison du manque d'épaisseur de la façade maritime ;

• Manque de grands espaces de rassemblement, micro-espaces de sociabilité peu visibles, en sursis en cas d'aménagement.

Opportunité

• Développer une offre d'accueil, de tourisme et de services à la fois quantitative et qualitative ;

• S'orienter vers des activités économiques inclusives, liées aux services à la personne et à l'ESS ;

• Des projets de densification (même si le potentiel reste limité) ;

• La création de tous ces projets va permettre de structurer l'offre de mobilité à l'échelle de Mamoudzou autour de laquelle des offres complémentaires pourraient émerger. L'objectif est bien de venir créer un « bouquet d'offre de mobilité » pour l'usager ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Quelques dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Deux études RHI sont en cours sur le village ;

• Une opération programmée d'amélioration de l'habitat est en cours sur le quartier de Boboka et Barakani ;

• Parc de la pointe Mahabou, immense potentiel paysager sous exploité : vestiges gradient de milieux sec à humide, accès au rivage et mangrove relictuelle…

• Mangroves urbaines à valoriser, autre rapport au littoral à développer ;

• Ambiance villageoise des différents quartiers encore perceptible, nombreux micro-espaces de sociabilité ;

• Opération de revitalisation territoriale (ORT) ;

• Création d'un tiers-lieu sur l'ancien tribunal (PC déposé) ;

• Projets de revalorisation d'espaces publics, notamment la place Zakia Madi ;

• Présence d'un patrimoine à valoriser.

Menace

• Surconcentration et thrombose socio-économique de la CADEMA et de l'île de Mayotte ;

• Pénurie d'espaces économiques et dédiés pour les activités ;

• Une spécialisation fonctionnelle et une faible attractivité résidentielle ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Le réseau Caribus est une offre qui va permettre d'améliorer considérablement les conditions de mobilité. Néanmoins, il ne pourra répondre à tous les besoins et c'est la raison pour laquelle la création d'un eco-système complet semble nécessaire au risque de laisser à l'écart certains tissus résidentiels ;

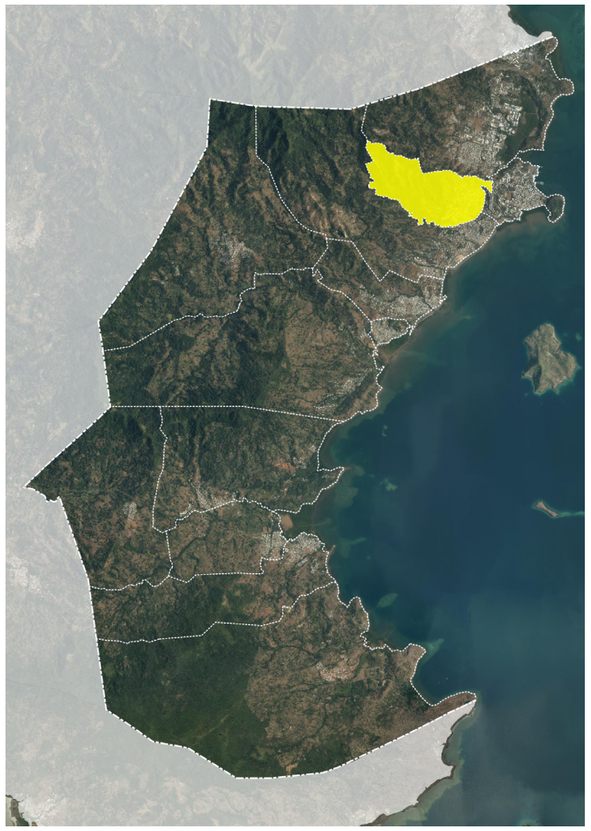
• Risque de disparition des dernières poches non bâties du centre-ville, minéralisation et imperméabilisation progressive ;

• Renforcement de la sensation d'écrasement et risque de saturation visuelle en cas d'installation de nouveaux grands bâtiments ;

• Front de mer soumis au risque de submersion marine et hauteurs de Convalescence soumises au risque mouvement de terrain ;

• Importance de la temporalité dans le centre-ville : calme voire insécurité en dehors des heures d'ouverture des administrations.

CAVANI
Commune de Mamoudzou



Position du village : Cavani se situe en continuité de Mamoudzou et bénéficie de son attractivité. Le village s'étend d'est en ouest sans façade littorale .

Superficie : 2,3 km²

Altitude : min. 20m/max. 230m

Nombre d'habitants : **9740** habitants (INSEE, 2017)
+2249 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 53,47% de la population de Cavani à 19 ans ou moins en 2017 (contre 53,25% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 66,37% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **34%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017, le taux était le même en 2012.
27% de chomeurs en 2017 contre 19% en 2012.

Logements : 43% des habitations de Cavani sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
6% de logements vacants et 94% de résidences principales.
4 personnes par logements.
20% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **11%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **53%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

73% des résidents des logements de Cavani n'ont pas de voitures en 2017.

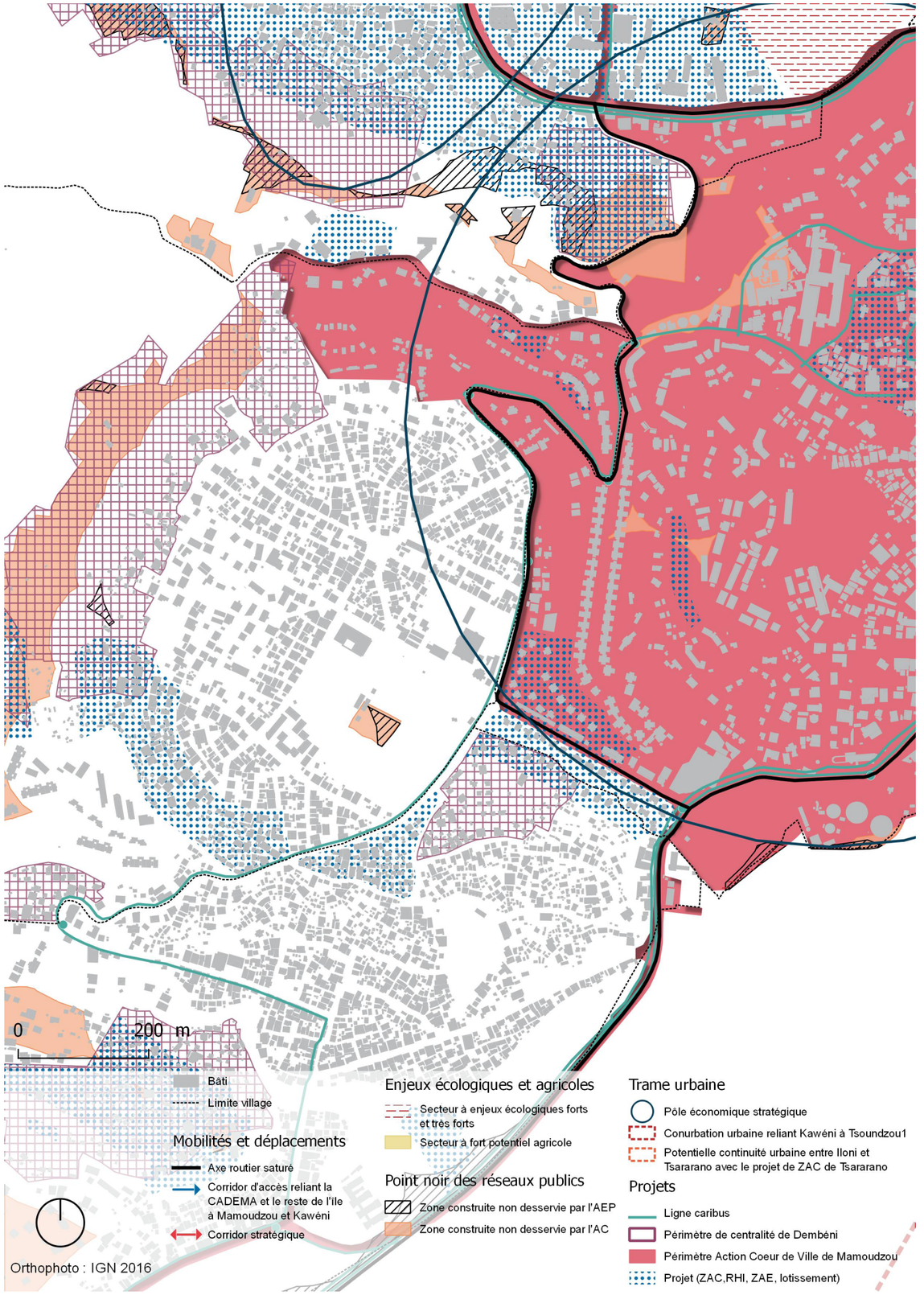


Boulevard du Stade avec de nombreux commerces


Parc de stationnement aménagé et végétalisé du stade


Espace public avec un faré aménagé

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Cavani



ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



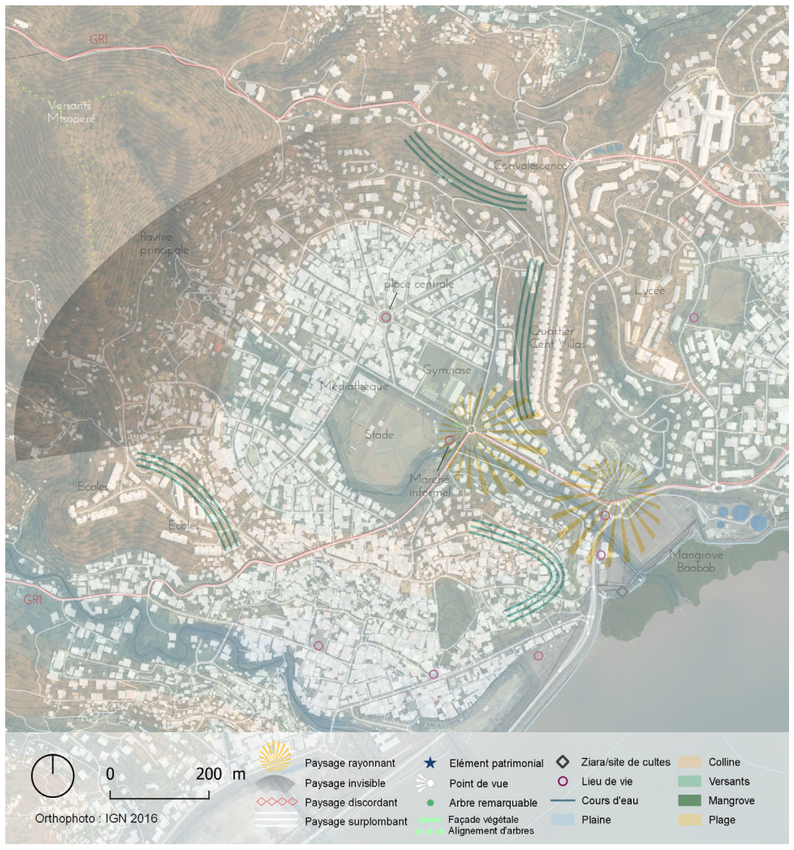
Implantation du village

Cavani est un village de plaine intérieure, implanté au cœur d'un cratère volcanique.

Le village s'est progressivement étendu par un jeu de voies rayonnantes, finissant par recouvrir l'ensemble de cet amphithéâtre naturel, débouchant directement sur la mangrove du Baobab.

Cavani est aujourd'hui dominé au Sud et au Nord par les quartiers hauts de Mtsapéré et ceux de la Convalescence à Mamoudzou.

Elements paysagers et patrimoniaux



Cerné de toute part par les habitations, le village de Cavani semble manquer d'air. Seul l'espace dégagé de son stade central confère un peu d'oxygène à la "cuvette" qu'est devenu Cavani.

L'opportunité de surfaces planes a permis d'installer plusieurs équipements au centre du village, directement reliés à la route départementale par le boulevard du Stade.

Ce dernier ordonnance strictement le débouché de la plaine, doublé d'un front dense front bâti, dissimulant la ravine centrale. Situé a l'extrémité du boulevard, le centre commercial est devenu le nouvel espace attractif de Cavani.

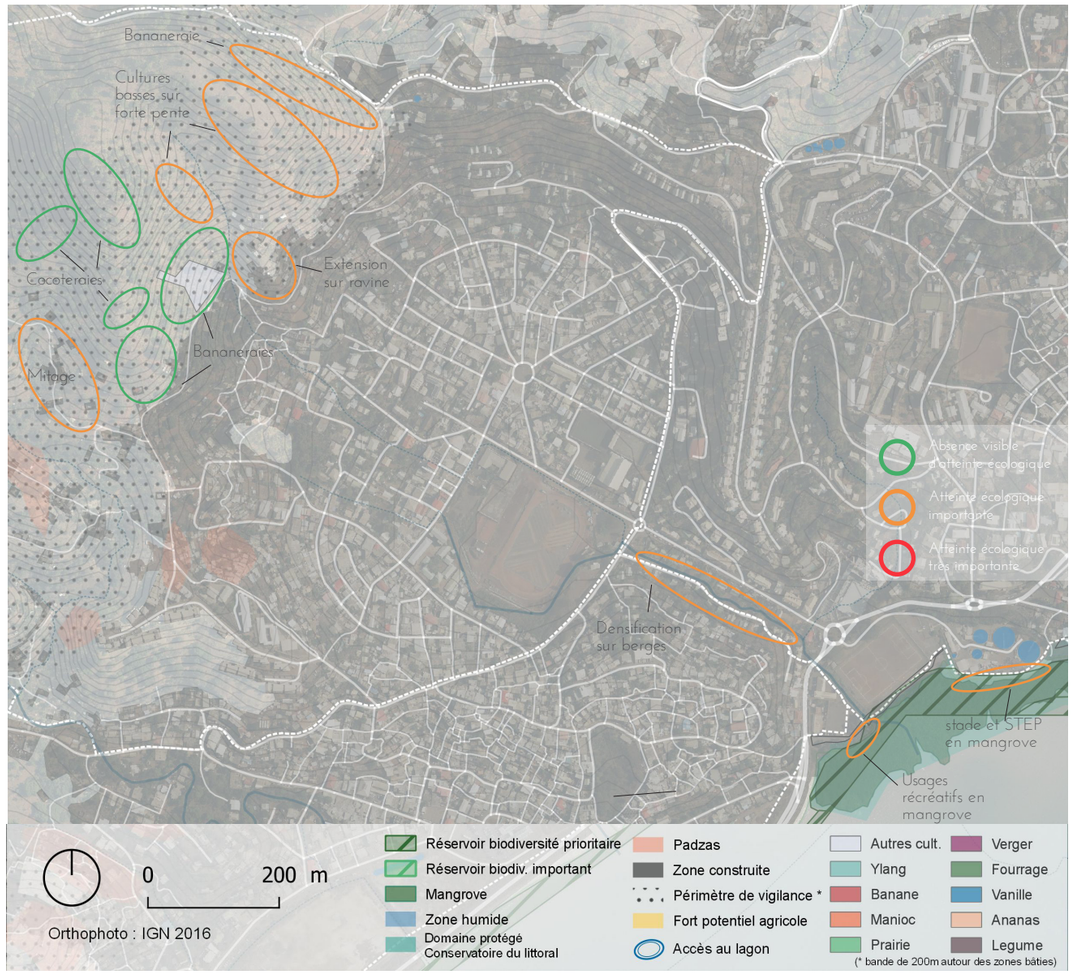


Vue depuis le stade de Cavani



Espace central de Cavani

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Ancienne plaine agricole, plantations d'ylangs ayant cédées place aux habitations.

- Déplacement des usages suite à l'urbanisation de la plaine : essentiel des parcelles implanté sur le versant Ouest, encore non bâti.

- Cultures basses dominantes sur fortes pentes.

- Ailleurs cocoteraie relictuelle et agro-forêt dominante.

Milieux naturels :

- Grande ravine des versants du Mtsapéré alimentant la mangrove du Baobab bâtie à son arrivée dans la plaine, programme immobilier sur sa partie basse (SIM Avenue du Stade).

- Défrichement progressif des versants du Mont Mtsapéré et mitage urbain.

- Mangrove : apport de terre important et déchets urbains, station d'épuration et terrain de foot à proximité immédiate de la mangrove Baobab, reléguée en arrière-plan.

- Plusieurs intrusions avec feux, mise en culture et dépôts de déchets.

- Réservoirs de biodiversité : double mangrove Baobab M'gombani, pointe Mahabou (et hauteurs boisées de la Convalescence dans une moindre mesure).



Mangrove du Baobab, à l'arrière du stade

CAVANI
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Cavani ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé de manière conséquente, sans façade littorale. Le rayonnement de Mamoudzou a participé à l'urbanisation de ce village, en continuité de la préfecture mahoraise.

Le centre ancien de Cavani est relativement dense et se structure autour du stade. En périphérie, le développement urbain est composé d'habitat informel, avec des constructions non cadastrées. Ce quartier est historiquement le "terrain de jeu" de la SIM pour tester de nouveaux modèles de logements. Le quartier compte notamment la réalisation d'une des premières opérations d'ensemble de l'île (rond point des Petits Loups), ce rond-point va être prochainement requalifier et pourra ainsi mettre en valeur ces constructions historiques.
A Cavani, de nombreuses parcelles sont détenues par des propriétaires publics.

Le village de Cavani compte **7 799m²** de dents creuses, soit 1,61% de l'ensemble des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produit ces sept dernières années (2014-2020) est de 58 logements, dont :
- 3 nouveaux logements sur 848m² de surface à vocation mixte,
- 38 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 3,78ha (parcelle moyenne de 994m² par logement du fait notamment de constructions d'habitations sur des grandes parcelles),
- 6 logements en démolition/reconstruction, à vocation d'habitat,
- 11 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

Au total, **3,86 ha** ont été consommés sur le village à vocation économique, habitation, mixte et service public ou d'intérêt général. Les permis de construire se situent en grande partie au cœur de la trame urbaine.

Enfin la comparaison des images satellitaires entre 2008 et 2016 a permis de mettre en lumière **une augmentation de 6,29 ha de surface urbanisée sur une période de 8 ans.**

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Régulariser les propriétaires fonciers à Cavani

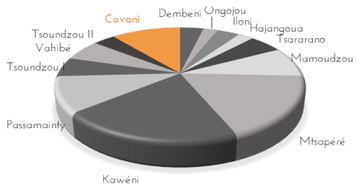
• Contrôler le développement de l'habitat sur les pentes situées à l'ouest du village

• Valoriser l'histoire du quartier.



CAVANI
Commune de Mamoudzou

HABITAT



11% des logements de la CADEMA

2017 :

2630 logements :

2461 résidences principales

155 logements vacants

9 résidences secondaires

2012-2017 :

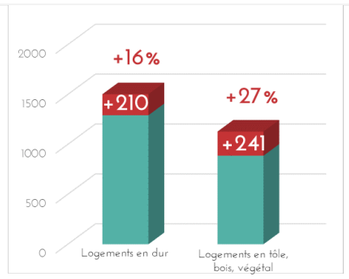
+452 logements (+21%)

dont

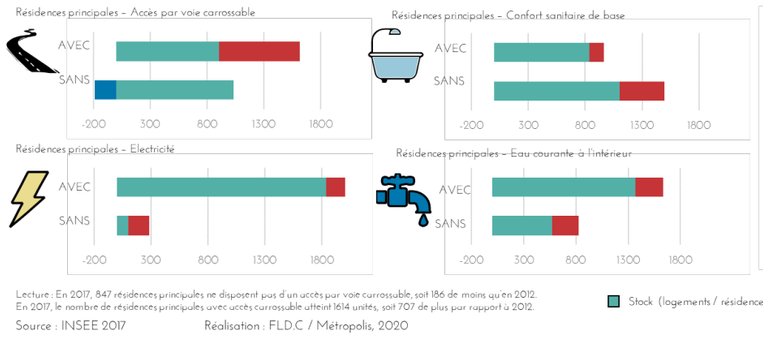
+521 résidences principales (+27%)

-69 logements vacants (-31%)

-6 résidences secondaires



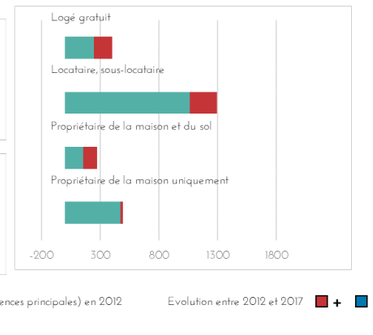
Confort des résidences principales



Lecture : En 2017, 847 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 186 de moins qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 1614 unités, soit 707 de plus par rapport à 2012.

Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Statut d'occupation des résidences principales



Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Contigu du cœur de ville de Mamoudzou, Cavani compte un nombre de logements légèrement plus important. Il a progressé de plus de 20% entre les deux derniers recensements, avec de nouvelles constructions mais aussi une réduction significative de la vacance de logements : -31%.
La structure de l'offre de logements est assez proche de celle de Kawéni avec : une majorité de logements en dur (57%), une part de logements avec le confort sanitaire de base proche de 40% et environ 1 logement sur 2 en collectif. Par contre, la part de propriétaires y est relativement plus faible : 31% seulement dont 11% propriétaires de la maison et du sol ; le développement de lotissements à caractère locatif expliquant cette situation.

La dynamique récente de l'offre ne contribue pas à l'amélioration globale des logements, que ce soit au regard du type de logements (+27% de logements en tôle) ou de leurs équipements en eau et électricité. L'étude récente sur le mal-logement dénombrait près de 1 100 habitats précaires, presque tous concentrés dans trois poches d'habitat indigne. Au sein de ces « poches », 658 ménages seraient en situation de vulnérabilité résidentielle. Deux opérations de résorption d'habitat insalubre sont prévues : une RHS sur le secteur « Ambarazi » (estimation : 301 logements concernés) et une RHI sur le secteur « Kosovo/Mbarazi » au stade des études (estimation : 177 logements concernés).
En termes de projet, la SIM a plusieurs opérations en cours : celles du Bd Marcel Henry (ex rue du Stade) qui représentent 260 nouveaux logements (locatifs sociaux, intermédiaires et libres) répartis en cinq programmes mis en chantier en 2020 ; auxquels s'ajoute un projet de 10 logements locatifs ("Memea", livraison prévue en 2021).

Enjeux & objectifs

• Contribuer à la confortation de l'attractivité et de la structuration du centre du village en améliorant et en densifiant l'habitat.

• Traiter les poches d'habitat indigne en concrétisant les opérations de RHI, prioritairement là où le risque sanitaire est le plus marqué.

• Développer des programmes adaptés pour le relogement.

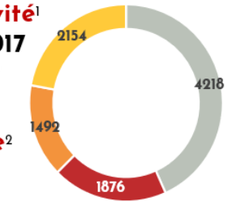
• Maîtriser le développement de l'habitat spontané sur les hauteurs de Cavani.

CAVANI
Commune de Mamoudzou

ÉCONOMIE

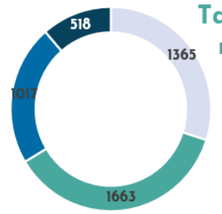
Taux d'activité[1]
35% en 2017
34% en 2012

Taux de chômage[2]
44% en 2017
36% en 2012



Population de moins de 15 ans ▪ Actifs ayant un emploi
▪ Chômeurs ▪ Inactifs

+ 1273 habitants de plus de 15 ans
dont 441 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
66% en 2017
65% en 2012

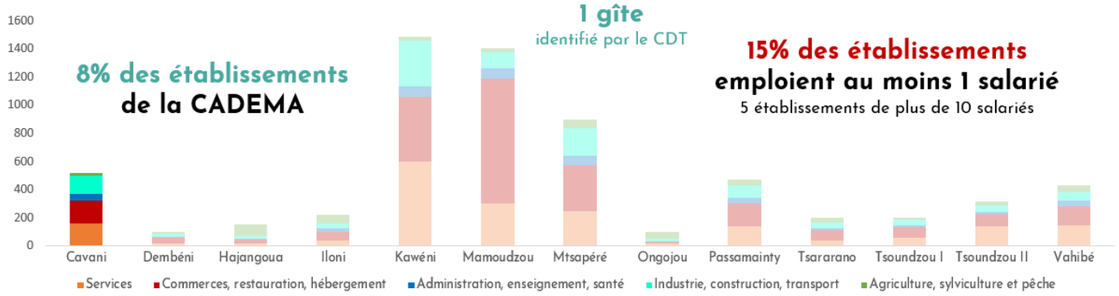
▪ Jamais scolarisée
▪ Scolarisée sans diplôme qualifiant
▪ Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
▪ Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

6% des commerces (124)
49% d'épiceries, 39% non alimentaire

8% des établissements de la CADEMA

1 gîte
identifié par le CDT

15% des établissements emploient au moins 1 salarié
5 établissements de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Cavani est spatialement et économiquement dans la continuité de Mamoudzou et représente 8% des établissements de la CADEMA (dont 6% de ses commerces avec notamment la présence d'un centre commercial/galerie marchande important (Baobab).

L'activité industrielle est également présente (bien que disparate) et 5 établissements emploient plus de 10 salariés sur Cavani.

Bien que critiques, les taux de chômage et de personnes non qualifiées, s'avèrent moins « décrochés » que sur d'autres villages de la CADEMA.

L'activité touristique s'avère peu développée, avec seulement 1 gîte identifié localement.

Enjeux & objectifs

• Proposer des activités économiques et commerciales de proximité

• Maintenir et diversifier l'offre commerciale (cf. projet SIM le long du Boulevard du Stade, nouveau boulevard Martial Henry)

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration

• Développer une capacité d'accueil touristique et de restauration, en complémentarité avec Mamoudzou



CAVANI
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

Constats

Le village de Cavani est situé entre les villages de Mtsapere et Mamoudzou. Il occupe essentiellement des fonctions résidentielles centrées autour du Stade de Cavani.

Néanmoins, on observe la **présence de plusieurs équipements et commerces en particulier le long de la RN2** qui lui confèrent une position mixte : besoins de déplacements pendulaires depuis et vers les zones résidentielles respectivement le matin et le soir mais aussi des besoins plus ponctuels en direction de Cavani pour des achats ou loisirs.

Les **besoins de déplacements** depuis ce village se font **majoritairement en interne** et vers Mamoudzou / la zone d'activité de Kawéni sur des distances relativement courtes où le vélo et la marche à pied pourraient être adaptés. Certaines contraintes topographiques sont à intégrer à la réflexion notamment pour rejoindre directement les pôles générateurs de déplacements structurants (Lycée, Centre Hospitalier, …)

Parmi les projets structurants de la Cadema, la **mise en place du TCSP** et le **déploiement d'une liaison cyclable** devraient **faciliter ces déplacements de courtes distances**.

Enjeux & objectifs

En raison de la proximité entre les villages de Cavani, Mamoudzou et Kawéni, l'enjeu se situe principalement dans l'**amélioration des conditions de déplacements à pied et à vélo** en rabattement vers les nouvelles offres urbaines mais également à destination immédiate des autres polarités du secteur..



CAVANI
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'assainissement pluvial satisfaisant. Mais le réseau compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Défaut d'entretien ;
Déchets dans les caniveaux et ravines ;
Maillage inadéquat, sous-dimensionnement,
Absence de réseaux et/ou de continuité;
Exutoires vers la ravine qui traverse le village ;
Déversements d'eaux grises, etc.

Conséquences :
Inondation, débordement des réseaux ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.
Eaux polluées ;
Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus

Le diagnostic des réseaux indique que la plupart des réseaux existants (60 à 70%) ont une capacité d'adduction supérieure ou égale à une pluie décennale. En revanche, une large proportion n'est pas couverte par le réseau correspondant en majeure partie à des poches d'habitat indigne.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Cavani reste compliqué. Le réseau est relativement bien développé dans les quartiers denses, où l'habitat apparaît structuré. La périphérie du centre n'est pas desservie par l'eau potable notamment l'ouest de Cavani. Les constructions dans ce secteur sont principalement de l'habitat indigne ou des constructions dispersées.

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

2012	70
2017	67

-3%

Accès à l'assainissement

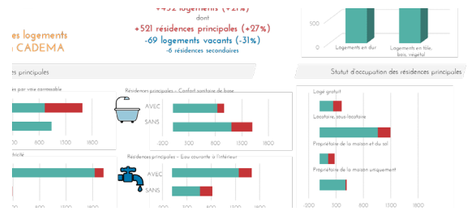
Similairement à l'AEP, le réseau est assez bien développé sur la partie du village où les quartiers sont denses, où l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI.

Par ailleurs, **44% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol.

Enfin, à l'inverse des autres villages, l'assainissement non collectif (ANC) est ici très peu développé. Hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Le village est raccordé à la Station d'Épuration des eaux usées (STEP) Baobab.

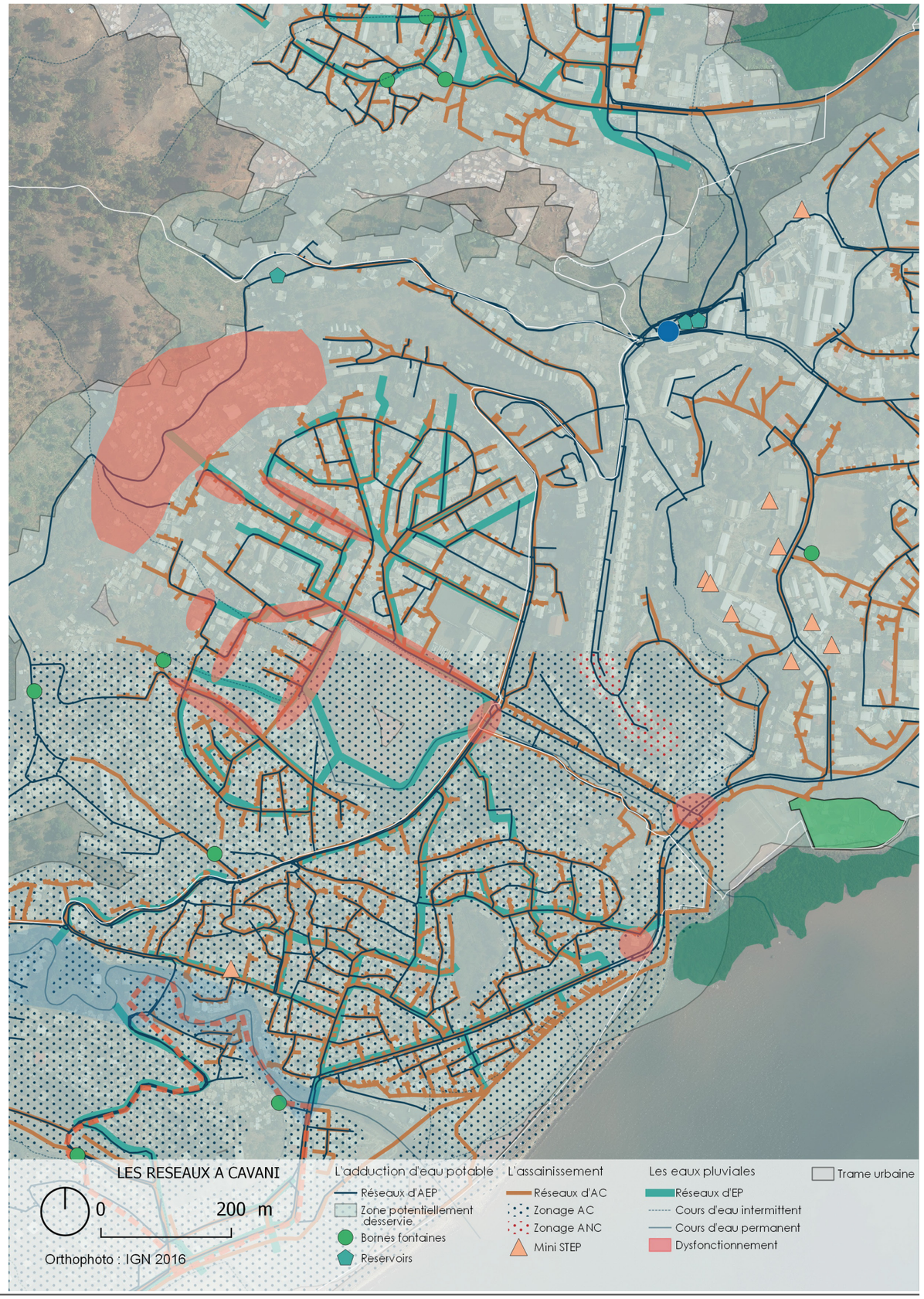
Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :

- Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel (à l'ouest de Cavani), ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales). Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU.



CAVANI
Commune de Mamoudzou

Atout

• Un tissu économique de proximité, essentiellement commercial, mais assez diversifié, en continuité de Mamoudzou ;

• Des indicateurs socio-économiques moins critiques ;

• La proximité du cœur de l'agglomération ;

• Une dynamique de développement déjà engagée;

• Un village qui sera desservi par une ligne du futur réseau interurbain de Mayotte ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Un développement urbain mesuré ;

• Le village est principalement sous la maîtrise foncière de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement ;

• Grand cratère, témoin des derniers phénomènes volcaniques de l'île ;

• Site très singulier en « cuvette », profitant des hauteurs boisées de la Convalescence ;

• Nombreux équipements sportifs et scolaire, générant une animation permanente ;

• Traitement qualitatif de la partie haute de la rue du Stade, renforçant l'impression de traverser un village (pavés, plateaux…).

Faiblesse

• Un tissu économique disparate et non planifié spatialement ;

• Une lisibilité spatialo-économique faible, y compris en termes d'identité ;

• Des zones d'habitat précaires conséquentes ;

• Impacts indirects sur la mangrove ;

• Espace urbain formant une masse compacte avec les villages autour, laissant peu de place à l'expression de la biodiversité ;

• Une grande majorité du tissu bâti du village se situe à l'écart du futur réseau urbain ;

• Plus de la moitié des logements sont sans assainissement ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Le développement urbain se fait de façon déstructuré sur les pentes qui accueillent principalement de l'habitat informel ;

• Des poches d'habitat informel majoritairement localisées dans les zones d'aléas fort (73% des constructions non cadastrées se trouvent en zones d'aléa fort) ;

• Dense réseau de ruelles rayonnantes peu appréhendable, organisation confuse de la trame urbaine ;

• Fermeture progressive des horizons, impression d'enfoncement de la « cuvette » privée d'oxygène ;

• Jeu de ravines devenues invisibles, progressivement marquées par les programmes immobiliers et d'équipement.

Opportunité

• Un positionnement porteur pour l'implantation d'activités économiques, en desserrement de Mamoudzou et de Kawéni ;

• Le développement de capacités d'accueil (notamment touristiques) ;

• Des opérations de résorption de l'habitat indigne programmées sur deux secteurs ;

• Des projets de construction de logements à court terme ;

• L'arrivée de la ligne forte du Caribus devrait permettre d'améliorer les conditions d'accès aux alentours. Une réflexion globale d'amélioration des liens inter-quartiers pourrait aussi être menée ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux (assainissement, eau potable...) ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Trois projets de lotissements en phase chantier vont voir le jour sur le village ;

• Une étude RHI est en cours sur le quartier M'BARAZI, comprenant le financement de 10 logements tiroirs ;

• Mise en valeur du débouché de la plaine au niveau de la mangrove du Baobab, aujourd'hui relégué ;

• Singularité du quartier à affirmer autour du stade, « cœur sportif ». Centre commercial du Baobab dynamisant la partie basse du boulevard du stade ;

• Histoire de son urbanisation à valoriser.

Menace

• Un risque de difficulté majeure pour assurer une compatibilité entre pression résidentielle et activités économiques ;

• Un risque de fracture territorial entre deux pôles commerciaux distincts, voire concurrents, déstabilisant le commerce de proximité « traditionnel » ;

• Une incapacité à traiter l'habitat indigne faute de solutions de relogement ;

• Un développement non maîtrisé de l'habitat précaire notamment sur les hauteurs ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• Sans une réflexion d'amélioration des liens inter-quartiers/ villages, certains espaces pourraient ne pas profiter de l'arrivée des offres performantes ;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

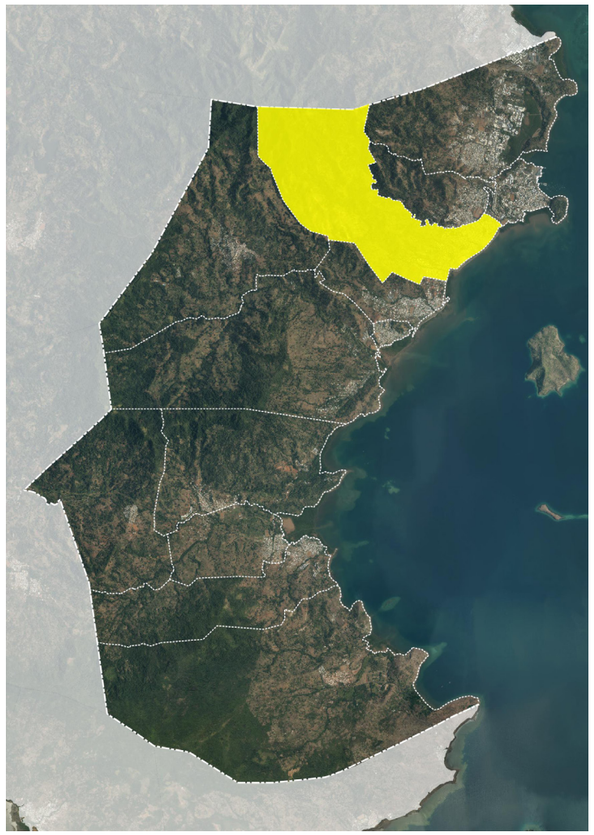
• Un mitage urbain venant altérer le paysage naturel;

• Limites du site visuelle et physique pratiquement atteintes, progressive mise en culture et construction des versants abrupts de la façade Ouest ;

• La confrontation entre les opérations de SIM et la volonté de préserver les espaces verts en centre urbain dense ;

• Programmes immobiliers dans l'espace des ravines, venant combler les dernières brèches.

M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou



Position du village : M'tsapéré se situe en continuité de Mamoudzou et Cavani. Le village se structure d'est en ouest avec un sommet Mlima M'tsapéré, à l'ouest.

Superficie : 7,7 km²

Altitude : min. 0m /max. 571m

Nombre d'habitants : **15880** habitants (INSEE, 2017)
+3068 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 54,29% de la population de M'tsapéré à 19 ans ou moins en 2017 (contre 55,36% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 74,48% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **24%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 26% en 2012.
27% de chomeurs en 2017 contre 20% en 2012.

Logements : 50% des habitations de M'tsapéré sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
6% de logements vacants et 92% de résidences principales.
4 personnes par logements.
28% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **15%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **42%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

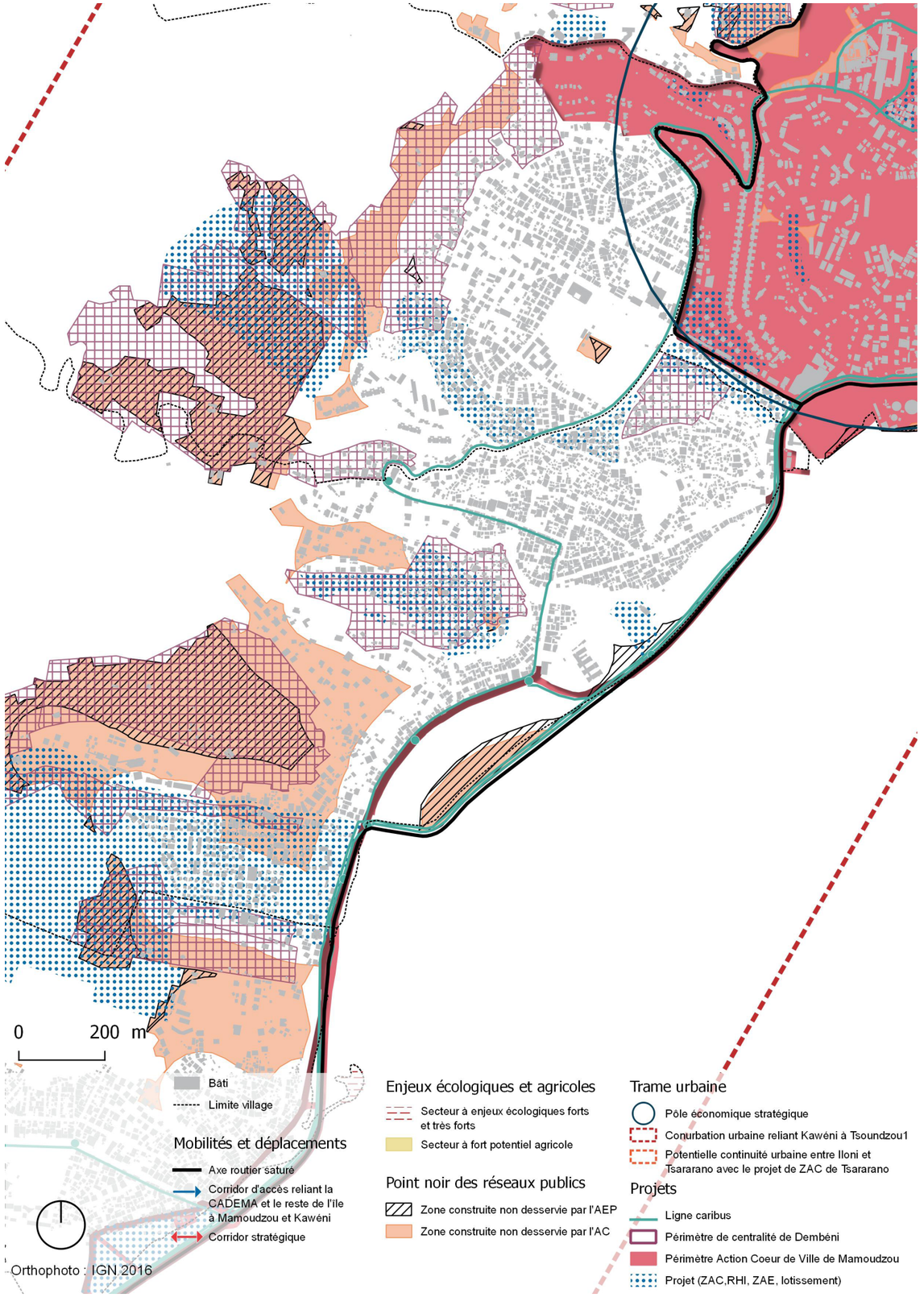
81% des résidents des logements de M'tsapéré n'ont pas de voitures en 2017.


Habitat informel construit dans la pente


Mro Wa Majinbini


Mosquée de M'tsapéré

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de M'Tsapéré



M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



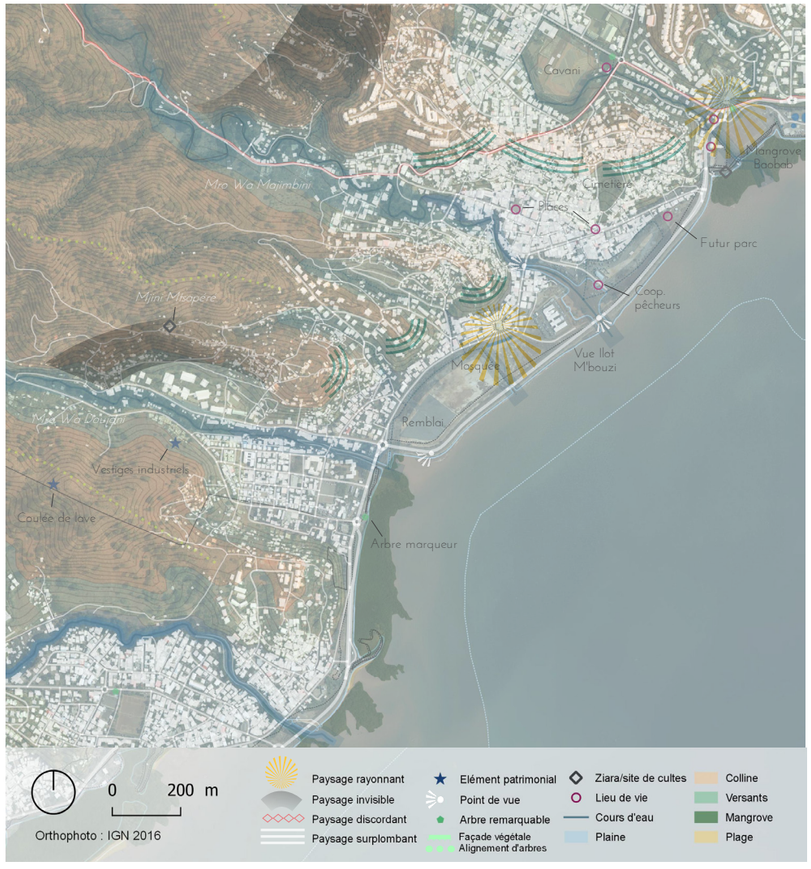
Implantation du village

M'tsapéré est un village de plaine, originellement implanté sur la rive Est du Mro Wa Majimbini .

Contraint par l'étroitesse de la plaine littorale, le village s'est progressivement élargi le long des différentes ravines environnantes. Le village de Doujani ainsi est rattaché à Mtsapéré.

M'tsapéré est aujourd'hui un village très étendu, marqué par de très grandes habitations, suspendues aux collines.

Elements paysagers et patrimoniaux



La création du terre-plein de M'tsapéré a modifié la perception de la partie centrale du village : celle-ci semble avoir perdu tout un pan de son paysage.

A l'extrémité de l'axe central, la Mosquée de M'tsapéré incarne la simplicité du cœur villageois. A l'opposé des volumes élaborés de la Mosquée de Passamainty, elle anime discrètement les alentours du carrefour.

Le franchissement de Mro Wa Majimbini marque une agréable brèche dans le tissu du village, doublée de celle du cimetière. Le cours d'eau s'élargit en aval pour former le bassin des pêcheurs, au centre du remblai.

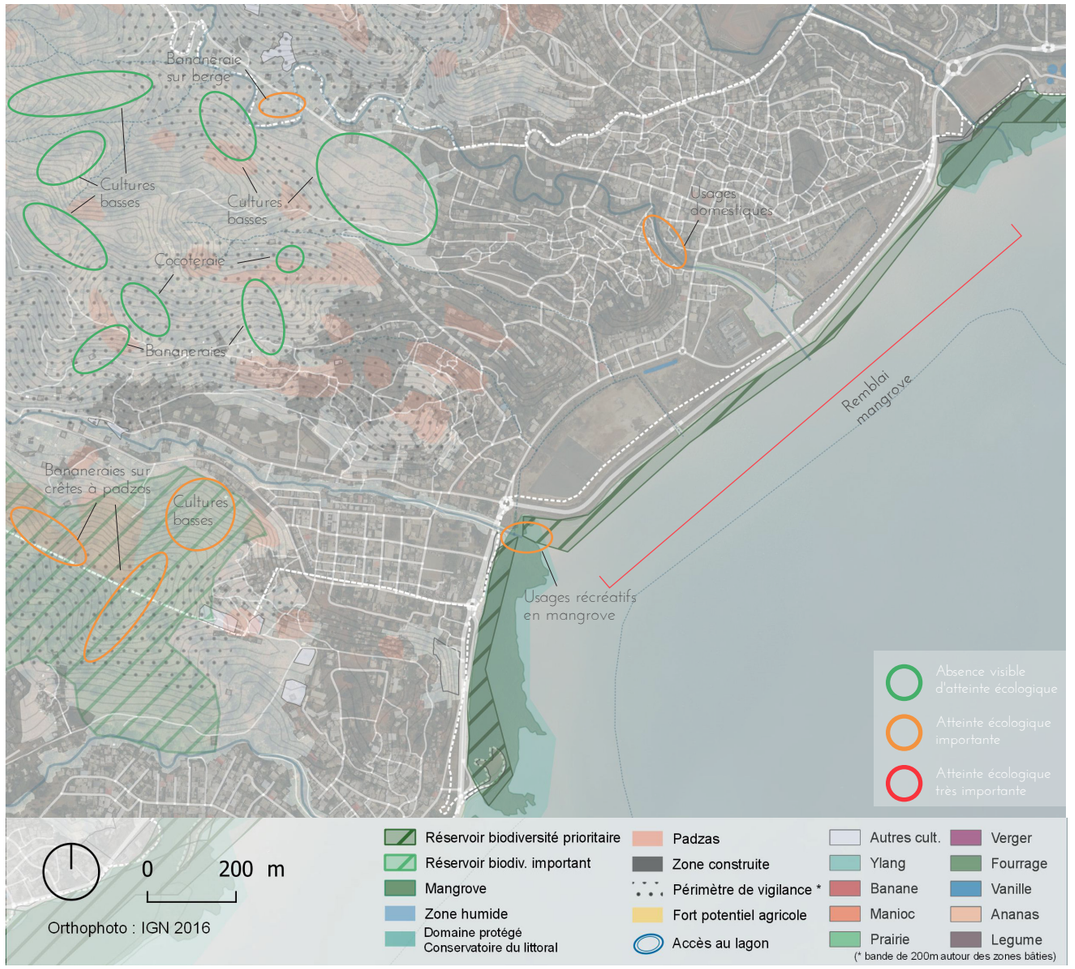


Axe principal et Mosquée de M'tsapéré



Débouché artificialisé de Mro Wa Majimbi

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Cultures basses (manioc, embrevades...) majoritaires, reléguées à l'arrière des quartiers d'habitation.

- Ancienne cocoteraie en partie basse de la plaine, ponctuellement maintenue et/ou replantée.

- Agro forêt habitée dominante en amont de Mro Wa Majimbi.

Milieux naturels :

- Urbanisation très dense de l'ensemble de l'espace des ravines et des versants, ne ménageant que très peu d'espaces naturels.

- Artificialisation de la partie basse du cours d'eau Mro Wa Majimbi, espace de divagation pour les animaux et lessive domestique.

- Vaste remblai, forte artificialisation du littoral. Mangrove présente à l'état de relique, de part et d'autre du remblai.

- <u>Réservoirs de biodiversité</u> : limités aux quelques palétuviers parvenant à se maintenir sur le littoral modifié et à la réserve de l'ilot M'bouzi, face au village (forêts caducifoliées sèches et brousses primaires).



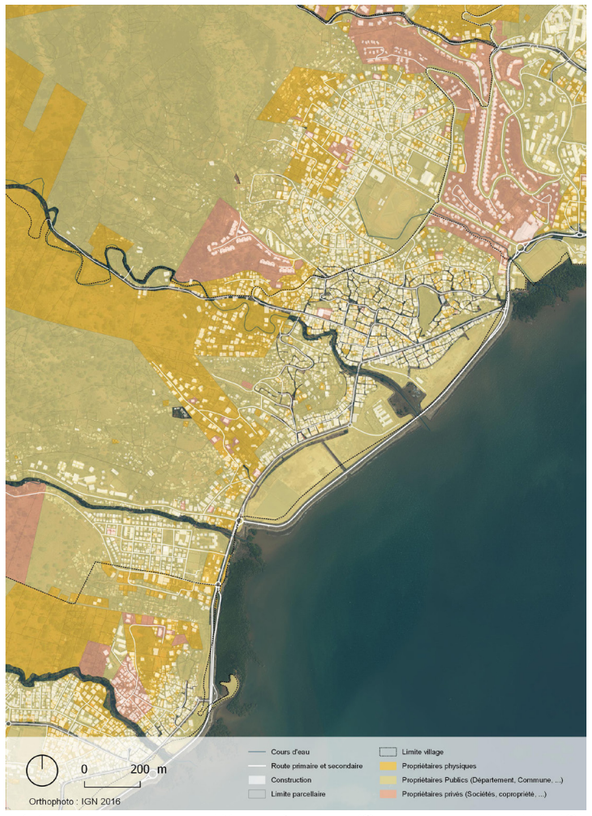
Remblais de Mtsapéré et vue sur ilot M'Bouzi

M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Régulariser les propriétaires fonciers à M'tsapéré

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces

Constats

En 1950, le village de M'tsapéré était principalement développé en bord de mer. Ce plus ancien quartier correspond à un petit village de pécheurs. Une dizaine de quartiers composent aujourd'hui le village. Il s'agit de quartiers très denses, majoritairement dédiés à l'habitation.
Le centre du village est établi autour de la mosquée et de commerces.
Une grande partie des constructions présentes sur le territoire du village sont informelles.
Comme dans de nombreux villages, la trame urbaine bâtie est composée de nombreuses parcelles publiques.

M'tsapéré compte **11,24ha** de dents creuses au sein de la trame urbaine, ce qui représente 23,25% des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA.
Les dents creuses sur la commune se situent en partie dans les espaces informels et sur le littoral.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces sept dernières années (2014-2020) est de 98 logements, dont :
- 4 nouveaux logements sur 2,21ha à vocation mixte,
- 70 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 2,28ha (parcelle moyenne de 325m² par logement),
- 3 logements en démolition/reconstruction, à vocation d'habitat,
- 21 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

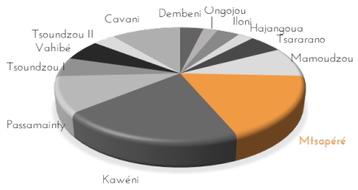
La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **4,94ha**.

A M'tsapéré, la comparaison entre la trame urbaine de 2008 et 2016 a permis de mettre en lumière une augmentation de **6,20ha de surface supplémentaire, sur une période de huit ans,** correspondant en grande partie à une extension de l'habitat informel, du côté de Doujani.



M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

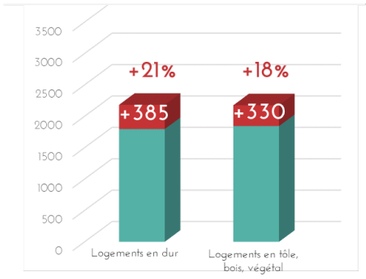
HABITAT



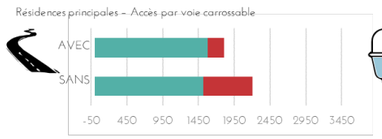
18% des logements de la CADEMA

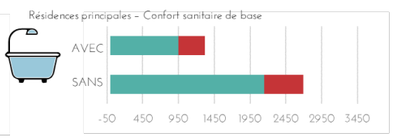
2017 :
4355 logements :
4013 résidences principales
276 logements vacants
66 résidences secondaires

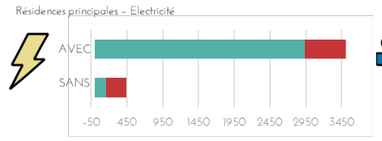
2012-2017 :
+715 logements (+20%)
dont
+911 résidences principales (+29%)
-233 logements vacants (-46%)
-22 résidences secondaires

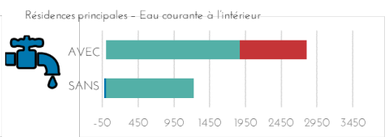


Confort des résidences principales

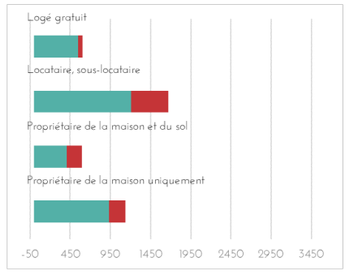








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 2201 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 682 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 1812 unités, soit 229 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

M'tsapéré est le 2ème village le plus peuplé de la CADEMA, après celui de Kawéni. Le taux d'évolution du parc de logements entre 2012 et 2017 est mesuré (+ 20%) et en partie lié à une forte réduction de la vacance (- 46%).

Premier village construit en dur de Mayotte, il est aujourd'hui très concerné par l'habitat précaire avec 1 logement sur 2 en tôle et près de 7 sur 10 sans le confort sanitaire de base. La dynamique récente n'améliore pas la situation, si ce n'est pour l'accès à l'électricité et surtout à l'eau courante. Selon l'étude récente sur le mal-logement, Mtsapéré comptait 2025 habitats précaires, pour moitié localisés en poche d'habitat indigne et en grande partie dans des zones non constructibles (environ 70% environ). Deux opérations de RHI sont programmées sur le village : RHI Bonovo II et Lacazera (phase travaux).

Les occupants sont pour moitié propriétaires, mais seulement de la maison pour la majorité d'entre eux, et pour l'autre moitié locataires ou logés gratuitement.

En termes de projets, M'tsapéré est concerné par la ZAC Doujani dont les études ont été lancées en 2018 et qui doit permettre à la fois d'éradiquer des logements insalubres et de développer de nouveaux programmes de logements (de l'ordre de 1 400 logements).
La SIM a engagé un programme de 15 logements locatifs sociaux à livrer en 2020 (lotissement Bonovo).

Enjeux & objectifs

• Conforter la centralité du village en améliorant et en densifiant l'habitat.

• Accompagner les projets de densification des habitants par la construction en étage, hors zones à risque.

• Mener à bien les opérations de RHI principalement localisées dans les hauts et pour cela, envisager rapidement des solutions de « relocalisation » des ménages installés sur des zones non constructibles.

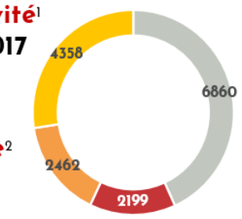
• Engager la réalisation de la ZAC en développer un programme de logements diversifiés, intégrant des logements très accessibles aux ménages locaux et des solutions de relogements pour éradiquer les logements insalubres.

M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

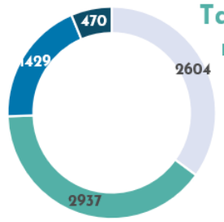
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
24% en 2017
26% en 2012

Taux de chômage[2]
53% en 2017
44% en 2012



+ 2035 habitants de plus de 15 ans
dont 398 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
74% en 2017
78% en 2012

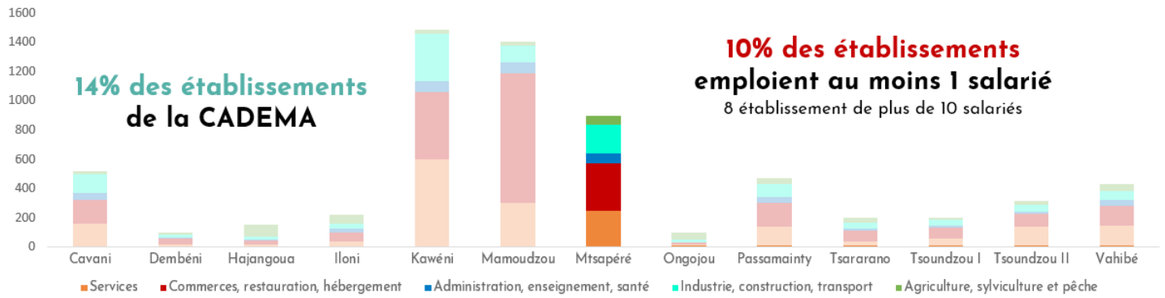
Population de moins de 15 ans · Actifs ayant un emploi · Chômeurs · Inactifs

Jamais scolarisée · Scolarisée sans diplôme qualifiant · Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC) · Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

13% des commerces (275)
50% d'épiceries, 34% non alimentaire

14% des établissements de la CADEMA

10% des établissements emploient au moins 1 salarié
8 établissement de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

M'tsapéré est le 3ème pôle économique de la CADEMA, en accueillant 14 % des établissements de l'agglomération sur son territoire; ceux -ci sont de taille petite à moyenne (10% emploient au moins un salarié et 8 établissements ont plus de 10 salariés).

Les secteurs des «commerces/restaurants/hébergements», puis des services sont majoritaires, mais le poids de la filière «industrie/transports/construction» est loin d'être neutre localement.

Si l'attractivité socio-économique du village se confirme (hausse de la population et des actifs occupés) les indicateurs relatifs au taux de chômage (en progression entre 2012 et 2017) et au niveau de qualification (74 % d'actifs non qualifiées en 2017) s'avèrent pénalisants.

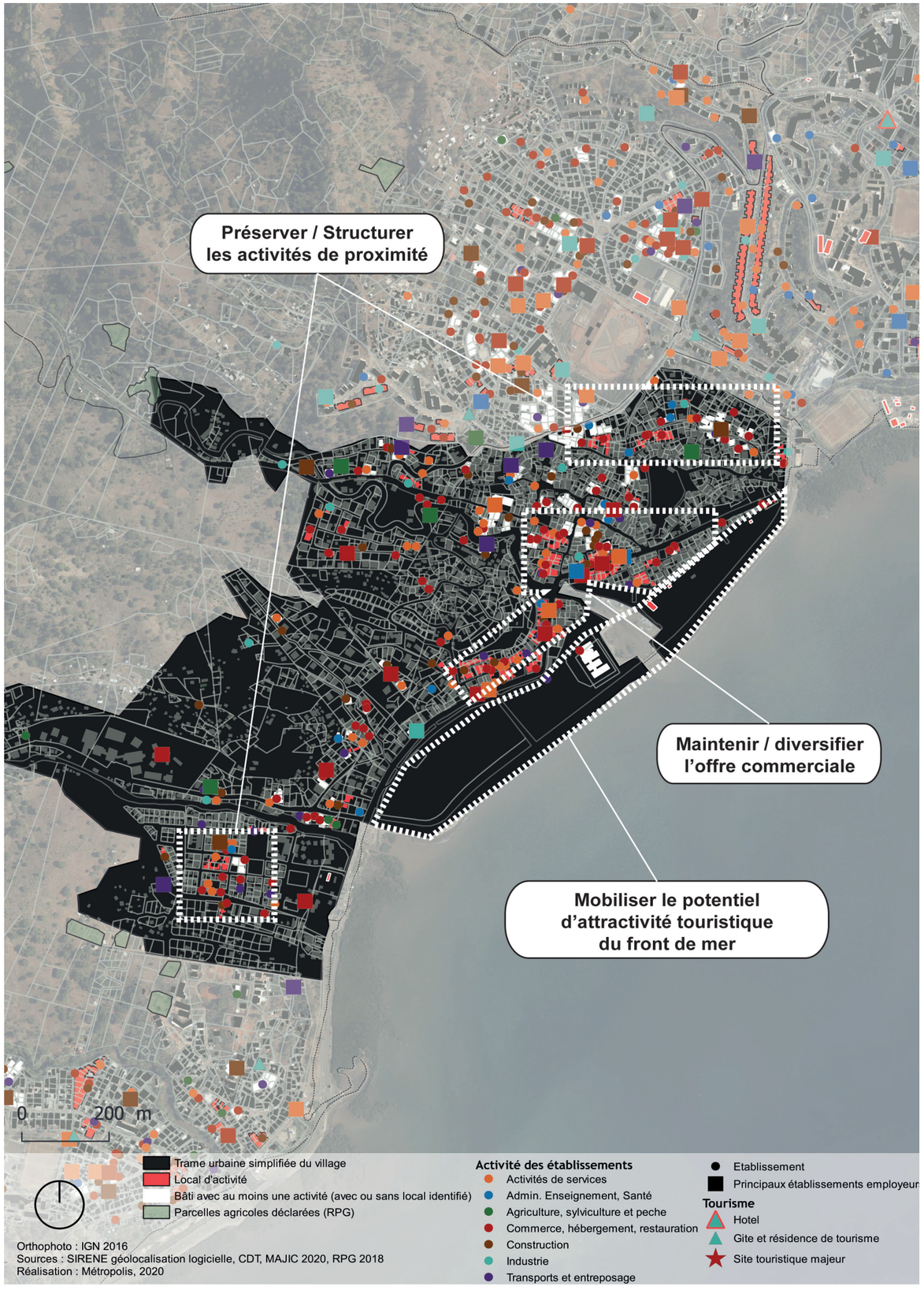
Enjeux & objectifs

• Conforter et soutenir des activités économiques, artisanales, de services et commerciales de proximité (notamment sur le terre-plein, avec création de commerces et d'équipements culturels, scolaires...)

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Organiser un site d'accueil, de stockage et de transformation lié à l'activité pêche et à ses acteurs économiques (COPEMAY), autour du ponton ou du port de pêche

•Mobiliser et structurer le potentiel d'attractivité touristique en front de mer (ainsi que le site de déchets inertes).



Orthophoto : IGN 2016
Sources : SIRENE géolocalisation logicielle, CDT, MAJIC 2020, RPG 2018
Réalisation : Métropolis, 2020

M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

Constats

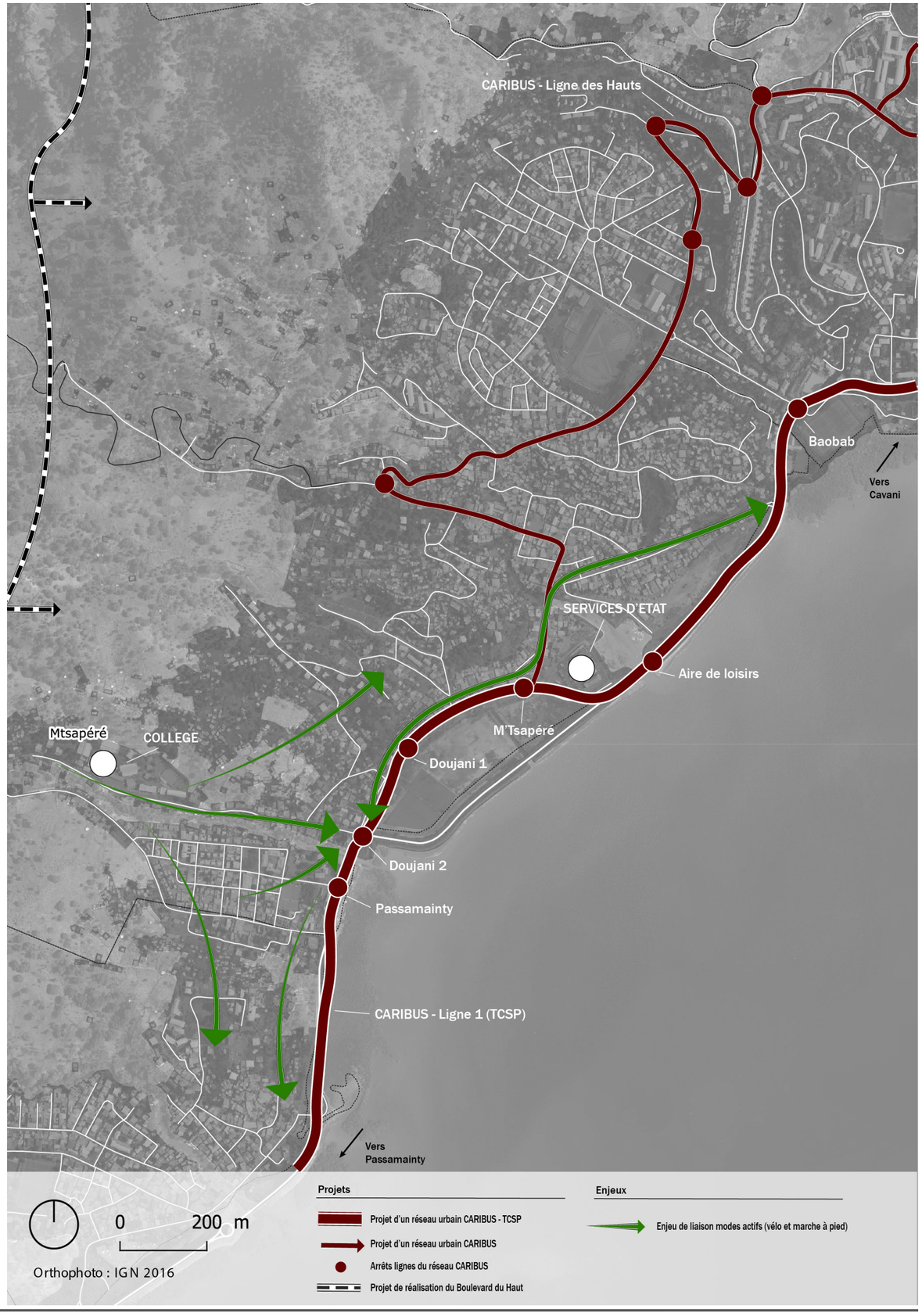
Le village de M'tsapere accueille à la fois des **fonctions économiques** (le long de la RN2 notamment) **et résidentielles**. Sa proximité avec le village de Mamoudzou permet d'envisager davantage de **solutions de mobilités** alternatives à la fois **en interne** pour relier les différents équipements de proximité mais aussi **en externe** pour rejoindre Mamoudzou et la zone d'activité de Kawéni.

Parmi les projets les plus structurants pour le village, **le Boulevard des Hauts** devrait permettre de **canaliser les flux de voitures au niveau de la RN2** qui longe le village afin de les redistribuer localement.
Par ailleurs, la **mise en place du TSCP** offrira aux habitants du village de M'Tsapere des **conditions de déplacements performantes** et concurrentielles vers Mamoudzou et Kawéni tout comme la réflexion portée sur les aménagements cyclables.

Enjeux & objectifs

Du fait de sa proximité avec Mamoudzou et de sa topographie, le village de M'tsapere se situe dans un **corridor tout à fait propice au développement de la pratique du vélo**. Ce mode parait d'autant plus pertinent pour ce village qu'il **peut être couplé à l'offre TC structurante CARIBUS.**

Dans cette perspective, il sera important de prioriser l'usage de l'ex-RN aux modes de transports alternatifs (CARIBUS/ TCI/ Vélos) et aux riverains plutôt qu'à l'ensemble des usages VP pour garantir l'attractivité de ces modes.



M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'assainissement pluvial satisfaisant. Mais il présente quelques **dysfonctionnements**. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Défaut d'entretien ;
Déchets dans les caniveaux et ravines ;
Maillage inadéquat ;
Sous-dimensionnement, etc.

→

Conséquences :
Inondation, débordement des réseaux ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.
Eaux polluées ;
Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus.

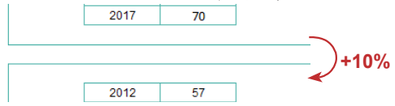
Le diagnostic des réseaux indique que la plupart des réseaux existants (60 à 70%) ont une capacité d'adduction supérieure ou égale à une pluie décennale. En revanche, une large proportion n'est pas couverte par le réseau correspondant en majeure partie à des poches d'habitat indigne.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à M'tsapéré reste limité malgré une forte augmentation de l'accès à l'eau courante dans les logements.
Le réseau est relativement bien développé notamment à l'extrême nord et à l'extrême sud dans les quartiers denses, où l'habitat apparaît structuré. Cependant encore 30% des logements n'ont pas accès à l'eau courante. La majorité des constructions qui ne sont pas desservies est soit de l'habitat indigne soit des constructions dispersées.

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

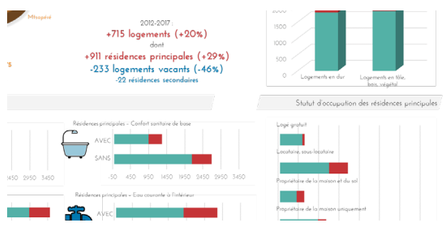


Accès à l'assainissement

Similairement à l'AEP, le réseau est assez bien développé sur la partie du village où les quartiers sont denses, où l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI.
Les zones transitoires (le lotissement Doujani et l'école, ainsi que la RHI Bonovo) sont provisoirement raccordées à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) Baobab et seront à termes raccordées à la STEP Sud.
Par ailleurs, **46% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol. Enfin, hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Actuellement M'tsapéré est relié à la STEP Baobab mais une nouvelle STEP est en projet.
La limite physique entre les deux grands bassins de collecte et de traitement sera la rivière Majimbini. Le nord du village sera donc raccordé à la STEP Baobab et le sud à la STEP Sud.

Évacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



39% des logements sont équipés en WC

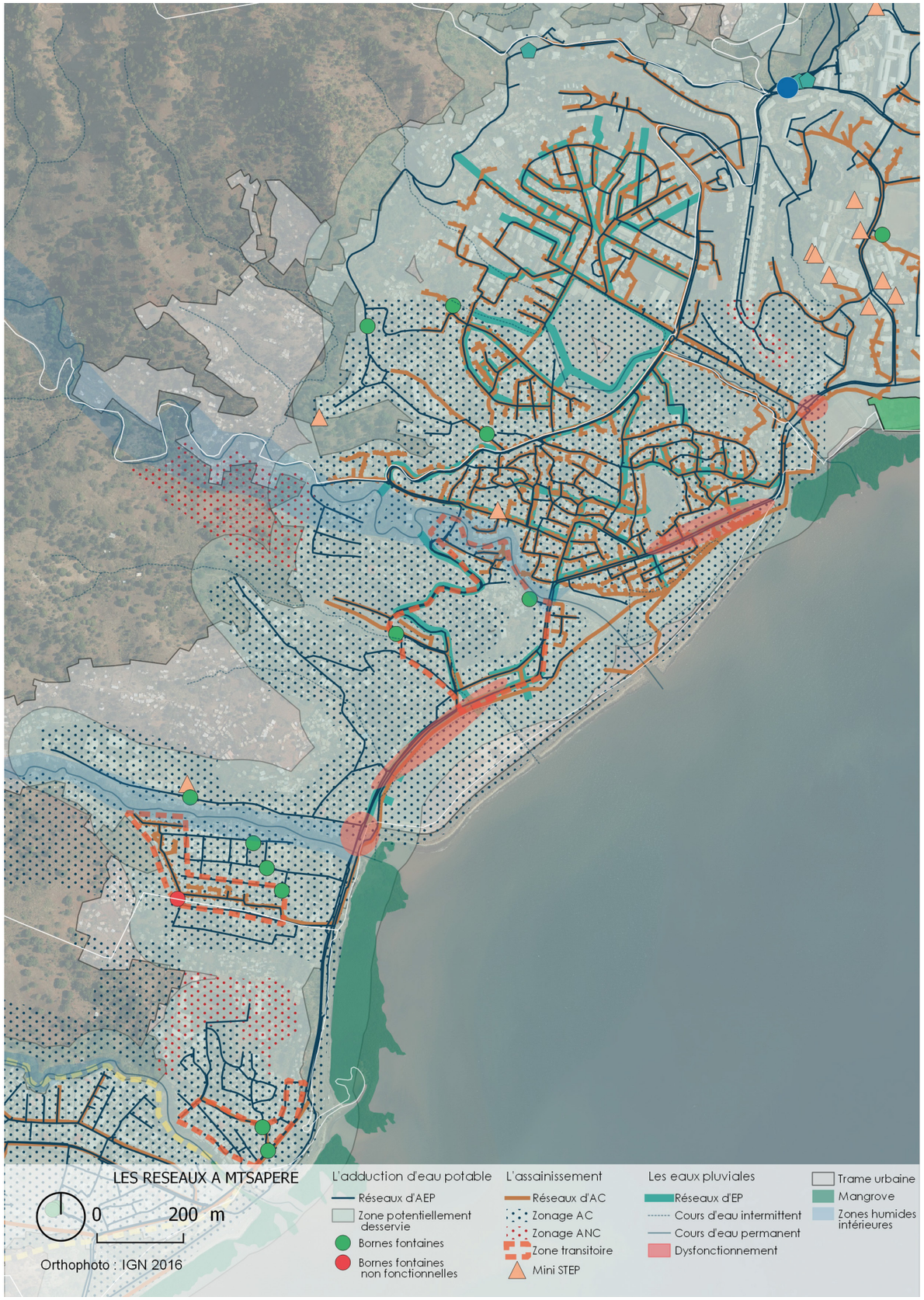
Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :

- La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- Le village est traversé par des cours d'eau permanent et des cours d'eau intermittent **pollués par le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées**. Or l'état écologique et chimique des masses des cours d'eau de ce bassin versant est médiocre (SDAGE 2022-2027).
- La pêche à pied, faiblement pratiqué sur le platier de M'tsapéré peut s'avérer être un levier pour améliorer la qualité de l'eau insuffisante au droit de la commune.

- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :

- Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel, ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales). Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU.



M'TSAPERE
Commune de Mamoudzou

Atout

• Un pôle d'emplois et d'activités économique important à l'échelle de la CADEMA ;

• Une réelle attractivité pour les «actifs occupés» ;

• Un village avec une forte identité liée à son histoire ;

• Le village sera traversé par la ligne forte du futur réseau Caribus qui rejoindra le cœur de Mamoudzou mais aussi la zone de Kawéni ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable, d'assainissement collectif et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Le village est principalement sous la maîtrise de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement ;

• Village adossé aux versants du M'tsapéré, soutenant son développement ;

• Mosquée de M'tsapéré bien visible grâce à la mise à distance de la route, offerte par le remblai ;

• Partie basse du Mro Wa Majimbi élargie pour la mise à l'eau des pêcheurs, animation permanente.

Faiblesse

• Un niveau d'organisation, de planification et de structuration économique et commercial insuffisant ;

• Des indicateurs socio-économiques négatifs et pénalisants;

• Les nombreuses situations d'habitat précaire à traiter, y compris dans le périmètre de la future ZAC ;

• Urbanisation autour des cours d'eau ;

• Urbanisation dans la plaine induisant un défrichement des zones forestières pour l'agriculture ;

• Dégradation visible et progressive de la mangrove ;

• Une partie du village est située sur un relief plus accidenté qui complexifiera le lien avec les offres situées sur le littoral ;

• Près de la moitié des logements sont sans assainissement;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Un tissu urbain très dense, majoritairement destiné à l'habitation. Les espaces publics y sont très rares ;

• Un développement urbain spontané d'habitat informel souvent sur les zones d'aléa fort (48% des constructions non cadastrées sont installées sur ces zones à risque.) ;

• Remblai suscitant une très forte impression d'artificialité, renforcée par la volonté de fleurissement (frangipanier) ;

• Sensation d'« écrasement » liée à l'étendue du village sur les différents versants du M'tsapéré et au grand nombre d'habitations « suspendues » sur les différentes collines.

Opportunité

• Développer une offre d'accueil, de tourisme et de services à la fois quantitative et qualitative ;

• Valoriser le front de mer, urbanistiquement et touristiquement ;

• Au-delà de l'amélioration de la desserte du village par la ligne Caribus, les territoires situés à proximité du littoral pourrait bénéficier des aménagements Caribus pour améliorer les conditions de circulations des modes actifs ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Une RHI est en phase travaux sur le quartier Bonovo ;

• Une ZAC est à l'étude sur le quartier Doujani visant notamment à éradiquer le logement insalubre ;

• Vaste remblai à investir pour des usages de loisir, espace en devenir profitant d'une certaine dynamique végétale;

• Futur parc sur la partie Est, marquant l'entrée de ville ;

• Projet de PAPI (programme d'actions de prévention des inondations) sur la Majimbini et la RHI correspondante.

Menace

• Surconcentration et thrombose socio-économique de la CADEMA ;

• Disparition des activités commerciales de proximité et banalisation du littoral ;

• Une incapacité à traiter l'habitat indigne faute de solutions de relogement ;

• La non maîtrise du développement de l'habitat spontané sur les hauts du village ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• La cohérence des différentes offres du futur éco-système de déplacements de Mayotte aura une importance forte pour Mtsapéré. En effet, sans la desserte des taxis et celle de la ligne des Hauts de Mamoudzou, les habitants situés plus en hauteur du village pourraient être trop à l'écart des futures offres structurantes ;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• L'amélioration insuffisante de la situation de l'habitat précaire ;

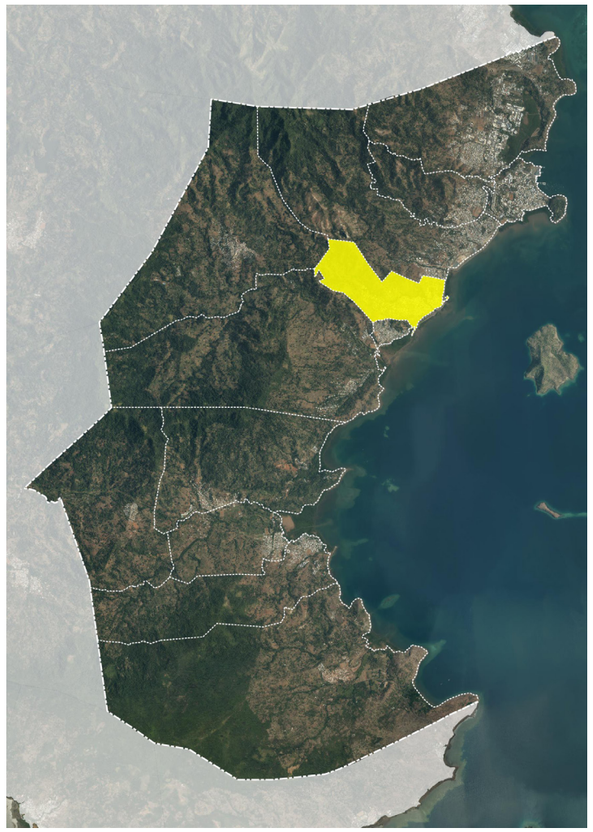
• Un risque pour la population exposée aux aléas ;

• Construction progressive des dernières brèches des versants ;

• Risque de suréquipement de l'espace du remblai (éclairage) ;

• Front de mer et remblai soumis à un aléa fort de submersion marine.

PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou



Position du village : Passamainty se situe entre les communes de M'tsapéré et Tsoundzou 1, avec une façade maritime à l'est.

Superficie : 2,2 km²

Altitude : min. 0m /max. 160m

Nombre d'habitants : **8430** habitants (INSEE, 2017)
+1404 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 53,51% de la population de Passamainty à 19 ans ou moins en 2017 (contre 54,75% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 72,05% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **26%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 31% en 2012.
23% de chomeurs en 2017 contre 14% en 2012.

Logements : 35% des habitations de Passamainty sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
11% de logements vacants et 88% de résidences principales.
3,9 personnes par logements.
22% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **19%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **48%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

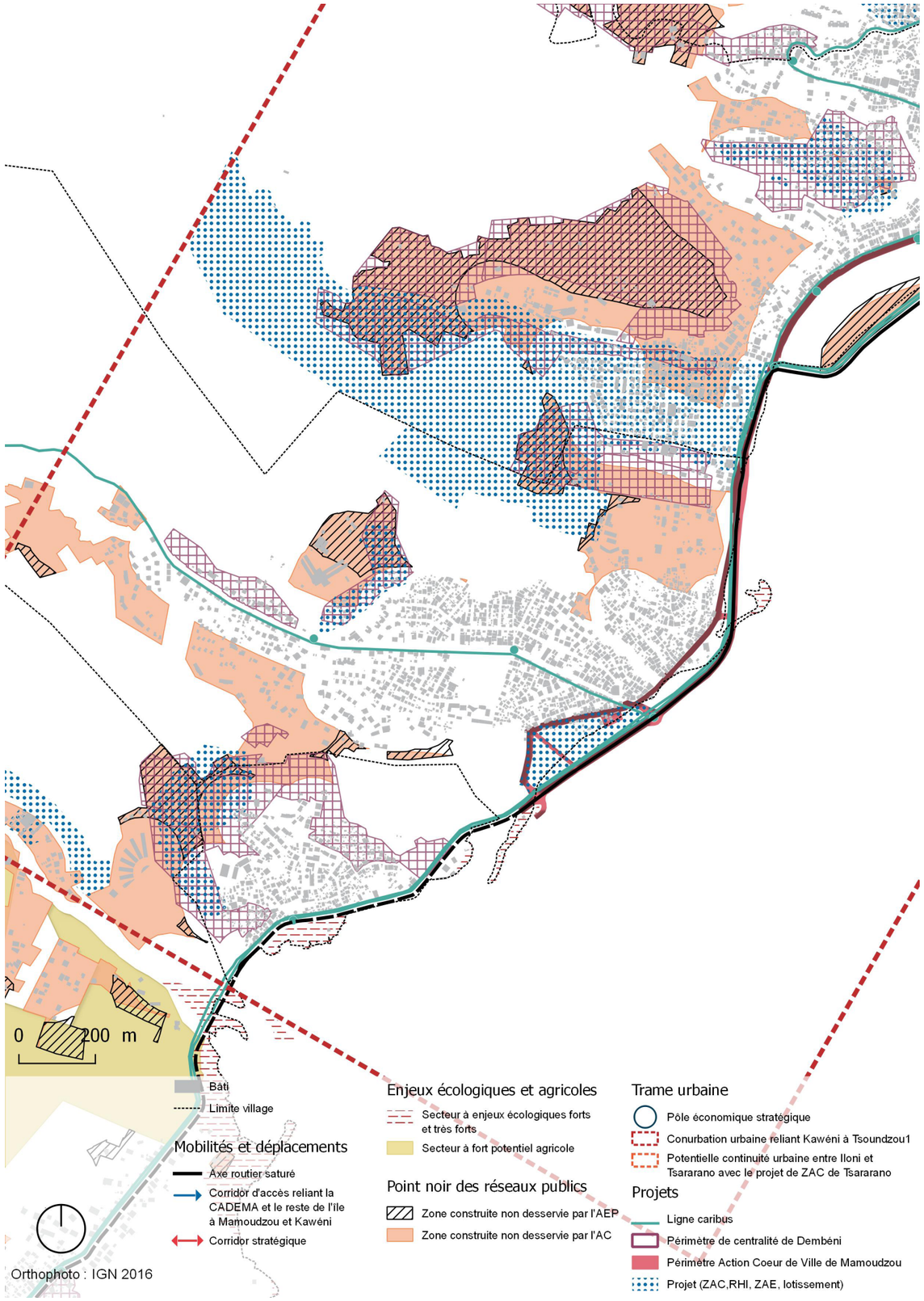
75% des résidents des logements de Passamainty n'ont pas de voitures en 2017.


Aire de jeu de Passamainty


Poche de stationnement au coeur de la trame urbaine

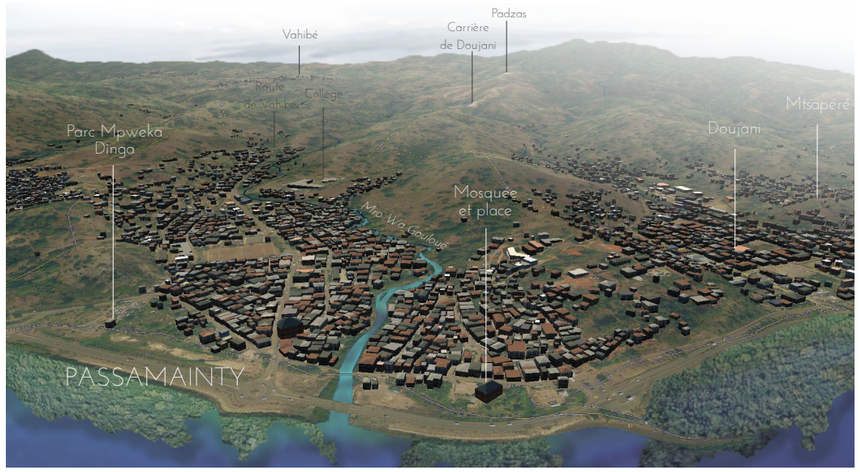

Espace public avec plusieurs vocations

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Passamainty



PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



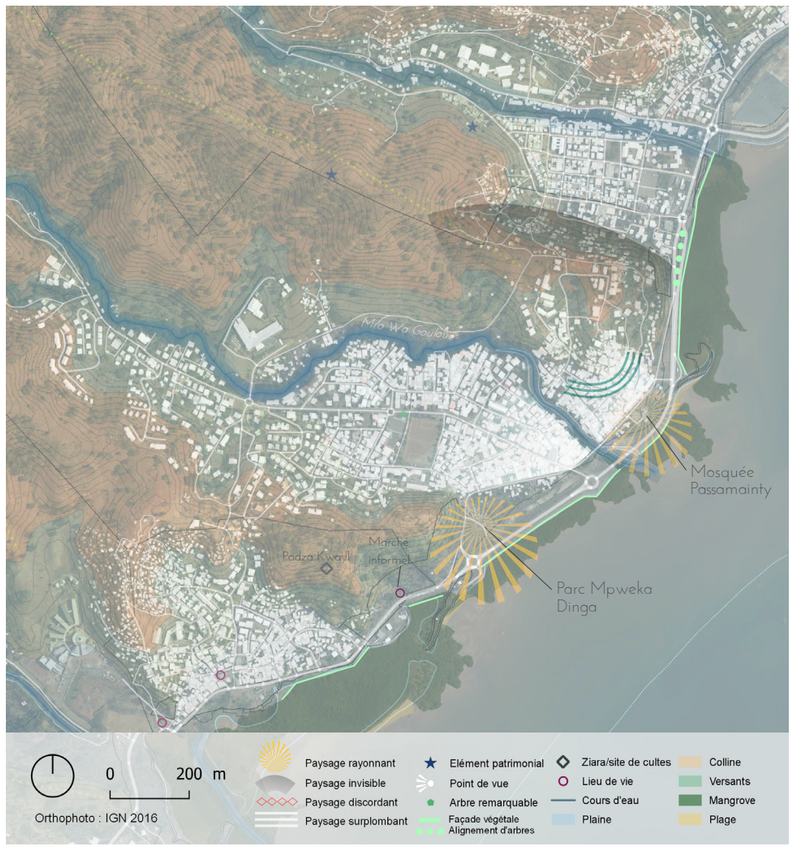
Implantation du village

Passamainty est un village de plaine, implanté au débouché du cours d'eau Mro Wa Gouloué.

Il est aujourd'hui au croisement de la route départementale avec la route de Vahibé.

Le village est scindé par le cours d'eau en deux parties non égales, avec une partie en extension dans l'axe de la route de Vahibé et une partie distincte à l'Est, occupant les versants de la colline de Mpweka.

Elements paysagers et patrimoniaux



Séparée de Tsoundzou par une petite colline, la façade littorale de Passamainty correspond à un premier remblai depuis le Sud, annonçant celui de Mtsapéré.

Gagné sur l'espace de la mangrove, ce remblais met à distance les habitations du village de la route départementale.

Tirant parti de cet espace libre, le parc Mpweka Dinga est richement planté de palmiers, en écho à l'alignement de la RN.

Installée en limite d'urbanisation, la Mosquée de M'tsapéré est mise en valeur par le dégagement qui l'entoure.

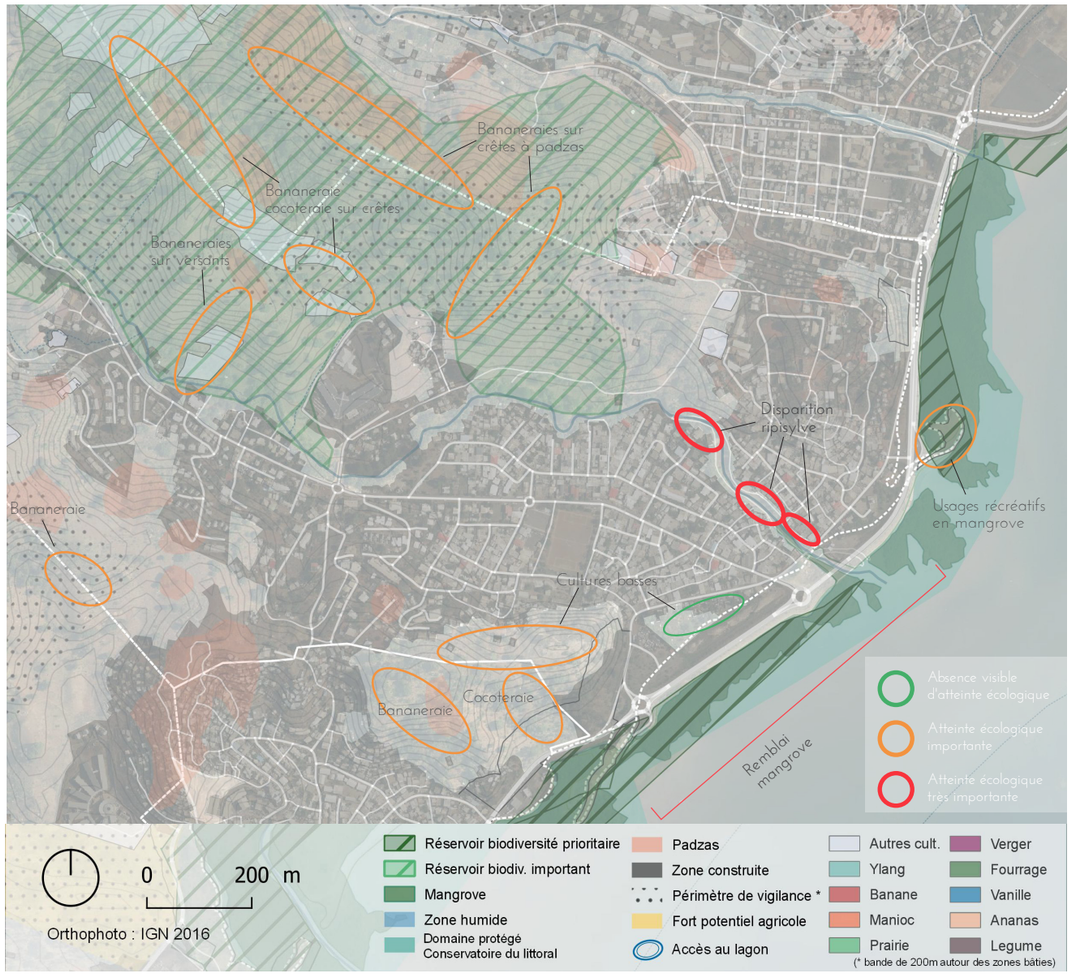


Mosquée de Passamainty (photo : franek2)



Vue lointaine de la Mosquée de Passamainty

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Faible potentiel agraire aux alentours du village : plaines et versants secs autrefois cultivés en cocoteraie.

- Présence de bananeraies importantes sur les crêtes dont crêtes à padza, en contrebas de l'ancienne carrière de Doujani.

- Colline de Mpweka : milieu naturel relictuel partiellement investi par les cultures.

Milieux naturels :

- Suppression de la ripisylve de Mro Wa Gouloué en plusieurs points sur partie aval.

- <u>Mangrove</u> : remblaiement ancien, importante perte de surface historique.

- Fort apport actuel de terre depuis les hauteurs, liés notamment aux cultures sur padzas.

- Présence de déchets diffus charriés par la mer. Nombreuses intrusions, feux et coupes de palétuviers.

- <u>Réservoirs de biodiversité :</u> padzas et savanes herbacées sur les versants Nord du village, pratiquement au contact des habitations et progressivement converties en parcelles agricoles.



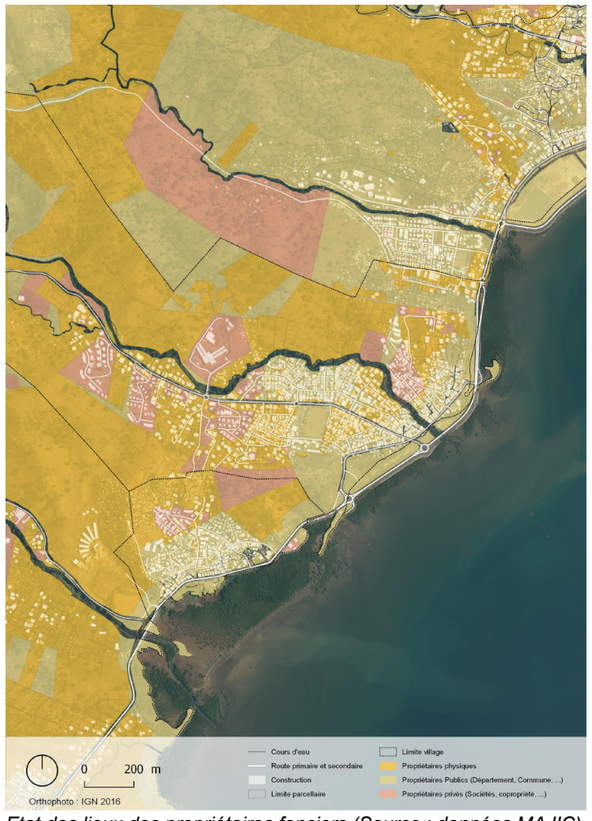
Padzas au dessus de Passamainty (photo F. Ducarme)

PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Passamainty ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé de manière importante à l'intérieur des terres. De nombreuses opérations de lotissements sont présentes à l'ouest du village tandis que la partie est plus ancienne et plus dense.

Passamainty est composé de nombreuses parcelles publiques mais aussi des parcelles privés et des personnes physiques.

Sur l'ensemble du village de Passamainty, les dents creuses représentent **3,59ha**, soit 7,43% des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces sept dernières années (2014-2020) est de 102 logements, dont :
- 2 nouveaux logements sur 740m² à vocation mixte,
- 77 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 13,88ha (parcelle moyenne de 1 803m² par logement du fait notamment de constructions d'habitations sur des grandes parcelles),
- 5 logements en démolition/reconstruction, à vocation d'habitat,
- 18 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **14,99ha.**

A Passamainty, la comparaison entre la trame urbaine de 2008 et 2016 a permis de mettre en lumière une augmentation de **5,88ha de surface supplémentaire.** Tout comme M'tsapéré, l'extension de l'urbanisation s'est fait sur la partie ouest.

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

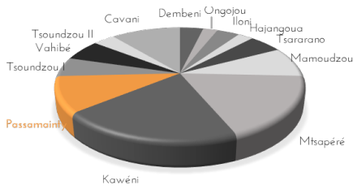
• Régulariser les propriétaires fonciers à Passamainty

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces



PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

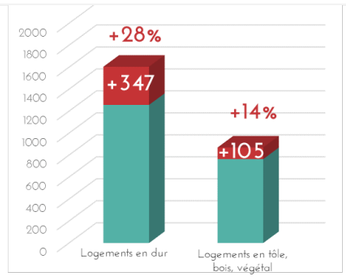
HABITAT



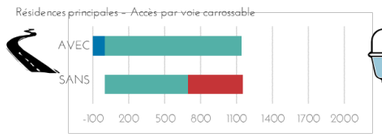
10% des logements de la CADEMA

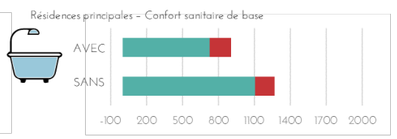
2017 :
2473 logements :
2175 résidences principales
265 logements vacants
9 résidences secondaires

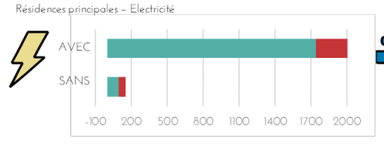
2012-2017 :
+452 logements (+22%)
dont
+341 résidences principales (+19%)
+80 logements vacants (+43%)
+8 résidences secondaires

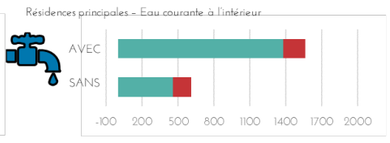


Confort des résidences principales

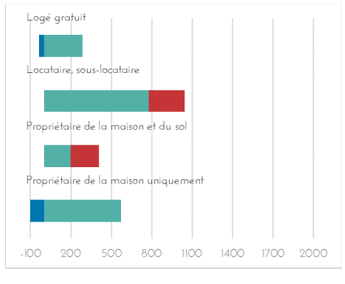








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 1153 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 459 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 1022 unités, soit 118 de moins par rapport à 2012.

Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Avec 65% des logements en dur, Passamainty occupe le 3ème rang des villages de la CADEMA. Cet état de fait s'explique notamment par les opérations locatives développées dans le secteur de Nyambo Bolé par la SIM à partir des années 90.

La dynamique récente contribue à la durcification de l'habitat mais cela ne se traduit pas pour autant par une progression de la part des logements confortables, et encore moins avec un accès par voie carrossable.
Les situations d'habitat précaire sont en effet très présentes : 809 ménages seraient concernés selon l'étude récente sur le mal-logement. Ces situations sont presque exclusivement insérées dans le tissu existant. Seulement 44 logements seraient localisés dans une poche d'habitat indigne et en zone non constructible.
Une RHI est programmée sur le secteur « Passamainty Collège » (non engagée).

Près d'1 ménage sur 2 est locataires ou sous-locataires, en lien avec le bassin d'emploi. Si les propriétaires sont moins représentés, près la moitié d'entre eux sont toutefois propriétaires de la maison et du sol : 19% des ménages.

Le village est concerné par le projet de la ZAC Doujani, qui fera le lien avec le village de M'tsapéré. La SIM a plusieurs projets sur le village : un programme de 72 logements locatifs sociaux à côté du collège (mise en chantier 2020) et un programme de 64 logements (à livrer en 2022) inscrit dans une opération de renouvellement urbain.

Enjeux & objectifs

• Renforcer le positionnement de « centre bourg » du village en densifiant l'habitat.

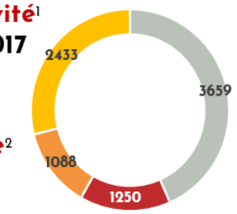
• Traiter l'habitat insalubre à l'échelle du village et en particulier sur le secteur de Nyambo Titi.

PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

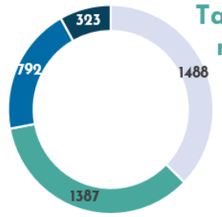
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
26% en 2017
31% en 2012

Taux de chômage[2]
47% en 2017
32% en 2012



+ 904 habitants de plus de 15 ans
dont 52 actifs occupés
depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
72% en 2017
68% en 2012

▪ Population de moins de 15 ans ▪ Actifs ayant un emploi
▪ Chômeurs ▪ Inactifs

▪ Jamais scolarisée
▪ Scolarisée sans diplôme qualifiant
▪ Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
▪ Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

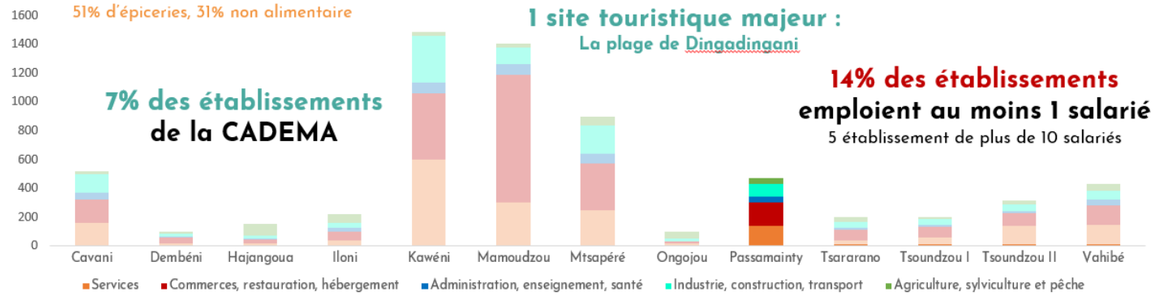
4 gîtes
identifiés par le CDT

6% des commerces (136)
51% d'épiceries, 31% non alimentaire

1 site touristique majeur :
La plage de Dingadingani

7% des établissements
de la CADEMA

14% des établissements
emploient au moins 1 salarié
5 établissement de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Passamainty, pôle économique d'équilibre, en continuité de Mamoudzou et de Cavani (mais, s'étirant également vers l'ouest en logique rétro-littorale) représente 7 % des établissements de la CADEMA.

Ceux-ci sont majoritairement unipersonnels, bien que 14 % d'entre eux emploient au moins 1 salarié et 5 de ceux-ci comptant plus de 10 salariés.

Les entreprises du secteur «commerces/restauration» sont majoritaires (suivies par celles des « services ») mais l'activité «industrie/BTP» apparait comme assez notable sur ce secteur.

Aucun espace économique organisé et structuré n'est recensé sur le village et les indicateurs d'inclusion économique (taux de chômage, taux de qualification, …) se sont dégradés depuis 2017.

Le potentiel touristique, bien qu'encore peu valorisé n'est pas négligeable, au travers de quelques capacités d''accueil (4 gîtes) et de la présence de la plage de Dingadingani.

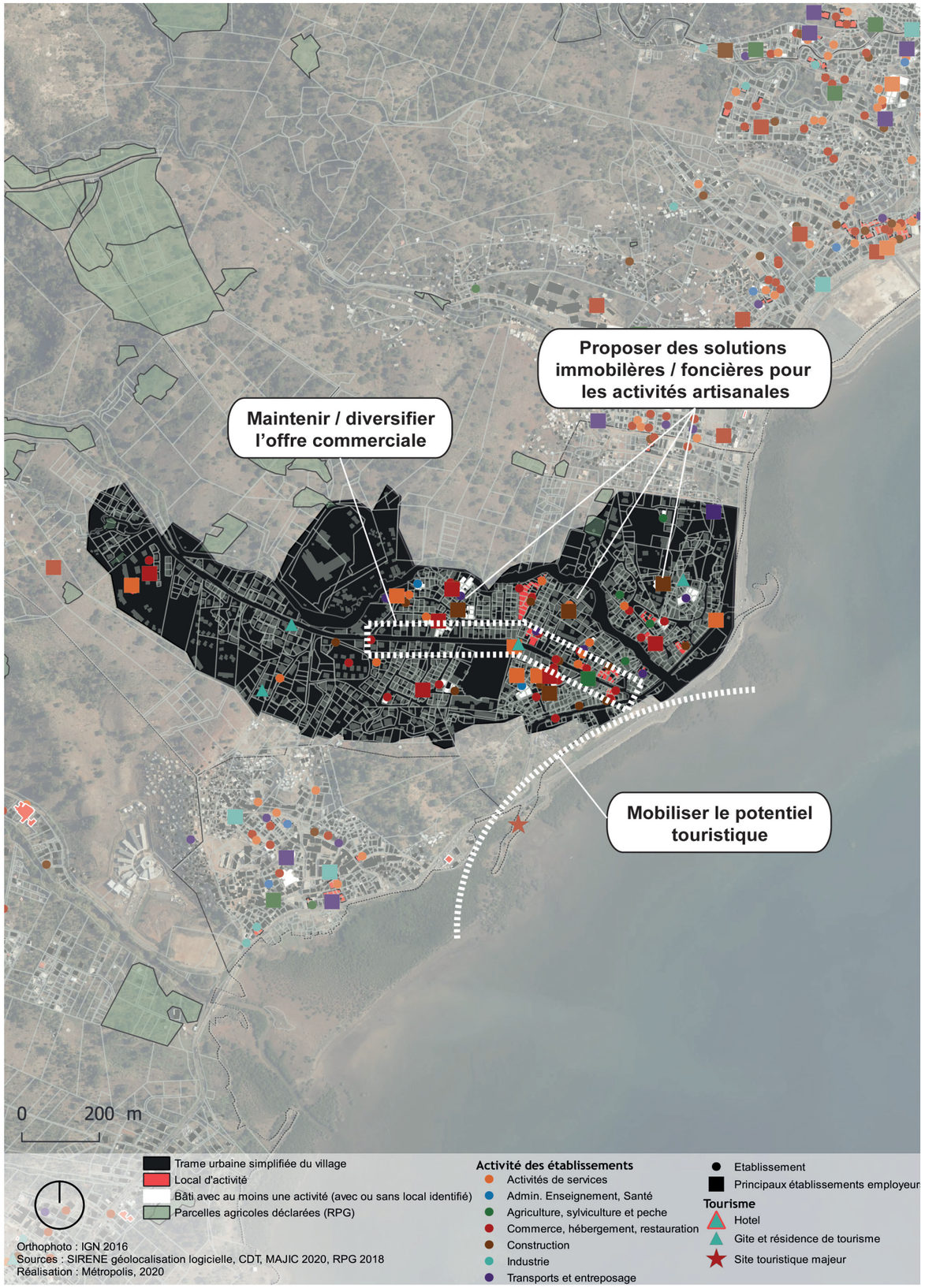
Enjeux & objectifs

• Maintenir, conforter et diversifier l'offre en commerces et services, notamment au travers de la requalification de la voie centrale du village (animation commerciale, terrasses aménagées...).

• Aider, au travers de solutions foncières et immobilières adaptées, l'implantation et le développement d'activités artisanales.

• Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment jeunes, sur le marché de l'emploi et l'accès aux activités économiques inclusives (cf. liens avec le collège).

• Valoriser et organiser le potentiel touristique littoral (découverte et accès à la plage, développement d'une offre d'hébergements et de restauration...)



Orthophoto : IGN 2016
Sources : SIRENE géolocalisation logicielle, CDT, MAJIC 2020, RPG 2018
Réalisation : Métropolis, 2020

PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

Constats

Le village de Passamainty est marqué par la présence de plusieurs équipements scolaires (Collège de Passamainty, Collège Nelson Mandela) qui se traduit par des **besoins de mobilité spécifiques en provenance de l'ensemble du territoire Mahorais**. Par ailleurs, en raison de sa vocation à dominante résidentielle, Passamainty génère également des flux réguliers depuis et vers Mamoudzou et la zone d'activité de Kawéni via la RN2. Situé à la jonction entre la RN2 et la CDD3, le village de Passamainty est également un **lieu de passage important depuis l'Ouest du Département** (Vahibé, Combani, Tsingoni…) puisqu'elle est la **seule infrastructure routière existante pour rejoindre directement la RN2**.

De ce fait, la CADEMA a décidé de créer en ce lieu un point d'intermodalité majeur qui a vocation à centraliser les différentes offres futures de mobilité. Le PEM de Passamainty constituera ainsi le terminus Sud de la ligne 1 du réseau CARIBUS autour duquel s'articulera, pour faciliter l'intermodalité, les autres offres de mobilités : transport interurbain, taxis, et autres lignes Caribus).

Enjeux & objectifs

Les enjeux mobilité autour du village de Passamainty sont multiples en raison de sa **position charnière** entre plusieurs offres de mobilité :

• **Assurer l'intermodalité entre l'offre interurbaine, le réseau urbain CARIBUS et le vélo**. La gestion des espaces publics à proximité de ce futur P+R afin de canaliser de manière efficace le stationnement en rabattement et éviter d'éventuels conflits d'usage constitue un enjeu fort.

• **Faciliter les déplacements actifs à l'intérieur du village** mais également en rabattement (potentiel de développement du vélo) avec le développement d'un espace public de qualité. En effet, l'amélioration des liens inter-quartiers sans rejoindre le littoral constitue un enjeu fort.



PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX
Constats

Les eaux pluviales
Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) de Mamoudzou a été mené sur les villages de Cavani, Kawéni, M'Tsapéré et Tsoundzou 1. La CADEMA va lancer des études complémentaires sur le SGDEP.

Accès à l'eau potable
L'accès à l'eau potable à Passamainty est relativement satisfaisant. Le réseau est assez bien développé dans les quartiers denses, où l'habitat apparaît structuré. Cependant encore 28% des logements n'ont pas accès à l'eau courante. La majorité des constructions non desservies, correspond à des zones d'habitats informels.
2 forages sont présents sur le village en amont. Des périmètres de protection rapprochés ont été définis sur ces forages
**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

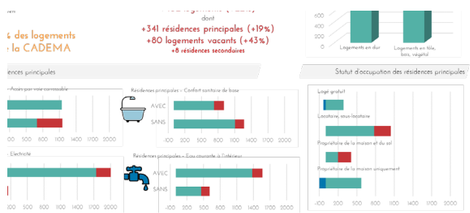
2012	75
2017	72

-3%

Accès à l'assainissement
45% des logements n'ont pas d'assainissement et rejettent les eaux usées à même le sol. De plus, une grande partie de l'espace urbanisé n'a pas encore accès à l'assainissement collectif. La 1ere phase de travaux, prévue entre 2020 et 2027, va néanmoins permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif sur une partie du village où les quartiers sont denses et l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI. La tranche 1 portera sur 4000 habitants qui s'ajoutent à 1000 habitants déjà potentiellement raccordables de Tsoundzou 1.
La zone transitoire (la RHI Nyambotiti) est provisoirement raccordée à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) Baobab et sera à termes raccordée à la STEP Sud.
Enfin, hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Actuellement Passamainty est relié à la STEP Baobab mais le village devra se raccorder à la STEP Sud lorsque celle-ci sera en fonctionnement.

Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



49% des logements sont équipés en WC

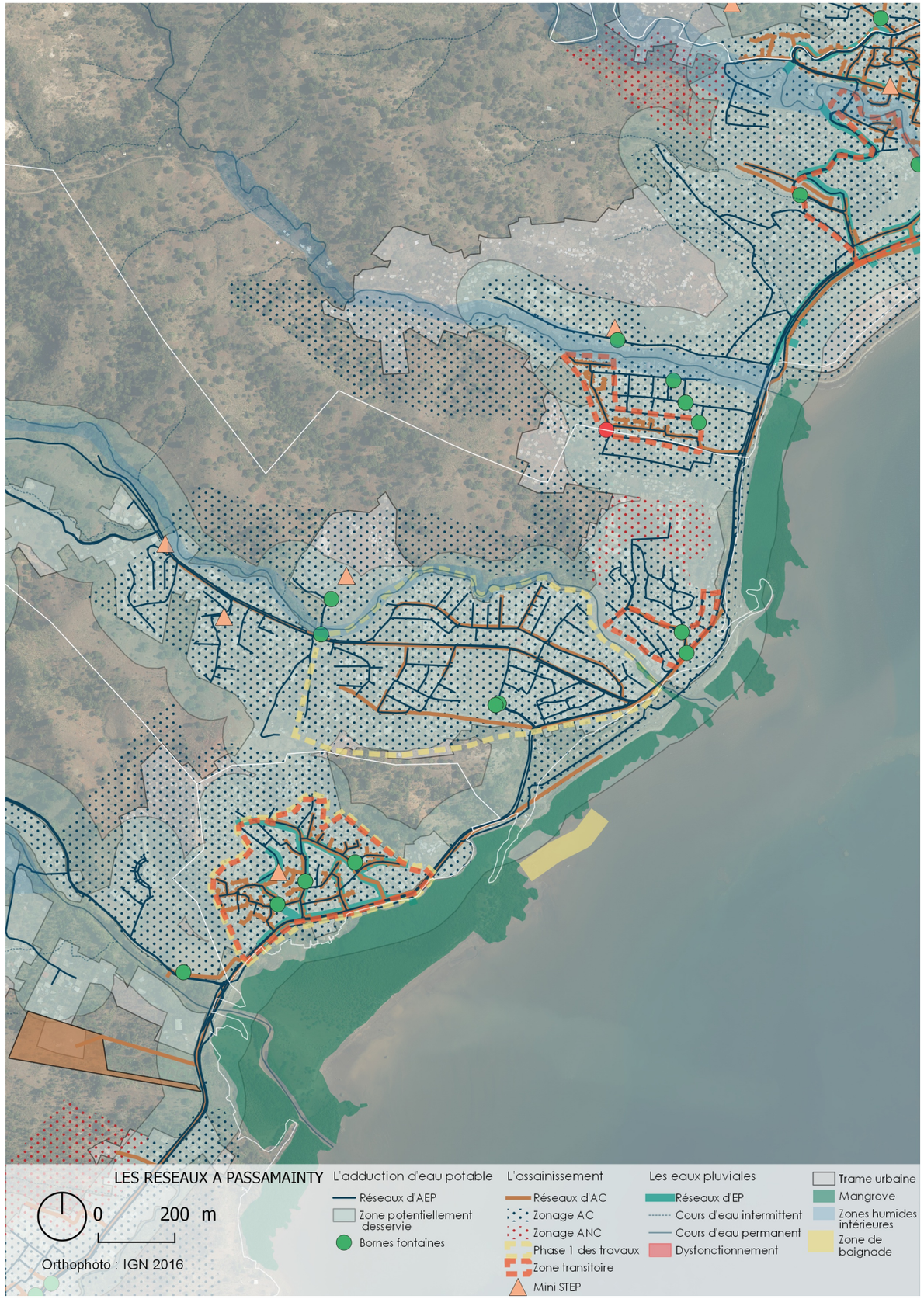
Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :

- La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- Le village est traversé par des cours d'eau permanent et des cours d'eau intermittent **pollués par le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées**. Or l'état écologique et chimique des masses des cours d'eau de ce bassin versant est médiocre (SDAGE 2022-2027).
- **Le site de baignade** a une eau d'une qualité insuffisante (ARS 2014). Ce site peut s'avérer être un levier contre le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées, en lien avec l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.

- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :

- Quelques zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel (au centre-nord), ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU. Pourtant, ils se localisent en partie aux abords de la rivière Gouloué (qui se rejette plus bas dans la mangrove) là où les enjeux environnementaux sont très importants.



PASSAMAINTY
Commune de Mamoudzou

Atout

• Un pôle d'emplois et d'activités économique d'équilibre autour de Mamoudzou ;

• Un tissu économique assez diversifié, en termes de secteurs d'activités ;

• Une partie du village déjà structurée avec une majorité de logements en dur ;

• Une relative diversité de l'habitat ;

• Le village accueillera le terminus sud de la ligne forte du réseau Caribus et verra sa desserte largement améliorée ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Village au croisement de la départementale et de la route de Vahibé, fort dynamisme commercial (boutiques, terrasses de restaurant, marchés informels), animant le paysage de la rue ;

• Colline et Parc de Mpweka, deux vastes espaces de respiration émergeant du dense tissu urbain ;

• Mosquée de Passamainty bâtie à l'écart du village bien visible grâce à la mise à distance de la route, offerte par le remblai.

Faiblesse

• Un niveau d'organisation, de planification et de structuration économique et commercial insuffisant ;

• Des indicateurs d'inclusion économique (taux de chômage, taux de qualification, …) qui se sont dégradés depuis 2017 ;

• Une zone d'habitat précaire couvrant un large secteur du village ;

• Destruction directe d'habitats patrimoniaux ;

• Dégradation des agro-forêts à proximité du village ;

• Près de la moitié des logements sont sans assainissement ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Expansion urbaine sur les flancs de colline dans des zones classées en aléa fort, liés aux pentes fortes ;

• Un développement urbain spontané d'habitat informel souvent sur les zones d'aléa fort (51% des constructions non cadastrées sont installées sur ces zones à risque) ;

• Saturation de l'espace de la rue par la présence automobile ;

• Village marquant le début de forte artificialisation du littoral : front de mer remblayé cumulant de forts aléas de submersion marine et d'inondation ;

• Cours d'eau Mro Wa Gouloué lui-même progressivement artificialisé, suppression de sa ripisylve.

Opportunité

• La valorisation d'un potentiel touristique encore sous-exploité (plage de Dingadingani) ;

• La création d'une nouvelle polarité commerciale ;

• Le projet de ZAC Doujani (1 400 logements en perspective) : création de logements pouvant répondre à certains besoins ;

• L'arrivée de tous ces projets pourraient être l'occasion d'améliorer les conditions de connexions et de cheminement des modes actifs (vélo et piétons) ainsi que d'améliorer les connexions avec les autres villages (Tsoundzou II et M'tsapéré) ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Potentialité important de développement urbain ;

• Projet d'extension du parc aux espaces naturels voisins de la colline de Mpweka et de la plage de Dinga Dingani, association locale de protection de l'environnement moteur ;

• Mise en valeur des accès ponctuels au lagon et de l'ancienne carrière.

Menace

• Des contraintes foncières et spatiales, pour le développement d'unités économiques dans les secteurs de la construction, du BTP et de l'artisanat de production ;

• Le risque de banalisation et de dégradation environnementale et paysagère du littoral ;

• La difficulté à traiter les situations d'habitat précaire majoritairement localisées en diffus ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• L'identification d'un pôle de rabattement au droit du terminus de la ligne forte du Caribus nécessite de bien calibrer le stationnement dédié au risque de générer des conflits avec d'autres usages (activité, résidentiel...) ;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

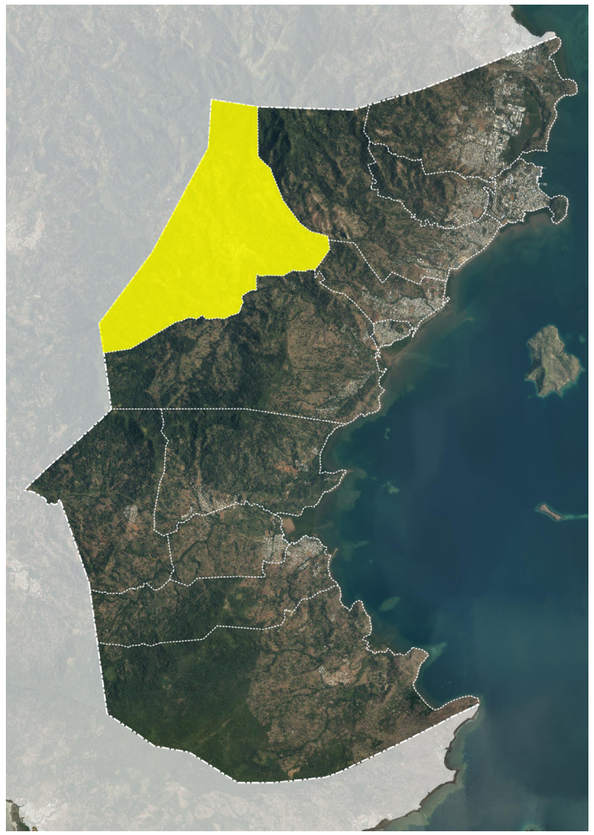
• L'amélioration insuffisante de la situation de l'habitat précaire ;

• Un risque pour la population exposée aux aléas forts ;

• Cultures de bananeraies sur padzas en crête, entraînant une banalisation des paysages et un apport de terre en mangrove ;

• Pressions sur l'espace de la mangrove, risque de disparition du ténu manteau bordant le front de mer.

VAHIBE
Commune de Mamoudzou



Position du village : Vahibé se situe à la limite ouest de la CADEMA, limitrophe avec la commune Tsingoni. Le village se situe au centre de l'île, dans les montagnes.

Superficie : 9,7 km²

Altitude : min. 58m/max. 571m

Nombre d'habitants : **6067** habitants (INSEE, 2017)
+1995 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 59,74% de la population de Vahibé à 19 ans ou moins en 2017 (contre 60,71% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 81,75% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **14%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 16% en 2012.
5% de chomeurs en 2017 contre 10% en 2012.

Logements : 68% des habitations de Vahibé sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
10% de logements vacants et 89% de résidences principales.
4,7 personnes par logements.
72% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **11%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **9%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

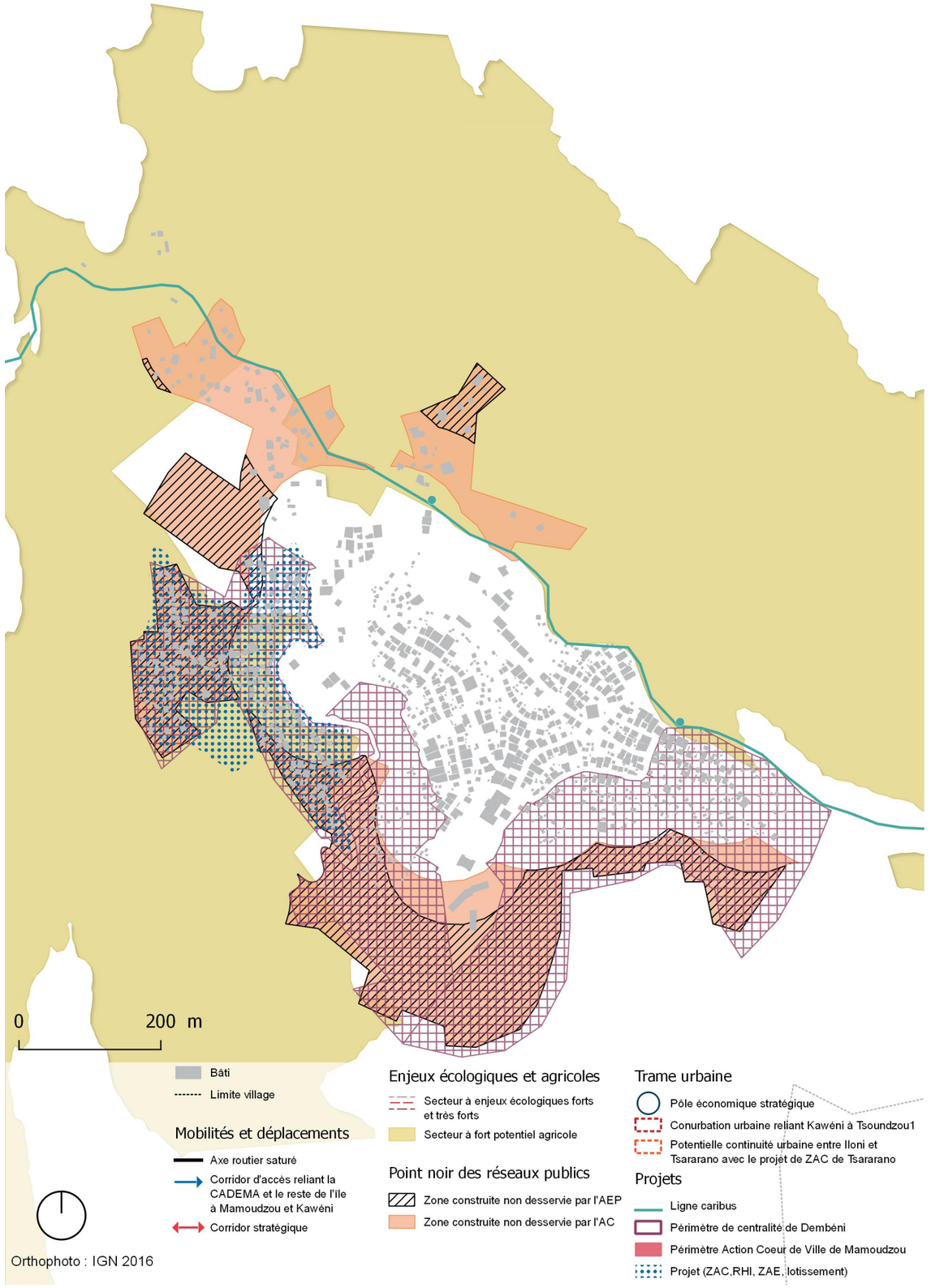
83% des résidents des logements de Vahibé n'ont pas de voitures en 2017.


Constructions dans la pente


Faré : espace public couvert


Cheminement piéton

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Vahibé



VAHIBE
Commune de Mamoudzou



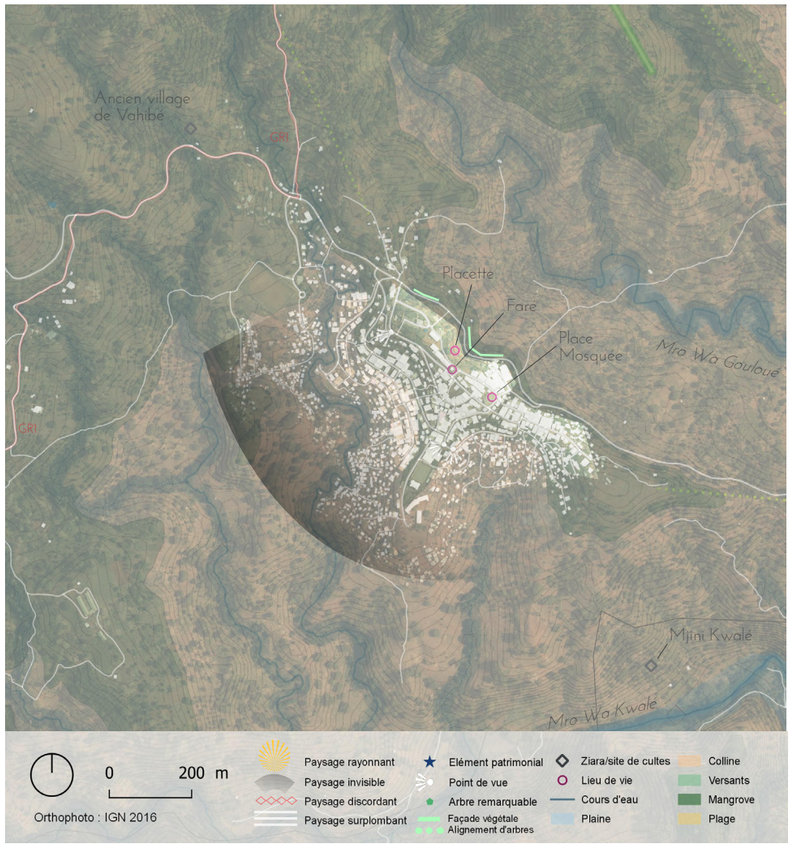
Implantation du village

Vahibé est un village de hauteur, situé à environ 220m d'altitude au Nord Ouest de Passamainty.

Implanté sur un éperon rocheux bordé par les cours d'eau Mro Wa Kwalé au Sud et Mro Wa Gouloué au Nord, le village s'étend sur trois axes.

Ses différents quartiers épousent ainsi la topographie de son socle d'implantation, avec une extension sur les parties basses de l'éperon, peu visible depuis la route.

Elements paysagers et patrimoniaux



Marquant la limite du territoire de la CADEMA au Nord Ouest, le village de Vahibé surplombe le vaste bassin du Vahibé.

La route départementale, longeant le village sur sa partie Est, n'offre qu'une perception partielle de Vahibé. La construction du village en circulade induit une découverte progressive du village.

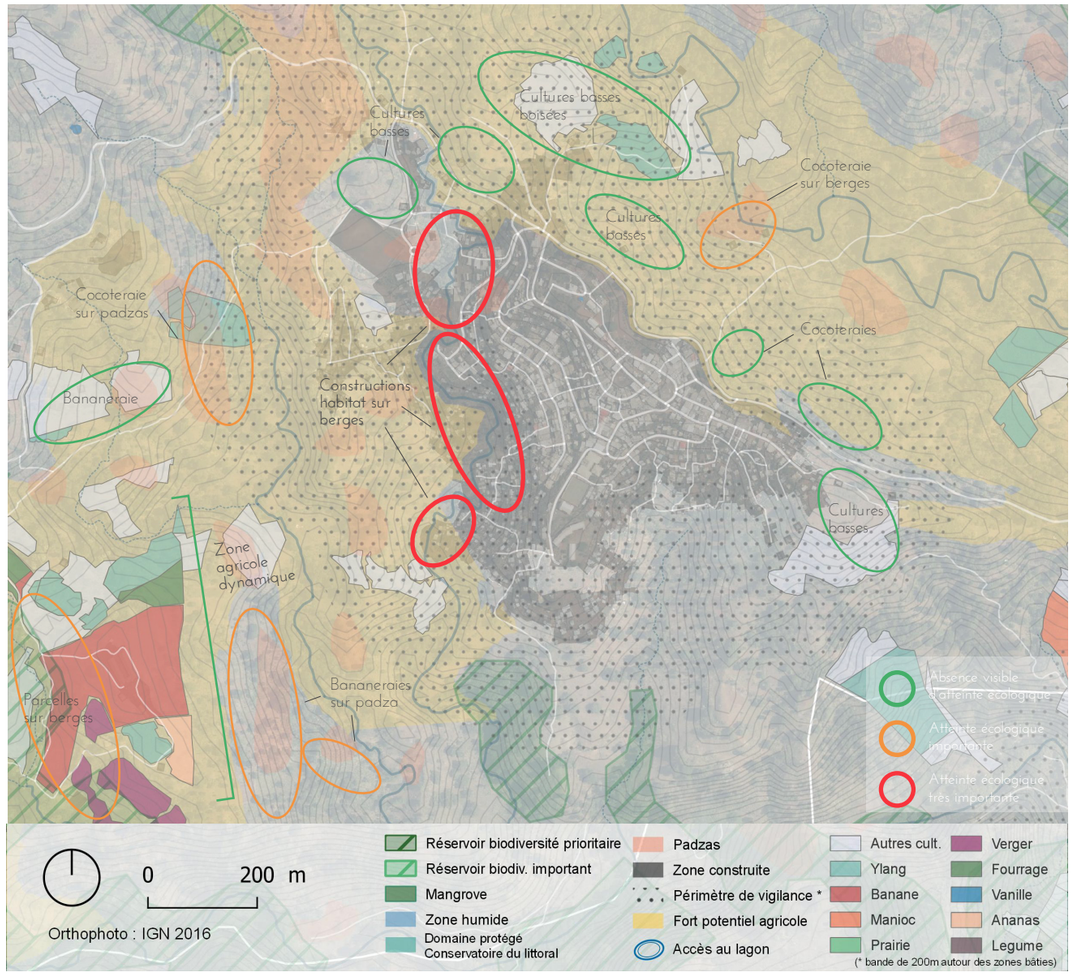
L'horizon s'ouvre depuis la rue Haronophe, offrant une vue sur les différentes vallées agricoles depuis un plateau étendu, accueillant l'essentiel des équipements du village.



Vue sur l'enclos du Vahibé depuis le village



Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Double vallée à fort potentiel agraire, autrefois cultivée en cocoteraie et plantations d'ylang, ponctuellement replantées et/ ou maintenues.

- Présence de plusieurs anciens hameaux agricoles.

- Deux zones de fort dynamisme relevées par la CAPAM à l'Ouest (Montfort) et au Sud Est du village (Kwalé) : regroupement de parcelles de plus grande taille.

Milieux naturels :

- Implantation du village en bordure d'un affluent du Mro Wa Kwalé, accueillant sur ses berges l'extension urbaine spontanée.

- Alentours du village profitant d'un agrosystème tropical riche en arbres.

- Présence de padzas naturels en surplomb du village et d'un jeu de ravines sèches.

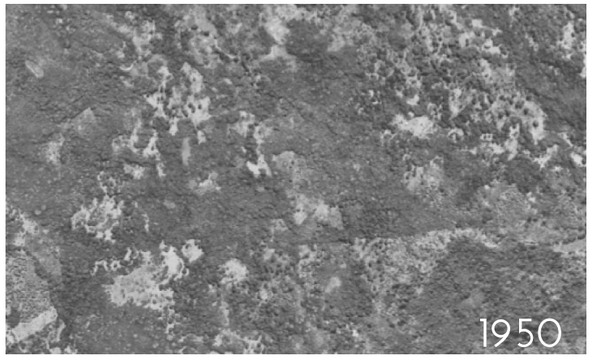
- <u>Réservoirs de biodiversité</u> : réseau encore fonctionnel de forêts hygrophiles et de brousses et forêts mésophiles. Présence d'espèces remarquables telles que la couleuvre de Mayotte.



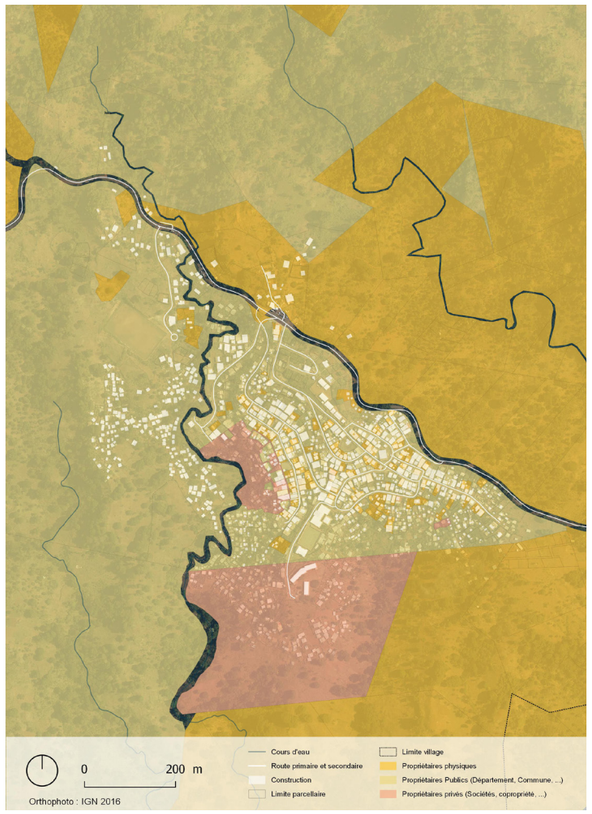
Agro foret de Vahibé (photo F. Ducarme)

VAHIBE
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Vahibé ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé de manière conséquente, sans façade littorale.

Le centre ancien de Vahibé est relativement dense et se structure autour de la mosquée.
En périphérie, le développement urbain est composé d'habitat informel (sous la forme de poches), avec des constructions non cadastrées.
L'expansion s'est initialement faite en contrebas du village. Puis l'habitat diffus a franchi la rivière et s'est développé sur la rive droite.

Vahibé compte de nombreuses parcelles dont la propriété est publique au sein de la trame urbaine.

Le village de Vahibé est très peu concerné par les dents creuses puisque seul **3 911m²** ont été identifiées, soit 0,81% des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces dix dernières années (2014-2020) est de 32 logements, à vocation d'habitation, dont :
- 31 nouveaux logements pour une surface de 7 903m² (parcelle moyenne de 255m² par logement),
- 1 nouveau logement en démolition/construction.
La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **0,98 ha**.

En matière d'extension urbaine, la comparaison entre l'orthophoto de 2008 et de 2016, a permis de préciser que **5,69ha d'urbanisation supplémentaire** a été créée, sur cette période de huit ans.

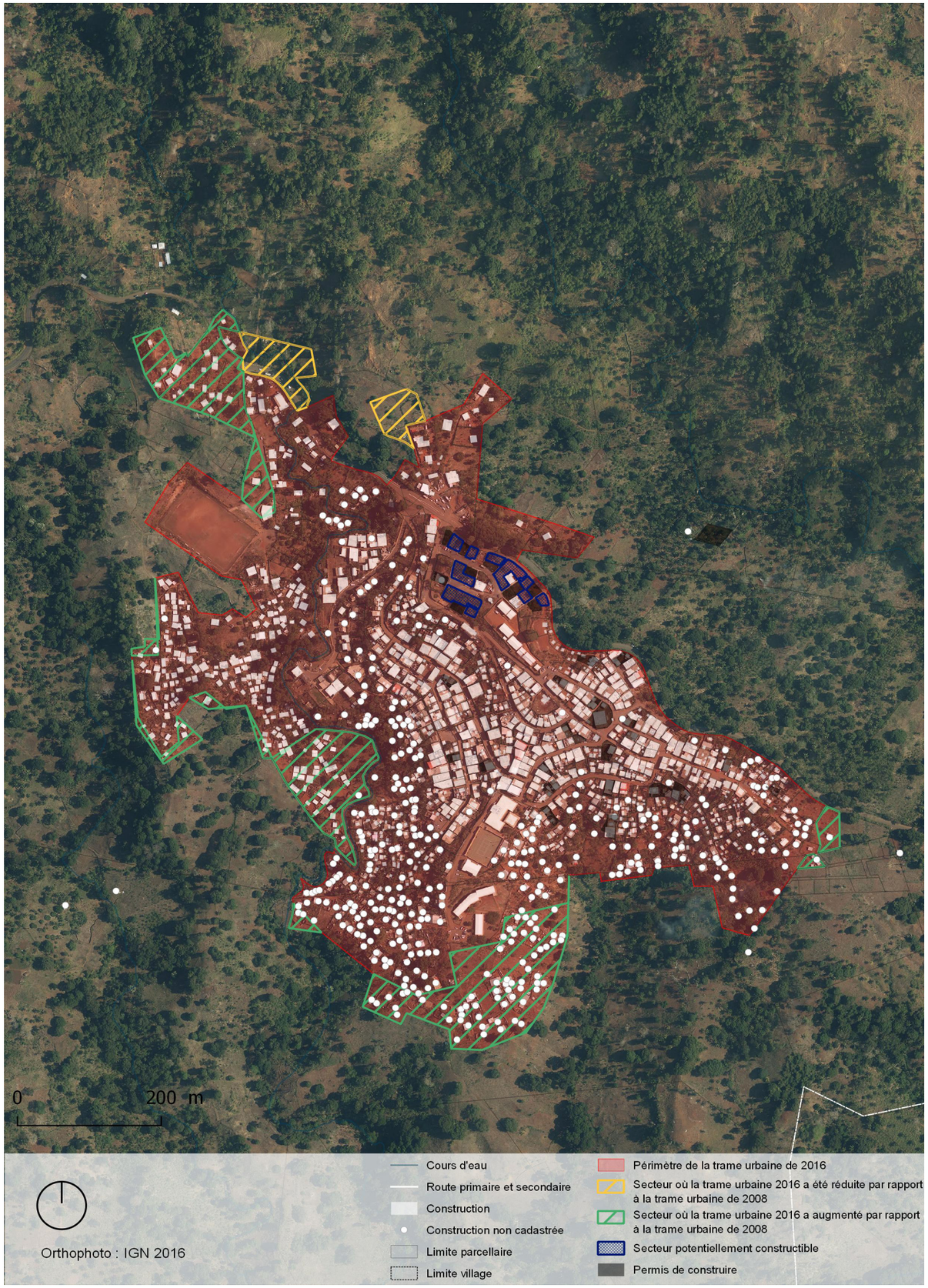
Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Favoriser la régularisation foncière

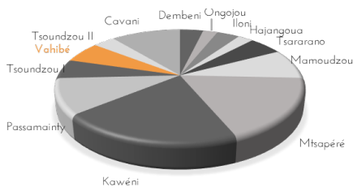
• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces

• Trouver un équilibre entre l'activité agricole et le développement urbain



VAHIBE
Commune de Mamoudzou

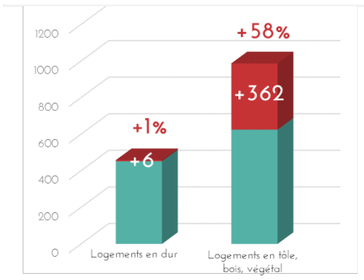
HABITAT



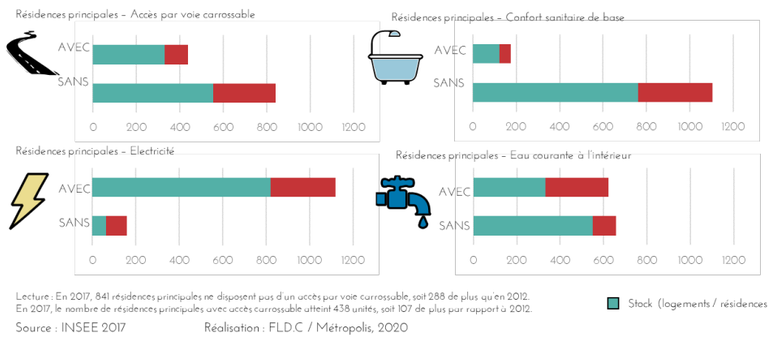
6% des logements de la CADEMA

2017 :
1445 logements :
1279 résidences principales
146 logements vacants
3 résidences secondaires

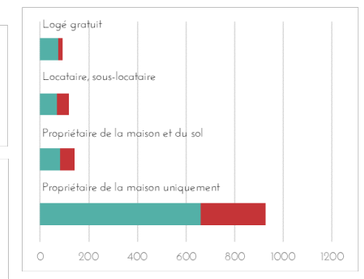
2012-2017 :
+368 logements (+34%)
dont
+395 résidences principales (+45%)
-30 logements vacants (-17%)
3 résidences secondaires



Confort des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 841 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 288 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 438 unités, soit 107 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Vahibé se distingue des autres villages de par sa localisation, en retrait de la façade littorale et sur les hauteurs.

Marqué par l'activité agricole et bénéficiant d'une attractivité certaine pour les populations immigrées, le village s'est fortement développé ces dernières années. Le taux de progression des logements est le plus élevé des villages de Mamoudzou (+34%). Cela s'est traduit par une forte augmentation des logements en tôle (+ 58%), sans le confort de base et majoritairement sans accès par voie carrossable. En lien avec son caractère rural, le village enregistre le taux record de propriétaires : 84% dont 11% seulement sont propriétaires de la maison et du sol.

Selon l'étude récente sur le mal-logement, Vahibé comptait plus de 900 habitats précaires regroupés dans des poches d'habitat indigne à près de 70%. 367 ménages installés dans ces zones seraient en situation de vulnérabilité résidentielle.

La RHI prévue sur le secteur « Petite terre » couvre 252 habitations précaires (opération non lancée).

Enjeux & objectifs

• Définir la fonction résidentielle de ce village au regard de sa localisation, de son identité et de ses caractéristiques urbaines et environnementales.

• Contribuer à la structuration du cœur de village en améliorant l'habitat en dur, tout en intégrant la problématique du foncier particulièrement marquée (village entièrement bâti sur une propriété communale).

• Traiter les poches d'habitat indigne, notamment en concrétisant le projet d'opération RHI de « Petite terre ».

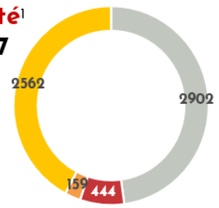
• Limiter l'extension des zones d'habitations dans les secteurs non constructibles par une maîtrise du foncier.

VAHIBE
Commune de Mamoudzou

ÉCONOMIE

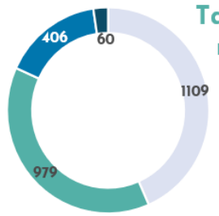
Taux d'activité[1]
14% en 2017
16% en 2012

Taux de chômage[2]
26% en 2017
38% en 2012



Population de moins de 15 ans
Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Inactifs

+ 1127 habitants de plus de 15 ans
dont 117 actifs occupés depuis 2012



Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

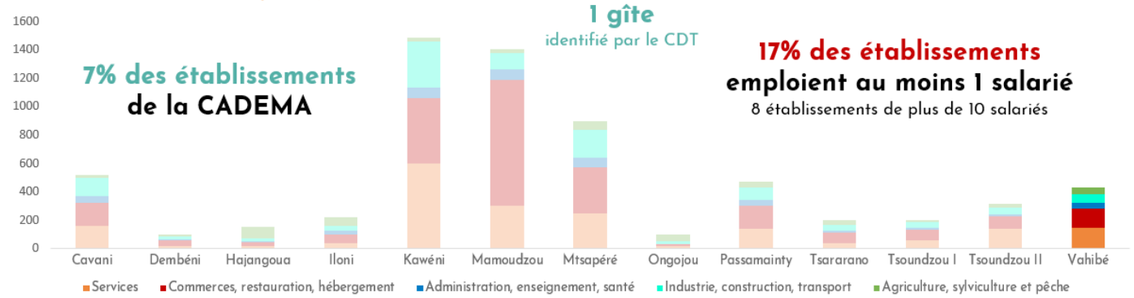
Taux de personnes non qualifiées[3]
82% en 2017
84% en 2012

6% des commerces (119)
49% d'épiceries, 33% non alimentaire

1 gîte
identifié par le CDT

7% des établissements de la CADEMA

17% des établissements emploient au moins 1 salarié
8 établissements de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Vahibé constitue un pôle économique rural d'équilibre, rétro-littoral et relativement enclavé, au sein de la CADEMA (7 % des établissements de l'agglomération).

Les établissements s'avèrent de taille moyenne (17% ont au moins un salarié et 8 établissements en comptent plus de 10).

Si les taux d'activités et de personnes non qualifiées sont assez stables (et relativement critiques) entre 2012 et 2017, les taux de chômage et d'actifs occupés s'avèrent maintenus, témoignant d'une relative activité économique locale (commerces et services, d'une part, agriculture d'autre part).

Il n'y a pas, actuellement, de zone économique et/ou artisanale réellement aménagée sur le village.

L'activité touristique, bien que pouvant représenter un potentiel réel, en termes de tourisme vert et nature, n'est pas à ce jour réellement organisée (1 gîte recensé).

Enjeux & objectifs

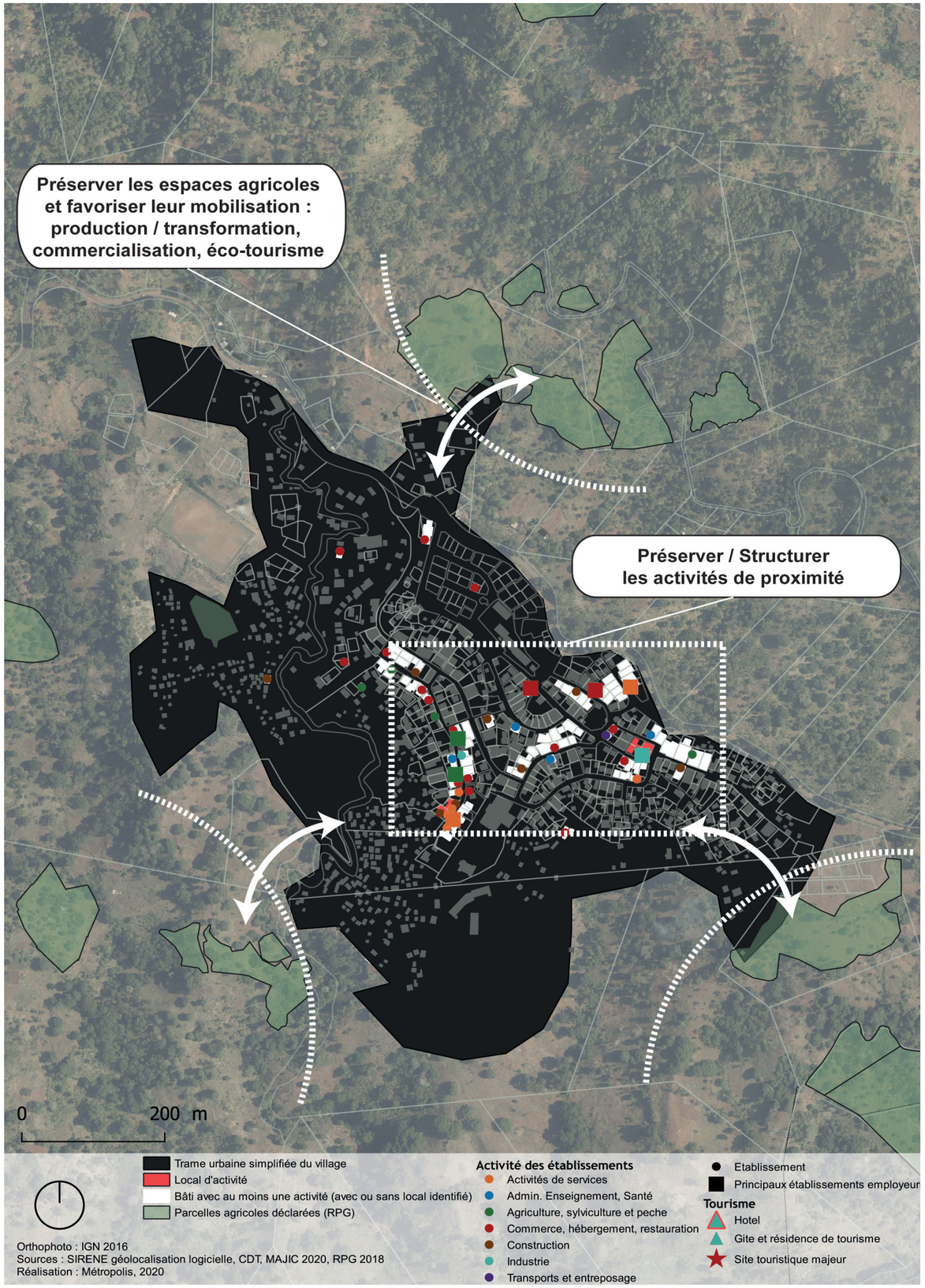
• Proposer des activités économiques, artisanales (savoir-faire local) et commerciales de proximité.

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation (cf. une propriété agricole acquise par l'EPFAM) : production/ transformation/commercialisation).

• Développer un produit éco-touristique rural.

• Favoriser l'accessibilité du village, pour l'expédition et le transport des matières économiques, notamment agricoles.



Orthophoto : IGN 2016
Sources : SIRENE géolocalisation logicielle, CDT, MAJIC 2020, RPG 2018
Réalisation : Métropolis, 2020

VAHIBE
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

Constats

Le village de Vahibé occupe essentiellement une fonction résidentielle **et les besoins de mobilité sont observés en majorité en direction de Mamoudzou.**

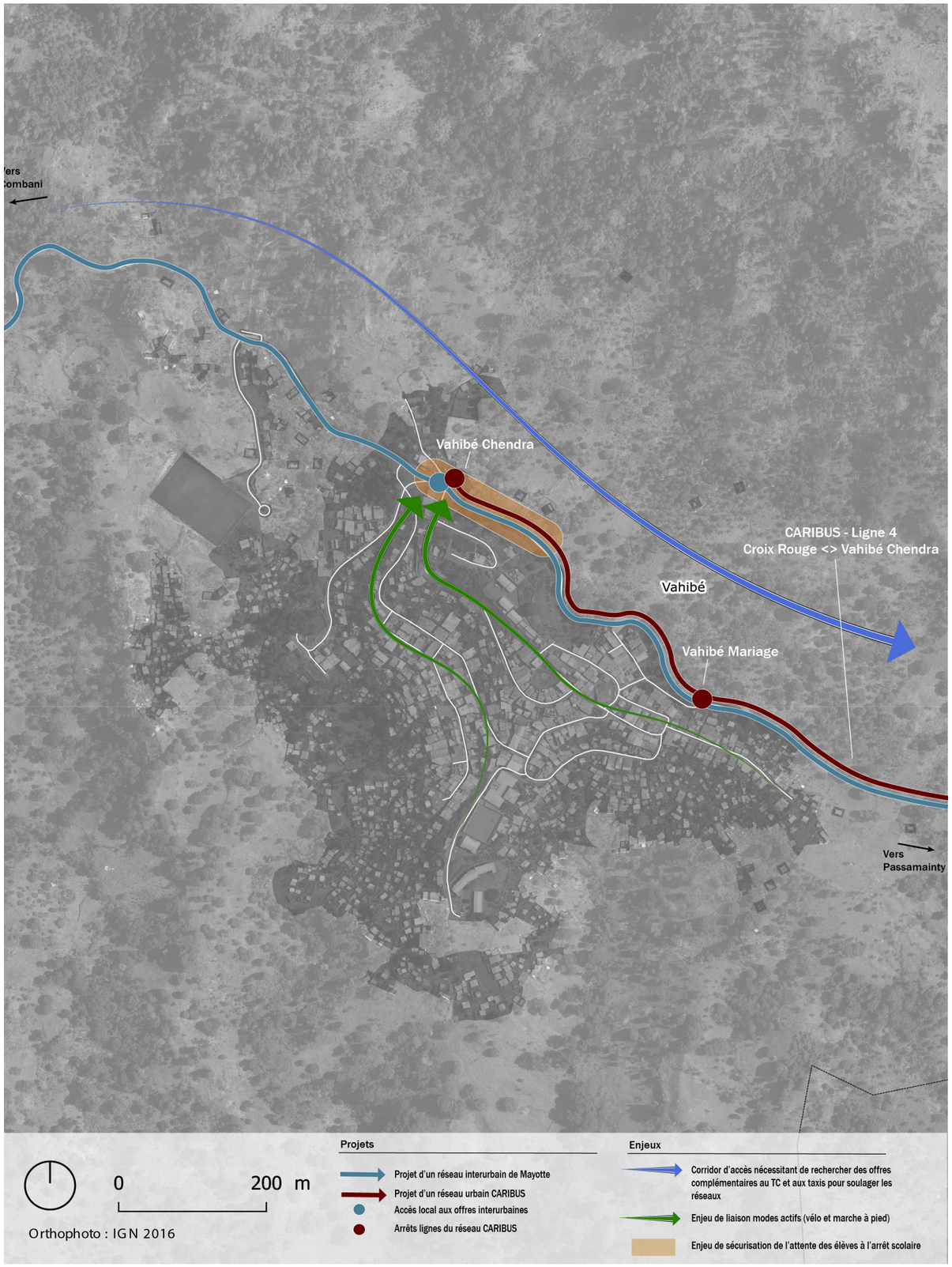
Les conditions d'accès de Vahibé devraient être améliorées avec l'arrivée d'une part d'une nouvelle ligne du réseau CARIBUS et d'autre part par la mise en place d'une ligne de transport interurbain. Cela permettra aux usagers/ habitants de rejoindre le PEM de Passamainty pour effectuer une correspondance avec la ligne 1 du CARIBUS pour relier le cœur de Mamoudzou.

Par ailleurs, en termes d'accessibilité routière, la création du **Boulevard des Hauts** devrait permettre de **réduire les temps de trajets pour rejoindre Mamoudzou** et ses différentes polarités internes dont Kawéni.

Enjeux & objectifs

Le village de Vahibé se situe sur un **axe propice au développement de solutions partagées** (covoiturage, autostop …) qui pourraient permettre de **soulager le réseau viaire en direction de Passamainty.** Un enjeu d'**amélioration de l'espace public** permettrait de **valoriser le rabattement vers le futur réseau interurbain de transport.**

Par ailleurs, l'amélioration de la sécurité d'accès aux différents transports qui seront présents constitue également un enjeu fort (accès au réseau Caribus/ interurbain, réseau scolaire, …) du PLUI-HD sur le village.



VAHIBE
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX
Constats

Les eaux pluviales
Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) de Mamoudzou a été mené sur les villages de Cavani, Kawéni, M'Tsapéré et Tsoundzou 1. La CADEMA va lancer des études complémentaires sur le SGDEP.

Accès à l'eau potable
L'accès à l'eau potable à Vahibé est difficile malgré une forte amélioration en 5 ans. Le réseau est relativement bien développé dans le centre-bourg, là où l'habitat est structuré. Néanmoins, la périphérie du centre bourg n'est pas desservie par l'eau potable et seulement **50% des logements ont accès à l'eau courante**. Les constructions dans ce secteur sont principalement de l'habitat indigne ou des constructions dispersées. Pour pallier ce manque, 9 bornes fontaines ont été installées mais 2 de ces bornes ne sont pas opérationnelles.
En outre, le village se situe en amont hydrographique de 2 prises d'eau de surface présent sur le village et d'autres prises d'eau de surface et forages d'eau souterraine, présent sur les communes de Tsoundzou 2 et Passamainty. Cela implique une forte vulnérabilité de ces sites. Des périmètres de protection rapprochés ont été définis sur les forages et prises d'eau de surface des rivières la Kwalé et la Gouloué.
**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

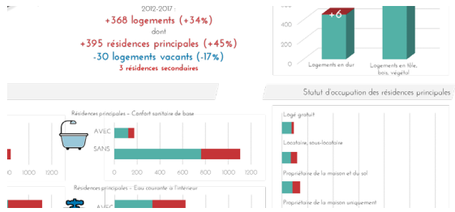
*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

2012	38
2017	49

+11%

Accès à l'assainissement
L'assainissement à Vahibé est critique. **78% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol.
Tout comme l'AEP, les réseaux d'assainissement collectif (AC) desservent les zones ou l'habitat est structuré. Or, il semble difficile aujourd'hui d'envisager un quelconque développement de l'assainissement collectif sur le village de Vahibé compte tenu de l'organisation de l'habitat (informel pour environ 50%) et du faible niveau d'équipement des foyers tant que des opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ne seront pas menées.
Enfin, à l'inverse des autres villages, l'assainissement non collectif (ANC) est ici très peu développé. Hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.
Le scénario du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU) prévoit de raccorder Vahbié à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) Sud. Des dispositifs d'assainissement transitoires seront prévus pour lotissement et la RHI front de Vahibé.

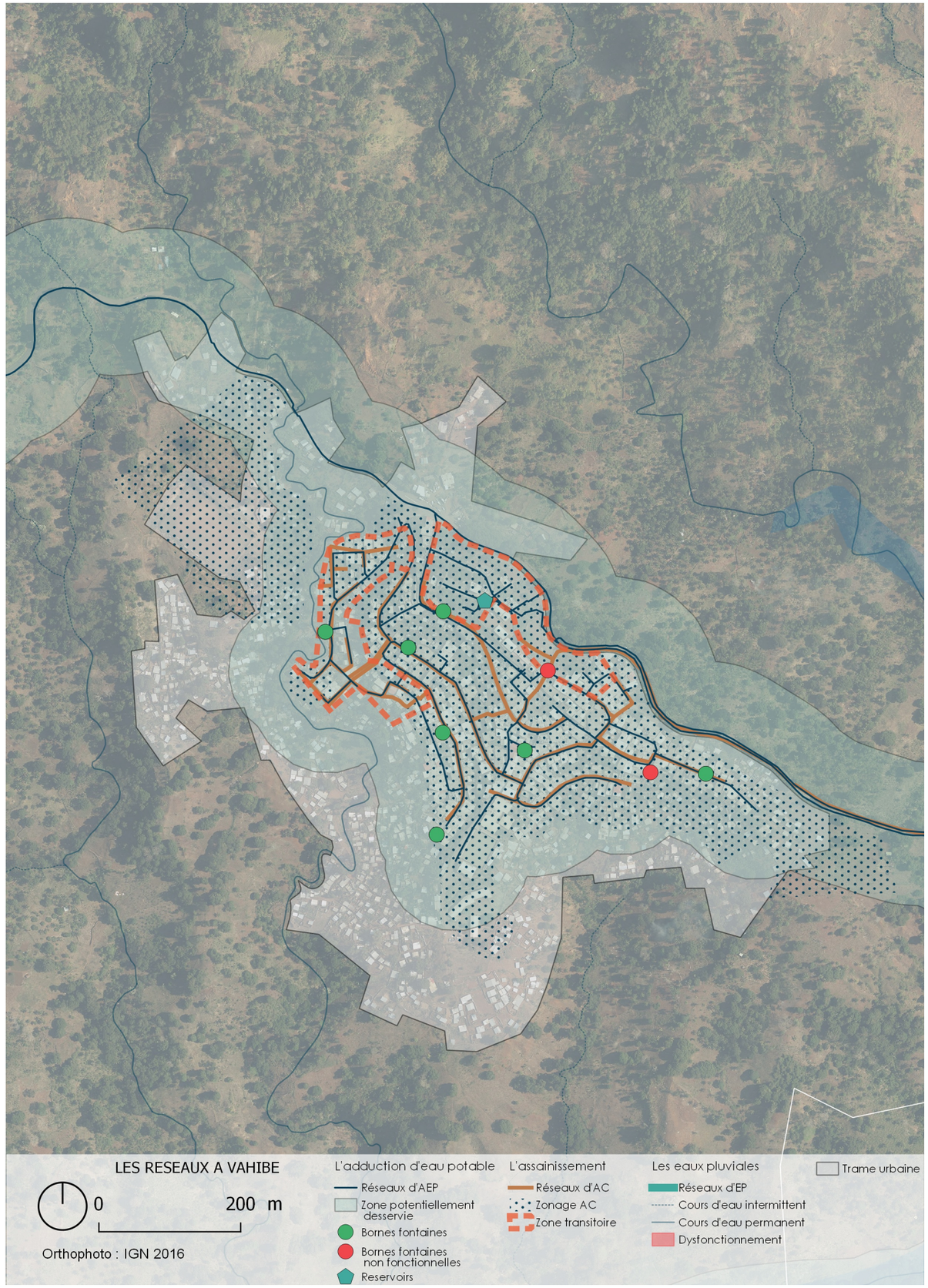
Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



23% des logements sont équipés en WC

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
  - Vulnérabilité forte des forages et des prises d'eau de surface des rivières la Kwalé et la Gouloué en aval hydrographique du village.
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
  - Le village est traversé par des cours d'eau permanent et des cours d'eau intermittent **pollués par le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées**. Or l'état écologique et chimique des masses des cours d'eau de ce bassin versant est médiocre (SDAGE 2022-2027).
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :
  - Vahibé est fortement concerné par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU. Pourtant, Vahibé se localise en amont hydrographique de captages et de forage d'eau.



VAHIBE
Commune de Mamoudzou

Atout

• Des espaces agricoles à fort potentiel ;

• Des indicateurs socio-économiques de la population comparativement moins critiques ;

• Un village à caractère rural ayant une image affirmée et une certaine attractivité ;

• Présence d'habitats et d'espèces remarquables ;

• Le village de Vahibé sera desservi par la ligne 4 du futur réseau CARIBUS et une ligne du futur réseau interurbain de Mayotte ;

• Le centre-bourg du village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable relativement satisfaisant ;

• Un développement urbain mesuré ;

• Le village est principalement sous la maîtrise de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement;

• Site d'implantation spectaculaire, en belvédère sur un vaste éperon rocheux ;

• Point de vue sur l'ensemble du bassin du Vahibé ;

• Village étape du GR1, rejoignable depuis Tsoundzou via un sentier agricole.

Faiblesse

• Un tissu économique limité et fragile ;

• Une accessibilité complexe par rapport au cœur économique de l'île ;

• Urbanisation en bord de cours d'eau ;

• Un village situé à l'écart des autres villages de la CADEMA dans un espace au relief accidenté rendant son accessibilité plus complexe ;

• L'accès à l'assainissement collectif est critique, plus des trois quarts des logements n'y ont pas accès ;

• L'accès à l'eau potable est très difficile malgré une nette amélioration sur les 5 dernières années ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Des poches d'habitat informel ;

• Un habitat de qualité disparate avec une forte proportion d'habitat précaire ;

• Faible visibilité depuis la route départementale, village difficilement appréhendable ;

• Trame viaire en boucle, fonctionnement de la circulation en impasse : un seul point d'entrée et de sortie au Nord.

Opportunité

• Une économie de proximité qui se structure ;

• Un développement agricole et éco-touristique mobilisable ;

• Un projet de RHI pour traiter la principale poche d'habitat indigne ;

• Sa proximité avec CCD3 devrait faciliter l'usage de la future ligne du réseau interurbain mais aussi participer au développement d'une offre officialisée de voiture partagée (covoiturage par exemple) ;

• Le village a connu une nette amélioration de l'accès à l'eau potable sur les 5 dernières années ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Un potentiel de développement sur les espaces en dents creuses ;

• Fort dynamisme agricole local : diversité des cultures, lutte contre la banalisation des paysages agricoles ;

• Fort potentiel de développement agro touristique : ancien hameau, champs d'ylang…

Menace

• Un décrochage territorial, socio-économique et géo-stratégique ;

• Une très forte dépendance aux pôles d'emplois périphériques ;

• Un développement non maîtrisé de l'habitat précaire ;

• Dégradation de l'état de conservation du cours d'eau ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• Le tissu bâti de Vahibé étant plus diffus qu'Ongoujou ou Hajangua, le rabattement vers les nouvelles offres de mobilité sera plus complexe à promouvoir. La valorisation de l'accès sera donc essentielle ;

• Au vu de l'organisation de l'habitat (informel pour environ 50%), il est difficile d'envisager un développement des réseaux en dehors du centre-bourg sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• Le village se situe en amont hydrographique de prises d'eau de surface et de forages d'eau souterraine ;

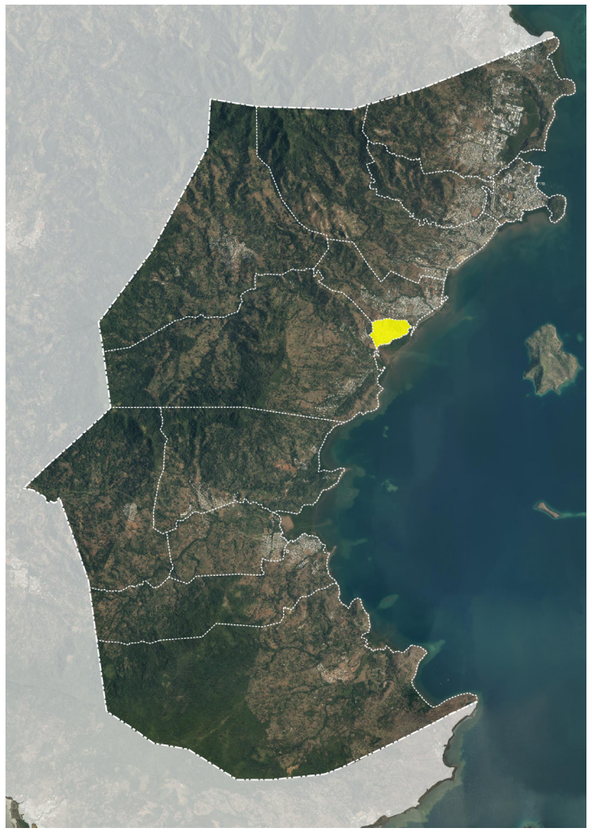
• L'amélioration insuffisante de la situation de l'habitat précaire ;

• Extension spontanée sur les différents versants de l'éperon, risque de perte de lisibilité du village ;

• Transformation progressive du bassin du Vahibé, d'un paysage agro forestier à un paysage mité ;

• Tendance à l'expansion des cultures vivrières en milieu naturel : perte de biodiversité et banalisation des paysages.

TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou



Position du village : Tsoundzou 1 est un petit village, urbanisée entre Passaimainty et Tsoundzou 2, avec une façade maritime.

Superficie : 0,3 km²

Altitude : min.0m /max. 67m

Nombre d'habitants : **5570** habitants (INSEE, 2017)
+1106 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 60,41% de la population de Tsoundzou 1 à 19 ans ou moins en 2017 (contre 59,57% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 80,29% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **15%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 23% en 2012.
24% de chomeurs en 2017 contre 14% en 2012.

Logements : 65% des habitations de Tsoundzou 1 sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
9% de logements vacants et 90% de résidences principales.
4,7 personnes par logements.
58% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **13%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **21%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

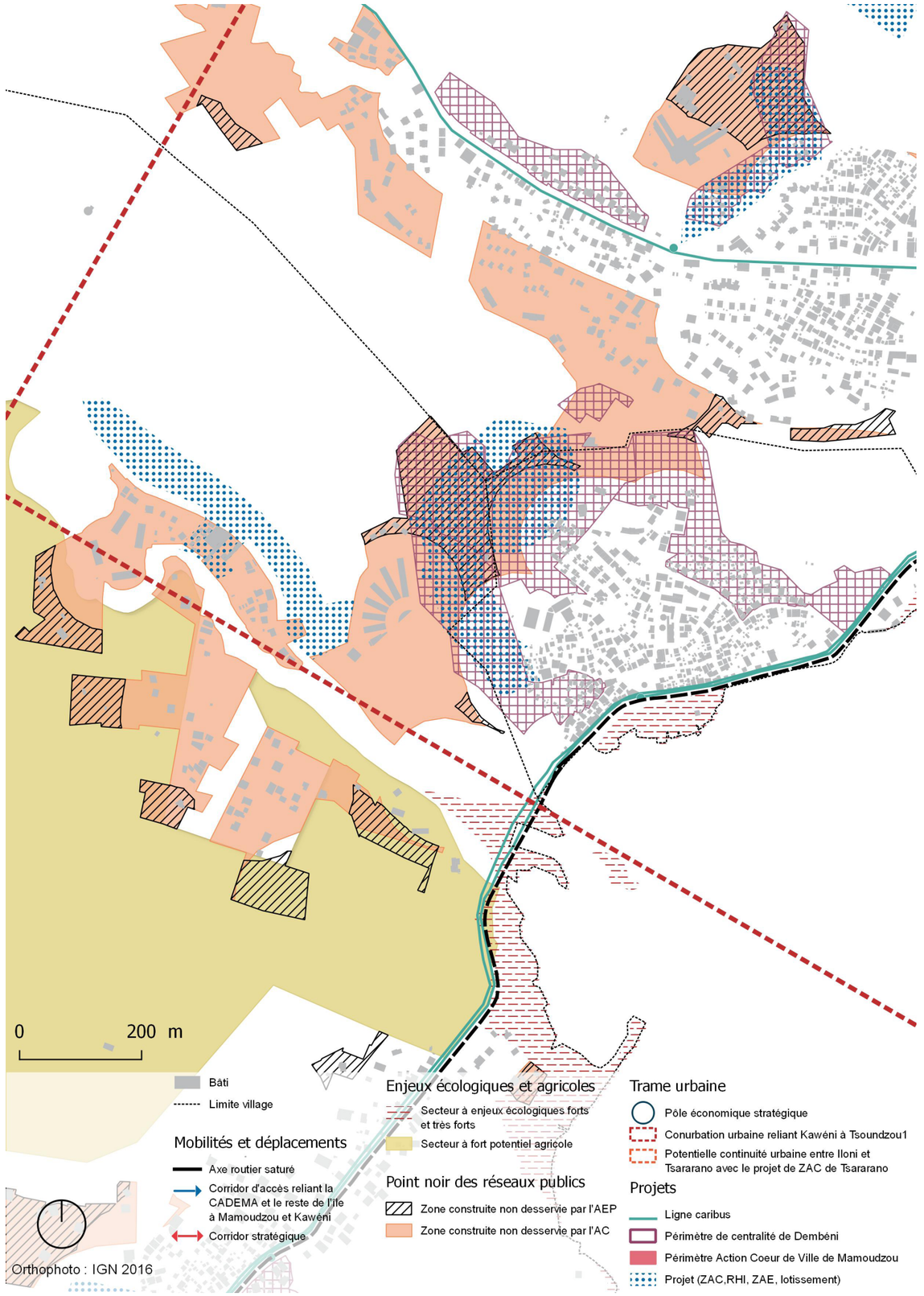
86% des résidents des logements de Tsoundzou 1 n'ont pas de voitures en 2017.


Stade de Tsoundzou 1


Construction dans la pente

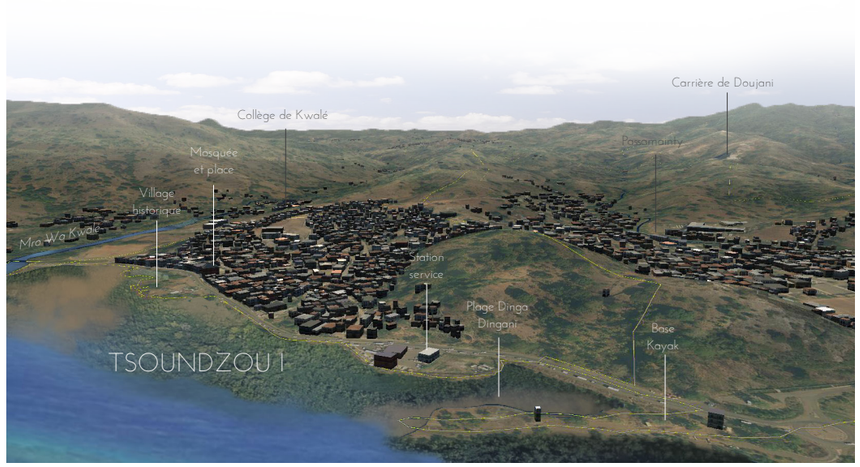

Aménagement du chemin paysager dans la mangrove

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Tsoundzou 1



TSOUNDZOU I
Commune de Mamoudzou

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



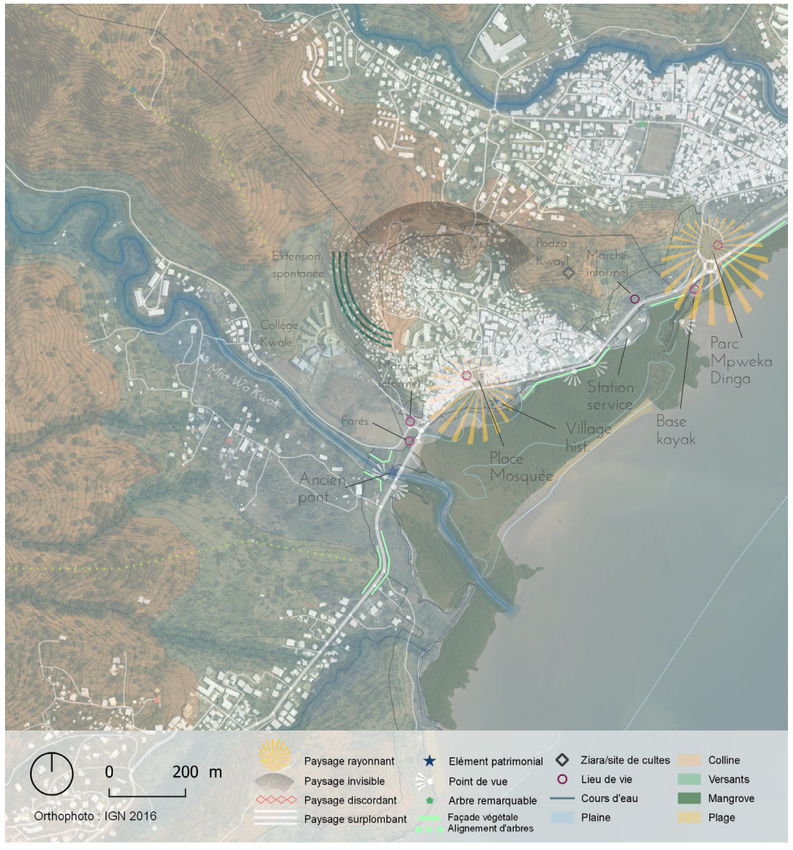
Implantation du village

Tsoundzou I est un village de plaine, historiquement construit en arrière mangrove au débouché de la rivière Kwalé.

L'ensemble du village s'est reculé pour investir l'espace de la plaine et progressivement gagner les versants ouest de la Kwalé.

Il est aujourd'hui divisé en deux parties pratiquement symétriques et accueille une extension spontanée importante, surplombant le collège de Kwalé.

Elements paysagers et patrimoniaux



L'arrivée de Tsoundzou I depuis le Sud est marquée par une vaste brèche dans le tissu urbain, correspondant au débouché de la vallée de Kwalé.

Cette grande ouverture est relativisée par la présence de l'imposant collège de Kwalé et la tout autant impressionnante extension spontanée du village, construite à flanc de colline.

La traversée du village à proprement parlé correspond à la rencontre entre deux façades : celle du front bâti du village et celle du front de mangrove, partiellement envahi par la présence d'automobiles (parking, station essence).

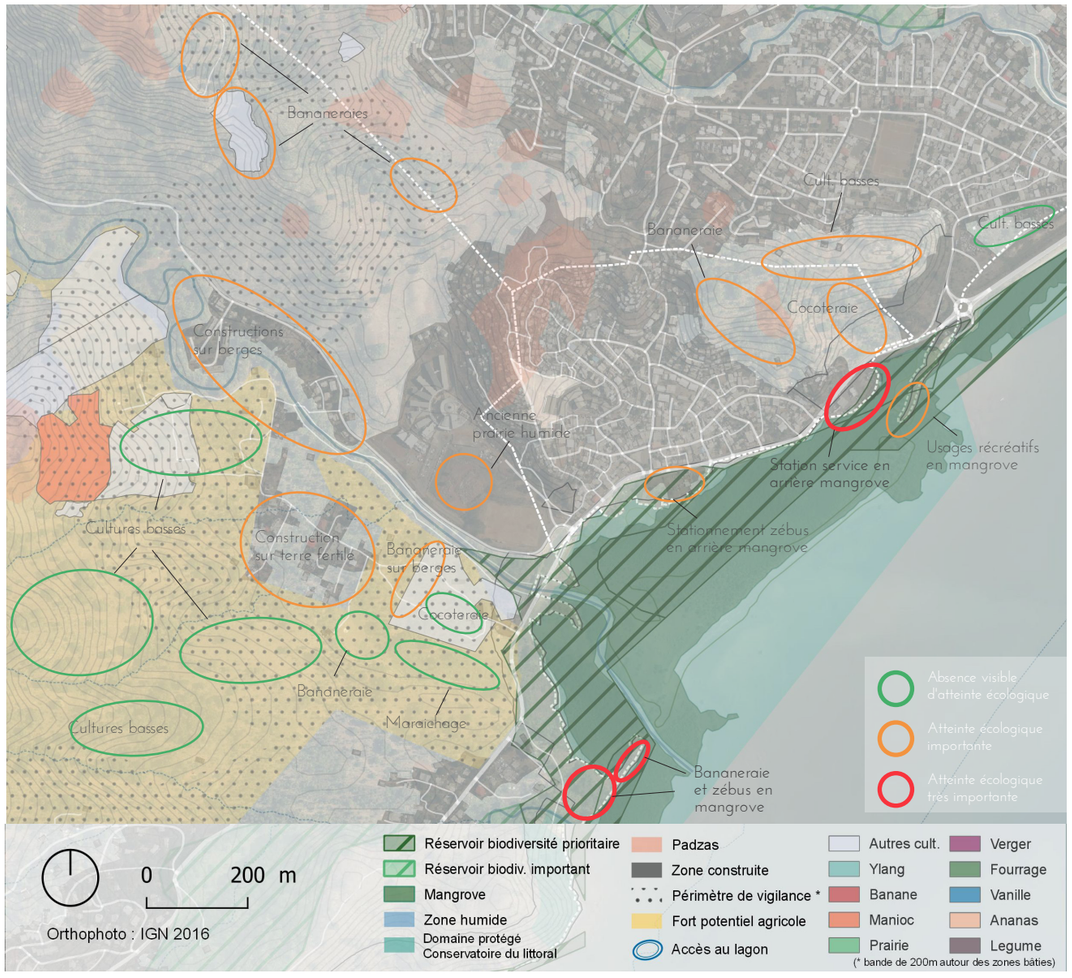


Arrivée depuis l'Est sur le village



Débouchée Mro Wa Kwalé dans la mangrove

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Cultures basses (manioc, embrevades...) majoritaires sur les versants Ouest de la vallée de Kwalé malgré fort potentiel agraire.

- Nombreuses parcelles agricoles le long de la vallée de Kwalé et petite surface de maraîchage en damier à proximité de son débouché.

- Extension des cultures de bananiers à proximité des berges et en arrière mangrove.

Milieux naturels :

- Grande vallée préservée du cours d'eau Mro Wa Kwalé, encore boisée sur ses derniers kilomètres, malgré la progressive construction de ses méandres en amont.

- Collège de Kwalé bâti en partie sur une ancienne prairie humide.

- Débouché dans la mangrove marquée par une grande tanne, présentant une apparente dynamique de régénération des palétuviers.

-Mangrove : importante perte historique de surface. Fort apport actuel de terre depuis les hauteurs. Présence de déchets diffus charriés par la mer.

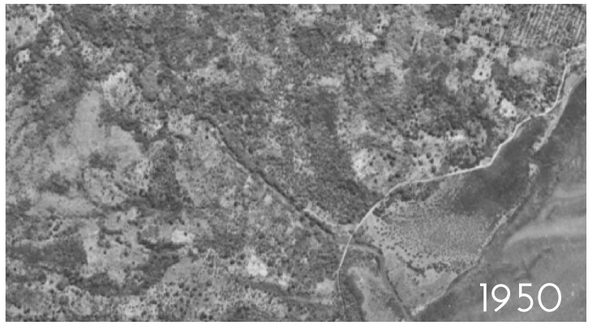
- Nombreuses intrusions (feu, stationnement automobile, dépôts de déchets) et appropriation de l'espace : parcs à zébus, constructions...



Parcelles agricoles vers Mro Wa Kwalé

TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Tsoundzou 1 ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé de manière conséquente sur le côté ouest de la RN2.

Le village s'est initialement développé le long de la RN2. Ce centre ancien est relativement dense et est fortement marqué par la présence d'habitat SIM et d'habitat informel.
Depuis quelques années, l'urbanisation s'est poursuivie sur les hauteurs en direction du village de Passamainty.

Les parcelles publiques sont essentiellement dans le centre-ville de Tsoundzou 1 et la périphérie appartient en grande partie à des propriétaires privés et physiques.

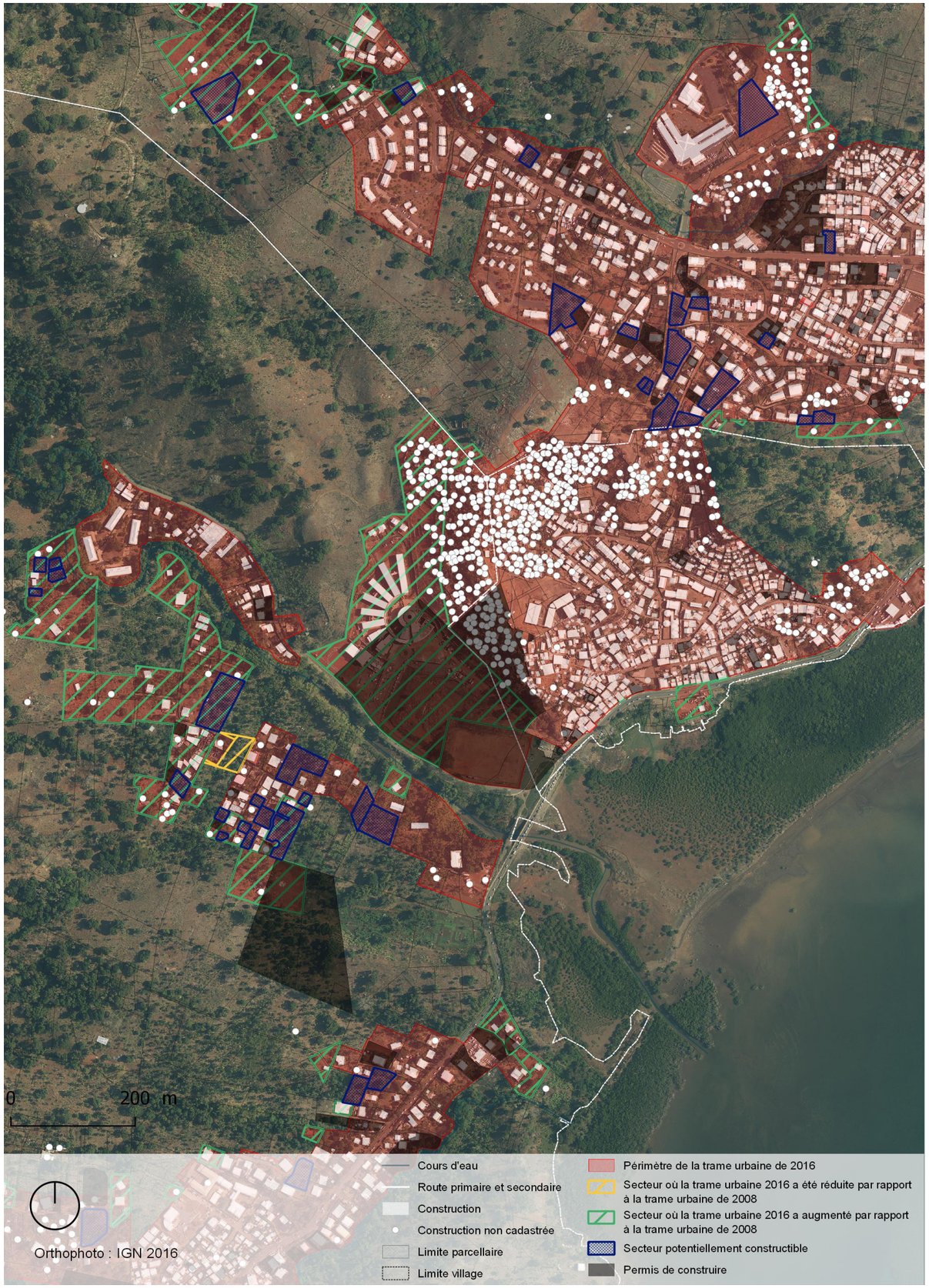
Tsoundzou 1 ne compte aucun espace en densification : le village est de petite superficie et relativement dense.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces dix dernières années (2014-2020) est de 17 logements, à vocation d'habitation, dont :
- 15 nouveaux logements pour une surface de 3 724m² (parcelle moyenne de 248m² par logement),
- 2 nouveaux logements en extension/élévation.
La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **7,37ha**. Le permis de construire du collège étant sur les deux villages, la surface de cet équipement a été allouée à ce village.

Les espaces urbanisés en extension à Tsoundzou 1 sont peu nombreux et seul **7 078m²** de surface a été créé entre 2008 et 2016, en comparant les orthophotos sur cette période de huit ans.

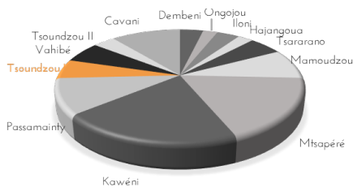
Enjeux et objectifs

- Régulariser les propriétaires fonciers à Tsoundzou 1
- Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces
- Contrôler le développement urbain sur les hauteurs du village



TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou

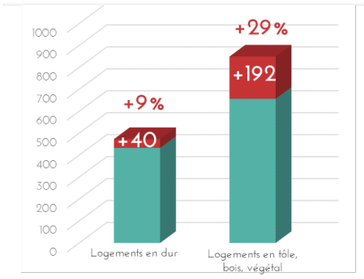
HABITAT



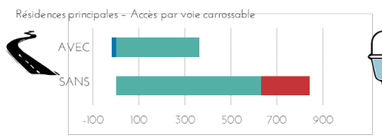
5% des logements de la CADEMA

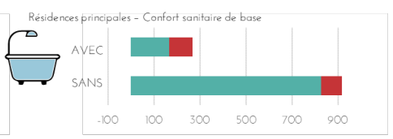
2017 :
1322 logements :
11185 résidences principales
124 logements vacants
11 résidences secondaires

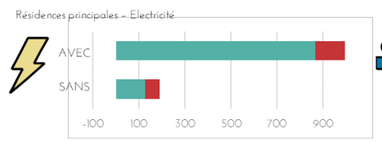
2012-2017 :
+231 logements (+21%)
dont
+191 résidences principales (+19%)
+31 logements vacants (+33%)
+9 résidences secondaires

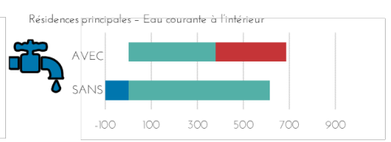


Confort des résidences principales

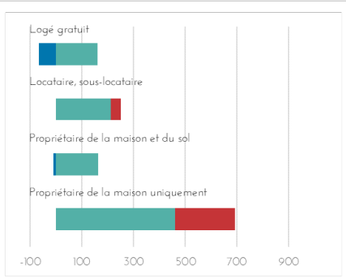








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 841 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 209 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 344 unités, soit 18 de moins par rapport à 2012.

Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Localisé dans la continuité du village de Passamainty, Tzoundzou I est marqué par la précarité des logements : 63% des logements sont en tôle et 77% sans le confort sanitaire de base. Avec Vahibé, le village affiche les taux les plus élevés d'habitats précaires et de logements individuels de tous les villages de formant la commune de Mamoudzou.

Ces données sont confirmées par l'étude récente sur le mal-logement : le village comptait plus de 790 habitats précaires regroupés à 70% dans des poches d'habitat indigne. 389 ménages installés dans ces zones seraient en situation de vulnérabilité résidentielle. Une RHI est prévue sur le secteur « Milimani-Vietnam » (estimation 81 logements concernés ; étude pré-opérationnelle en cours).

Les ménages sont majoritairement propriétaires mais de leur maison seulement : 58%. Leur part tend à progresser contrairement à celle des propriétaires de la maison et du sol qui stagne : 13% des ménages. Le village se caractérise aussi par de nombreuses situations de surpeuplement avec une moyenne de 5 personnes par ménage.

Enjeux & objectifs

• Conforter le village de Tzoundzou 1 en améliorant l'habitat en dur (nombreuses cases SIM) et en densifiant l'habitat.

• Traiter l'habitat insalubre sur les hauteurs du village sur des zones à risques et gérer l'extension urbaine « naturelle ».

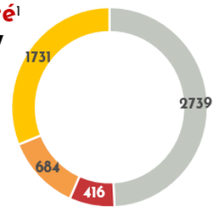
• Identifier des zones de développement futures.

TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou

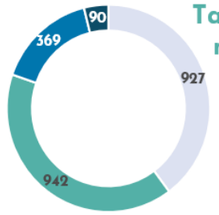
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
15% en 2017
23% en 2012

Taux de chômage[2]
62% en 2017
38% en 2012



+ 495 habitants de plus de 15 ans
- 120 actifs occupés
depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
80% en 2017
82% en 2012

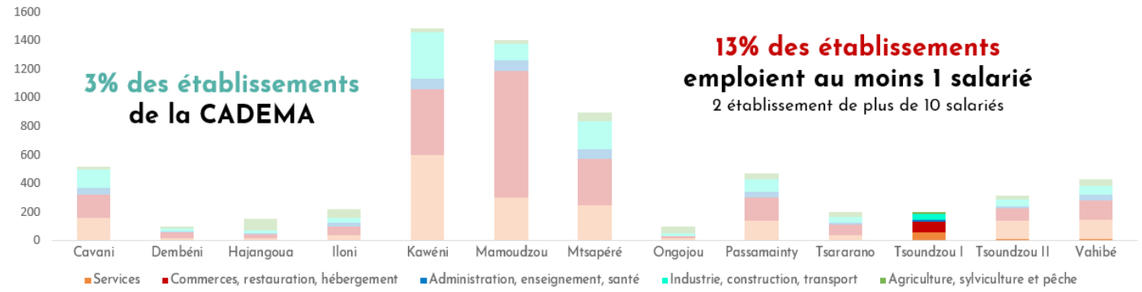
Population de moins de 15 ans
Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Inactifs

Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

3% des commerces (65)
54% d'épiceries, 31% non alimentaire

3% des établissements de la CADEMA

13% des établissements emploient au moins 1 salarié
2 établissement de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Tsoundzou 1 se caractérise par une faible densité d'établissements (3 % des effectifs de la CADEMA) qui sont situés essentiellement dans les secteurs des «commerces/restauration/hébergements» et celui des «services».

Hormis 2 établissements de plus de 10 salariés, la grande majorité des unités économiques sont des entreprises unipersonnelles et de très petite taille.

Les indicateurs socio-économiques et d'inclusion par l'économie se sont particulièrement dégradés entre 2012 et 2017 (baisse du nombre d'actifs occupés, hausse drastique du taux de chômage, niveau de qualification demeurant faible...).

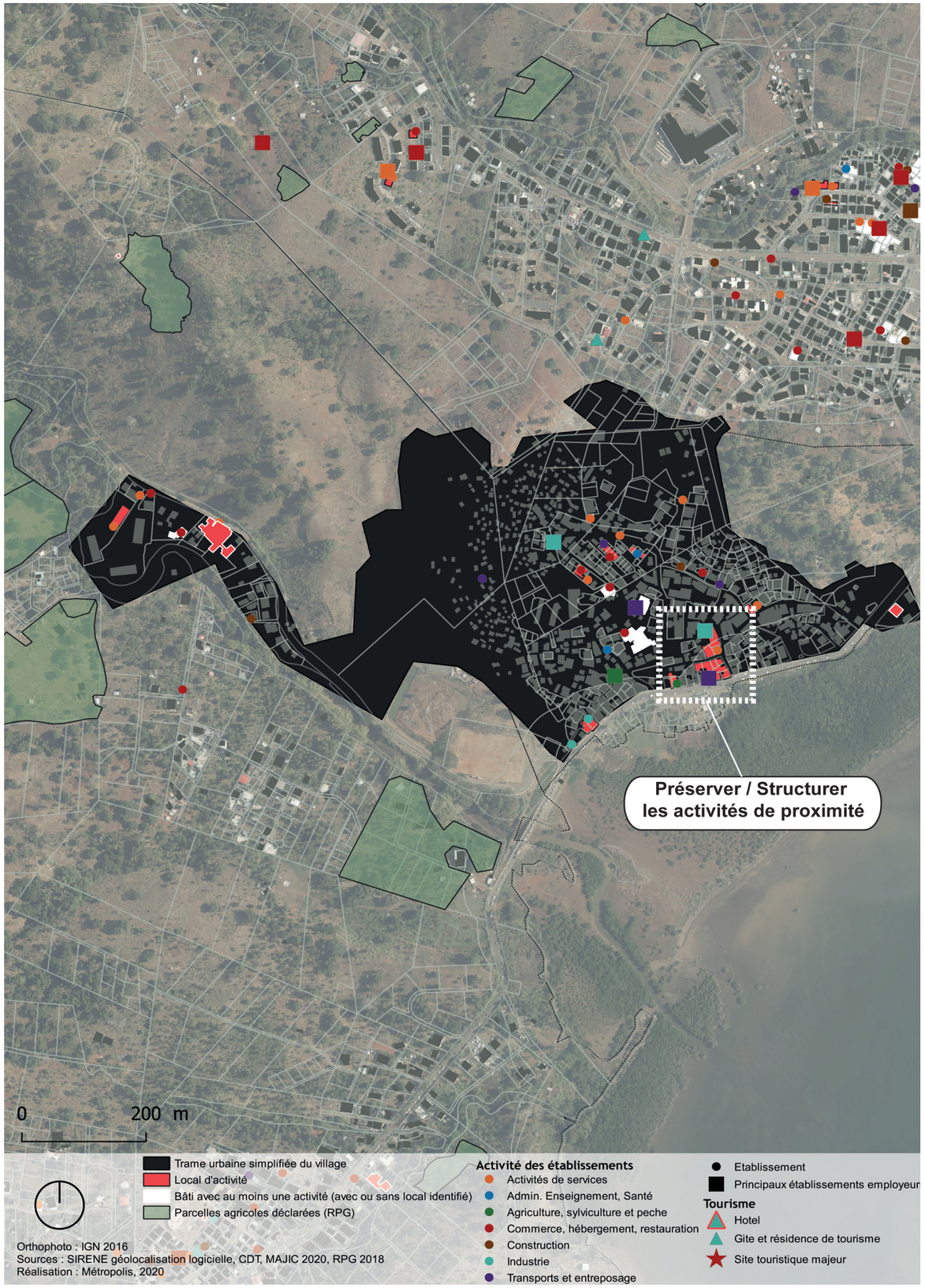
Enjeux & objectifs

• Maintenir, conforter et diversifier l'offre en commerces et services de proximité afin de capter et fidéliser localement les actifs.

• Aider, au travers de solutions foncières et immobilières adaptées, l'implantation et le développement d'activités artisanales.

• Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment jeunes, sur le marché de l'emploi et l'accès aux activités économiques inclusives (cf. liens avec le collège).

• Développer le potentiel agricole de la Kwalé, tant en termes productif que d'éco-tourisme.



TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

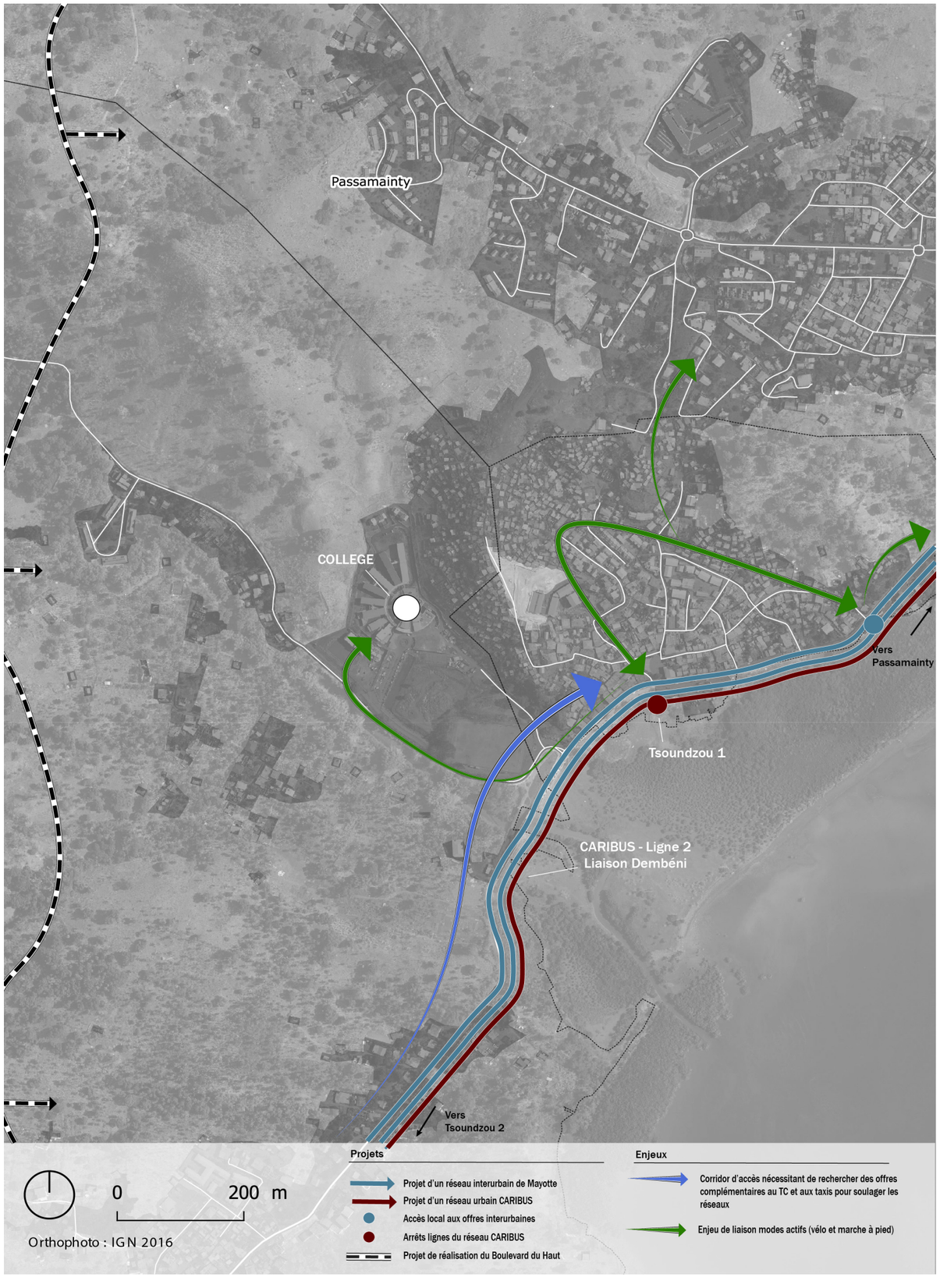
Constats

Le village de Tsoundzou I est localisé en continué du village de Passamainty le long de la RN2. Sur ce village on observe à la fois des **besoins de mobilité en direction de Mamoudzou/ zone de Kawéni** mais également des **besoins de déplacements internes** en raison notamment de la présence du Collège de Kwalé.

En raison d'une part de la proximité de ce village avec le **futur PEM sud de la ligne 1 du réseau CARIBUS** (à Passamainty) et d'autre part de la création des autres lignes du réseau Caribus, les conditions de déplacements en direction du chef-lieu devraient être sensiblement améliorées à court terme. Par ailleurs, pour les liaisons vers le reste du département, le **projet de déploiement du réseau TCI** en complémentarité avec les taxis devrait permettre d'améliorer l'accessibilité du site.

Enjeux & objectifs

Les enjeux de mobilité pour le village de Tzoundzou I se situe dans **l'amélioration** d'une part des **conditions de déplacements en modes actifs** à destination des futures offres interurbaines et d'autre part des **liens avec le futur nœud intermodal de Passamainty** situé à moins d'1km.



TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'assainissement pluvial satisfaisant Mais le réseau présente de **nombreux dysfonctionnements**. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Défaut d'entretien ;
Déchets dans les caniveaux et ravines ;
Maillage inadéquat ;
Sous-dimensionnement, etc.

Conséquences :
Inondation, débordement des réseaux ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.
Eaux polluées ;
Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus.

Le diagnostic des réseaux indique 70% des réseaux existants ont une capacité inférieure à la pluie décennale. De plus, une large proportion n'est pas couverte par le réseau correspondant en majeure partie à des poches d'habitat indigne.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Tsoundzou 1 est compliqué malgré une nette augmentation de l'accès à l'eau courante dans les logements. Le réseau est relativement bien développé en particulier dans les quartiers denses, où l'habitat apparaît structuré. La périphérie du centre bourg n'est pas desservie par l'eau potable. Les constructions dans ce secteur sont principalement de l'habitat indigne ou des constructions dispersées

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

2012	38
2017	58

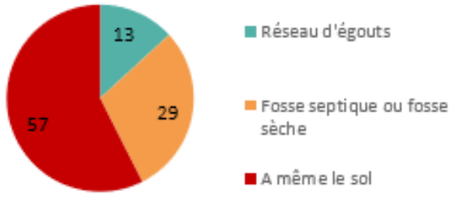
+20%

Accès à l'assainissement

Similairement à l'AEP, le réseau est assez bien développé sur la partie du village où les quartiers sont denses, où l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI (RHI Mangadzia, lotissement, RHI Kadjifoutini, etc.). L'effort de collecte de la 1ere phase de travaux (2022 - 2027) est porté notamment sur Tsoundzou 1 ce qui va permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif . Cette zone de travaux est classé en zone transitoire car elle sera provisoirement raccordé à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) Baobab et devra à termes être raccordée à la STEP Sud.
Sur Tsoundzou 1, il n'est pas possible à l'heure actuelle d'étendre la collecte en dehors des limites de la RHI et du lotissement SIM, le reste du village étant essentiellement lié à de l'habitat informel.
Par ailleurs, actuellement **57% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol. Et hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Actuellement Tsoundzou 1 est relié à la STEP Baobab mais une nouvelle STEP est en projet.
La limite physique entre les deux grands bassins de collecte et de traitement sera la rivière Majimbini. Le nord du village sera donc raccordé à la STEP Baobab et le sud à la STEP Sud.

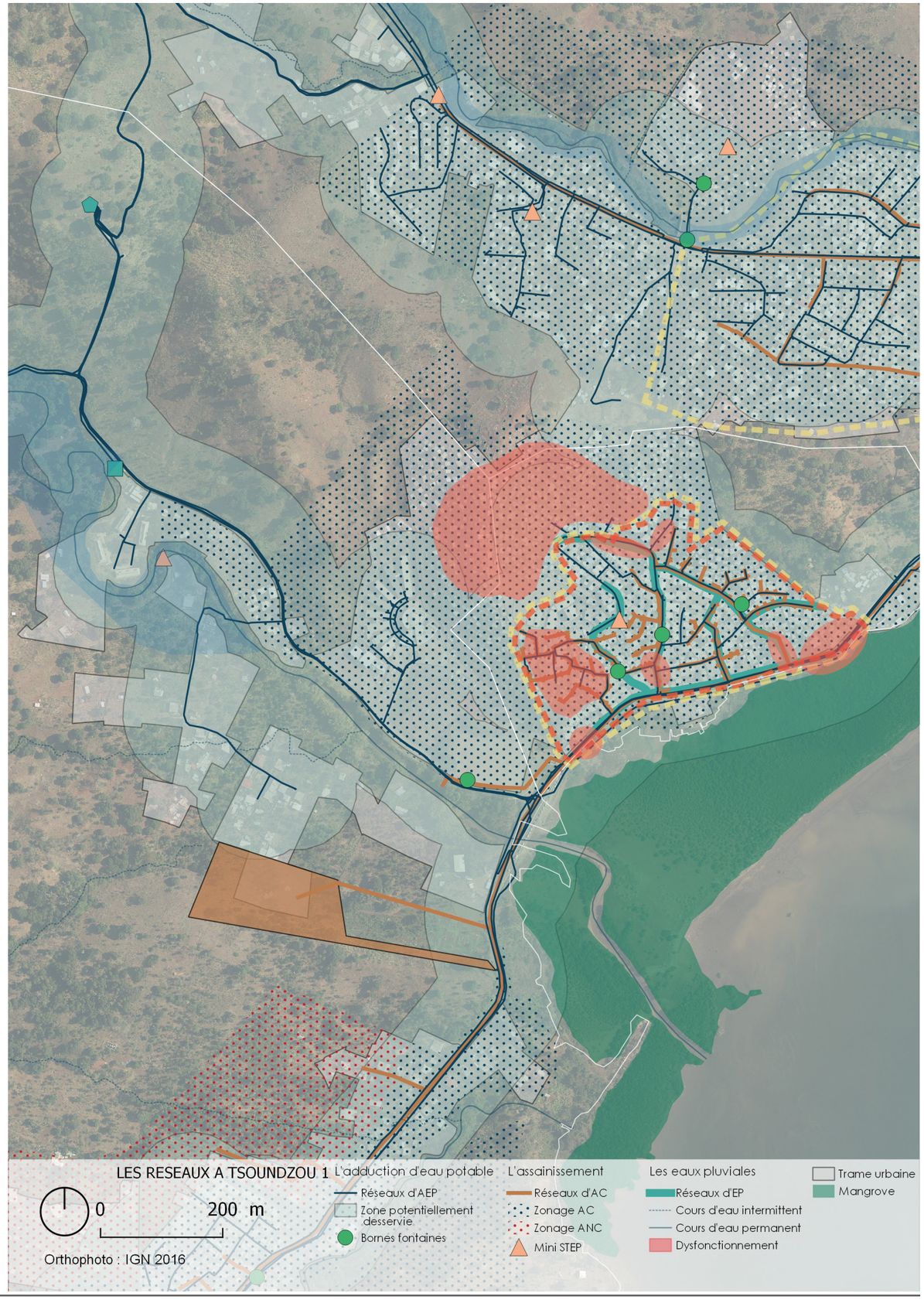
Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



30% des logements sont équipés en WC

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
  - La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :
  - Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel, ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU.



TSOUNDZOU 1
Commune de Mamoudzou

Atout

• Une localisation intéressante en bordure de RN 2 ;

• Un tissu économique assez diversifié, en termes de secteurs d'activités ;

• Deux secteurs d'habitations en dur déjà structurées : le village et le lotissement SIM ;

• Tsoundzou I est le 1er village du sud du continuum urbain de Mamoudzou. C'est un village qui sera desservi directement par une ligne du réseau CARIBUS, 2 lignes du réseau interurbain mais aussi à proximité du terminus de la ligne performante du Caribus ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable, d'assainissement et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Un développement urbain mesuré ;

• Site d'implantation profitant de la respiration apportée par la vallée de Mro Wa Kwalé ;

• Partie basse de la rivière encore boisée, aménagement convivial autour du pont bailey historique (plusieurs farés).

Faiblesse

• Un tissu économique de faible envergure, sur le plan quantitatif et qualitatif ;

• Des indicateurs d'inclusion économique (taux de chômage, taux de qualification, …) qui se sont dégradés depuis 2017 ;

• Le plus fort taux d'habitations précaires notamment sur les hauteurs ;

• Une partie importante du village soumise à des contraintes naturelles ;

• Destruction directe d'habitats patrimoniaux ;

• Dégradation des agro-forêts à proximité du village ;

• Des connexions peu nombreuses voire inexistantes avec les autres villages (notamment Passamainty) à l'exception de l'itinéraire par la nationale 2 souvent saturé en heure de pointe ;

• Plus de la moitié des logements sont sans assainissement ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Un développement spontanée d'habitat précaire sur les hauteurs du village ;

• Manque réellement le début de la conurbation linéaire, presque ininterrompue jusqu'à Mamoudzou et Kawéni.

Opportunité

• Conforter (voire développer) le tissu économique existant ;

• Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment jeunes, sur le marché de l'emploi, grâce au collège ;

• Un potentiel de développement à identifier ?

• L'arrivée de tous ces projets pourraient être l'occasion d'améliorer les conditions de connexions et de cheminement des modes actifs (vélo et piétons);

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Une RHI est à l'étude sur le quartier Mlimani ;

• Cadrage sur la grande tanne de mangrove, au débouché de Mro Wa Kwalé ;

• Création du lycée Sud de Mamoudzou, qui représente l'opportunité de créer un morceau de ville;

• Fort potentiel agricole et touristique à conforter ;

• Lien à développer avec l'intercommunalité de la 3CO pour les sentiers de randonnées ;

• Ambiance villageoise des différents quartiers encore perceptible, nombreux micro-espaces de sociabilité ;

• Développement de la pêche ;

• Projet de village relais.

Menace

• Des contraintes foncières et spatiales, pour le développement d'unités économiques ;

• Un risque de décrochage accéléré des indicateurs socio-économiques et de l'accès à l'emploi ;

• Un développement non maîtrisé de l'habitat spontané dans les zones à risques ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

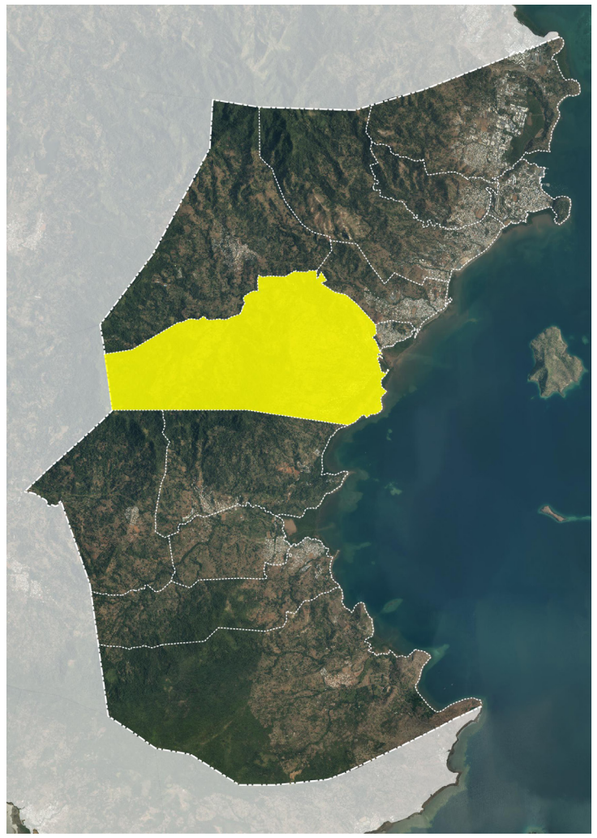
• Sans l'aménagement de qualité de l'espace public et de création de connexions claires et lisibles jusqu'aux offres alternatives, leur attractivité pourrait être réduite ;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• L'amélioration insuffisante de la situation de l'habitat précaire ;

• Plusieurs aléas sur la commune : submersion marine et inondation.

TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou



Position du village : Le village se situe en limite sur avec la commune de Dembéni et s'étend d'ouest en est.

Superficie : 11,1 km²

Altitude : min.0m /max. 443m

Nombre d'habitants : **2259** habitants (INSEE, 2017)
+258 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 52,78% de la population de Tsoundzou 2 à 19 ans ou moins en 2017 (contre 55,28% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 61,11% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **34%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 37% en 2012.
19% de chomeurs en 2017 contre 11% en 2012.

Logements : 33% des habitations de Tsoundzou 2 sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
15% de logements vacants et 82% de résidences principales.
3,7 personnes par logements.
26% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **16%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **21%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

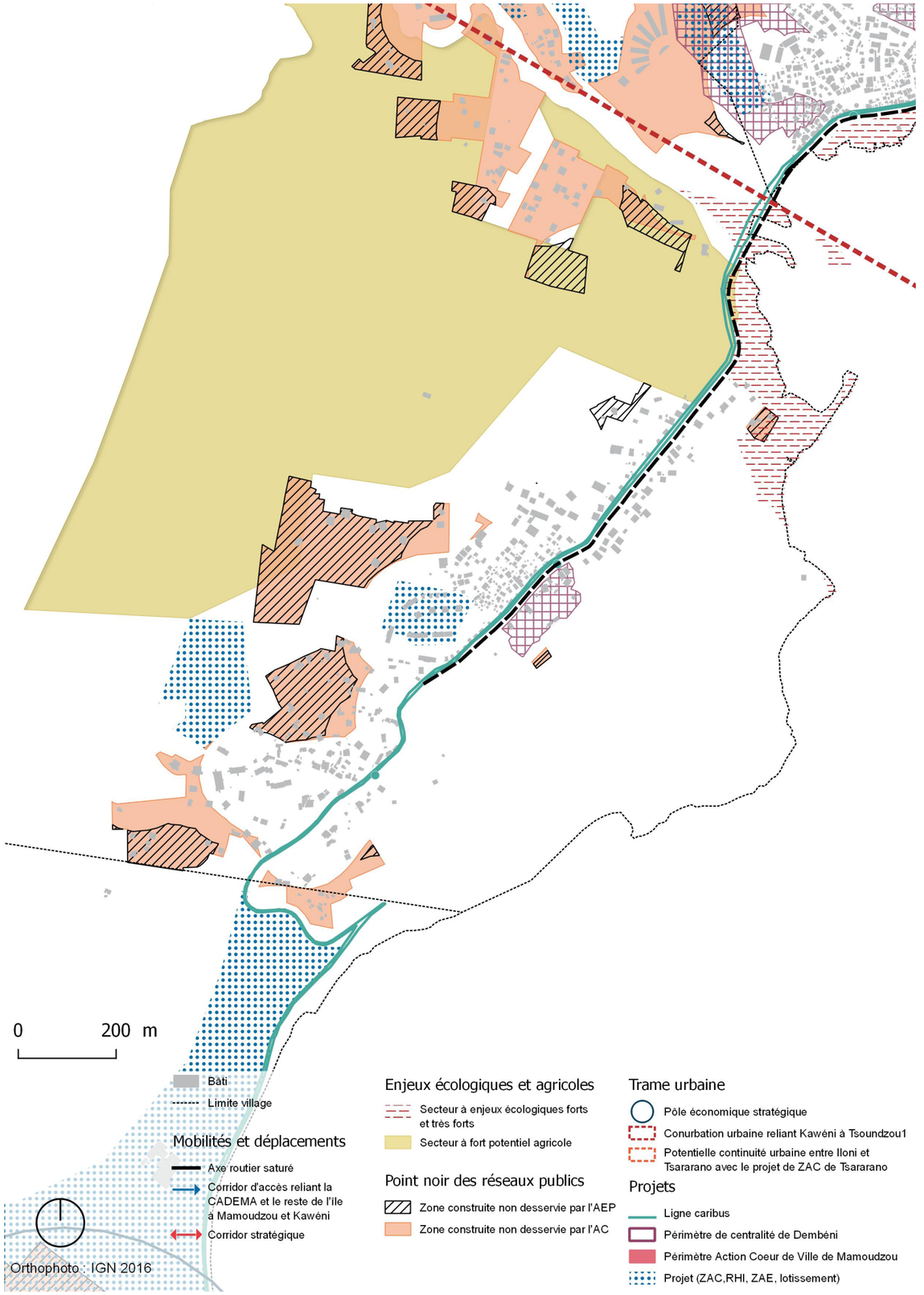
60% des résidents des logements de Tsoundzou 2 n'ont pas de voitures en 2017.


Cours d'eau temporaire


Lotissement d'habitation individuelle


Chemin d'accès pavé vers les habitations

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Tsoundzou 2



TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



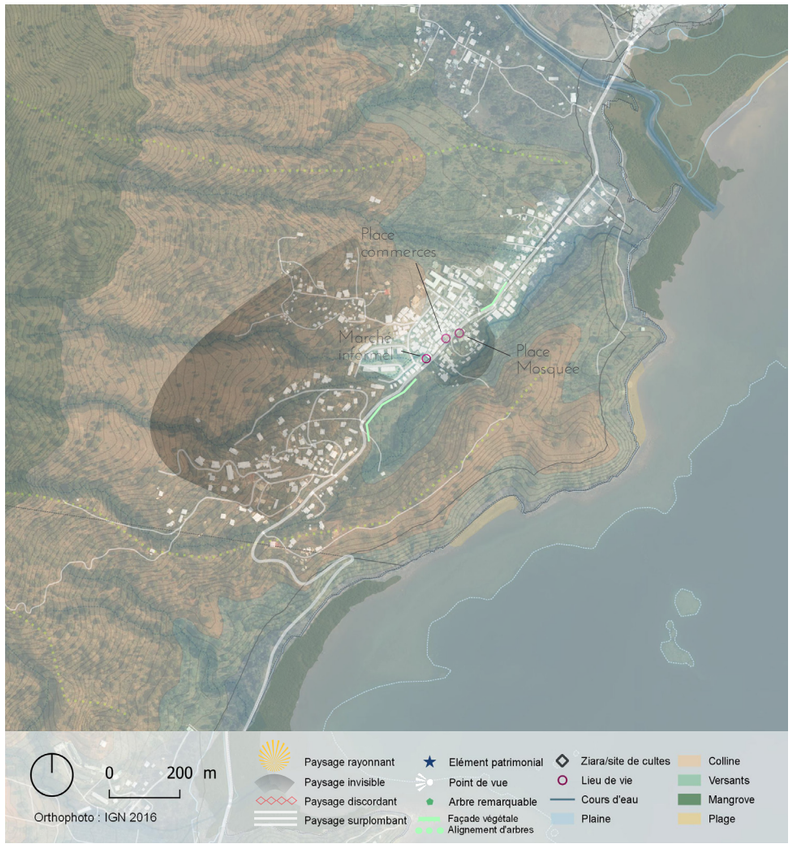
Implantation du village

Tsoundzou II est un village de versant, implanté a la confluence de différents cours d'eau, surplombant d'une vingtaine de mètre le lagon sur sa partie centrale.

Le village s'est progressivement agrandi depuis le noyau devenu cœur villageois, se prolongeant en village rue le long de la vallée.

Tsoundzou 2 est un village résidentiel, accueillant sur ses hauteurs plusieurs programmes immobiliers.

Elements paysagers et patrimoniaux

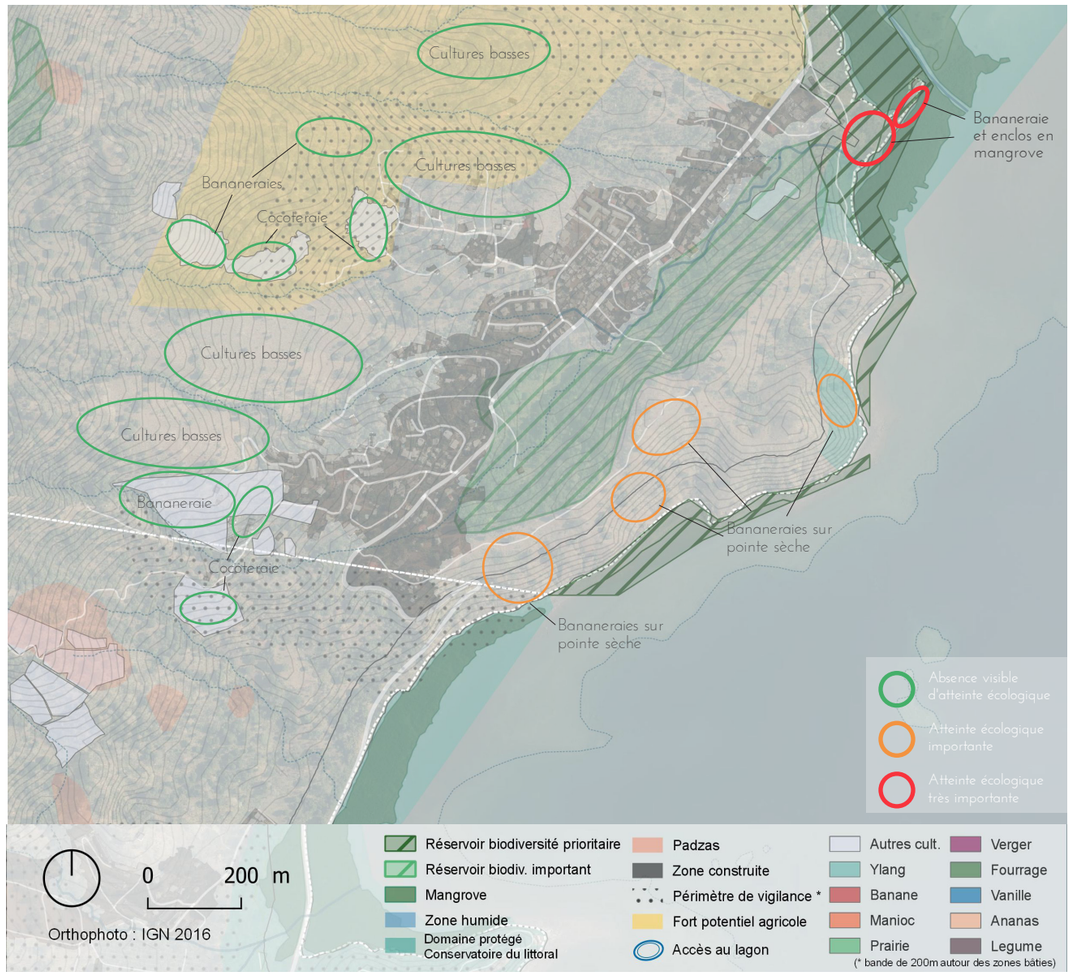


Malgré la prise de hauteur qu'elle entraine depuis la route, la traversée du village de Tsoundzou 2 ne laisse que très peu d'impression en raison de la très grande discrétion du village.

L'essentiel du bâti est en effet peu perceptible, dissimulé dans la végétation foisonnante des versants Est. Le cadre naturel du village, composé d'une grande ravine et d'une pointe littorale demeurent également difficile à appréhender.

L'activité s'intensifie au niveau des commerces du cœur villageois, doté de quelques places avant d'entamer la descente vers la plaine agricole de Kwalé.

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Cultures basses (manioc, embrevades...) en partie sous couvert arboré entre les différentes ravines Est.

- Ancienne cocoteraie tout autour du village (versants et pointe), ponctuellement replantée ou maintenue.

- Potentiel agricole fort peu exploité à l'Est et tendance à l'extension des cultures en espace naturel littoral (versants pointe sèche et mangrove).

Milieux naturels :

- Intégration du village au sein d'un maillage de cours d'eau temporaires potentiellement pollués, se déversant dans la mangrove de Tsoundzou (Mro Wa Kwalé).

- Pointe sèche dégradée (cultures, constructions...) séparant les mangroves d'Ironi Bé et de Tsoundzou.

- Arrière mangrove : intrusion et dégradation (construction, enclos) au niveau de l'extrémité de la pointe de Tsoundzou.

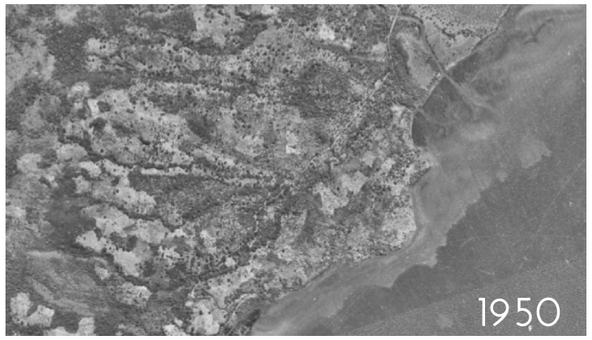
- Réservoirs de biodiversité : forêts, brousses mésophiles et mangrove.



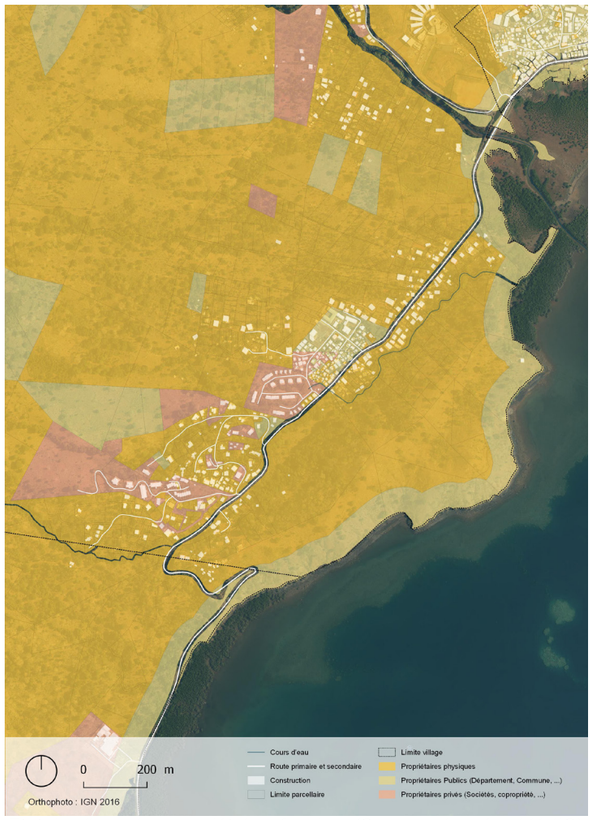
Extrémité de la plaine agricole de Kwalé

TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Tsoundzou 2 ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé le long de la RN2.
Le village s'est développé autour de la place publique située à proximité de la mosquée. Le centre urbain est peu étendu, peu dense et est caractérisé par la présence de cases SIM .

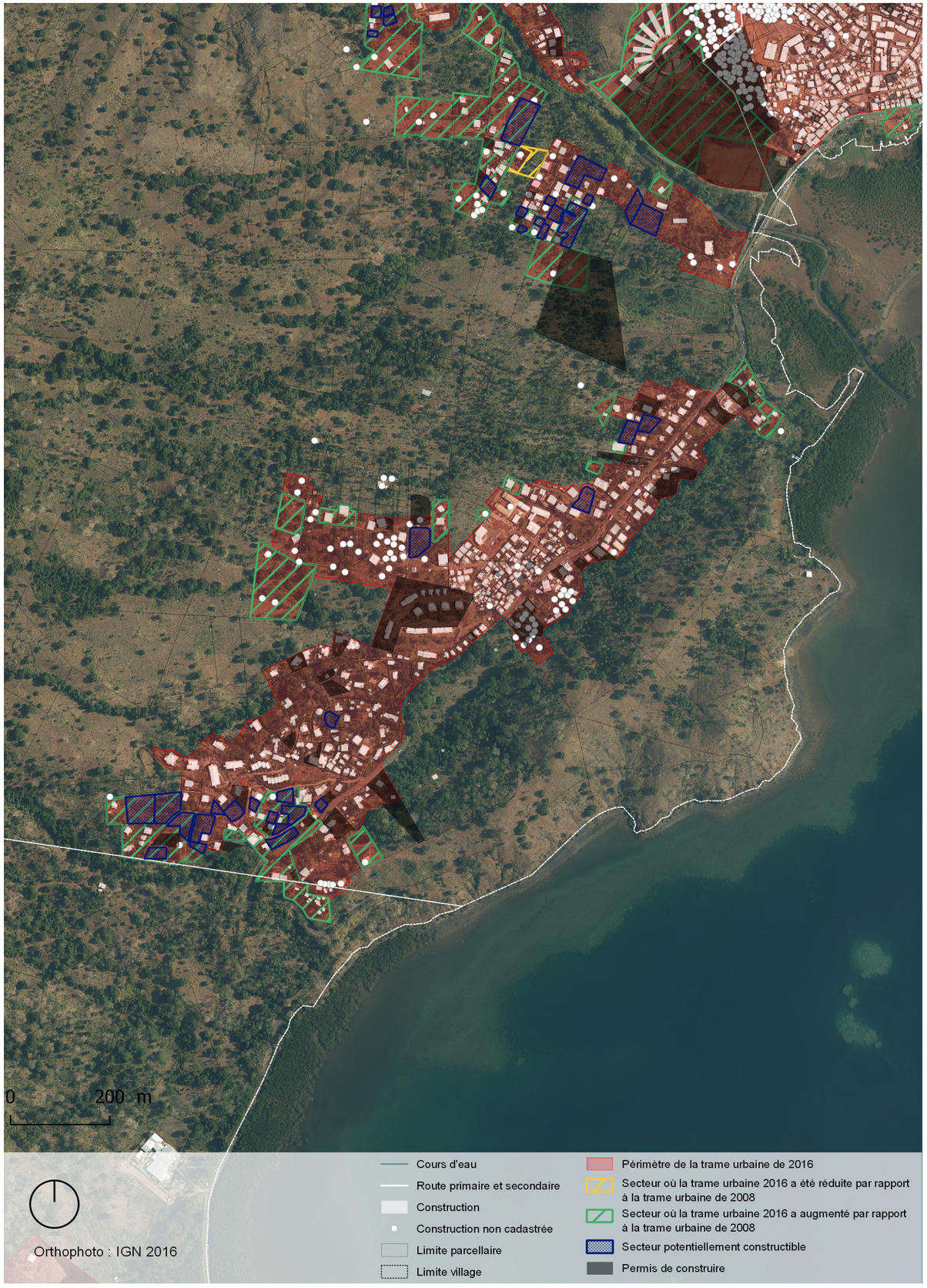
De part et d'autre du centre du village de Tsoundzou 2, se sont formés des lotissements et autres constructions.

La superficie des dents creuses de Tsoundzou 2 est de **4,15ha**, ce qui représente 8,59% des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA.
Plus récemment, l'habitat diffus s'est développé de part et d'autre de la RN vers le Nord.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces sept dernières années (2014-2020) est de 44 logements, dont :
- 2 nouveaux logements sur 914m² à vocation mixte,
- 34 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 4,89ha (parcelle moyenne de 1 439m² par logement du fait notamment de constructions d'habitations sur des grandes parcelles),
- 8 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **7,87ha.**

La comparaison entre l'orthophoto de 2008 et 2016 démontre que **23,81ha de surfaces supplémentaires** ont été allouées à l'urbanisation, sur cette période de huit ans.



Enjeux et objectifs

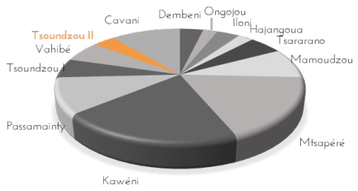
• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Favoriser la régularisation foncière

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces

TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

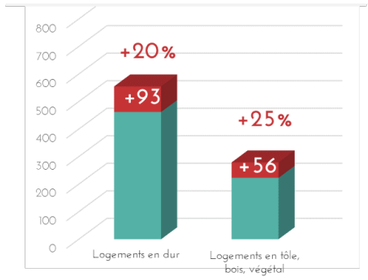
HABITAT



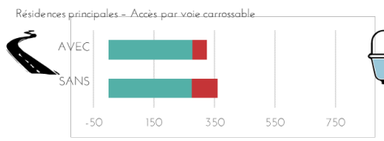
3% des logements de la CADEMA

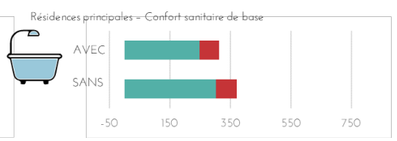
2017 :
834 logements :
685 résidences principales
125 logements vacants
1 résidence secondaire

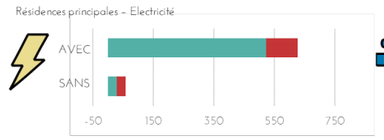
2012-2017 :
+150 logements (+22%)
dont
+134 résidences principales (+24%)
+1 logement vacant (+1%)
-3 résidences secondaires

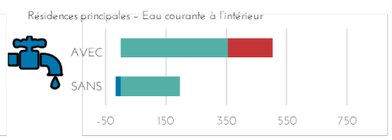


Confort des résidences principales

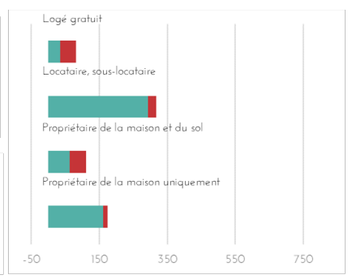








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 360 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 86 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 325 unités, soit 48 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : F.L.D.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

D'un point de vue géographique, Tzoundzou II peut être considéré le « village de transition" entre les deux communes de la CADEMA, Mamoudzou et Dembéni. De forme longitudinale, il se compose de plusieurs entités urbaines.
Les logements en dur y sont dominants (69%) et près d'1 logement sur 2 dispose du confort de base. La dynamique de l'offre ne dégrade pas la situation, si ce n'est au regard du taux de résidences principales avec un accès par voie carrossable.
Selon l'étude récente sur le mal-logement, Tzoundzou II « est relativement préservé de l'habitat précaire » : 263 habitats précaires identifiés presque exclusivement localisés en diffus (90%), avec une moyenne de 10 situations supplémentaires par an. Aucune RHI n'est prévue sur ce village.

La répartition entre propriétaires et locataires est plutôt équilibrée : 42% de propriétaires dont 16% de la maison et du sol, et 46% de locataires. La dynamique récente profite à l'ensemble des statuts d'occupation, y compris à celui des « logés gratuitement ». La part de collectifs est proche de la moyenne de la CADEMA, soit 38% des logements. La structure de l'offre du village peut témoigner d'une situation intermédiaire : entre le rural et l'urbain et entre les deux communes.

En termes de projet, la SIM a un projet d'agrandissement du parc locatif via une densification en habitat collectif dans le lotissement de Tsoundzou 2. L'opération de logements locatifs "Les Jasmins" compte 24 logements (mise en chantier en 2020).

Enjeux & objectifs

• Améliorer l'habitat en dur très présent dans le village notamment les nombreuses cases SIM.

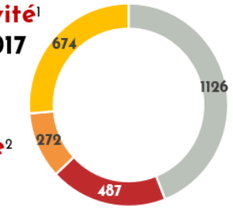
• Densifier l'habitat dans les différents secteurs urbanisés du village.

• Organiser un développement urbain maîtrisé : développer de petits programmes de logements avec une mixité de produits pour des profils de ménages diversifiés.

TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

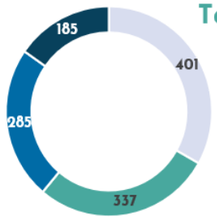
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
34% en 2017
37% en 2012



Taux de chômage[2]
36% en 2017
22% en 2012

+ 208 habitants de plus de 15 ans
dont 30 actifs occupés
depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
61% en 2017
58% en 2012

Population de moins de 15 ans
Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Inactifs

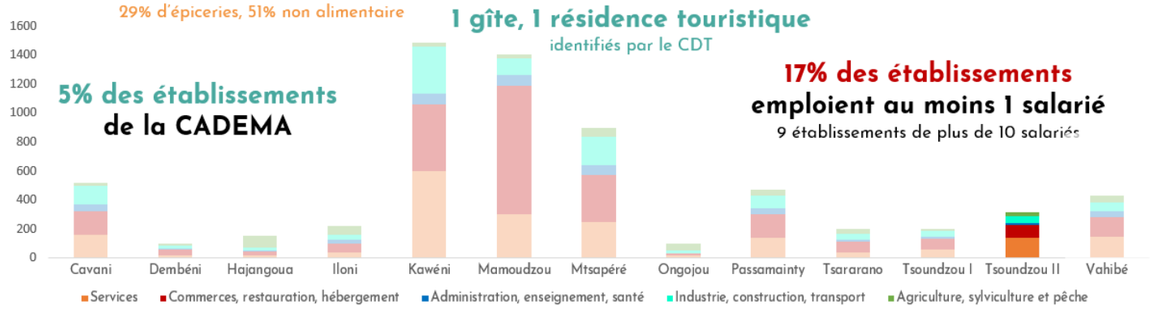
Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

4% des commerces (80)
29% d'épiceries, 51% non alimentaire

1 gîte, 1 résidence touristique
identifiés par le CDT

5% des établissements
de la CADEMA

17% des établissements
emploient au moins 1 salarié
9 établissements de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Tsoundzou 2 se caractérise par son organisation économique et urbaine linéaire, le long de la RN 2.

Représentant 5 % des établissements de la CADEMA (dont 9 de plus de 10 salariés) il s'agit essentiellement d'un pôle résidentiel, avec des taux de chômages relativement maîtrisés (bien que se dégradant entre 2012 et 2017) et un taux de qualification plus élevé que la moyenne de la CADEMA.

Les activités économiques sont également liées au secteur du commerce (29% d'épiceries et 51 % de non alimentaire) et des services, sans réelle zone économique ou artisanale aménagée.

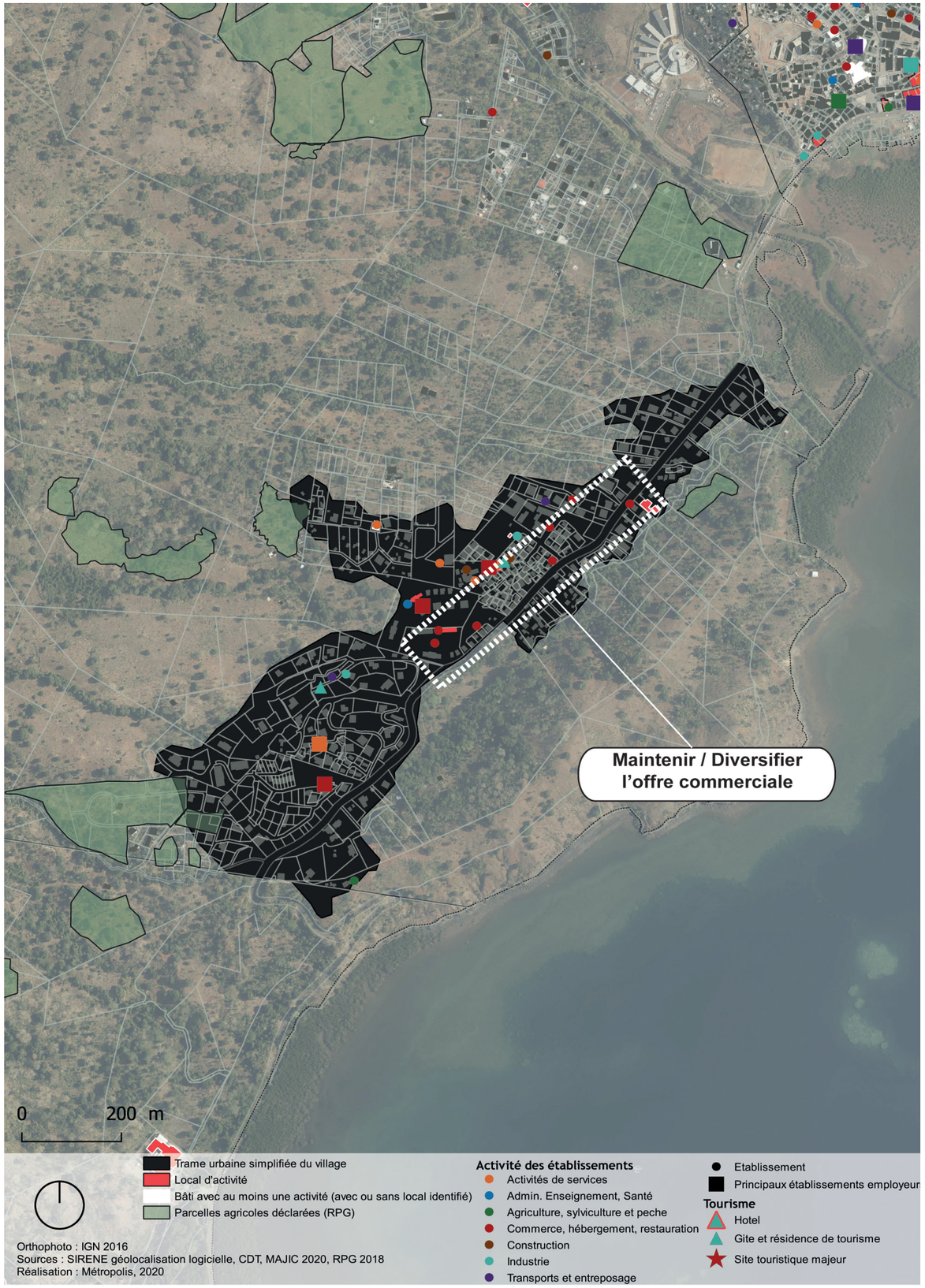
La capacité d'accueil touristique est présente, bien qu'assez faible (1 gîte et une résidence touristique).

Enjeux & objectifs

• Proposer des activités économiques et commerciales de proximité (cf. OIN et développement économique vers l'est du village)

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Développer une capacité d'accueil touristique et de restauration.



Orthophoto : IGN 2016
Sources : SIRENE géolocalisation logicielle, CDT, MAJIC 2020, RPG 2018
Réalisation : Métropolis, 2020

TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

MOBILITÉ

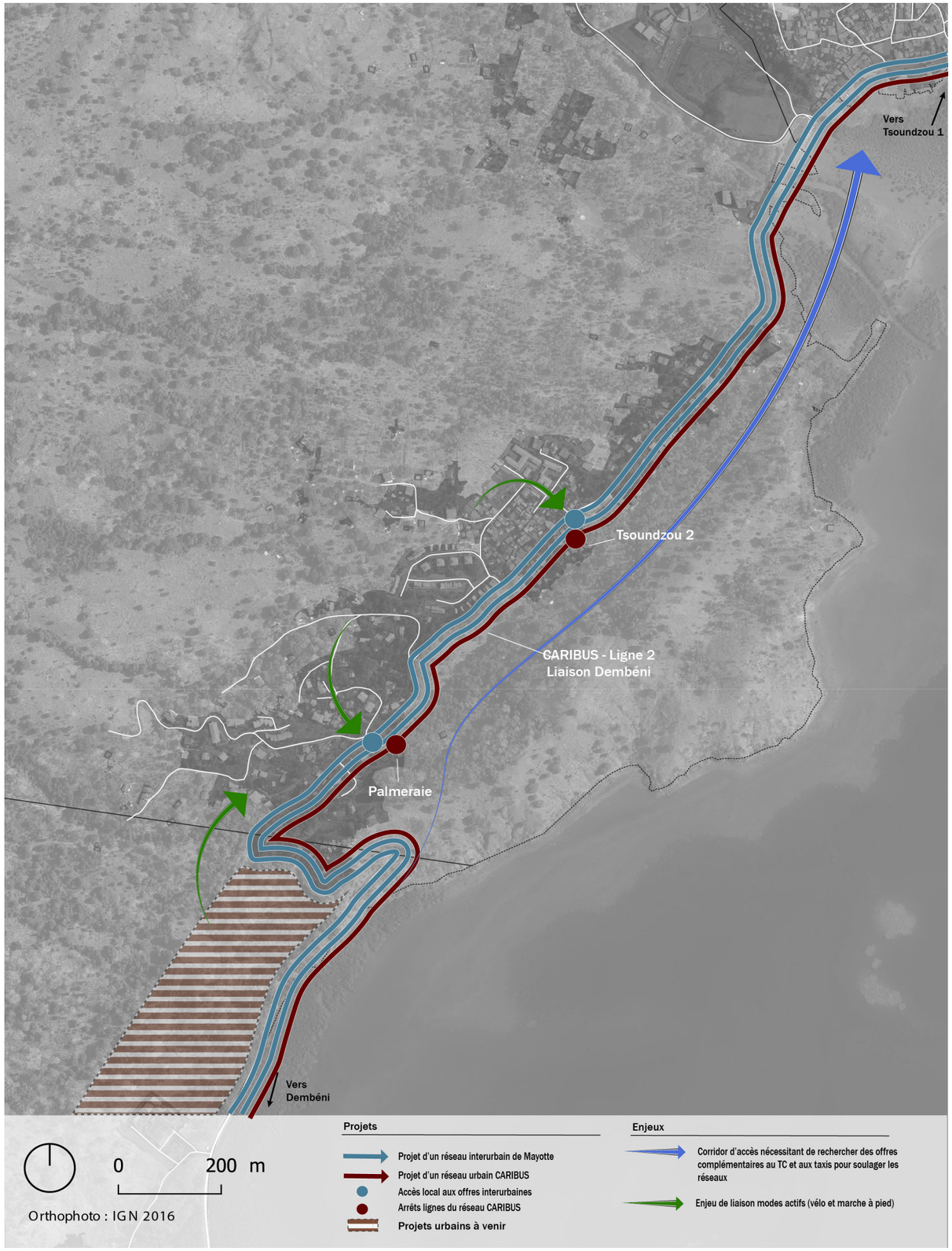
Constats

Le village de Tsoundzou II est situé en limite de la commune de Dembéni et accueille des fonctions essentiellement résidentielles. Les **besoins de mobilité** à cette échelle sont donc majoritairement **en lien avec le chef-lieu Mamoudzou** pour des déplacements pendulaires.

Le **projet de contournement Ouest de Mamoudzou** devrait permettre de **faciliter les déplacements avec les autres villages** et en particulier avec Mamoudzou et la zone de Kawéni.

Enjeux & objectifs

Compte-tenu des perspectives de croissance de la population et du potentiel de développement urbain sur ce village, l**a valorisation du rabattement vers le futur réseau Caribus** (ligne 2) et l**e réseau de transport interurbain** constitue un enjeu majeur au risque d'accentuer la dépendance à la voiture individuelle pour se déplacer.



TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

RÉSEAUX
Constats

Les eaux pluviales
Le Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) de Mamoudzou a été mené sur les villages de Cavani, Kawéni, M'Tsapéré et Tsoundzou 1. La CADEMA va lancer des études complémentaires sur le SGDEP.

Accès à l'eau potable
L'accès à l'eau potable à Tsoundzou 2 est relativement satisfaisant et le village a connu une forte augmentation de l'accès à l'eau courante dans les logements en 5 ans.
Le réseau est relativement bien développé mais encore 26% des logements n'ont pas accès à l'eau potable depuis leur logement ce qui peut s'expliquer en partie par des bâtis moins dense et plus dispersés que sur d'autres villages.
**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

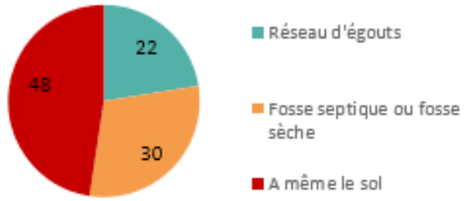
2012	65
2017	74

+9%

2 forages d'eau souterraine et 1 prise d'eau en surface sont présents sur le village en amont. Des périmètres de protection rapprochés ont été définis sur les forages et prises d'eau de surface de la Kwalé

Accès à l'assainissement
Similairement à l'AEP, le réseau est assez bien développé sur la partie du village où les quartiers sont denses, où l'habitat apparaît structuré (lotissement Girofilier et Tsoundzou 2).
Il n'est prévus de développer la collecte sur Tsoundzou 2 étant donné que l'habitat est relativement espacé et aucune « pression sanitaire » n'a été mise en évidence sur le secteur.
Par ailleurs, actuellement **48% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol. Et hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



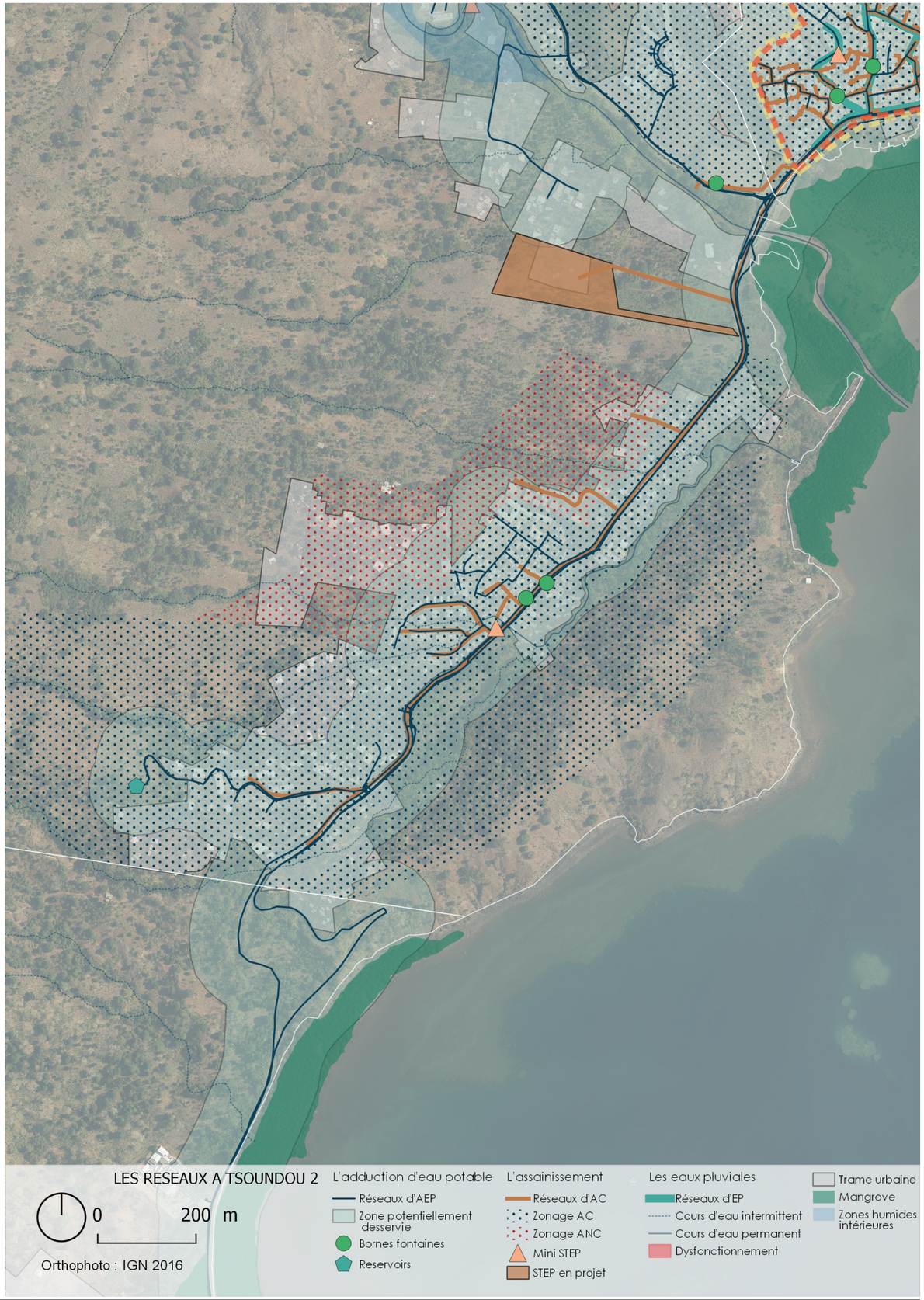
62% des logements sont équipés en WC

Actuellement Tsoundzou 2 est relié à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) Baobab le village devra se raccorder à la STEP Sud dès que celle-ci sera opérationnelle.

STEP Sud en projet : Capacité de 15 000 EH (extension possible à 45 000 EH)
Le bassin versant comporte l'ensemble des villages depuis Tsoundzou 2 jusqu'à M'Tsapéré (la limite Sud étant la rivière Majimbini à M'Tsapéré) ainsi que le village de Vahibé.
Il est urgent de mettre en place cette unité de traitement.

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
- La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain.



TSOUNDZOU 2
Commune de Mamoudzou

Atout

• Un tissu économique de proximité, essentiellement commercial, mais assez diversifié ;

• Des indicateurs socio-économiques moins critiques ;

• Une structure globale de l'offre plutôt équilibrée ;

• Présence d'habitats remarquables autour du village ;

• Un tissu bâti très proche de la nationale 2 qui sera desservi par une ligne du réseau CARIBUS et 2 lignes du réseau interurbain ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Un développement urbain mesuré ;

• Peu d'îlots informels dans la périphérie des zones urbaines ;

• Un développement urbain peu contraint car les reliefs sont propices à l'aménagement du village ;

• Site d'implantation intéressant : pointe littorale incisée d'une longue ravine principale ;

• Point de bascule entre les plaines profondes du Sud de la CADEMA et la façade plus étroite du Nord ;

• Foisonnement végétal important, entrecoupé par les ravines secondaires.

Faiblesse

• Un tissu économique limité et fragile ;

• Une structure urbaine linéaire limitant le foncier économique ;

• Une « fragmentation » du village ;

• Des situations d'habitats précaires en diffus ;

• Urbanisation autour des cours d'eau ;

• Dégradation visible et progressive de la mangrove ;

• Près de la moitié des logements sont sans assainissement ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Village très discret, aux composantes peu perceptibles ;

• Vocation essentiellement résidentielle, ne suscitant que peu d'animation ;

• Aménagements d'accompagnement du quartier SIM non entretenus, aujourd'hui décrépits.

Opportunité

• Une accessibilité porteuse pour l'implantation des activités économiques

• Le développement de capacités d'accueil (notamment touristiques) à équidistance entre Mamoudzou et Dembéni

• Des potentialités de densification dans les différents secteurs

• La configuration bâtie devrait faciliter l'usage de la future ligne du réseau interurbain mais aussi participer au développement d'une offre officialisée de voiture partagée (covoiturage par exemple).

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux

• Un potentiel de développement sur les espaces en dents creuses

• Traversée des ravines à mettre en valeur au centre du village.

• Mise en valeur de la pointe littorale et de la ravine principale dans sa partie basse, dans le respect des milieux naturels littoraux

• Travail en cours sur le village (OAP) et volonté de créer une réelle identité pour ce village.

Menace

• La dilution inexorable d'une identité économique déjà faible ;

• Une très forte dépendance aux pôles d'emplois périphériques ;

• Un développement à plusieurs vitesses des différentes entités urbaines du village ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

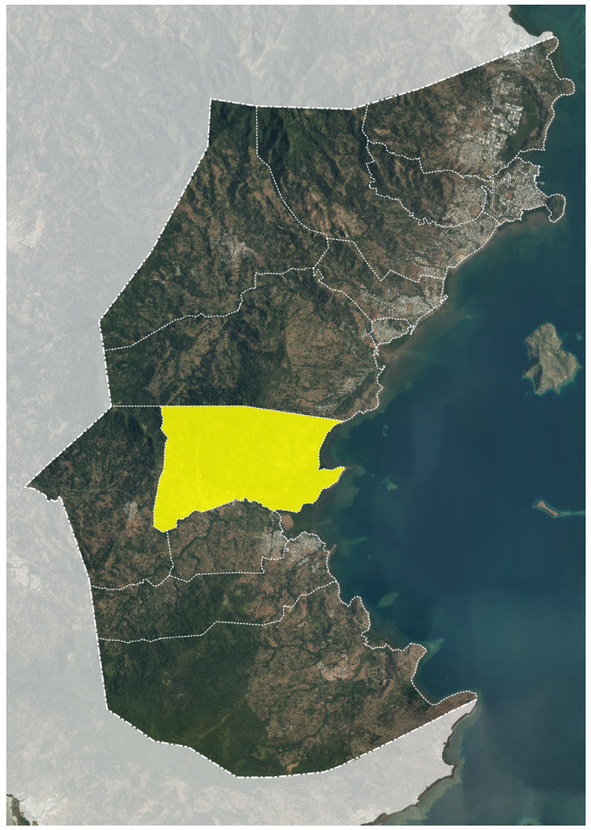
• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• L'accès au réseau pourrait être complexe compte tenu du faible espace disponible sur la nationale 2 pour aménager un point d'arrêt pourtant nécessaire à la desserte du village ;

• Grand nombre de résidences et implantation de futurs projets immobilier : risque de devenir un village « dortoir » ;

• Tendance à l'extension des cultures en direction des milieux naturels protégés : pointe sèche et arrière mangrove.

TSARARANO
Commune de Dembéni



Position du village : Tsararano se situe en limite avec la commune de Mamoudzou. Bien que le village ait une façade maritime, le centre urbain s'est développé dans les terres.

Superficie : 6,6 km²

Altitude : min. 0m /max. 443m

Nombre d'habitants : **4838** habitants (INSEE, 2017)
+1361 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 57,22% de la population de Tsararano à 19 ans ou moins en 2017 (contre 58,76% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 71,86% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **25%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 23% en 2012.
22% de chomeurs en 2017 contre 17% en 2012.

Logements : 40% des habitations de Tsararano sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
10% de logements vacants et 88% de résidences principales.
4,3 personnes par logements.
43% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **11%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **34%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

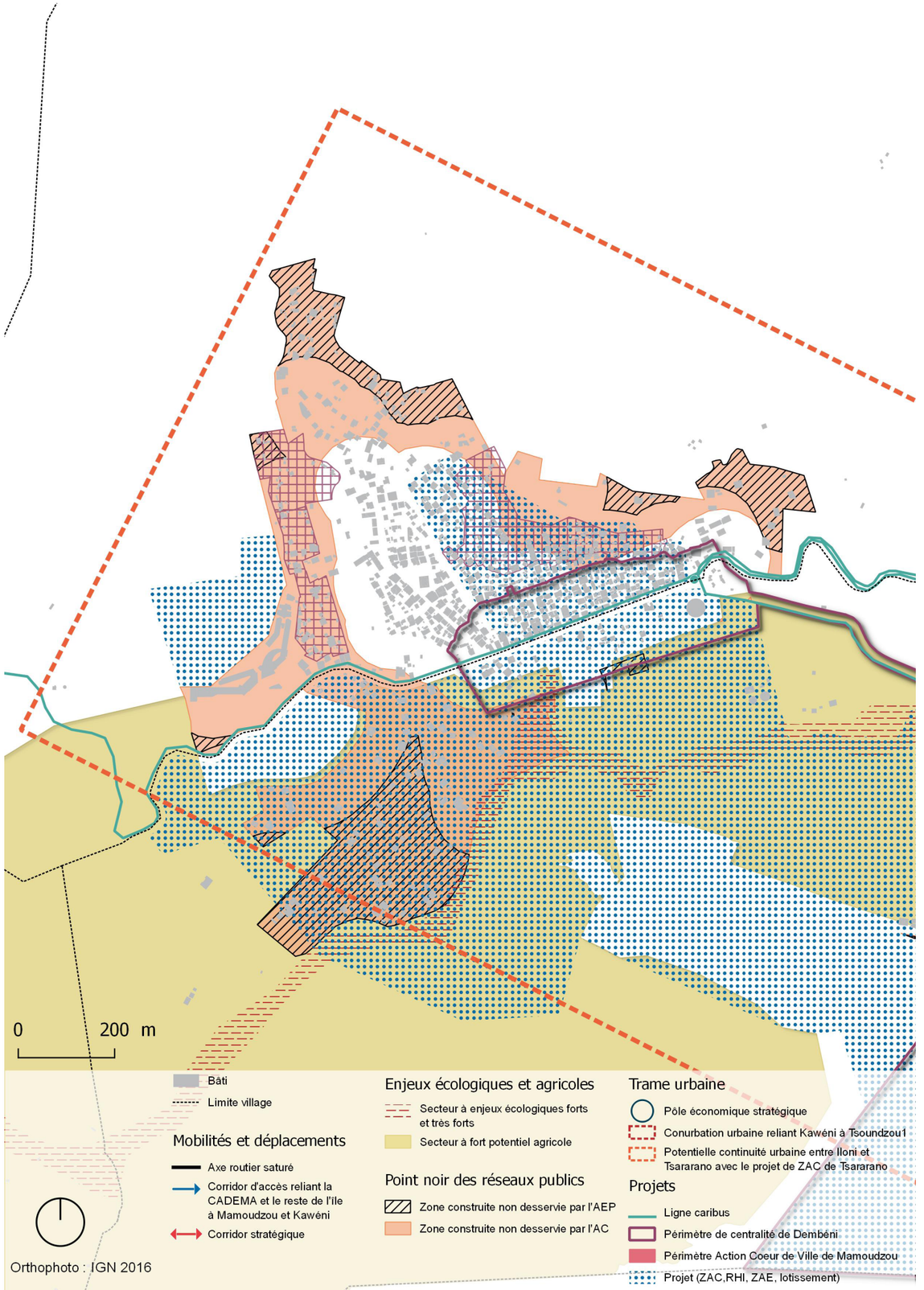
76% des résidents des logements de Tsararano n'ont pas de voitures en 2017.


Espace public avec la mosquée


Lycée de Tsararano

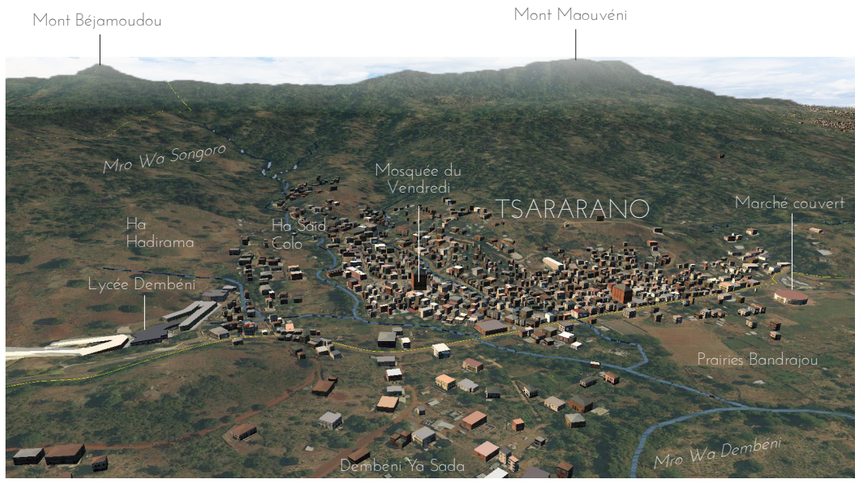

Marché couvert de Tsararano

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Tsararano



TSARARANO
Commune de Dembéni

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE

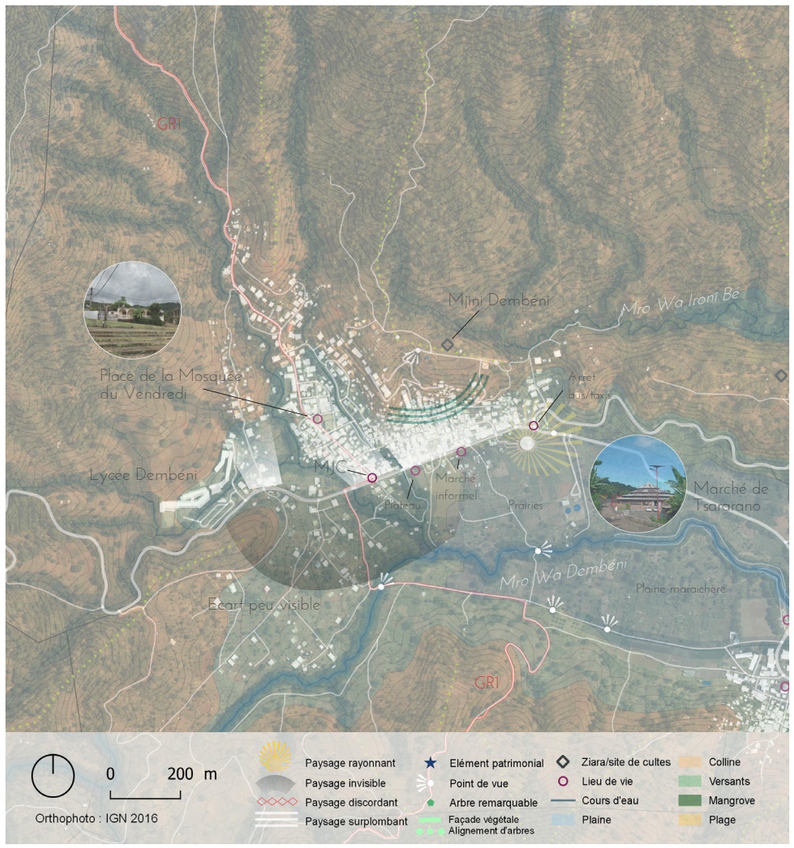


Implantation du village

Tsararano est un village de plaine, né du regroupement de 3 hameaux agricoles, situés sur les hauteurs.
Village rue tout au long de la route départementale, Tsararano s'enfonce principalement au creux de la vallée de Mro Wa Songoro et s'épaissit plus ponctuellement sur les versants des différentes ravines.

Le village de Tsararano est ainsi éclaté en différents quartiers, nettement séparé par un cours d'eau central.
La plaine Sud accueille une partie de l'extension spontanée du village ainsi qu'une partie du village de Dembéni, correspondant à un quartier résidentiel peu dense.

Elements paysagers et patrimoniaux



Le village de Tsararano n'offre qu'une vision partielle de sa surface, se limitant à un alignement de façade d'un seul côté de la voie.

Depuis l'arrivée Est, le regard vient butter sur la chaine des monts Bénara, cloisonnant fortement l'horizon.

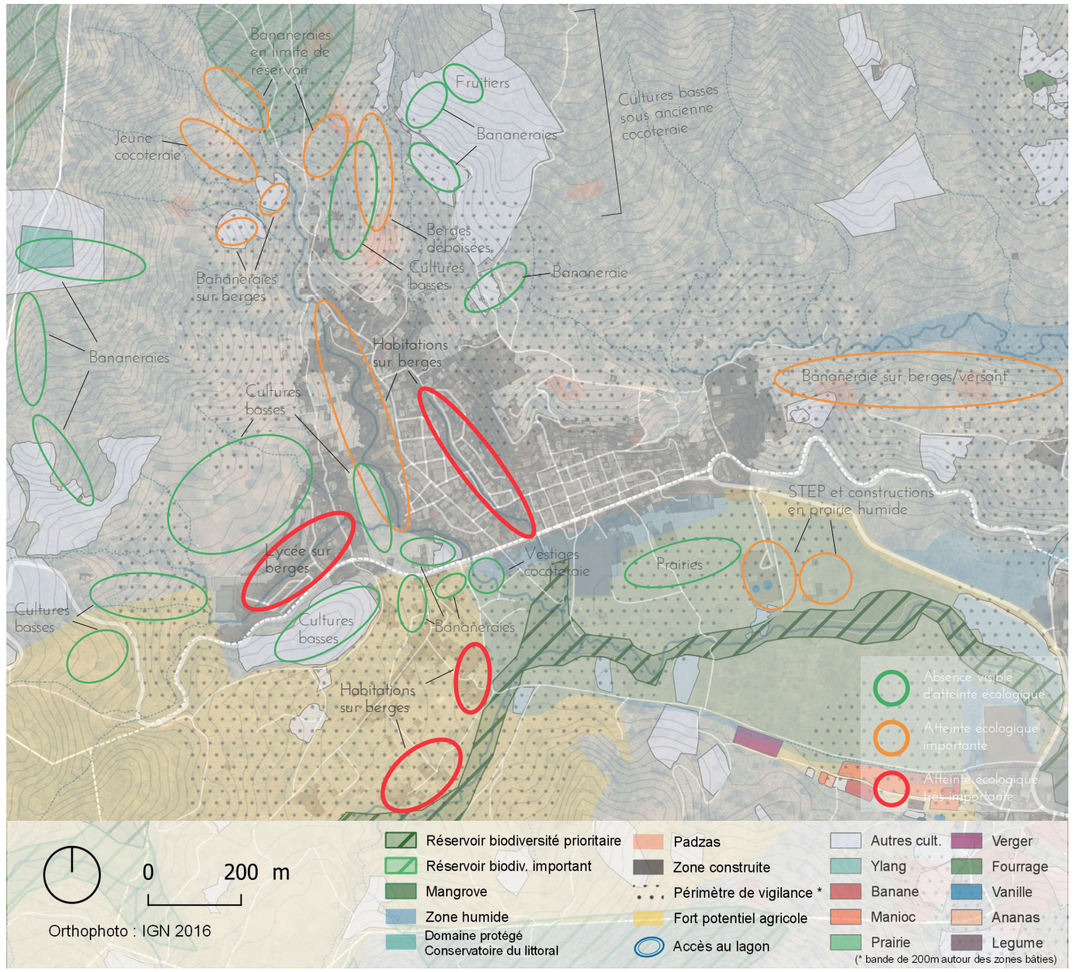
Autrefois marquée par la poussière, la traversée du village est en cours de mutation avec la création de trottoirs qui épaississent l'axe principal.

Peu visible aujourd'hui, le marché couvert est amené à devenir un lieu d'animation dans le cadre du projet de la ZAC Tsararano, construite en plaine.


Axe principal du village


Plateau sportif du village

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Dynamisme agricole essentiellement au Nord du village, sur les berges et versants de Mro Songoro Mbili et au coeur d'une ancienne cocoteraie.

- Tendance au déboisement et au rapprochement progressif des bananeraies vers les réservoirs de biodiversité.

- Partie Est de la plaine encore peu exploité malgré fort potentiel agraire.

Milieux naturels :

- Lycée de Dembéni bâti sur les berges d'un affluent du Mro Wa Songoro : destruction d'habitat et risque de pollution.

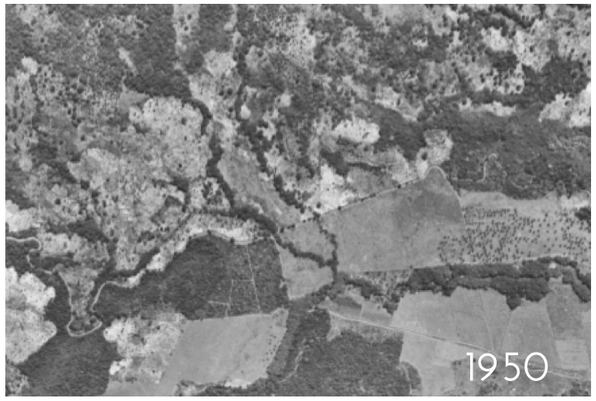
- Partie Ouest du village implanté sur les berges du Mro Wa Songoro, affluent du Mro Wa Dembéni : risque d'apport potentiel d'eaux polluées dans la mangrove.
- Plaine Ouest du Mro Wa Dembéni : ancienne cocoteraie marquée par un développement du mitage.

- <u>Réservoir de biodiversité</u> au Nord et Sud : ripisylve de Mro Wa Dembéni et Mro Wa Sorongo sur la partie Nord, lambeaux de forêts hygrophiles pratiquement au contact du village.

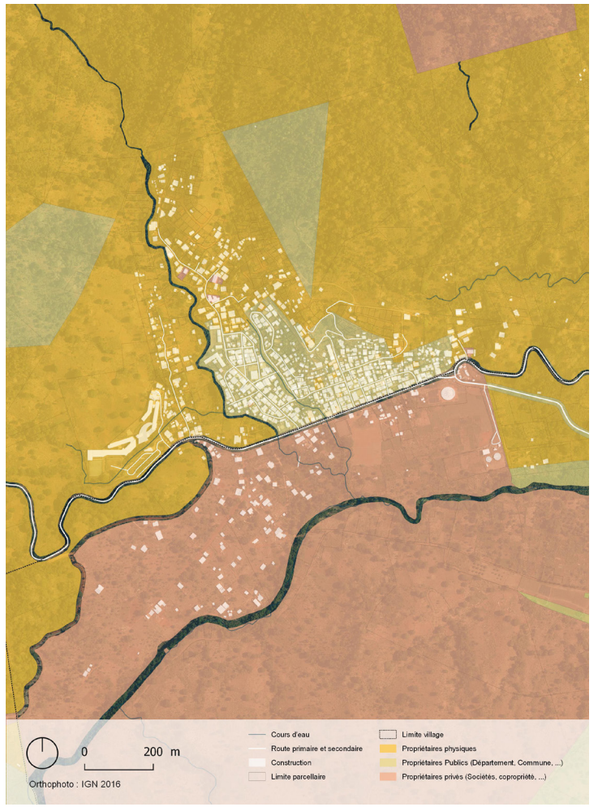

Vestiges de cocoteraie et GR1

TSARARANO
Commune de Dembéni

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Tsararano ne comptait aucun bâtiment. En effet, il s'agit d'un village récent résultant du regroupement de Songonro et Mavongoni.

Ce village s'est développé au nord de la RN2 à l'intérieur des terres et est composé principalement de cases SIM datant des années 70. Au sein du village, l'habitat y est dense.
Sur les parties hautes du village sont localisées plusieurs habitations précaires.
Le centre de Tsararano est en grande partie en propriété publique, différemment aux espaces autour qui appartiennent à des propriétaires privés.
Les dents creuses à Tsararano représentent **6,75ha** des espaces en densification, soit 13,97% des espaces potentiellement constructible et densifiable de la CADEMA.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produit ces dix dernières années (2010-2019) est de 91 logements, dont :
- 2 nouveaux logements sur 840m² de surface à vocation mixte,
- 64 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 37,25ha (parcelle moyenne de 5 820m² par logement du fait notamment de constructions d'habitations sur des grandes parcelles),
- 25 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **48,61ha.**

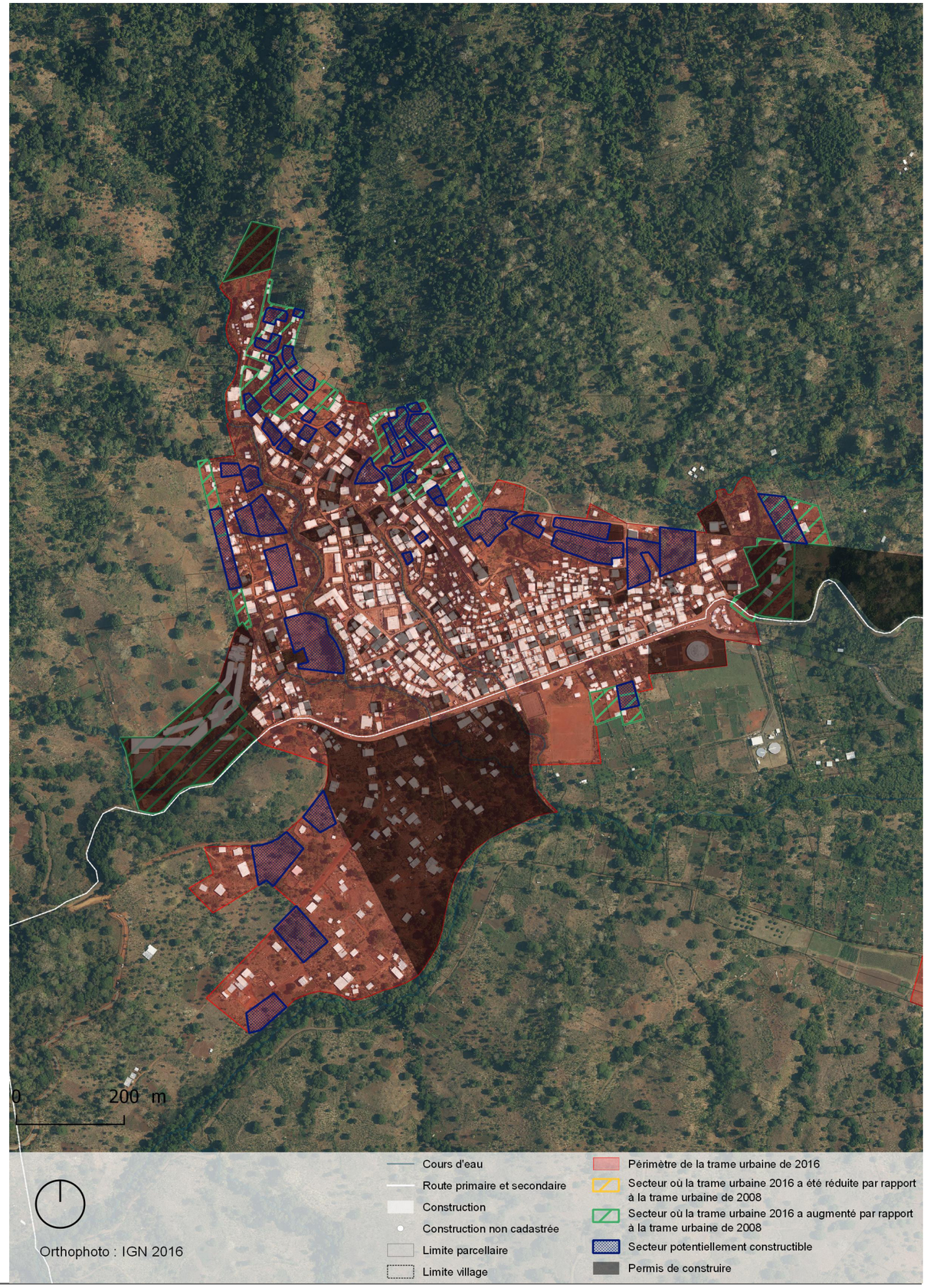
Plusieurs extensions urbaines à Tsararano ont été observées entre 2008 et 2016, en extension urbaine. L'augmentation est de **18,67 ha** entre sur cette période de huit ans : l'urbanisation s'est faite dans la trame urbaine et à proximité d'Ironi Bé.

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

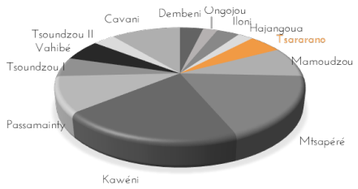
• Régulariser les propriétaires fonciers à Tsararano

• Trouver un équilibre entre l'activité agricole et le développement urbain



TSARARANO
Commune de Dembéni

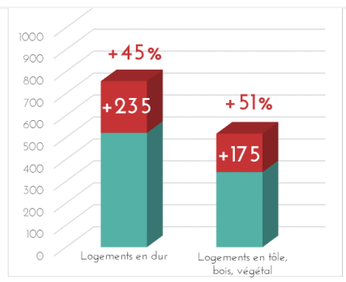
HABITAT



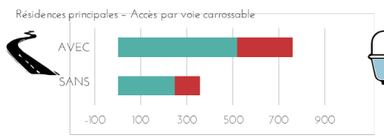
5% des logements de la CADEMA

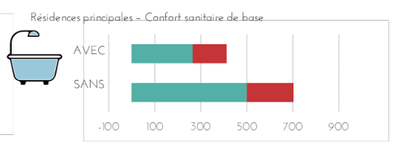
2017 :
1273 logements :
1117 résidences principales
130 logements vacants
26 résidences secondaires

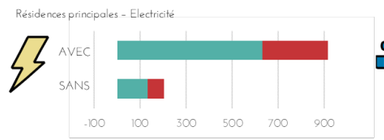
2012-2017 :
+411 logements (+48%)
dont
352 résidences principales (+46%)
51 logements vacants (+65%)
8 résidences secondaires

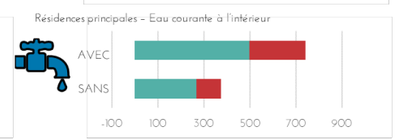


Confort des résidences principales

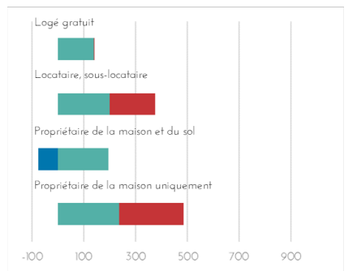








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 358 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 111 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 759 unités, soit 241 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

C'est le village le plus peuplé de la commune de Dembéni et celui qui compte la part la plus importante de logements en dur : 59%. Il se caractérise par une part significative de collectifs : environ 4 logements sur 10.
Le parc de logements a progressé de 48% entre les deux derniers recensements, sans modifier significativement la structure du parc en termes de confort qui reste la moins problématique à l'échelle des villages de la commune. Pour autant, c'est ici que le taux de surpeuplement est le plus élevé : 5,1 personnes par logement pour une moyenne de 2,1 pièces.
Selon une étude récente, Tsararano comptait 484 logements précaires, dont 48 en situation de vulnérabilité résidentielle. Ces logements sont très majoritairement localisés en diffus (78%). Une RHS est programmée sur le secteur Centre / Mcoba-Mavingoni (estimation : 171 logements à démolir et 137 à reconstruire, perspective 2024).
Les ménages sont majoritairement propriétaires de leur maison (32%) mais la dynamique récente a contribué à une nette progression des autres statuts d'occupation : propriétaires de la maison et du sol (19%), ménages locataires (27%) et logés gratuitement (22%).

Le village est concerné par un projet d'envergure : la ZAC Tsararano / Dembéni dans laquelle est prévue la réalisation d'un éco-quartier intégrant des logements (38 logements sur le territoire du village). Le projet est au stade du plan guide.

Enjeux & objectifs

• Consolider l'habitat en dur du village pour constituer un pôle urbain complémentaire du cœur de ville.

• Articuler le traitement des situations d'habitat indigne avec le développement de l'offre et pour cela, intégrer des opérations dédiées au relogement définitif et temporaire dans la programmation à court terme.

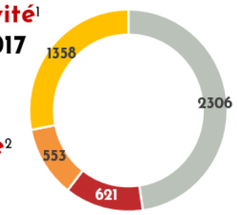
• Réussir le développement résidentiel via une programmation de logements diversifiée dans les zones d'extension, en lien avec celle du village de Dembéni.

TSARARANO
Commune de Dembéni

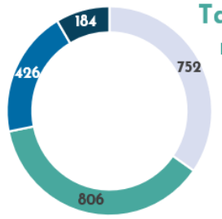
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
25% en 2017
23% en 2012

Taux de chômage[2]
47% en 2017
42% en 2012



+ 737 habitants de plus de 15 ans
dont 211 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
72% en 2017
76% en 2012

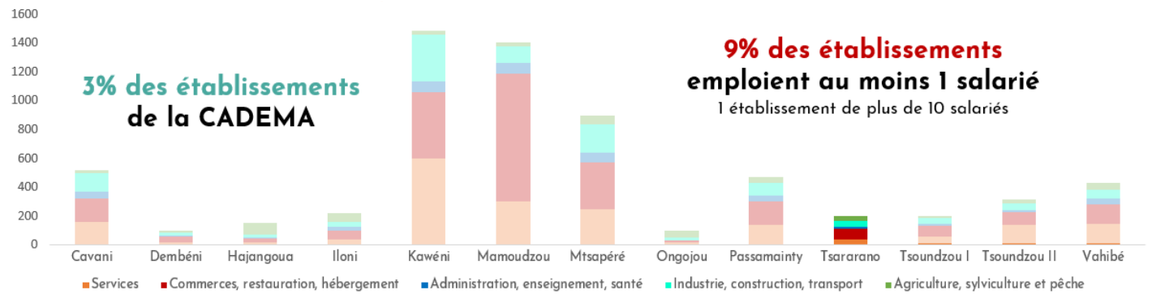
Population de moins de 15 ans ▪ Actifs ayant un emploi
Chômeurs ▪ Inactifs

Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

3% des commerces (66)
55% d'épiceries, 27% non alimentaire

3% des établissements de la CADEMA

9% des établissements emploient au moins 1 salarié
1 établissement de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Tsararano village carrefour le long des axes routiers (en particulier la RN 2) connait une croissance de son taux d'activité et des actifs occupés entre 2012 et 2017, signe d'une certaine attractivité socio-économique.

La traduction « négative » de ce paramètre se situe dans un taux de chômage qui augmente, dans la même période, passant de 42 % (2012) à 47 % (2017) au sens du recensement.

Les établissements, de taille petite à moyenne, se situent majoritairement dans le secteur du commerce et des services, ainsi que, plus marginalement, dans les IAA et son quantitativement assez peu nombreux, au regard de la population active.

Hormis le marché et la halle couverts, aucun espace économique véritablement organisé n'est aménagé sur le village, malgré son positionnement et son accessibilité performants.

Enjeux & objectifs

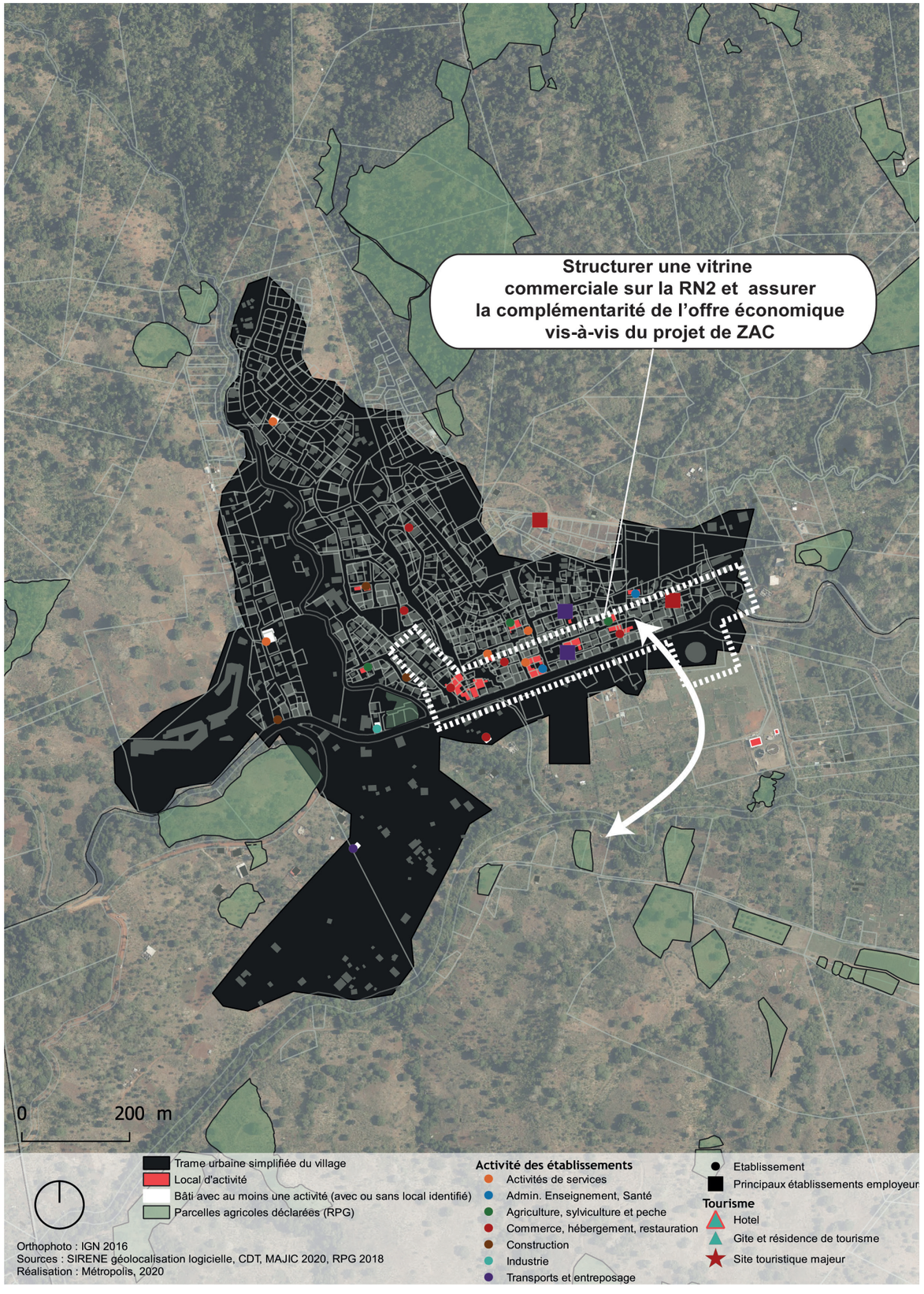
• Proposer et structurer des activités économiques et commerciales de proximité.

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Aménager un espace économique qualitatif, à vocation agro-alimentaire, sur le site d'Ironi Bé.

• Développer l'usage et la fréquentation du marché couvert.

• Structurer une vitrine commerciale sur la RN 2 (sans déstabiliser économiquement le cœur de village) et assurer la complémentarité de l'offre économique vis-à-vis du projet de ZAC envisagé.



TSARARANO
Commune de Dembéni

MOBILITÉ

Constats

On constate principalement des **besoins de mobilité à destination de Mamoudzou/zone d'activité de Kawéni** et dans une moindre mesure en direction de Dembéni.

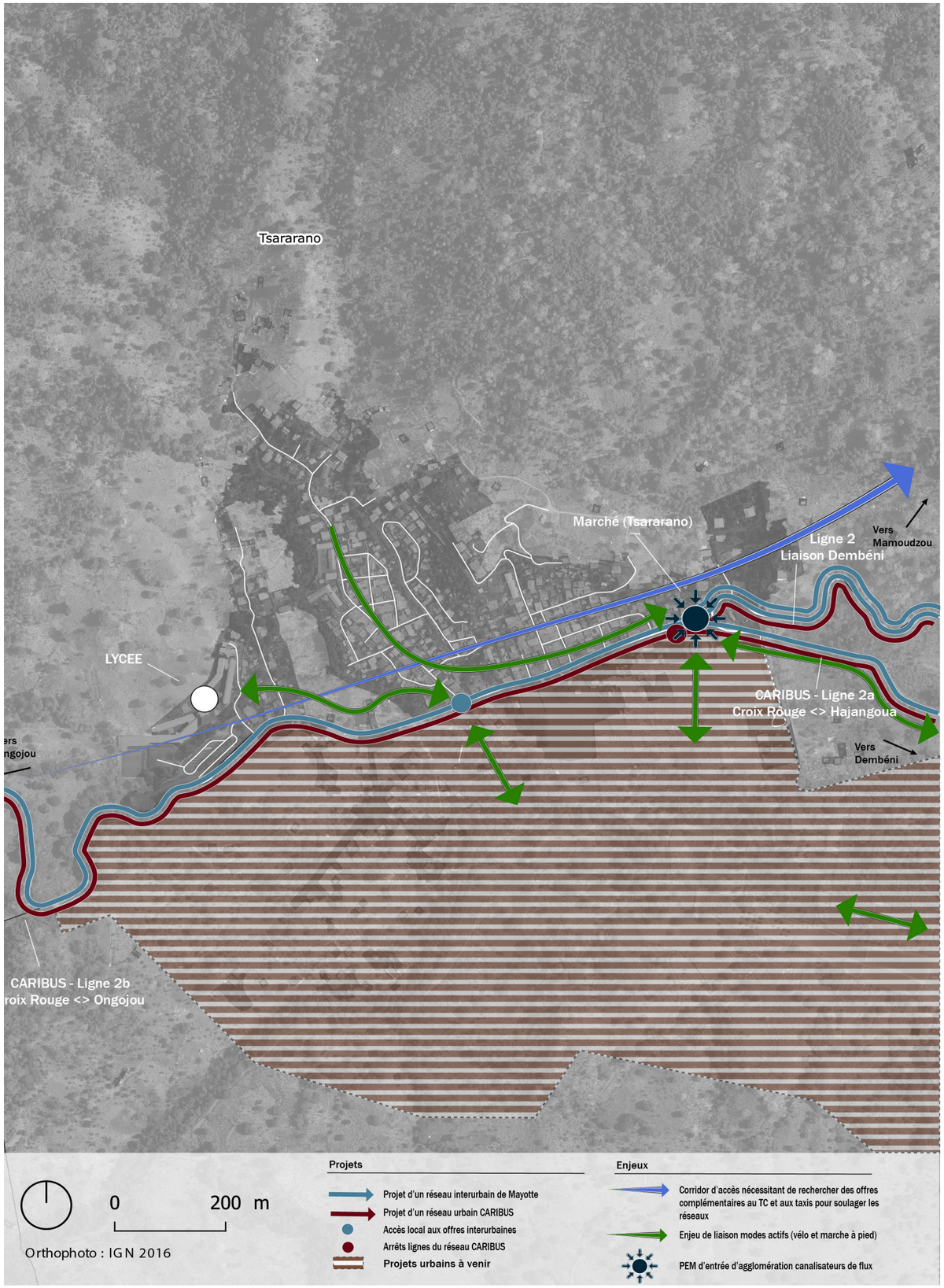
Par ailleurs, la **présence du marché** de Tsararano peut **générer des besoins de déplacements plus ponctuels** à destination du village.

Les besoins de mobilité observés à Tsararano **risquent de s'accentuer** dans les années à venir en raison de la création d'une ZAC - Ecoquartier entre les villages de Dembéni et Tsararano qui a vocation à accueillir plusieurs services et fonctions urbaines variées : équipements scolaires, culturels, commerces, des équipements scolaires et près de 900 logements.

Enjeux & objectifs

Le village de Tsararano tout comme celui de Dembéni bénéficient de **caractéristiques topographiques leur permettant d'envisager le développement du vélo** : peu de dénivelé, des distances relativement courtes entre les deux villages. Le **développement du vélo** sur cette partie du territoire a vocation à **répondre à des besoins de déplacements de proximité** mais également vers les villages voisins Dembéni et Iloni pour favoriser l'intermodalité.

La **valorisation des futures nouvelles offres interurbaines** qui convergent au droit du marché couvert constitue un **enjeu fort à l'échelle du village** en facilitant le rabattement et faire de Tsararano une nouvelle porte d'entrée d'agglomération.



TSARARANO
Commune de Dembéni

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le réseau compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Absence de réseaux et/ou de continuité ;
Maillage défectueux ;
Réseaux sous-dimensionnés ;
Réseaux mal entretenus ;
Exutoires vers la ravine qui traverse le village ;
Déversements d'eaux grises.

→

Conséquences :
Eaux polluées (qui se rejettent dans les ravines et la zone humide) ;
Inondation, débordement des réseaux, de cours d'eau et inondation par ruissellement urbain ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.

Hormis le secteur est, les capacités des réseaux d'EP sont limitées pour crue supérieure à 10 ans voire 2 ans et de nombreux débordements sont à prévoir en cas d'épisodes pluvieux intenses. Or d'après le SDGEP, une grande proportion du village est en zone d'accumulation des eaux pluviales. Ce sont des zones potentielles de forte vulnérabilité. La gestion des eaux pluviales de cette zone est donc primordiale pour la commune. Dans ces circonstances, le bon fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales est d'autant plus important.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Tsararano reste compliqué. Le réseau est relativement bien développé, en particulier dans le centre-bourg. Néanmoins, la périphérie n'est pas desservie par l'eau potable. Les constructions dans ce secteur sont principalement de l'habitat indigne ou des constructions dispersées.

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

2012	65
2017	66

+1%

Accès à l'assainissement

40% des logements n'ont pas d'assainissement et rejettent les eaux usées à même le sol. De plus, une grande partie de l'espace urbanisé n'a pas encore accès à l'assainissement collectif. La 1ere phase de travaux, prévue entre 2020 et 2027, va néanmoins permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif sur une partie du village où les quartiers sont denses et l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI. Enfin, hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Le village est raccordé à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) de Dembéni.

Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)



42% des logements sont équipés en WC

STEP de Dembéni : Capacité de 10 000 EH (extension possible à 20 000 EH)

L'agglomération d'assainissement est composée des villages de Iloni, Dembéni, Tsararano, Hajangoua et Ongoujou et possède une seule unité de traitement structurante, la STEP de Dembéni, située sur le village de Tsararano.

Cette STEP **est sous-utilisée**. En effet, d'après la tierce expertise du Schéma Directeur d'Assainissement des Eaux Usées (SDAEU), le nombre de raccordés en 2015 était seulement de 2200 EH.

Il y a plus de logements raccordables que raccordés. En effet, en 2015, 45% des logements étaient aptes à se raccorder à un réseau collectif et seulement 29% possédaient des WC (tierce expertise). Aujourd'hui bien que les travaux d'AC devraient permettre d'étendre le nombre de logements raccordables, seulement 31% des logements de l'agglomération d'assainissement possèdent des WC.

2 200 EH raccordés à la STEP de Dembéni pour une capacité de 10 000vEH (en 2015-tierce expertise)

31% des logements de l'agglomération d'assainissement sont équipés en WC

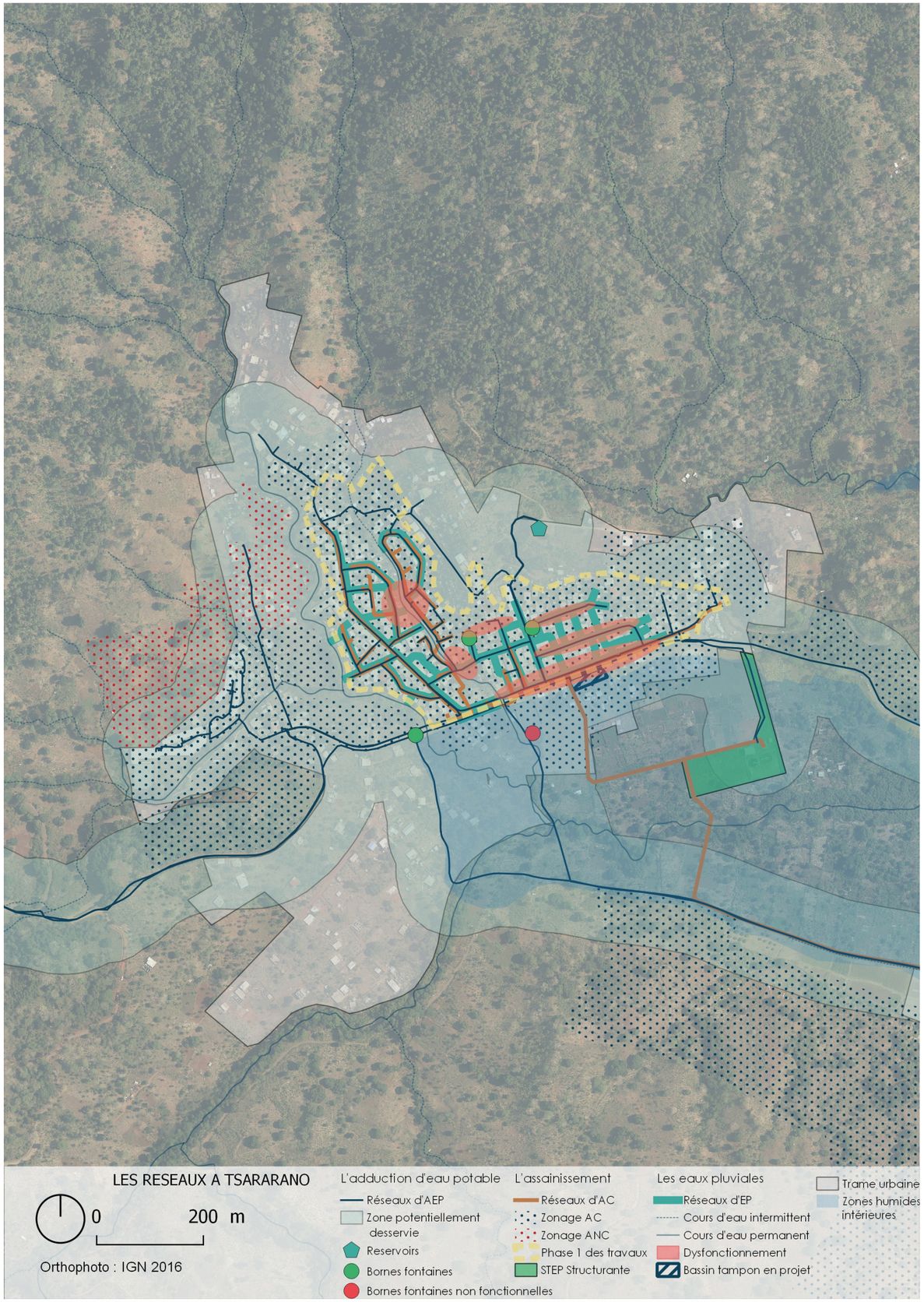
Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :

  - La présence de **la zone humide** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
  - Le village est traversé par des cours d'eau permanent et des cours d'eau intermittent **pollués par le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées**. Or l'état écologique et chimique des masses des cours d'eau de ce bassin versant est médiocre (SDAGE 2022-2027).

- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :

  - Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel, ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU.



TSARARANO
Commune de Dembéni

Atout

• Un carrefour géographique stratégique à l'échelle de la CADEMA et de Mayotte ;

• Une accessibilité attractive ;

• Un village relativement structuré avec une part importante d'habitats en dur ;

• En complément de la future ligne 2 du réseau Caribus, Tsararano est situé au carrefour de deux lignes du futur réseau des transports interurbains de Mayotte permettant d'envisager une desserte très performante à destination de Mamoudzou ;

• Le centre-bourg du village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Peu d'habitat informel (seulement 1 construction) ;

• Majorité des habitations sont des cases SIM ;

• Un développement urbain relativement maîtrisé ;

• Fort dynamisme commercial (boutiques, terrasses de restaurant, marchés informels), animant le paysage de la rue ;

• Village étape du GR1, marquant le début de l'ascension vers le Mont Bénara.

Faiblesse

• Un tissu économique limité et fragile ;

• Des indicateurs socio-économiques pénalisants ;

• Une fonction à définir, en articulation avec le cœur de ville de Dembéni ;

• Urbanisation autour des cours d'eau ;

• Mitage latent des espaces naturels ;

• Près de deux tiers des logements sont sans assainissement ;

• Un accès à l'eau potable difficile ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Une part importante du village est sous maîtrise foncière privée rendant plus difficile la conduite d'opérations d'aménagement ;

• Des extensions urbaines empiétant peu à peu sur les espaces agricoles ;

• Saturation de l'espace de la rue par l'automobile, peu d'espace à investir pour le piéton ;

• Façades peu qualitatives au niveau du plateau sportif ;

• Suppression progressive du couvert arboré, sol poussiéreux.

Opportunité

• La valorisation économique de l'axe principal ;

• Le développement d'un projet agro-alimentaire « vitrine », de rang régional ;

• Des zones de développement urbains identifiées ;

• Le projet d'envergure que constitue la ZAC ;

• La future configuration du réseau interurbain de Mayotte pourrait positionner Tsararano comme une porte d'entrée de la CADEMA au motif qu'une offre doublée sera proposée à la jonction de la Nationale 2 et 3 ce qui justifierait la mise en place d'un P+R à la jonction des différentes offres (TCI et TCU) ;

• Une augmentation à venir des besoins de mobilité liée à la future ZAC entre Dembéni et Tsararano qui doit être accompagnée par des aménagements de qualité ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Prairie humide et plaine agricole sources d'aménités, accessible depuis le terrain de foot et le marché couvert ;

• Carrefour dynamique, amené à se développer autour du projet de ZAC.

Menace

• Écartèlement économique entre Mamoudzou et Dembéni ;

• Risque de dévitalisation économique et commerciale du cœur de village historique (cf. projet de ZAC) ;

• Un décrochage des zones d'habitat existant par rapport aux nombreux programmes neufs à venir ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• L'accès à ses offres interurbaines devra être valorisé par des aménagements/ espaces publics de qualité au risque de réduire leur attractivité ;

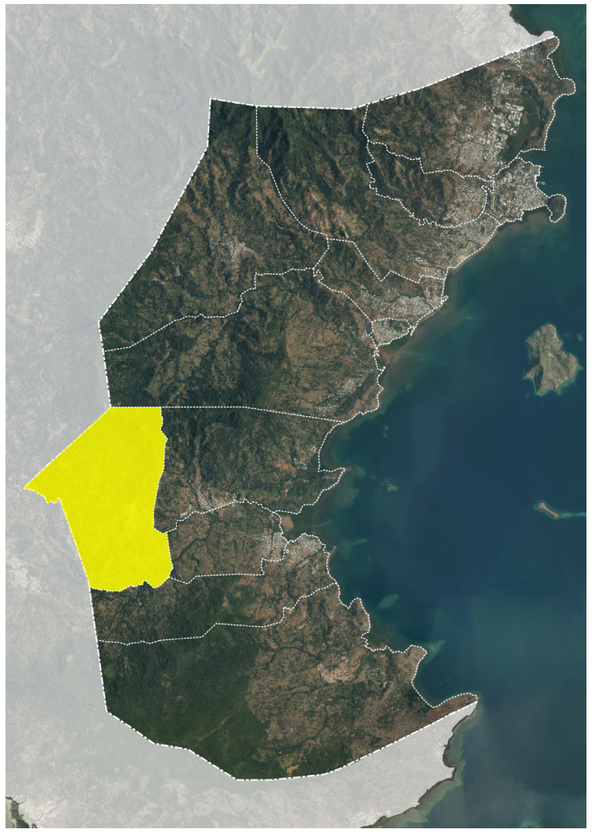
• Un accès à l'eau potable qui s'est fortement dégradé ;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• Risque de comblement progressif de l'espace de la plaine par les équipements ;

• Mitage progressif à l'Ouest de la plaine, construction en limite de cours d'eau et perte d'un fort potentiel agraire.

ONGOUJOU
Commune de Dembéni



Position du village : Ongoujou se situe en limite ouest de la CADEMA, en limite avec la commune d'Ouangani. Le village se situe dans les hauteurs et est enclavé entre Tsoundzou 2, Tsararano, Dembéni et Iloni

Superficie : 6,7 km²

Altitude : min. 50m/max. 361m

Nombre d'habitants : **2111** habitants (INSEE, 2017)
+747 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 58,80% de la population d'Ongoujou à 19 ans ou moins en 2017 (contre 55,94% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 84,79% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **13%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017, le taux était le même en 2012.
10% de chomeurs en 2017 contre 19% en 2012.

Logements : 69% des habitations dOngoujou sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
11% de logements vacants et 85% de résidences principales.
4,5 personnes par logements.
77% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **4%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **12%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

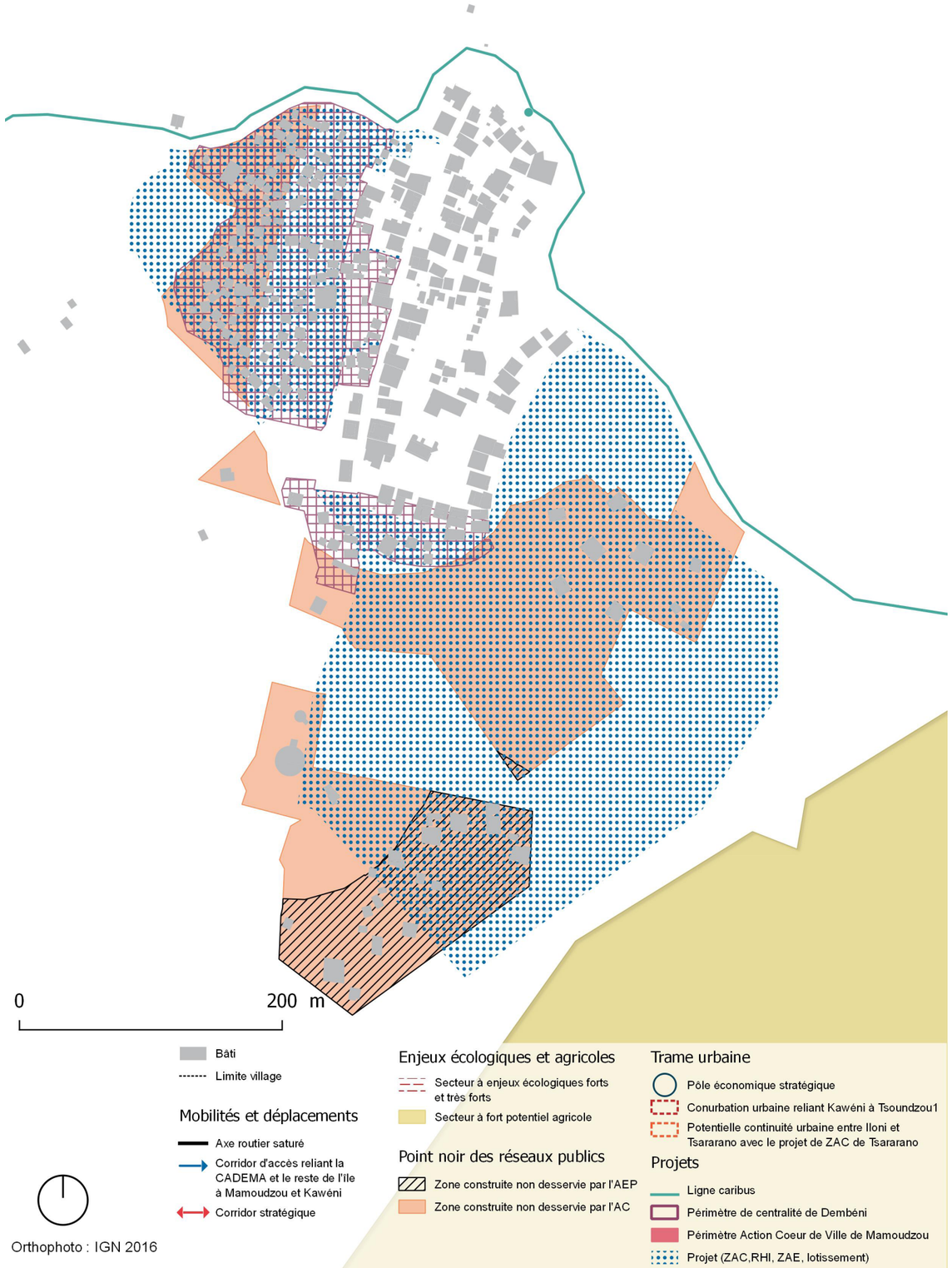
86% des résidents des logements d'Ongoujou n'ont pas de voitures en 2017.


Vue depuis la commune d'Ongoujou sur le lagon, au large de Tsararano


Vente de produits sur le bord de la route

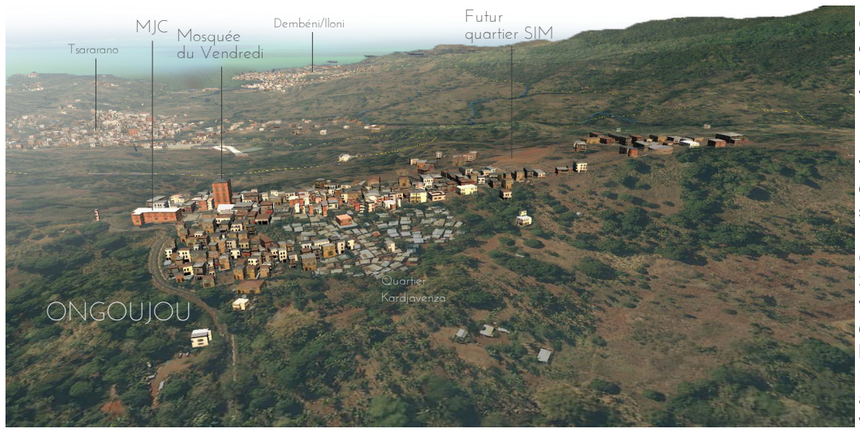

Rue d'Ongoujou étroite et avec des escaliers

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Ongoujou



ONGOUJOU
Commune de Dembéni

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



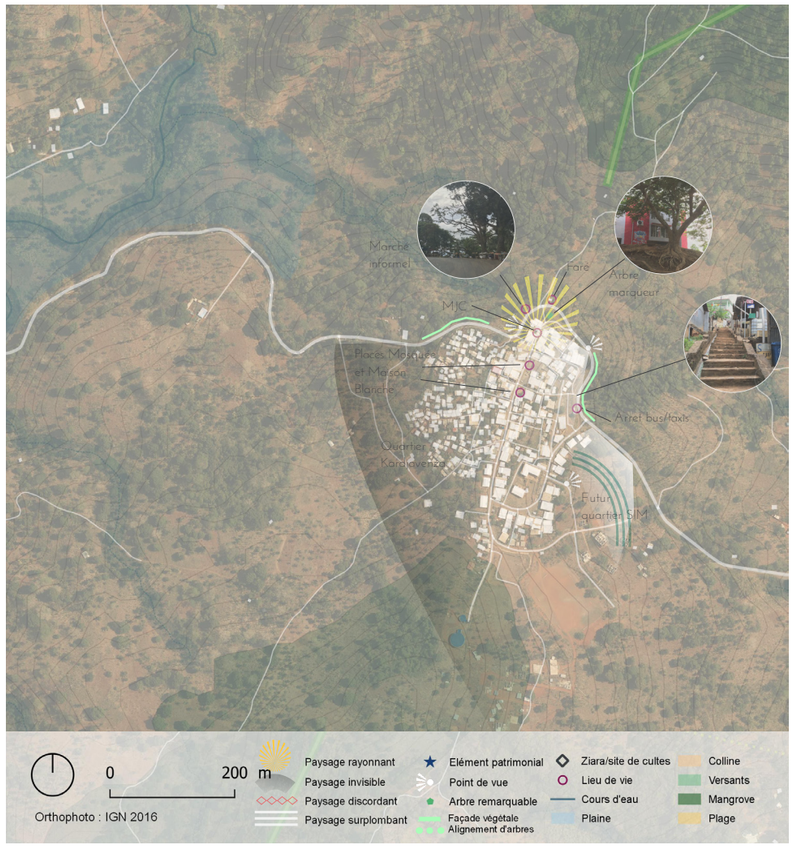
Implantation du village

Ongoujou est un village perché à environ 200m d'altitude au niveau du col d'Ongoujou, marquant le passage vers le centre de l'île.

Implanté sur le versant sud du col, le village s'est progressivement agrandi depuis la crête en différentes boucles selon un axe Nord/Sud.

Ongoujou est aujourd'hui divisée en 3 parties, correspondant au cœur villageois, au quartier spontané de Kardjavendza à l'Ouest et au lotissement communal au Sud - Est. Ce versant Sud-Est accueille aujourd'hui l'extension en cours du village, avec un risque de déséquilibre progressif de la structure du village.

Elements paysagers et patrimoniaux



Marquant la limite du territoire de la CADEMA au Sud Ouest, le village d'Ongoujou est en belvédère sur la vallée de Dembéni.

L'animation se concentre principalement sur la façade Nord et dans une moindre mesure sur la façade Est du village, au niveau de ses deux points d'entrée depuis la départementale.

Situées à flanc de colline, les ruelles en escalier offrent de spectaculaires cadrages. Positionné en surplomb, l'imposant bâtiment de la MJC domine le paysage de l'entrée Est.

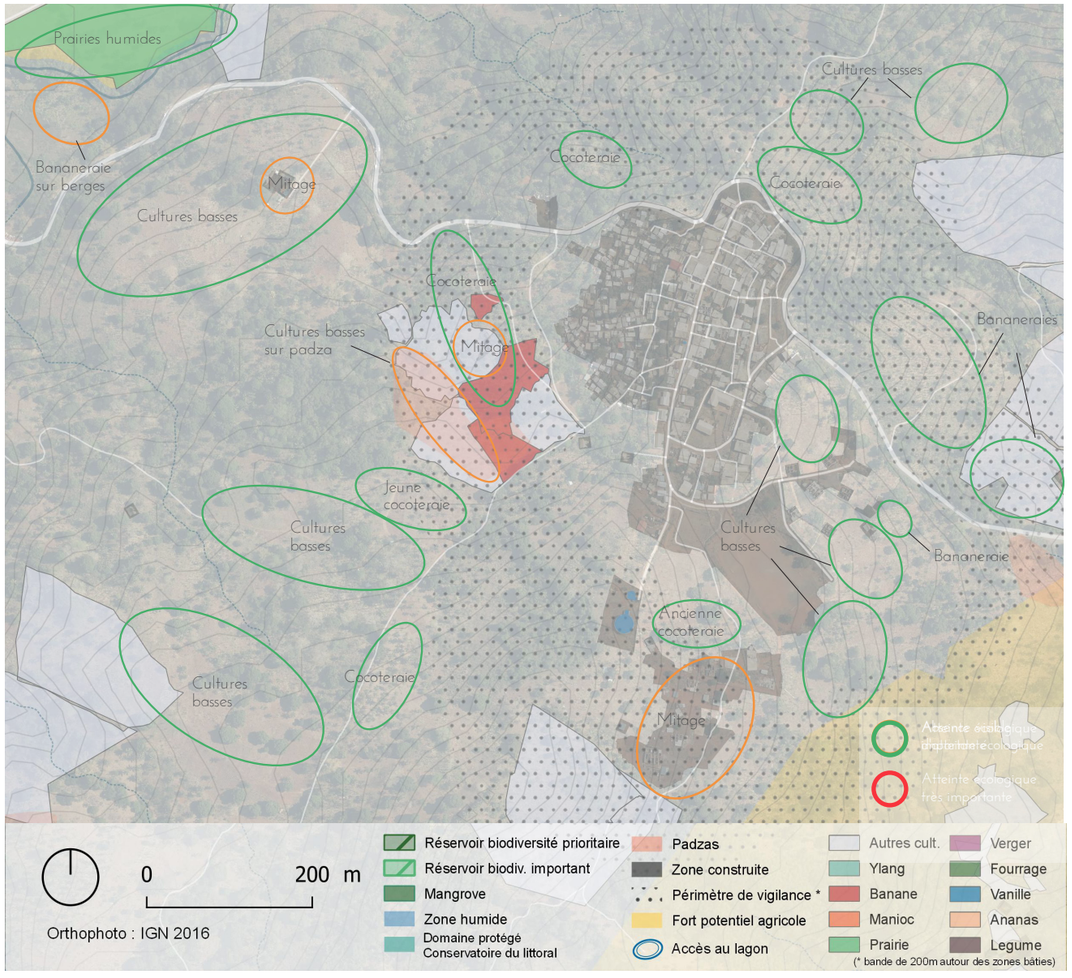


Arrivée depuis l'Est sur le village



Vue futur quartier SIM

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Cultures basses (manioc, ambrevades...) majoritaires aux alentours du village, forte sécheresse des sols.

- Ancienne cocoteraie autour du village, ponctuellement replantée.

- Dynamisme agricole important repéré à l'Est par la CAPAM, autour des berges du Mro Wa Coconi : prairie humides, maraichage et culture de songe.

Milieux naturels :

- Ravines partiellement boisée de part et d'autre de la crête, rejoignant Mro Wa Coconi à l'Est et un affluent de Mro Wa Songoro à l'Ouest

- Implantation progressive d'habitation au milieu de parcelles cultivées (mitage).

- Présence d'une zone humide autour du Mro Wa Coconi : destruction de milieux naturels pour la mise en culture.

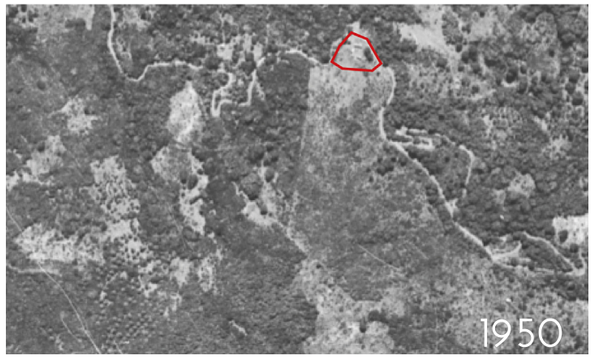
- <u>Réservoirs de biodiversité :</u> situés à bonne distance du village mais intégrés à matrice d'agroforesterie traditionnelle (jardin mahorais) favorable à l'accueil de la biodiversité.



Vestiges de cocoteraie et bananeraie

ONGOUJOU
Commune de Dembéni

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Enjeux et objectifs

• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Régulariser les propriétaires fonciers à Ongoujou

• Trouver un équilibre entre l'activité agricole et le développement urbain

Constats

En 1950, Ongoujou ne comptait aucun bâtiment. En 65 ans, le village s'est développé, de manière très groupée, sur un plateau perpendiculaire à la RN2.

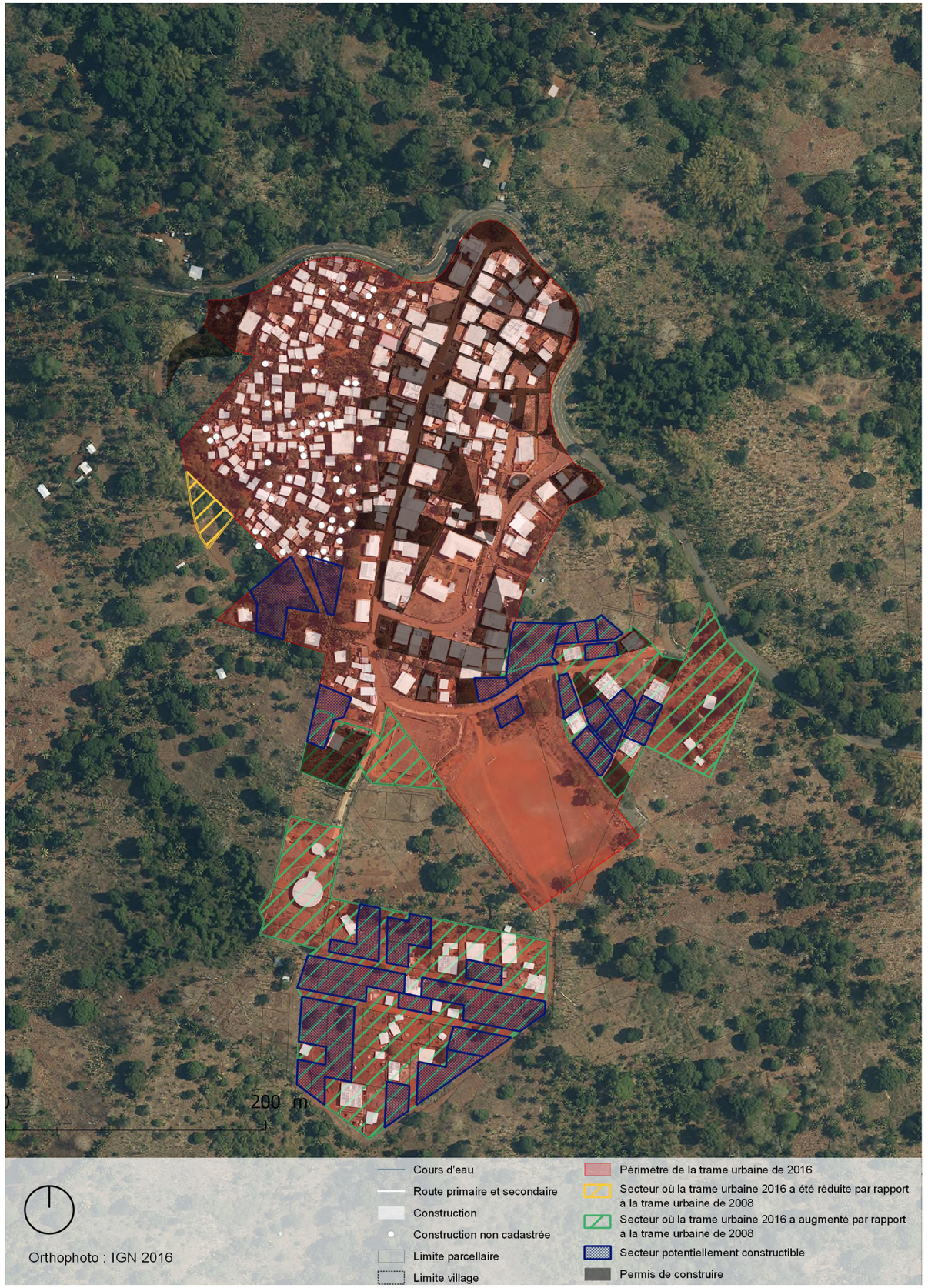
L'habitat présent dans ce village y est dense, composé majoritairement de cases SIM des années 70. Au sud et sur les versants, ce sont majoritairement des habitations précaires qui se sont installées.
En matière de propriété foncière, le village se scinde en deux, entre une partie ouest avec des propriétaires privés et à l'est de propriétaires publics.

Ongoujou compte **1,9ha** en dents creuses au sein de la trame urbaine, soit 4,09% des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA. Ces secteurs se situent en grande partie vers le sud, au sein des extensions récentes de la trame urbaine.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces dix dernières années (2010-2019) est de 33 logements, dont :
- 2 nouveaux logements sur 1,87ha de surface à vocation mixte,
- 25 nouveaux logements à vocation d'habitat pour une surface de 1,34ha (parcelle moyenne de 292m² par logement),
- 6 nouveaux logements en extension/élévation, à vocation d'habitat.

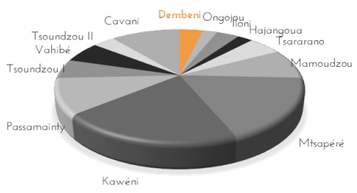
La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **3,21ha**.

Le village d'Ongoujou s'est développé vers le sud, comme le souligne la carte ci-contre, avec une extension urbaine de **4,74ha entre la comparaison de l'orthophoto de 2008 et de 2016, sur une période de huit ans.**
Cette extension au sud pose des problèmes d'accessibilités.



ONGOUJOU
Commune de Dembéni

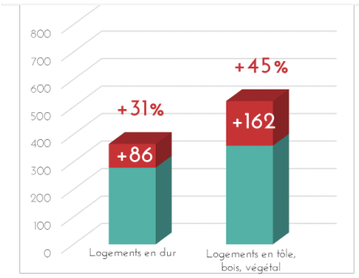
HABITAT



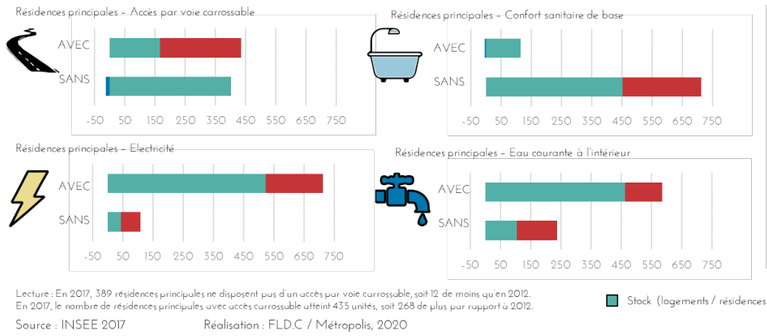
4% des logements de la CADEMA

2017 :
886 logements :
824 résidences principales
60 logements vacants
2 résidences secondaires

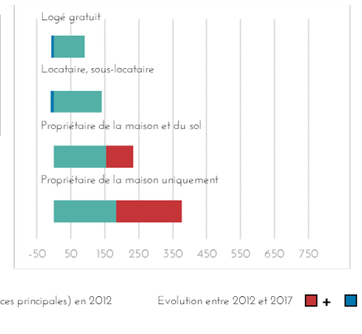
2012-2017 :
+248 logements (+39%)
dont
256 résidences principales (+45%)
-5 logements vacants (-8%)
-3 résidences secondaires



Confort des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 389 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 12 de moins qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 435 unités, soit 268 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Avec Vahibé, c'est le village de la CADEMA le plus retiré de la côte et celui qui compte le moins de logements. Mais c'est aussi celui où le taux d'évolution des logements entre 2012 et 2017 est le plus fort (+56%), progression contribuant principalement à une augmentation de l'habitat précaire.

Les indicateurs de précarité de logement sont en effet parmi les plus élevés de la CADEMA : 67% de logements en tôle, 85% des résidences principales sans le confort de base et 65% non accessible par voix carrossable… La grande majorité des ménages sont propriétaires de leur logement (3 sur 4) mais presque exclusivement de la maison seulement.

Selon l'étude récente sur le mal-logement, 388 ménages seraient dans des habitats précaires, très majoritairement situés dans des zones constructibles. Une opération RHI est en cours : Kardjavenza (estimation : 163 logements à démolir et 98 à reconstruire ; au stade de l'étude pré-opérationnelle).

Deux projets de développement sont identifiés :
- Le lotissement du stade sur une propriété foncière principalement communale de 2,6 ha : 61 logements dont 12 lots libres, perspective 2020
- Un périmètre d'extension possible de 8 ha identifié dans le PILHI mais sans programmation définie.

Enjeux & objectifs

• Améliorer les conditions de logements des habitants du village en traitant les situations de mal-logement et en développant des solutions de relogement sur place.

• Identifier les ressources de développement de l'habitat dans le tissu existant.

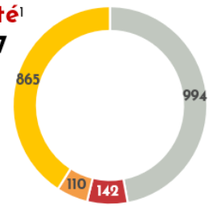
• Définir le projet de développement résidentiel du village avant d'identifier des zones éventuelles d'extension.

ONGOUJOU
Commune de Dembéni

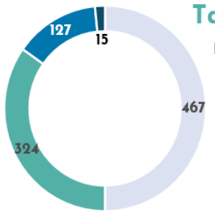
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
13% en 2017
13% en 2012

Taux de chômage[2]
44% en 2017
60% en 2012



+ 365 habitants de plus de 15 ans
dont 45 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
85% en 2017
86% en 2012

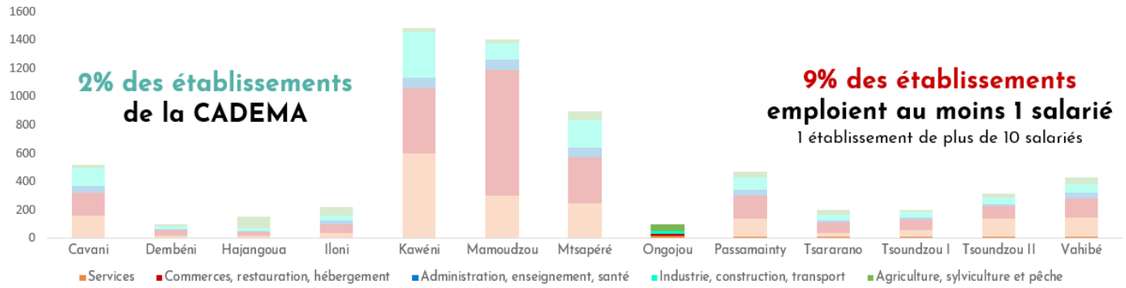
Population de moins de 15 ans
Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Inactifs

Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

0,5% des commerces (9)
56% d'épiceries, 11% non alimentaire

2% des établissements de la CADEMA

9% des établissements emploient au moins 1 salarié
1 établissement de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Ongoujou est économiquement en termes de nombre d'établissements relativement marginal dans l'économie de la CADEMA (2% des établissements).

Cette proportion se retrouve dans la faible représentation des commerces, rapporté à l'échelle de l'agglomération.

Le taux de personnes non qualifiées (stable entre 2012 et 2017) demeure élevé (85%), alors que le taux de chômage baisse, démontrant une certaine activité économique de proximité.

Celle-ci est essentiellement tournée autour d'une agriculture vivrière, s'expliquant grandement par la localisation « intérieure », rétro-littorale et la caractéristique rurale du village.

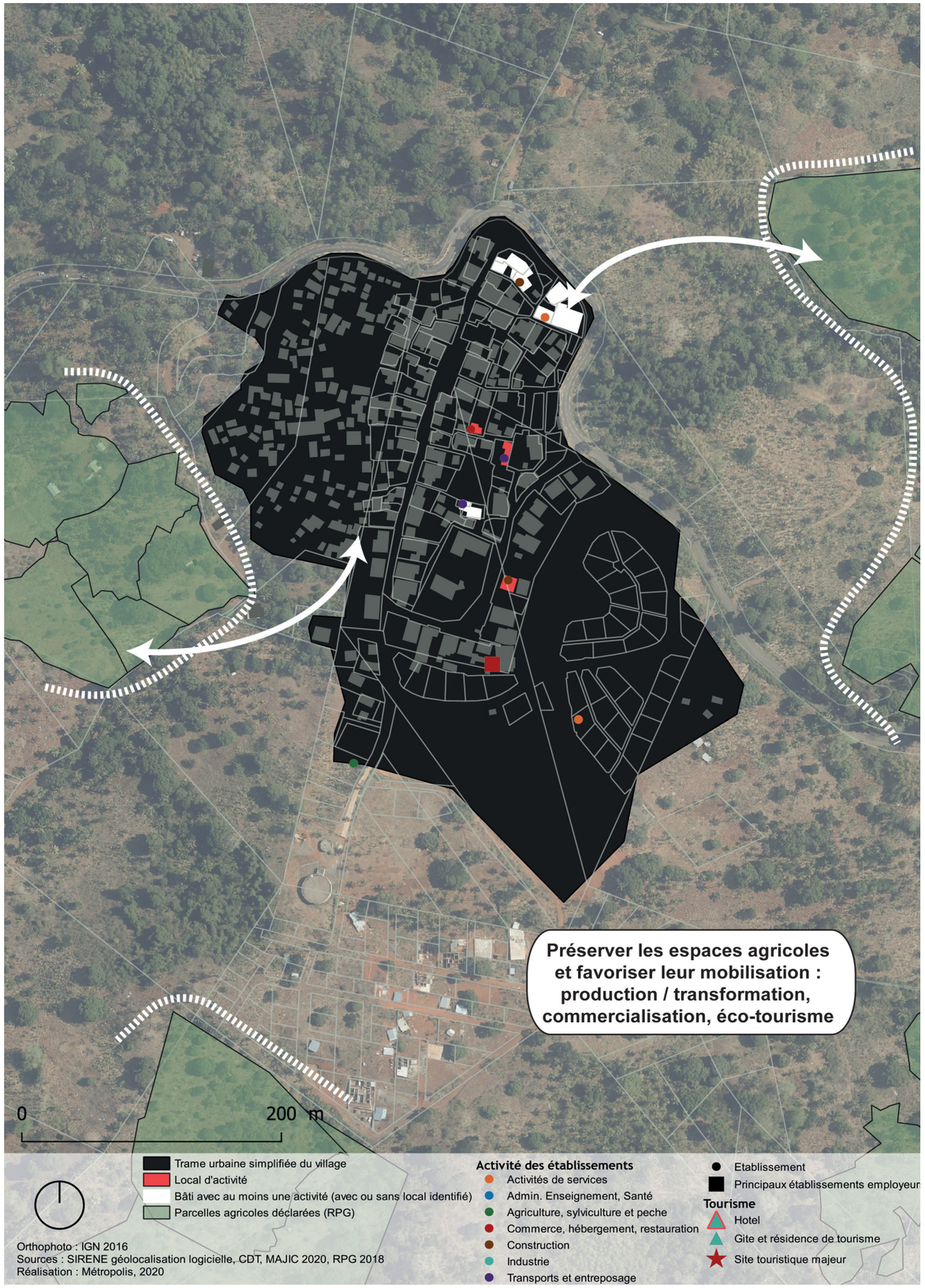
Enjeux & objectifs

• Proposer des activités économiques et commerciales de proximité.

• Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation : production/transformation/commercialisation, notamment en (ré) aménageant un site (marché, MJC, ...).

• Développer un produit éco-touristique rural.

• Favoriser l'accessibilité du village, pour l'expédition et le transport des matières économiques, notamment agricoles.



ONGOUJOU
Commune de Dembéni

MOBILITÉ

Constats

Le village d'Ongojou est **un lieu de passage des flux** en provenance de Chiconi vers Dembéni / Mamoudzou. Sur ce village, on observe principalement un **besoin de mobilité vers le Nord du territoire.**

Le **projet de déploiement** du réseau TCI devrait apporter des **améliorations d'accès au chef-lieu Mamoudzou** depuis et vers le village d'Ongojou.

Enjeux & objectifs

Le village d'Ongojou se situe sur un **axe structurant propice au développement de solutions partagées** (covoiturage, autostop…) qui pourraient permettre d'apporter une **solution complémentaire à l'offre TC** depuis Chiconi vers Dembéni et Mamoudzou.

Un **enjeu d'amélioration de l'espace public** permettrait de **valoriser le rabattement vers le futur réseau interurbain** de transport



ONGOUJOU
Commune de Dembéni

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le réseau compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Absence de réseaux et/ou de continuité ;
Maillage défectueux ;
Réseaux sous-dimensionnés ;
Réseaux mal entretenus.

→

Conséquences :
Inondation, débordement des réseaux
Problèmes de salubrité, sanitaires.

Le village se situe, d'après le SDGEP, presque en totalité en zone de production et d'aggravation de l'aléa et présente donc un potentiel de vulnérabilité à l'inondation faible. Et bien que les dysfonctionnements du réseau soient peu nombreux, l'espace bâti non desservi à l'ouest du village et au sud se localisent respectivement en aléa faible et moyen au risque aléa mouvement de terrain.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Ongoujou est critique. Seulement **28% des logements y ont accès** depuis leurs logements. La périphérie du centre-bourg n'est ni desservie par l'eau potable ni équipés de borne fontaine. Les constructions dans ces secteurs sont principalement de l'habitat indigne.

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**



Accès à l'assainissement

L'assainissement à Ongoujou est critique. **79% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol.

Une grande partie de l'espace urbanisé n'a pas encore accès à l'assainissement collectif (AC). La 1ere phase de travaux, prévue entre 2020 et 2027, va néanmoins permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif sur une partie du village où les quartiers sont denses et l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI. Néanmoins, tout comme l'AEP, l'ouest et le sud ne sont ni concernés par les réseaux ni par la première phase de travaux d'assainissement.

De plus seulement 17% des logements sont équipés de WC ce qui peut être problématique dans l'objectif d'étendre le nombre de logement raccordé à l'AC.

Il y a également 2 mini-STEP présentes au sein du village d'Ongoujou possédées par le Vice-Rectorat. La capacité et localisation de ces dispositifs ne sont pas connues.

Enfin, à l'inverse des autres villages, l'assainissement non collectif (ANC) est ici très peu développé.

Le village est raccordé à la STation d'ÉPuration des eaux usées (STEP) de Dembéni qui est sous-utilisée au regard de sa capacité.

Évacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)

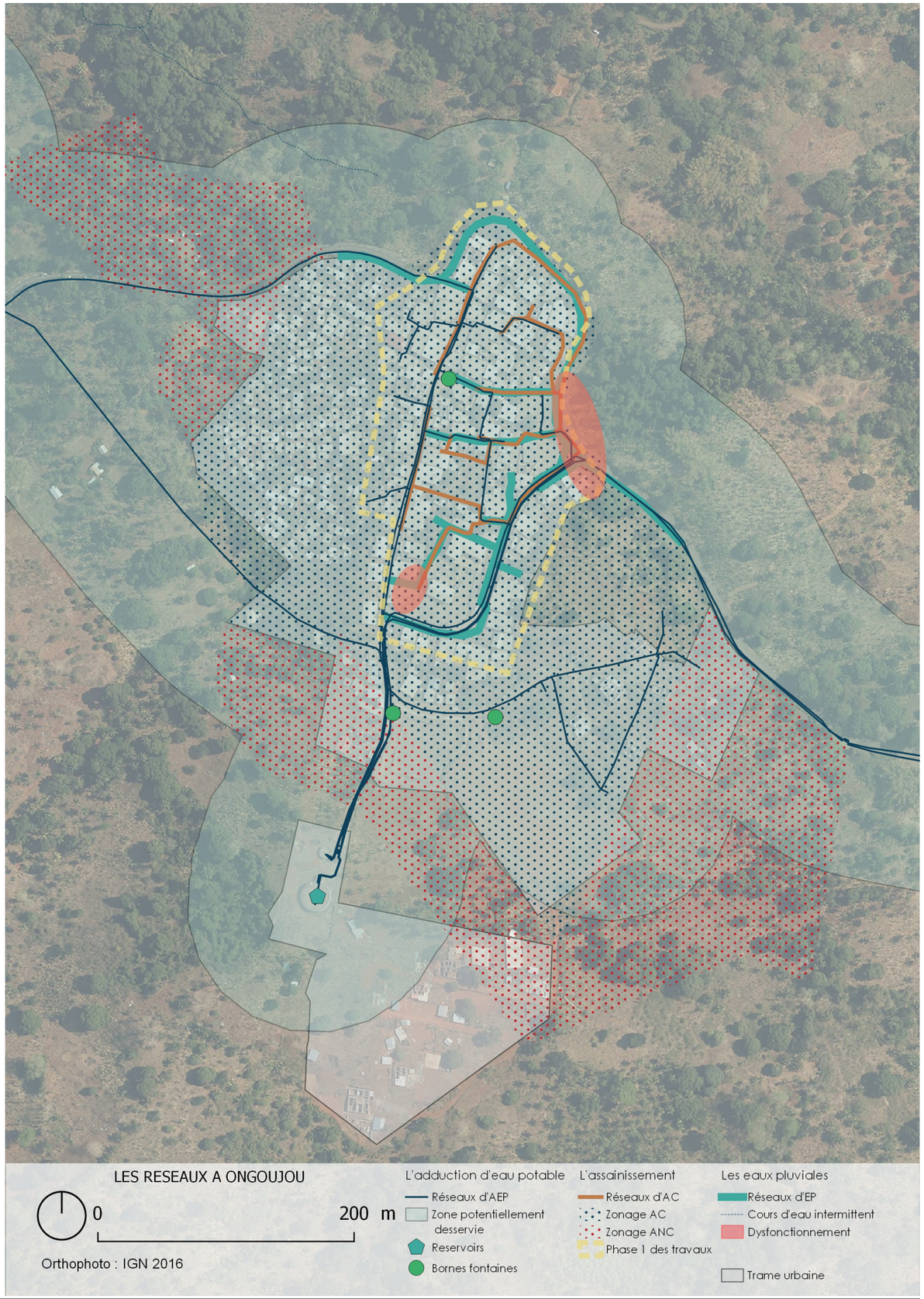


17% des logements sont équipés en WC

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :

- Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel (au nord et au sud de Ongoujou), ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU.



ONGOUJOU
Commune de Dembéni

Atout

• Des espaces agricoles à fort potentiel ;

• Une qualité environnementale et naturelle réelle ;

• Une image « historique » de village résidentiel sur les hauteurs de Dembéni ;

• Village rural à taille humaine et de faible emprise ;

• Agriculture traditionnelle permettant la préservation de la biodiversité locale ;

• Présence d'une vaste zone humide ;

• Un tissu bâti relativement resserré à proximité quasi immédiate de la Nationale 2 qui sera desservi par une ligne du futur réseau interurbain ;

• Un développement urbain modéré ;

• Implantation du village en belvédère sur la baie de Dembéni, et rues en pente, offrant de spectaculaire cadrages ;

• Valorisation directe d'une production locale (jus de palme).

Faiblesse

• Une population en forte difficulté socio-économique ;

• Un tissu économique quasi-inexistant ;

• Une zone d'habitat précaire couvrant un large secteur du village ;

• Un village situé à l'écart des autres villages de la CADEMA dans un espace au relief accidenté rendant son accessibilité plus complexe ;

• Un réseau d'assainissement collectif faiblement développé sur le village et des logements faiblement équipés pour se raccorder à l'assainissement collectif ;

• Un accès à l'eau potable très difficile ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Une importante poche d'habitat indigne est localisée à l'ouest du village ;

• Village dortoir ;

• Tissu villageois « écrasé » par la masse du bâtiment de la MJC, particulièrement imposante depuis l'entrée Sud du village ;

• Mitage progressif de la crête Sud, tissu villageois en perte de cohésion.

Opportunité

• Une économie de proximité qui se structure ;

• Un développement agricole et éco-touristique mobilisable ;

• Une RHI en cours sur le grand secteur Kardjavenza;

• Un périmètre d'extension possible identifié ;

• Sa proximité avec la nationale 2 devrait faciliter l'usage de la future ligne du réseau interurbain mais aussi participer au développement d'une offre officialisée de voiture partagée (covoiturage par exemple) ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Potentialité important de développement urbain résidentiel ;

• Les travaux de viabilisation du lotissement communal "stade tranche 2" sont en cours de finalisation ;

• Mise en valeur de la zone humide de Coconi, en contrebas du village ;

• Points de vue sur le panorama CADEMA à valoriser, notamment au travers des nombreux sentiers agricoles à proximité ;

• Potentiel de développement agro touristique : proximité de Coconi et sa zone humide ;

• Volonté du SAR de créer une nouvelle centralité vers Coconi, soit proche d'Ongoujou, ce qui pourrait créer un développement du centre de Mayotte.

Menace

• Un décrochage territorial, socio-économique et géo-stratégique ;

• Une très forte dépendance aux pôles d'emplois périphériques ;

• Un village qui reste en retrait du développement de la CADEMA ;

• La non maîtrise du développement de l'habitat spontané ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• L'accès au réseau interurbain et éventuellement aux offres de mobilité partagée doit être facilité par des aménagements spécifiques et de qualité sur la nationale 2 au risque que les offres ne soient pas suffisamment attractives ;

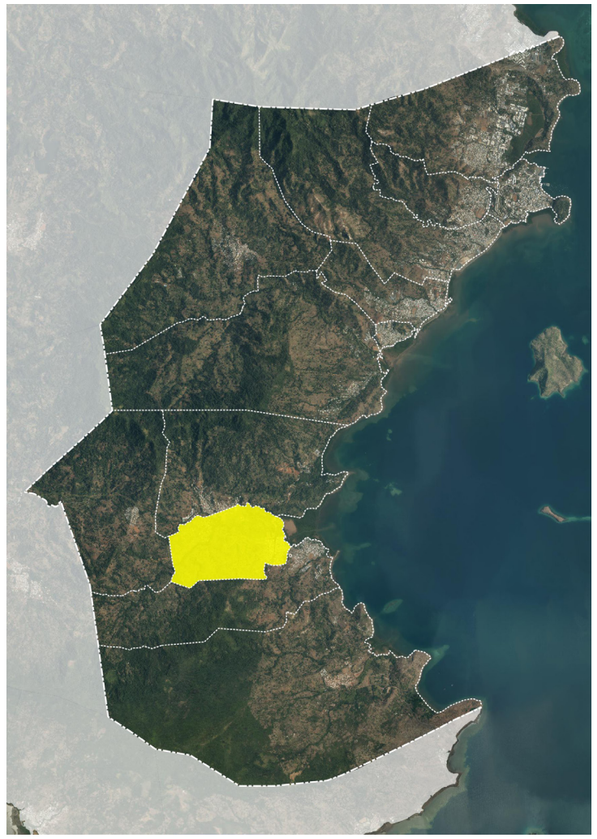
• Au vu de l'organisation de l'habitat (informel pour beaucoup), il est difficile d'envisager un développement des réseaux en dehors du centre-bourg sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• L'amélioration insuffisante de la situation de l'habitat précaire ;

• Important talutage et déboisement au niveau du lotissement communal, poursuite de l'extension du village vers le Sud Est ;

• Futur déséquilibre Est/Ouest avec le quartier Kardjavendza.

DEMBENI
Commune de Dembéni



Position du village : Dembéni se situe en continuité avec Iloni, le long de la RN2. Le village a une façade littorale, bien que la mangrove présente entre Dembéni et l'océan soit particulièrement importante.

Superficie : 2,8 km²

Altitude : min. 0m/max. 200m

Nombre d'habitants : **3799** habitants (INSEE, 2017)
+1423 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 58,17% de la population de Dembéni à 19 ans ou moins en 2017 (contre 56,65% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 86,51% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **12%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 21% en 2012.
9% de chômeurs en 2017 contre 21% en 2012.

Logements : 59% des habitations de Dembéni sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
7% de logements vacants et 93% de résidences principales.
4,6 personnes par logements.
46% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **28%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **16%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

87% des résidents des logements de Dembéni n'ont pas de voitures en 2017.


Traversée de ville de Dembéni, en direction d'Iloni


Centre universitaire situé sur les hauteurs de Dembéni

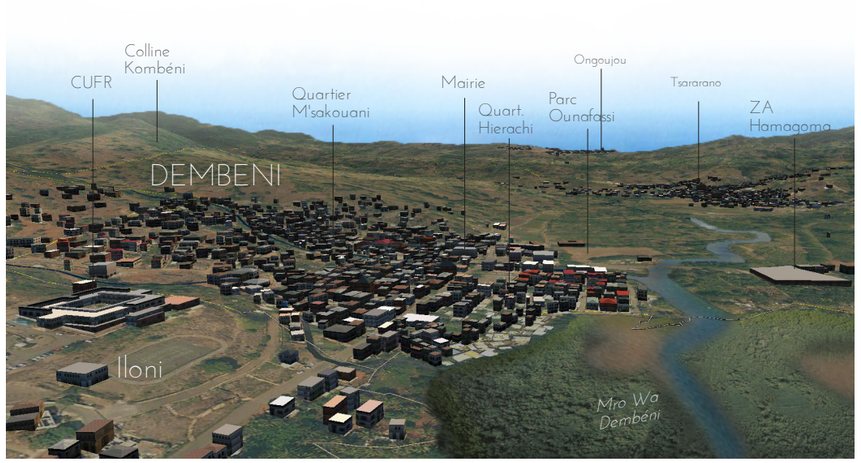

Aire de jeu au coeur de la trame urbaine

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Dembéni



DEMBENI
Commune de Dembéni

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



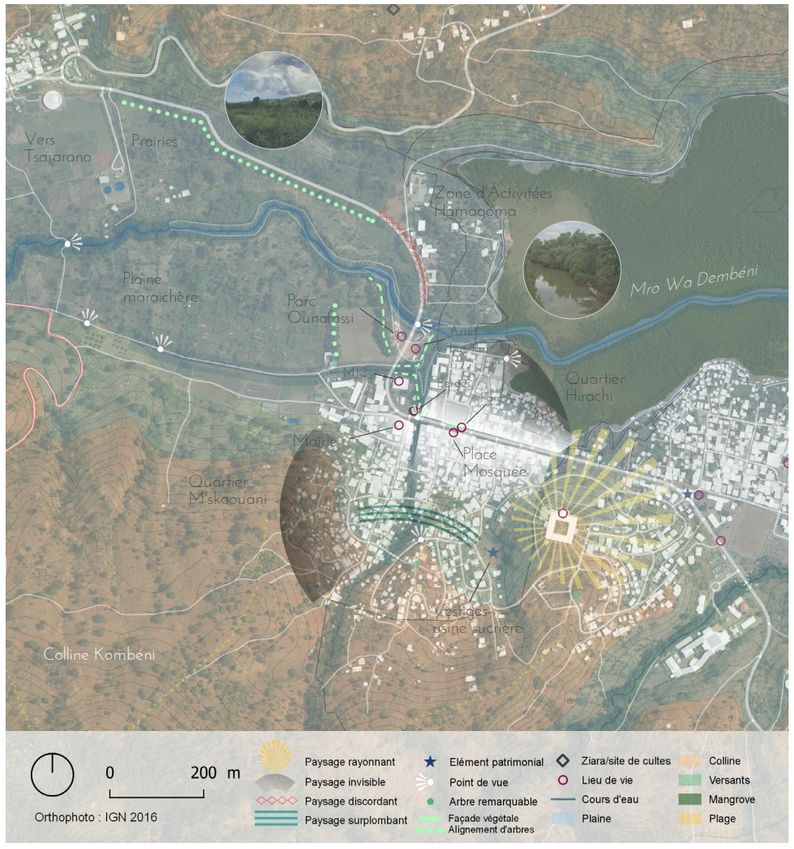
Implantation du village

Dembéni est un village de plaine, construit aux débouchés des différents affluents du Mro Wa Dembéni.

Le village s'est progressivement construit sur l'espace de la plaine et s'étend progressivement sur les différents versants.

Composé de 3 quartiers et d'une vaste plaine maraîchère, le village de Dembéni rejoint au niveau de la route celui d'Iloni.

Elements paysagers et patrimoniaux



Le village de Dembéni est écartelé entre ses différents cours d'eau et autres ravines, séparant ses différents quartiers.

L'arrivée en voiture depuis le Nord est rythmée par un bel alignement, offrant des percées sur la plaine maraîchère, rejoignable à pied depuis Tsararano.

Marquée par le franchissement du Mro Wa Dembéni, l'entrée Nord est magnifiée par le parc Ounafassi, prenant place sur ses berges.

L'impression d'étroitesse de l'axe principal est renforcée par la présence de murs de tôle, dissimulant la partie basse du village, étendue jusqu'à la mangrove.

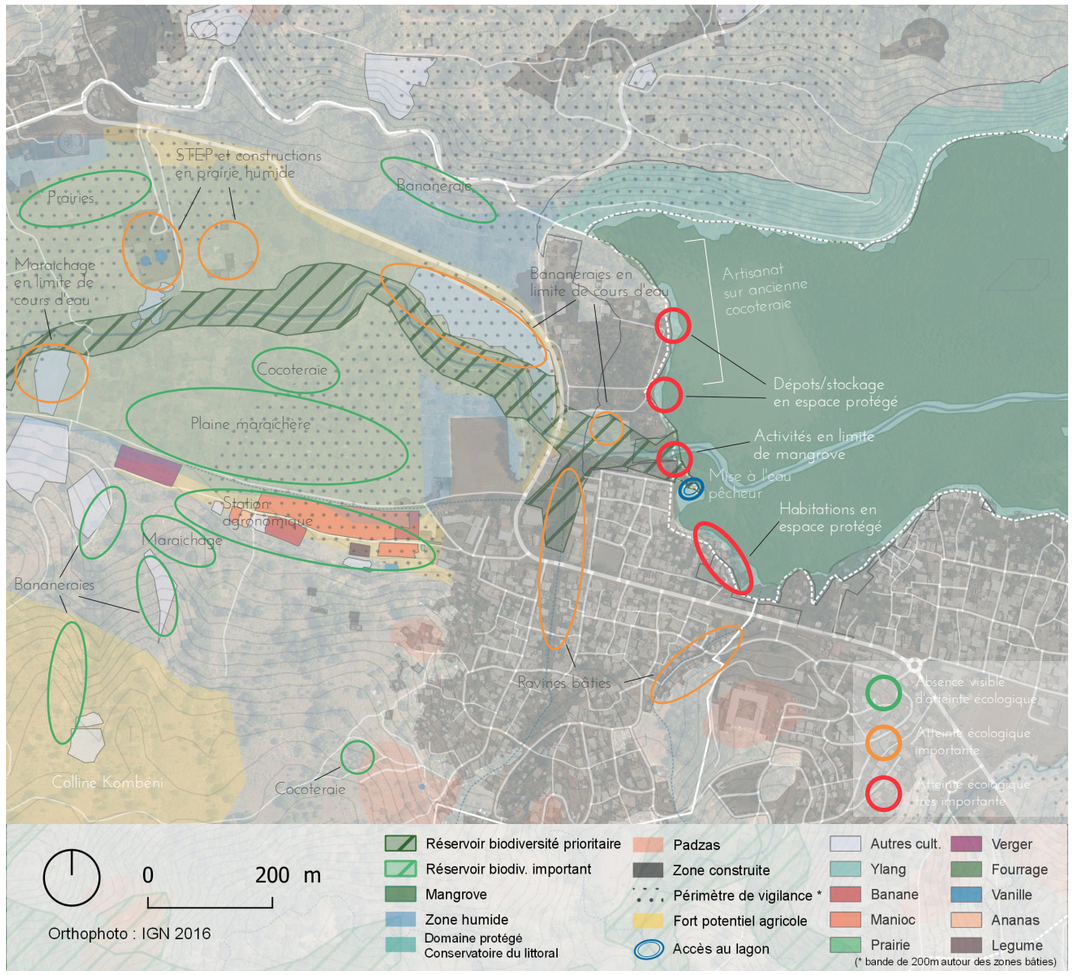


Façades de la RN 3



Entrée Nord du village et mont Maévadouani

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Dynamisme agricole important, prairie humide pâturée, grande plaine maraîchère et station agronomique.

- Implantation de certaines cultures en limite des berges de Mro Wa Dembéni.

- Versants Nord colline Kombéni encore peu exploité malgré fort potentiel agraire.

Milieux naturels :

- Part importante du village située en plaine littorale : risque de pollution directe des espaces littoraux.

- Défrichement intensif des alentours du village au cours de ces 40 dernières années, remplacement de la forêt naturelle par de l'agro-forêt.

- Conversion d'anciennes cultures de rente (canne, cocoteraie) en petit parcellaire maraîcher, plus favorable à la biodiversité locale. Implantation préjudiciable de la STEP en prairie humide.

- Mangrove : état global stable, nombreuses intrusions. Coupes et dépôts (gravats, matériel...) au Nord, nombreuses constructions et apport direct d'eau usée au Sud.

- Réservoir de biodiversité au Nord : ripisylve Mro Wa Dembéni et langues de forêt hygrophiles (essentiellement secondaires) bordant le village.



Plaine agricole de Dembéni

DEMBENI
Commune de Dembéni

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Dembéni comptait quelques bâtiments situés au Nord-Ouest du village.
En 65 ans, le village a connu une forte expansion et s'est développé de part et d'autre de la RN3.
Le centre ancien de Dembéni est relativement dense et se structure le long de la RN 3.
La majorité des habitations sont des cases SIM des années 70.
On trouve également à l'est du village de l'habitat pavillonnaire.
Le village est en grande partie composé de parcelles dont la propriété est publique.

La surface identifiée en dent creuse sur le village de Dembéni est importante avec **3,6 ha** de dents creuses, soit 7,46% de l'ensemble des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA. Les espaces en dents creuses se situent en périphérie, entre la trame urbaine ancienne et les constructions plus récentes, au sud du village.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produit ces dix dernières années (2010-2019) est de 53 logements, à vocation d'habitation, dont :
- 41 nouveaux logements pour une surface de 1,2ha (parcelle moyenne de 292m² par logement),
- 1 logement en démolition/reconstruction,
- 11 nouveaux logements en extension/élévation.

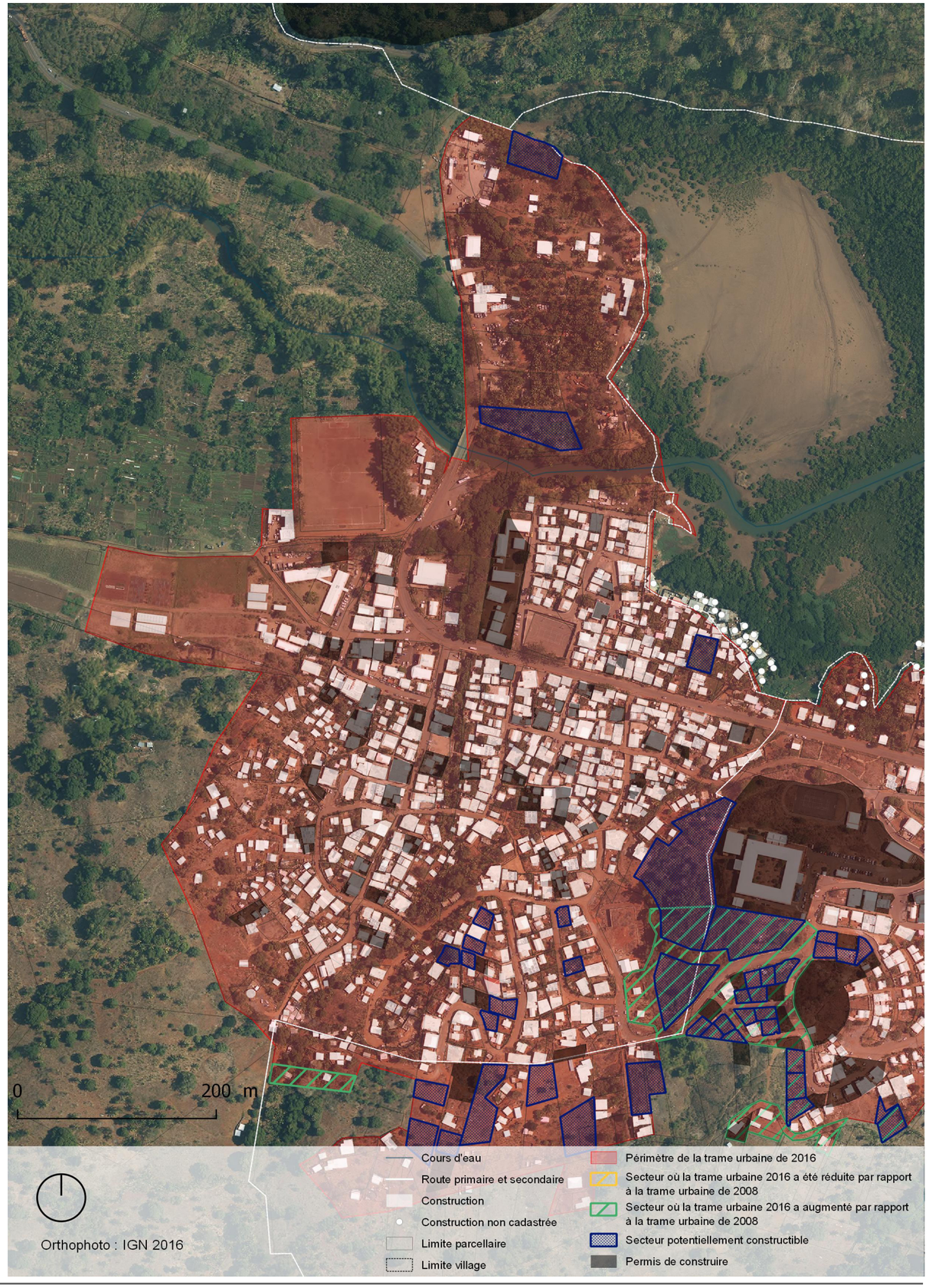
La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **1,67ha.**

Enfin la comparaison des images satellitaires entre 2008 et 2016 a permis de mettre en lumière une **augmentation de 1,23 ha de surface urbanisée, sur une période de huit ans.**

Enjeux et objectifs

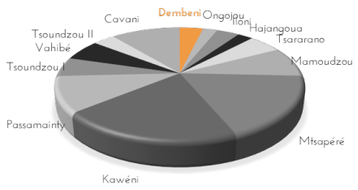
• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces



DEMBENI
Commune de Dembéni

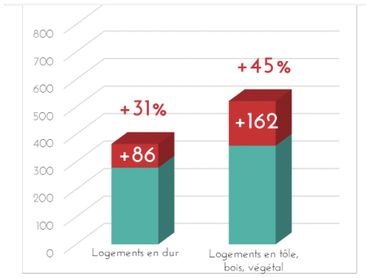
HABITAT



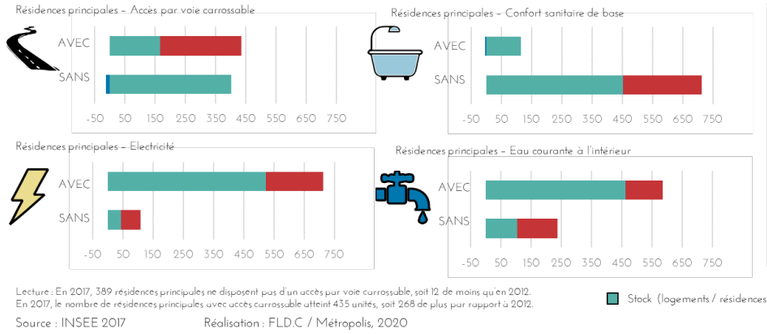
4% des logements de la CADEMA

2017 :
886 logements :
824 résidences principales
60 logements vacants
2 résidences secondaires

2012-2017 :
+248 logements (+39%)
dont
256 résidences principales (+45%)
-5 logements vacants (-8%)
-3 résidences secondaires

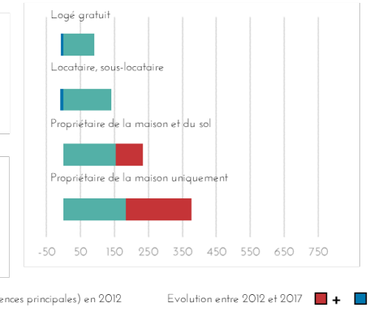


Confort des résidences principales



Lecture : En 2017, 389 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 12 de moins qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 435 unités, soit 268 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Statut d'occupation des résidences principales



Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

C'est le cœur de ville de la commune de Dembéni, avec son « extension » Iloni. Les logements en tôle (58%) et sans le confort sanitaire de base (87%) y sont très représentés. La dynamique de l'offre entre 2012 et 2017 conforte ces situations d'habitats précaires, même si la part de logements accessibles par voie carrossable et avec l'électricité progresse sensiblement.

Les ménages sont très majoritairement propriétaires, mais seulement de la maison pour près des deux tiers d'entre eux (62%), et la dynamique résidentielle récente a profité uniquement à ce statut d'occupation.

Selon l'étude récente sur le mal-logement, 506 ménages seraient logés dans un habitat précaire et parmi eux 86 en situation de vulnérabilité (terrain non constructible). Une opération RHI est prévue : Mangrove Mouhokoni (estimation : 41 logements à démolir et 25 à reconstruire, perspective 2027).

La commune va connaître un fort développement dans les années à venir avec le projet de ZAC Tsararano / Dembéni (89 ha dont 28 consacrés au logement) : 1 530 logements sont programmés avec de premières constructions attendues en 2022. Une ORT englobant les villages de Dembéni, Iloni et une partie de Tsararano est par ailleurs engagée.

Enjeux & objectifs

• Organiser le développement résidentiel de Dembéni pour consolider le cœur de ville en requalifiant et en densifiant l'habitat.

• Articuler le traitement des situations d'habitat indigne avec le développement de l'offre et pour cela, intégrer des opérations dédiées au relogement définitif et temporaire dans la programmation à court terme.

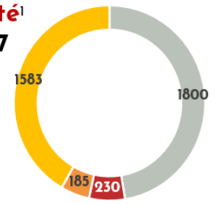
• Diversifier l'offre de logements en intégrant des logements locatifs et des logements spécifiques dans la programmation de la ZAC.

DEMBENI
Commune de Dembéni

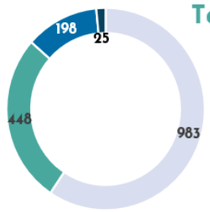
ÉCONOMIE

Taux d'activité[1]
12% en 2017
16% en 2012

Taux de chômage[2]
45% en 2017
57% en 2012



+ 684 habitants de plus de 15 ans
dont 18 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
87% en 2017
82% en 2012

Population de moins de 15 ans
Actifs ayant un emploi
Chômeurs
Inactifs

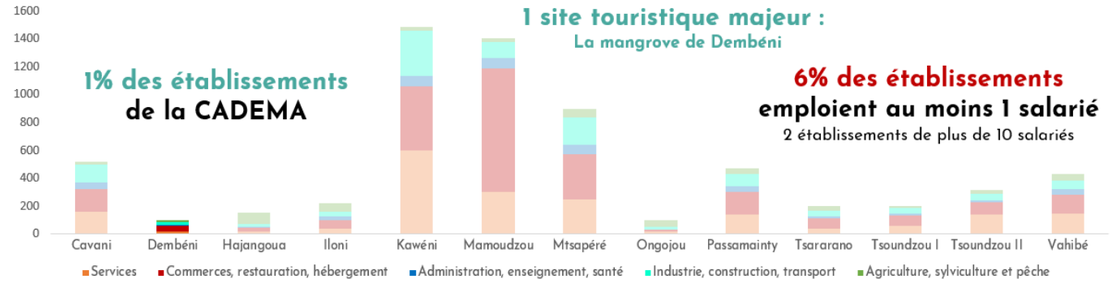
Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

2% des commerces (33)
55% d'épiceries, 36% non alimentaire

1 site touristique majeur :
La mangrove de Dembéni

1% des établissements de la CADEMA

6% des établissements emploient au moins 1 salarié
2 établissements de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis

1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus

2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus

3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Le «village» de Dembéni se caractérise par sa très faible proportion d'établissements économiques (1% de la CADEMA) tous généralement de petite taille, et majoritairement orientés sur la filière «commerce/restauration/hébergement».

Toutefois la fonction administrative et services publics (mairie, poste, université, collège…) marque de son empreinte cet espace.

Les maillage et les connections spatiales entre les différents pôles d'activité et de centralité économique est globalement insuffisant.

Le taux de qualification de la population active s'avère très faible, alors que celle-ci a augmenté, quantitativement, entre les 2 recensements de 20212 et 2017.Toutefois le taux d'activité baisse, démontrant une «captation» des actifs locaux par d'autres territoires.

Le programmation Action Coeur de Ville va développer un certain nombre de projets structurants (Maison de Santé, unité SODIFRAM, pôle sportif, restauration de bouche...).

Touristiquement, même si l'offre d'accueil est quasi inexistante, la mangrove de Dembéni s'avère constituer un atout d'attractivité majeur.

Enjeux & objectifs

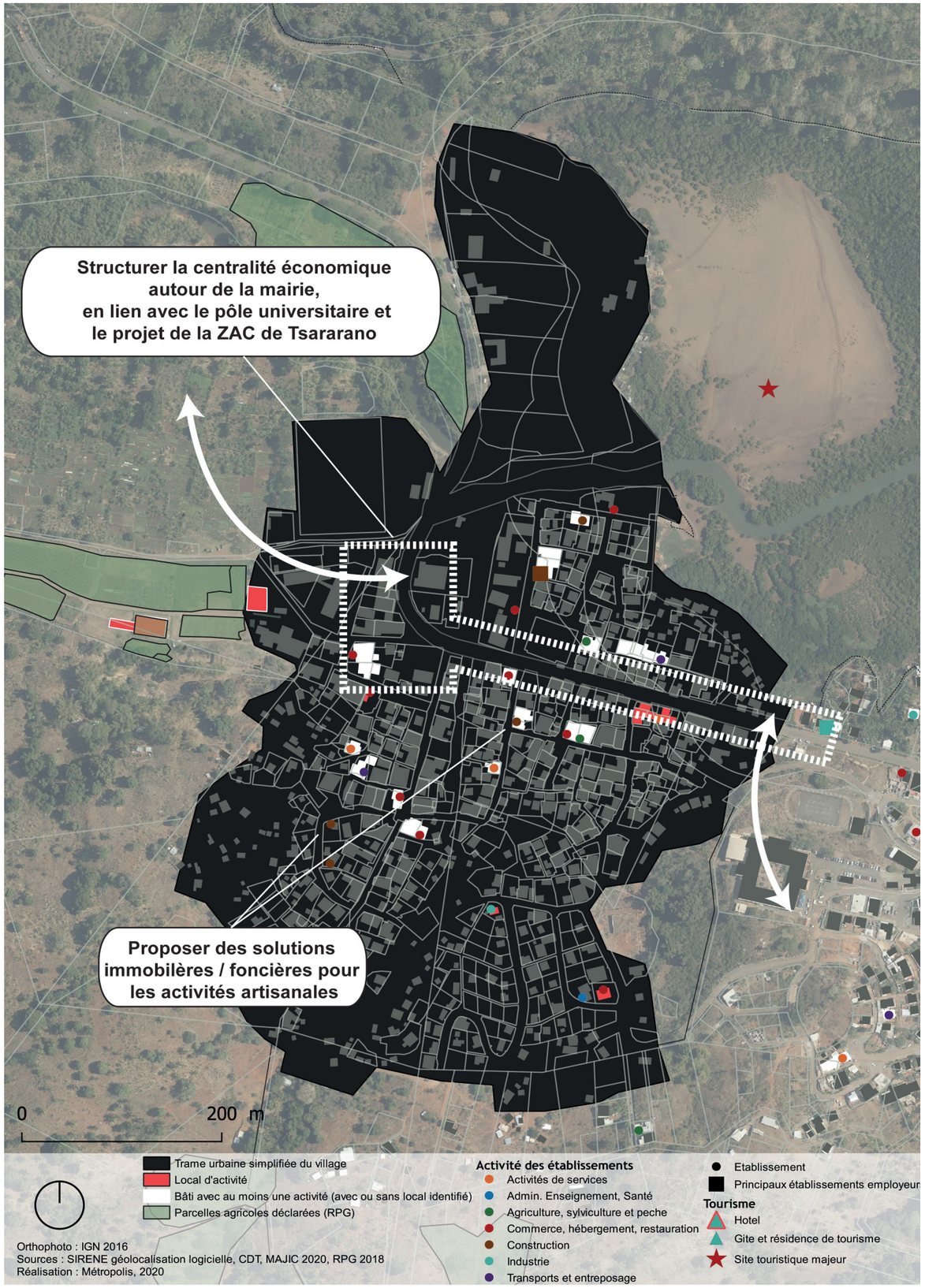
• Proposer des activités économiques et commerciales de proximité.

• Organiser un site d'accueil pour les activités de services et artisanales.

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Créer une centralité et un maillage, permettant le raccordement entre la mairie et l'université et le développement du projet de Technopole.

• Valoriser, environnementalement et touristiquement la mangrove et sa fréquentation.



Orthophoto : IGN 2016
Sources : SIRENE géolocalisation logicielle, CDT, MAJIC 2020, RPG 2018
Réalisation : Métropolis, 2020

DEMBENI
Commune de Dembéni

MOBILITÉ

Constats

Les besoins de mobilités sur le village de Dembéni, analogues à ceux d'Iloni, se structurent tour de 3 grands motifs :

- Des **besoins de mobilités intenses vers Mamoudzou** et la zone de Kawéni pour des motifs de déplacements travail/ administratifs/ achats,
- Des **besoins de déplacements très spécifiques à destination du Centre Universitaire** présent sur le village depuis l'ensemble du Département.
- Des b**esoins de mobilité de proximité internes au village** et en lien avec les autres villages à proximité (Iloni et Tsararano).

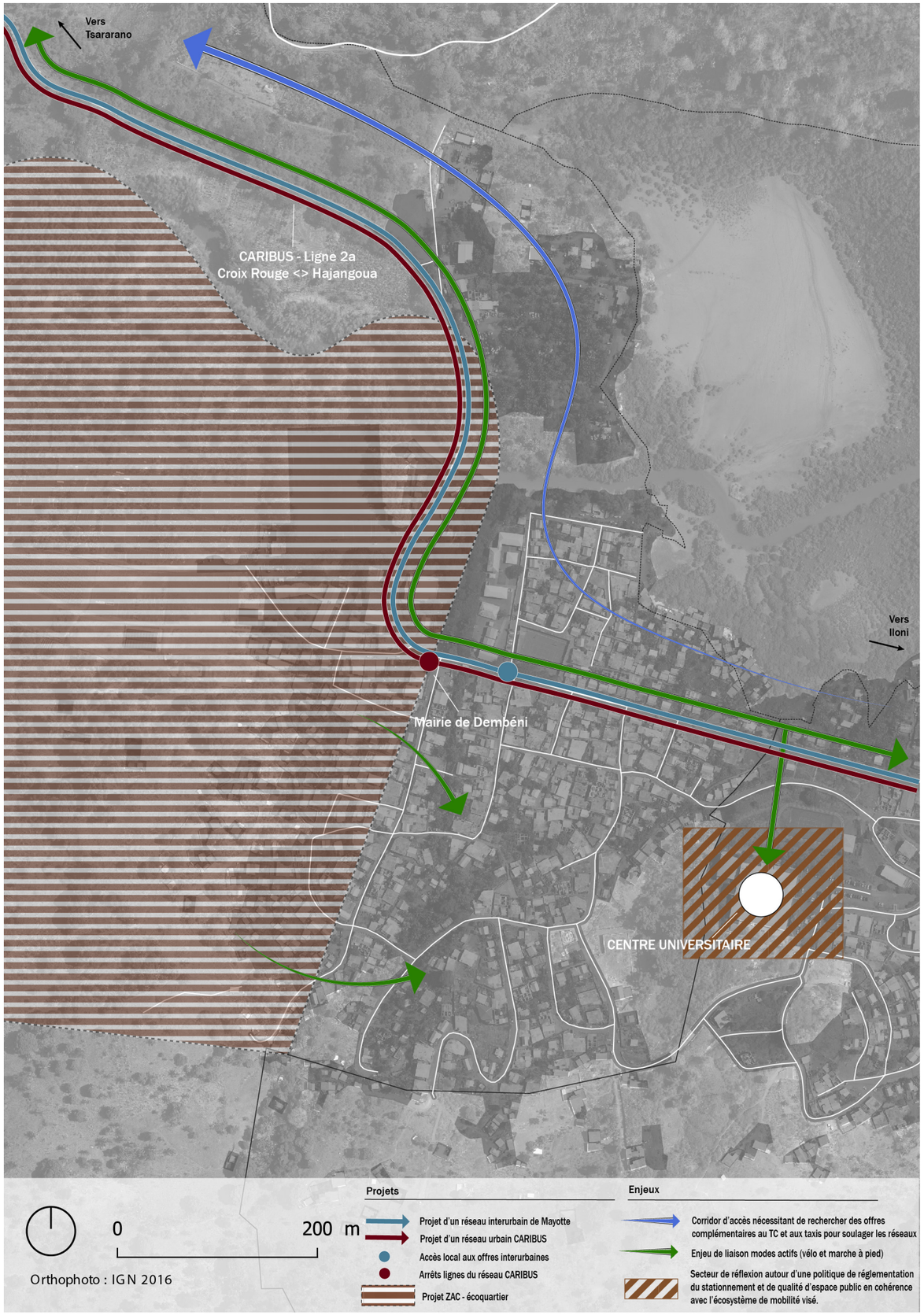
Le projet d'écoquartier entre les villages de Dembéni et Tsararano va venir modifier et amplifier les besoins de mobilité en provenance et en direction de Dembéni. En effet, ce projet de ZAC prévoit la création de plusieurs équipements et services de proximité ainsi que 900 logements.

L'aménagement du cheminement entre Dembéni et Tsararano a déjà permis d'améliorer en partie les conditions de mobilité du village. Néanmoins, pour répondre à cette perspective de croissance et améliorer les conditions d'accessibilité du village de Dembéni, la CADEMA et le Département de Mayotte prévoient :

- La création d'une ligne (ligne 2) dans le projet Caribus reliant Dembéni à Mamoudzou
- La création d'une ligne interurbaine avec une fréquence de passage en heure de pointe toutes les 15' à destination de Mamoudzou.
- L'organisation d'une navette maritime qui permettra de faciliter les liaisons avec Mamoudzou depuis Iloni.

Enjeux & objectifs

Afin d'anticiper les besoins de déplacements sur le village de Dembéni, l'enjeu se situe dans l'**amélioration des conditions d'accessibilité piétonne et vélo à destination des différentes offres de transport**, des autres villages à proximité et notamment Iloni avec la future halte maritime et le Centre Universitaire afin de réduire la pression du stationnement automobile.



DEMBENI
Commune de Dembéni

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le réseau compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Réseaux très sale, remplis de nombreux détritus ;
Réseaux bouchés, maillage défectueux ;
Problème d'écoulement, eaux stagnantes ;
Absence de réseaux et/ou de continuité;
Déversements d'eaux grises ;
Sous-dimensionnement, etc.

→

Conséquences :
Eaux polluées (qui se rejettent dans la mangrove) ;
Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus ;
Inondation, débordement des réseaux ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.

Or d'après le SDGEP, une grande proportion du village est en zone d'accumulation des eaux pluviales dont de nombreux équipements publics (mairie, écoles, poste, équipements sportifs). Ce sont des zones potentielles de forte vulnérabilité. La gestion des eaux pluviales de cette zone est donc primordiale pour la commune. Dans ces circonstances, le bon fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales est d'autant plus important.

Accès à l'eau potable

Le réseau est relativement bien développé sur Dembéni, en particulier dans le centre-bourg. Néanmoins, **l'accès à l'eau potable reste compliqué** et a même fortement diminué en 5 ans. En effet, encore 29% des logements n'ont pas accès à l'eau courante. La majorité des constructions non desservies, dont au bord de la mangrove, correspond à des zones d'habitat informel ou d'habitat indigne.

**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)***

2012	82
2017	71

-11%

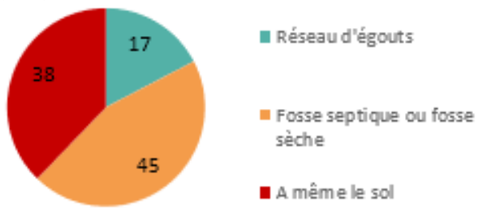
Accès à l'assainissement

Une grande partie du village utilise de l'assainissement non collectif (ANC). Or, hormis le taux des logements en ANC, nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

38% des logements n'ont pas d'assainissement et rejettent les eaux usées à même le sol. De plus, une grande partie de l'espace urbanisé n'a pas encore accès à l'assainissement collectif. La 1ere phase de travaux, prévue entre 2020 et 2027, va néanmoins permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif sur une partie du village où les quartiers sont denses et l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI. Néanmoins, d'une part, une large proportion du village n'est pas concernée par cette 1ere phase de travaux, d'autre part, seulement 18% des logements sont équipés de WC ce qui peut être problématique dans l'objectif d'étendre le nombre de logement raccordé à l'AC.

Un projet de village pilote pour la mise en place du raccordement individuel, avec des fonds mis en oeuvre par le SMEAM et la DEAL devrait voir le jour. Un projet de laverie modulaire est également en cours.

Évacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)

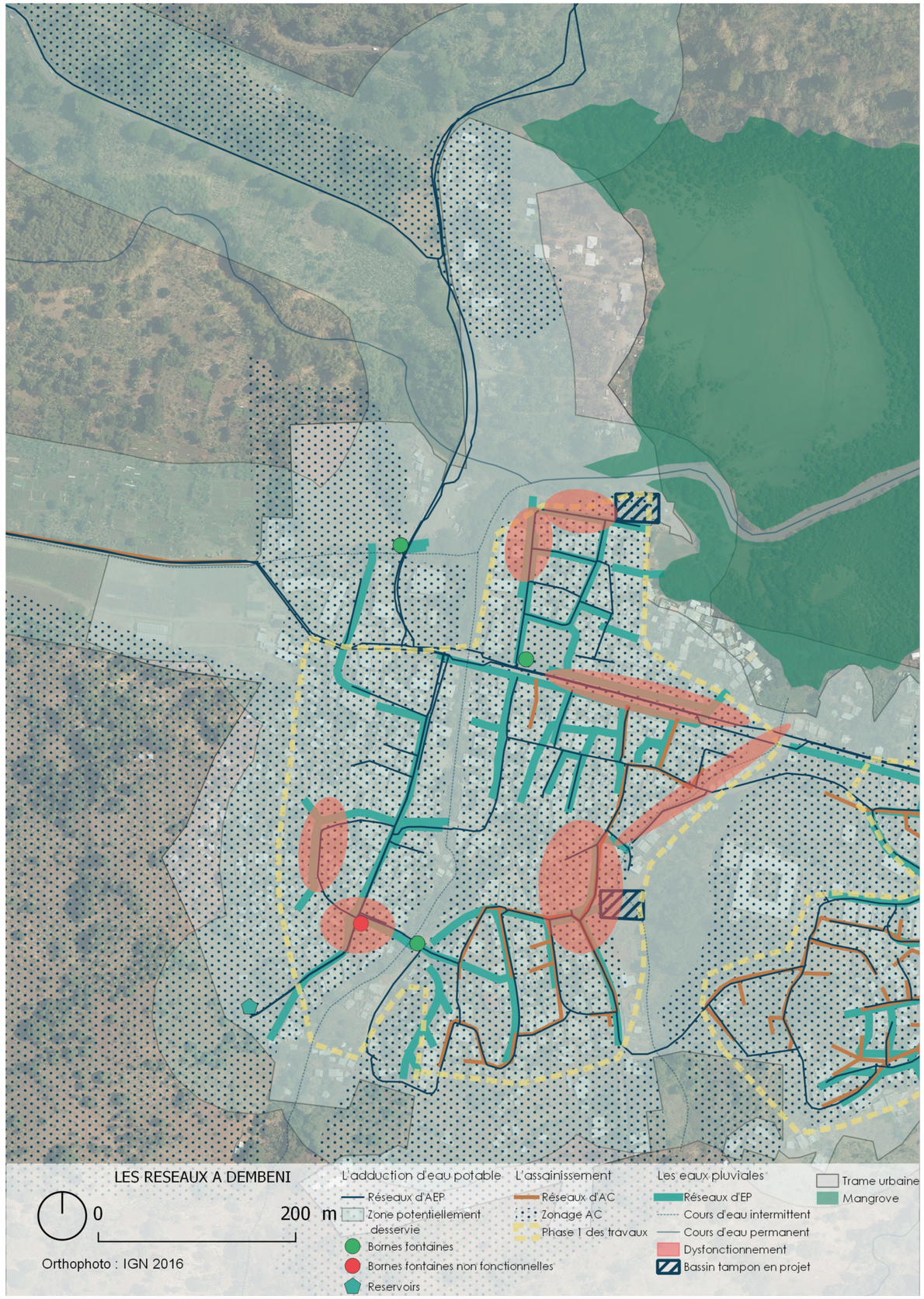


18% des logements sont équipés en WC

Le village est raccordé à la Station d'Épuration des eaux usées (STEP) de Dembéni qui est sous-utilisée au regard de sa capacité.

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
  - La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :
  - Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel, ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU. Pourtant, ils se localisent en partie au nord-est, aux abords de la mangrove, là où les enjeux environnementaux sont très importants.



DEMBENI
Commune de Dembéni

Atout

• Une centralité administrative (mairie, La Poste) ;

• Une proximité aux grands projets attractifs (CUFR / technopole, ZAC de Tsararano) ;

• Une accessibilité importante ;

• Une fonction déjà installée de cœur de ville ;

• Village entouré d'espace à enjeux et d'habitats remarquables ;

• Présence d'une agriculture sur petit parcellaire, bien que localisée ;

• Dembéni est situé à proximité immédiate de trois projets de transports majeurs : réseau Caribus, réseau de transports interurbains et navette maritime qui devraient améliorer considérablement les conditions de mobilité ;

• Une topographie peu contraignante pouvant permettre le développement du vélo pour des trajets de courtes distances entre Iloni et Dembéni ou en complément des futures offres de mobilité en commun (CARIBUS, lignes maritimes, lignes interurbaines…) ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Un développement urbain mesuré ;

• Le village est principalement sous la maîtrise foncière de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement ;

• Peu d'habitat informel présent sur la commune (21 constructions non cadastrées) ;

• Habitat majoritairement composé de cases SIM ;

• Situation du village, sur les versants du cours d'eau Mro Wa Dembéni ;

• Belle plaine agricole au parcellaire en damier, traversable à pied depuis Tsararano ;

• Arrivée Nord magnifiée d'un alignement d'arbre en bord de route.

• Actions menées dans le cadre de l'ACV-ORT : Sécurisation du piétonnier de Tsararano à Iloni, réhabilitation de la voirie en cœur de ville, éclairage public et équipement photovoltaïque, requalification de la RN3 dans le cœur de ville, création d'une maison de santé, implantation d'une laverie solidaire, aménagement de la plage d'Iloni, aménagement du parc Ounafassi, aménagement d'une aire de stationnement bus et de l'accès à l'université.

Faiblesse

• Une population en forte difficulté socio-économique ;

• Un tissu économique peu structuré et fragile ;

• Une offre de logements peu diversifiée ;

• Urbanisation autour des cours d'eau et en arrière mangrove ;

• Même si le Centre Universitaire de Mayotte est situé à Iloni, sa proximité immédiate bénéficie également à Dembéni mais génère aussi des problématiques de stationnement tout autour du pôle : saturation, conflit d'usage, …

• Un réseau d'assainissement collectif faiblement développé et des logements faiblement équipés pour se raccorder à l'assainissement collectif ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Des extensions urbaines au nord déconnectées du village ;

• Zone d'activités industrielle peu valorisante à l'entrée Nord du village, au cœur d'une ancienne cocoteraie ;

• Façades en tôle peu qualitatives malgré les décors peints ;

• Mitage progressif des versants Sud de la colline Kombéni, tissu villageois en perte de cohésion.

Opportunité

• Une centralité commerciale et artisanale à structurer en lien avec Iloni et Tsararano ;

• Un potentiel touristique à mobiliser (mangrove, proximité à Iloni) ;

• Une ORT devant conforter le cœur de village ;

• Le projet d'envergure que constitue la ZAC ;

• Grâce à la présence de toutes ces futures offres à proximité, Dembéni peut constituer le véritable trait d'union urbain entre Tsararano, la future ZAC et Iloni pour rejoindre Mamoudzou ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée : capacité de la STEP à intégrer de nouveaux raccordements ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Une étude RHI est en cours sur la poche d'habitat informel située au nord-est du village ;

• Vitrine sur un type d'agriculture encore peu répandu, présence de la station agronomique valorisable.

Menace

• Un décrochage territorial et économique face à Mamoudzou ;

• Des projets limitrophes pouvant dévitaliser la centralité éco-commerciale de Dembéni ;

• Un décrochage des zones d'habitat existant par rapport aux programmes neufs à venir ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• L'attractivité générée par la mise en place de ces futures nouvelles offres de mobilité devra être canalisée pour observer des conflits de stationnement sur tout le réseau viaire de Dembéni et notamment la nationale 3 ;

• Un accès à l'eau potable qui s'est dégradé sur les 5 dernières années ;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

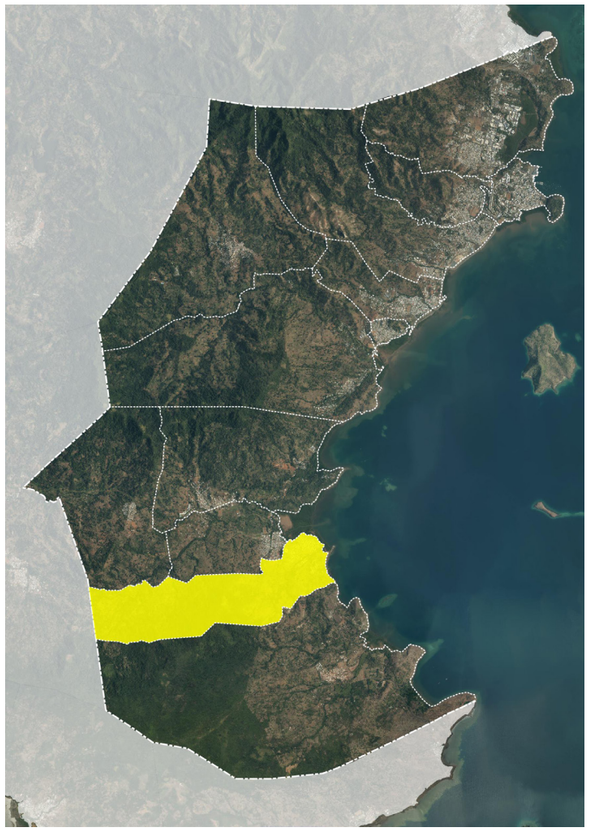
• Un mitage urbain venant altérer le paysage naturel ;

• Entrée Nord du village cumulant un fort aléa de submersion marine et un fort aléa d'inondation ;

• Mise en culture et des constructions dans des espaces naturels fragiles : perte de biodiversité et banalisation des paysages ;

• Risque de suréquipement des espaces naturels (berges de rivière et mangrove).

ILONI
Commune de Dembéni



Position du village : Commune littorale sur la partie est et de montagne à l'ouest. Ce village se situe en continuité urbaine avec le village de Dembéni.

Superficie : 5,2 km²

Altitude : min. 0m/max. 189m

Nombre d'habitants : **2970** habitants (INSEE, 2017)
+877 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 53,24% de la population d'Iloni à 19 ans ou moins en 2017 (contre 55,09% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 73,23% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **19%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 31% en 2012.
16% de chômeurs en 2017 contre 12% en 2012.

Logements : 50% des habitations d'Iloni sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
11% de logements vacants et 88% de résidences principales.
3,9 personnes par logements.
43% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **24%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **27%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

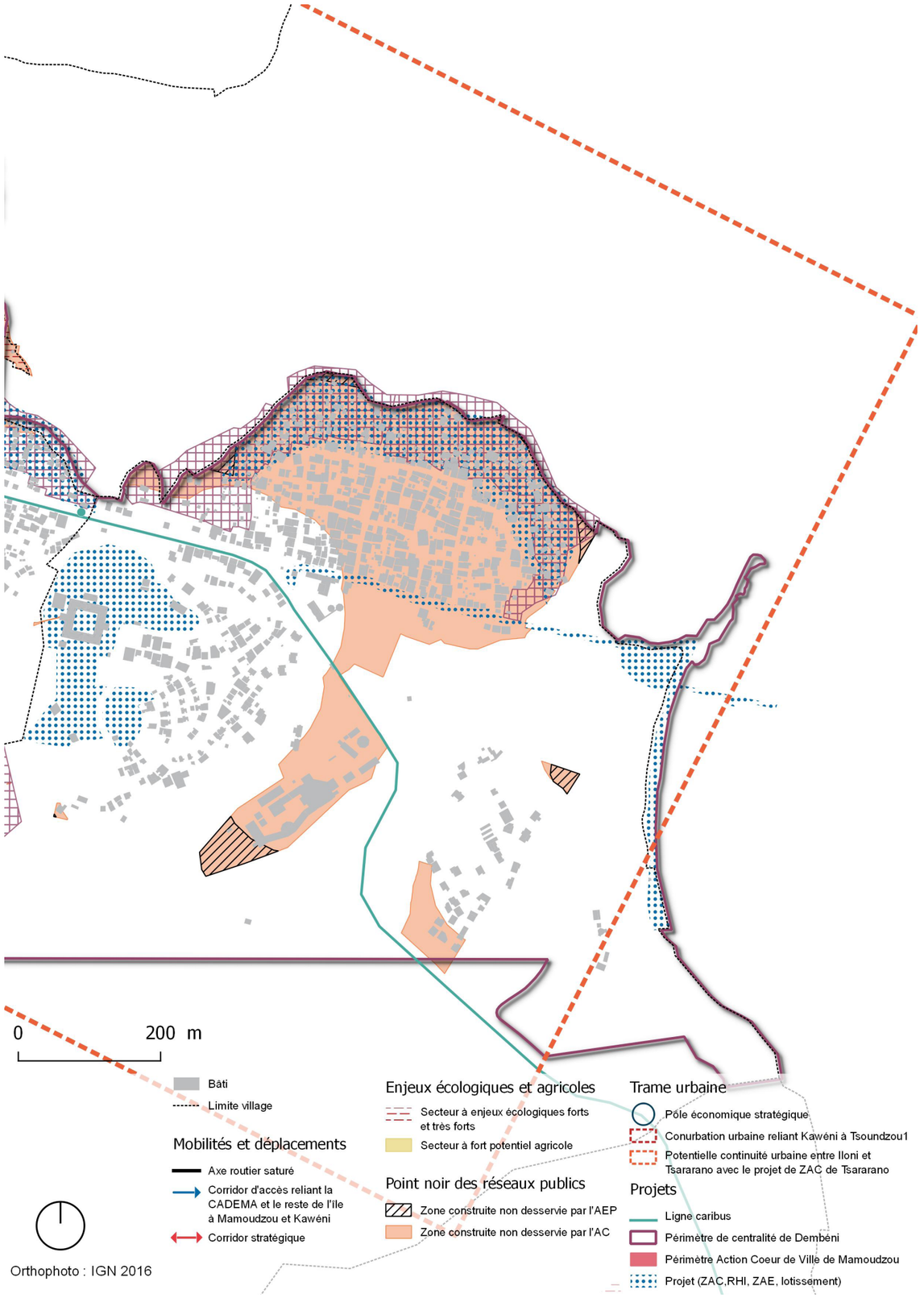
78% des résidents des logements d'Iloni n'ont pas de voitures en 2017.


Espace public du centre du village


Rue d'Iloni

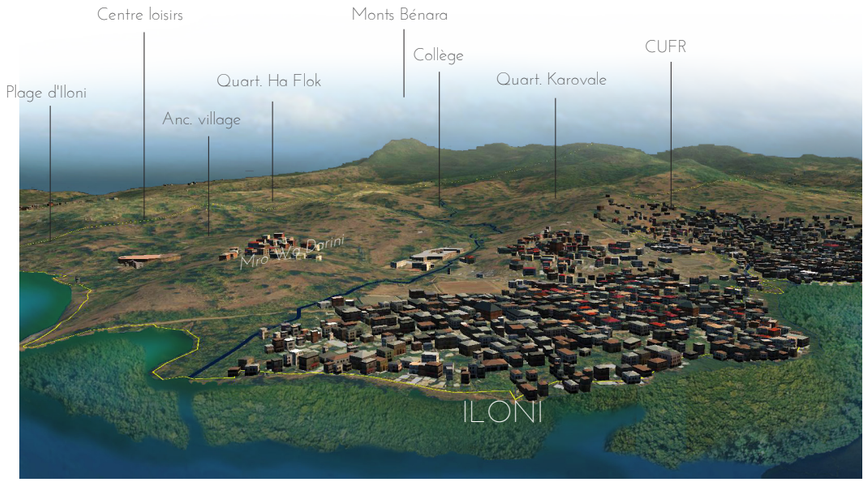

Stade

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Iloni



ILONI
Commune de Dembéni

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



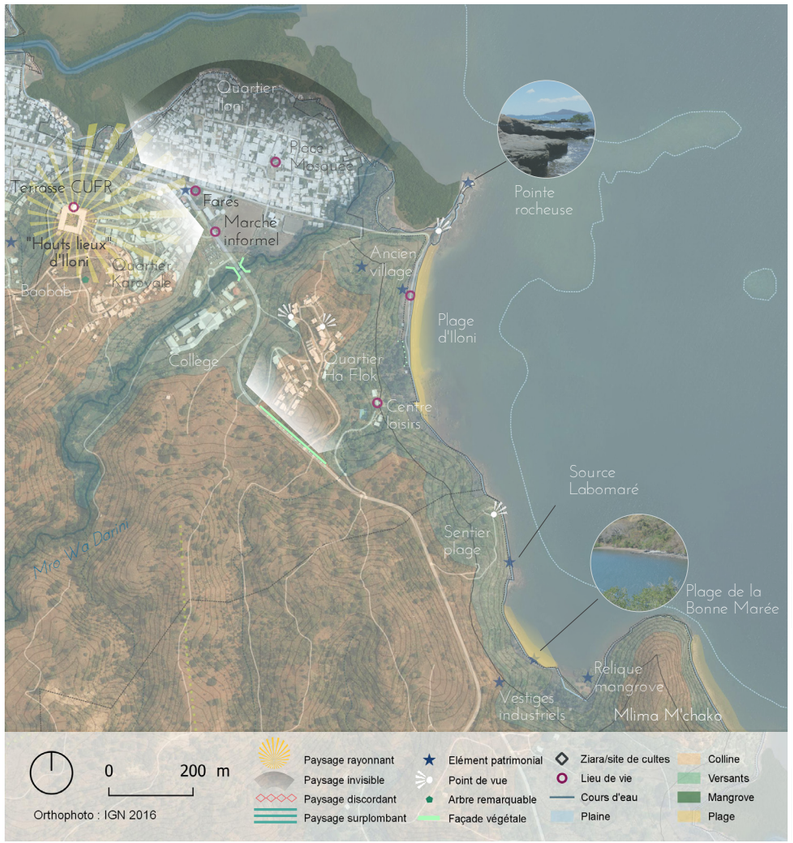
Implantation du village

Le village d'Iloni était initialement implanté au niveau de la plage villageoise, où l'on retrouve les vestiges d'une mosquée ainsi que les deux cimetières du village, dont un encore utilisé.

Contraint par la montée des eaux, le village s'est déplacé au niveau de la plaine pour progressivement s'étendre sur les versants de différentes collines. Situé au-dessus de la plage, le quartier Ha Flok semble en continuité avec l'emplacement initial du village.

Le linéaire urbain fait aujourd'hui la jointure au niveau de la route avec le village de Dembéni.

Elements paysagers et patrimoniaux



Iloni est un village singulier, dans le sens où une grande partie de son tissu urbain n'est pas visible depuis la Route départementale : c'est l'Iloni "de l'ombre", construit en partie dans la mangrove.

Positionné sur son piédestal naturel, le Centre Universitaire de Formation Régionale (CUFR) à l'inverse domine le paysage.

En contrebas du talus du CUFR, une ravine marque la séparation avec le village voisin de Dembéni.

Entre ces deux extrêmes, la perception du village se limite aux différentes façades. Les points de convivialité sont situés aux différents carrefours.

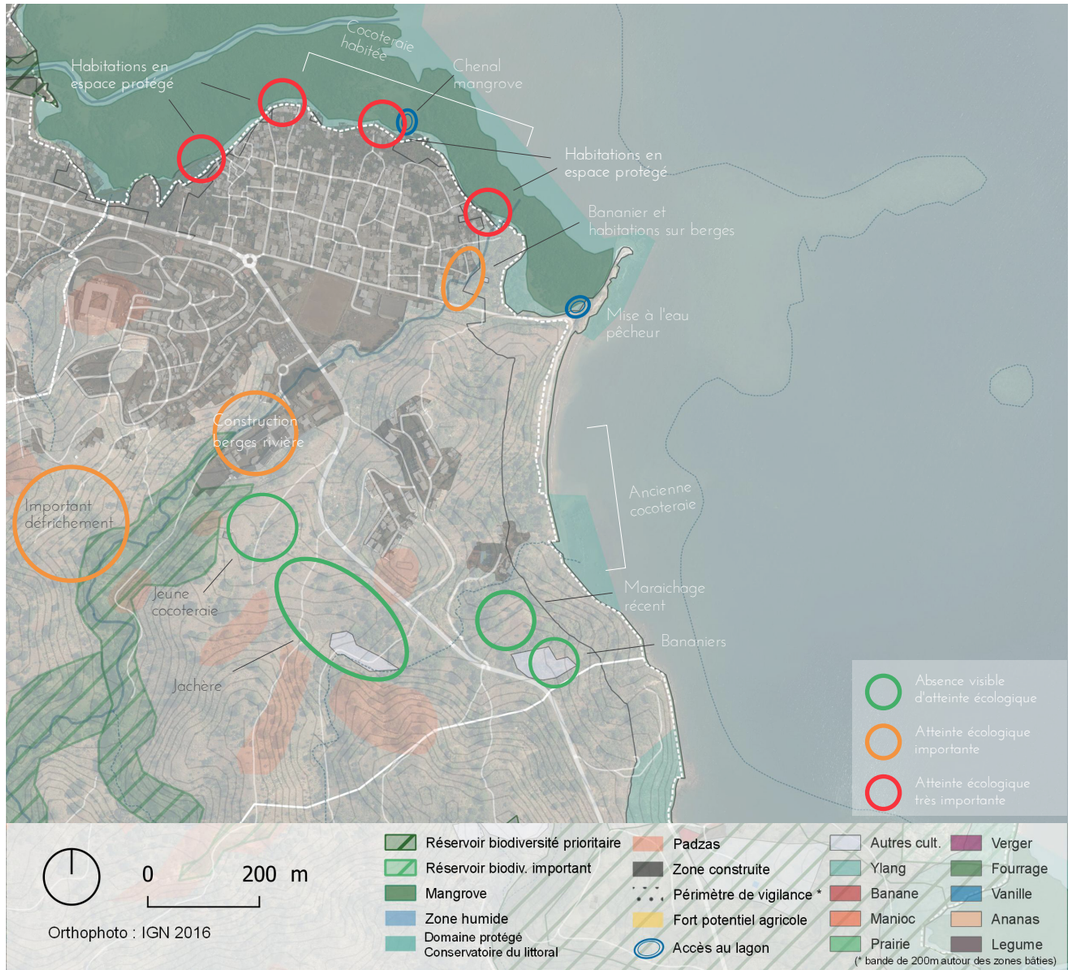


Depuis quartier Ha Flok



Depuis rue Vétiver

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- Petites poches agricoles incluses entre les habitations du quartier Iloni bas, construit dans une ancienne palmeraie, plantée en place de l'arrière mangrove.

- Dynamisme agricole peu important aux Nord du village, quelques nouvelles parcelles de maraîchage et bananiers.

Milieux naturels :

- Grande partie du village située en plaine littorale : risque de pollution directe des espaces littoraux.

- Implantation du collège sur les berges du cours d'eau Mro Wa Darini : destruction et risque d'apport d'eaux polluée.

- Défrichement intensif des alentours du village au cours de ces 40 dernières années et suppression récente d'une partie de la ripisylve de Mro Wa Darini, remplacement de la forêt naturelle par de l'agro-forêt.

- Suppression récente d'une partie de la ripisylve de Mro Wa Darini.

- Mangrove : état global stable, nombreuses intrusions. Extension habitat spontanée sur le pourtour de la plaine, apport direct d'eau usée et dépôt d'ordures.

- Réservoirs de biodiversité au Sud : brousses mésophiles, padzas et savanes herbacées.

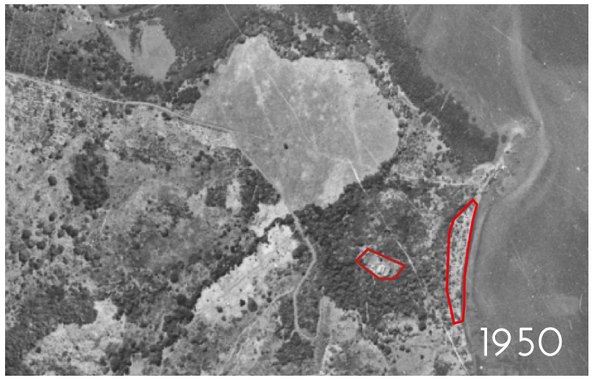
- Plage de la Bonne Marée : relique de mangrove et nombreux baobabs, accès peu visible et privatif.



Bananiers en bord de rivière

ILONI
Commune de Dembéni

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, le village d'Iloni était constitué seulement de quelques habitations, à proximité de la plage. En 65 ans, le village s'est déplacé dans les années 1960-1970 et développé de manière conséquente. Le rayonnement de Dembéni a participé à l'urbanisation de ce village localisé en continuité.
Le village se situe à l'est de la RN3.
Au sud du village, des lotissements sont déconnectés par rapport à la continuité urbaine Dembéni/Iloni.
Comme pour une grande partie des villages de Dembéni, Iloni compte de nombreuses parcelles publiques dans le centre-ville.

Iloni compte **3,26 ha** de dents creuses au sein de la trame urbaine, soit 6,74% de l'ensemble des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA. Les espaces en dents creuses semblent être construits sur des parcelles ayant bénéficié d'un découpage parcellaire à des fins de constructions d'habitations.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces dix dernières années (2010-2019) est de 89 logements, à vocation d'habitation, dont :
- 70 nouveaux logements pour une surface de 3,03ha (parcelle moyenne de 433m² par logement),
- 19 nouveaux logements en extension/élévation.

La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **5,99ha**.

Enfin la comparaison des images satellitaires entre 2008 et 2016 a permis de mettre en lumière une **augmentation de 5,15 ha de surface urbanisée, sur une période de huit ans.**

Enjeux et objectifs

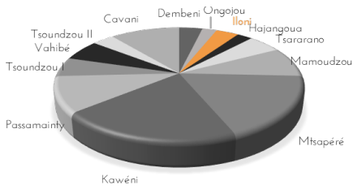
• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces



ILONI
Commune de Dembéni

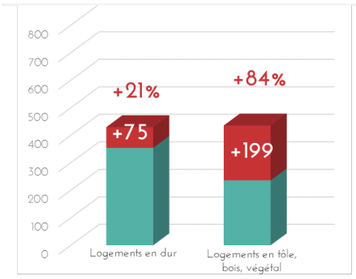
HABITAT



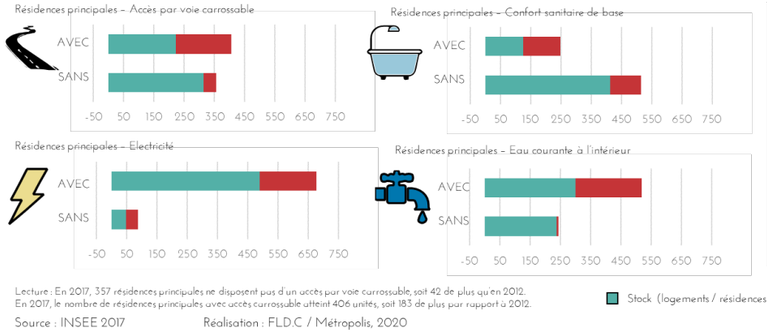
4% des logements de la CADEMA

2017 :
864 logements :
763 résidences principales
96 logements vacants
5 résidences secondaires

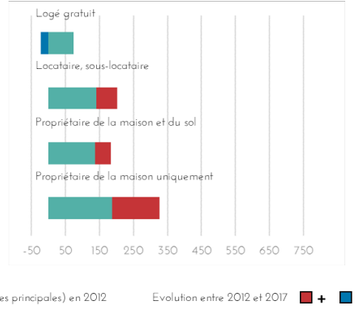
2012-2017 :
+274 logements (+46%)
dont
225 résidences principales (+42%)
44 logements vacants (+85%)
5 résidences secondaires



Confort des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 357 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 42 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 406 unités, soit 183 de plus par rapport à 2012.

Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Le village s'incrit dans la dans la continuité de celui de Dembéni.

Les indicateurs de mal-logement sont globalement moins marqués que dans les autres villages de la commune : 1 logement sur 2 est dur et près de 4 sur 10 disposent du confort sanitaire de base. Toutefois la dynamique de l'offre récente a principalement profité à l'habitat en tôle (+84%), mais le plus souvent avec eau et électricité. Les ménages sont très majoritairement propriétaires mais les locataires sont tout de même relativement représentés (27%).

Selon l'étude récente sur le mal-logement, 303 ménages seraient mal-logés, dont la majorité en zone non constructible, ce qui suppose des relogements hors site. Une opération RHI Mangrove Iloni est engagée (stade étude pré-opérationnelle), avec environ 250 logements à démolir et 150 à reconstruire.
Dans les années à venir, la commune va connaître un fort développement avec le projet de ZAC Tsararano / Dembéni (89 ha dont 28 consacrés au logement) : 1 530 logements sont programmés avec de premières constructions attendues en 2022. Une ORT englobant les villages de Dembéni, Iloni et une partie de Tsararano est par ailleurs engagée.

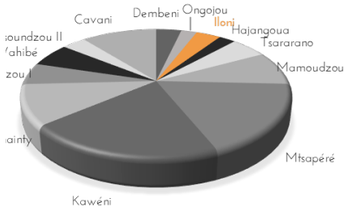
En termes de projet, des lotissements communaux pour les décasés ont déjà été réalisés et le lotissement III est en cours de réalisation, avec la perspective d'une livraison en 2021.
Un programme de logement social de 56 logements est en cours : « Les Hauts d'Iloni », programme en Vefa SIM à livrer en 2021.

Enjeux & objectifs

- Penser le développement résidentiel du village en lien avec celui de Dembéni en intégrant la question des risques naturels très présents sur le territoire.
- Développer des solutions de relogement adaptées aux situations des ménages mal-logés (dont une part importante n'est pas éligible au relogement) pour traiter les situations d'habitats précaires.
- Envisager le développement de solutions de logements / hébergement pour les étudiants.
- Suivre la commercialisation du lotissement des décasés et le fonctionnement social et urbain du nouveau quartier.

ILONI
Commune de Dembéni

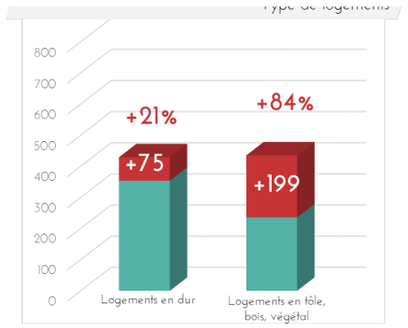
ÉCONOMIE



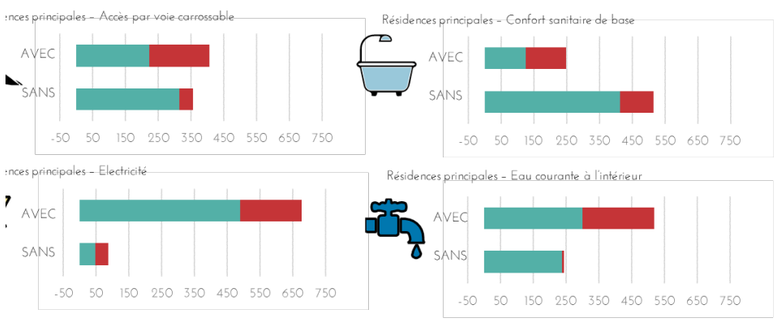
4% des logements de la CADEMA

2017 :
864 logements :
763 résidences principales
96 logements vacants
5 résidences secondaires

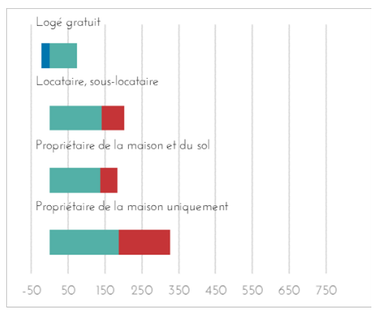
2012-2017 :
+274 logements (+46%)
dont
225 résidences principales (+42%)
44 logements vacants (+85%)
5 résidences secondaires



fort des résidences principales



Statut d'occupation des résidences principales



e : En 2017, 357 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 42 de plus qu'en 2012.
17, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 406 unités, soit 183 de plus par rapport à 2012.

e : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

Iloni se caractérise par sa faible proportion d'établissements économiques (3% de la CADEMA) tous généralement de petite taille, et majoritairement orientés sur la filière «commerce/restauration/hébergement».

Les maillage et les connections spatiales entre les différents pôles d'activité et de centralité économique est globalement insuffisant, notamment vers l'université.

Le taux de qualification de la population active s'avère assez faible (73% de non qualifiés), le taux de chômage s'est particulièrement aggravé entre 2012 et 2017 et, malgré la hausse de population, le nombre d'actifs occupés a baissé, sur la période.

Touristiquement, l'offre d'accueil recense une résidence de tourisme, qui peut s'appuyer sur l'atout que représente (même s'il doit être grandement amélioré) la plage d'Iloni.

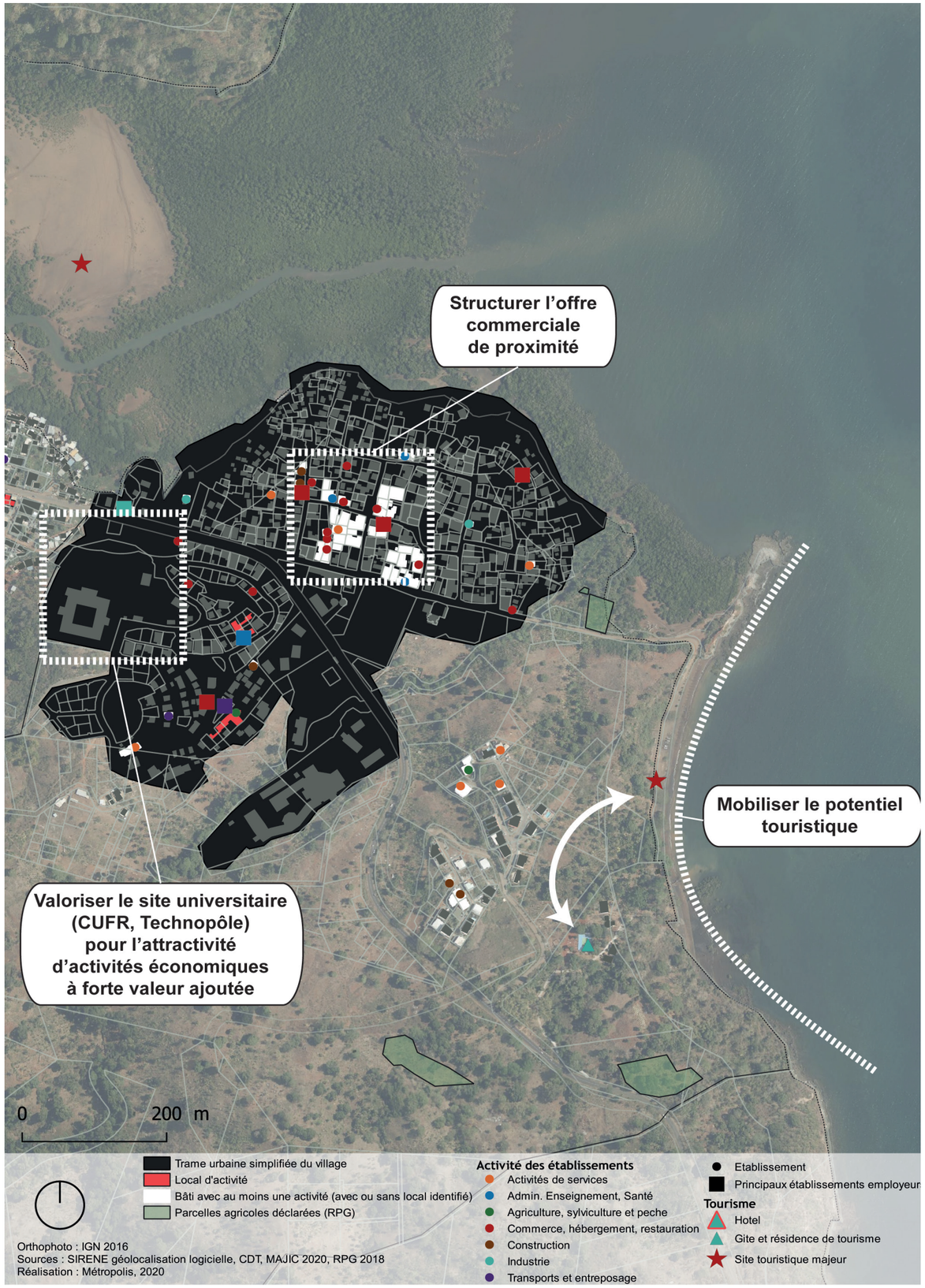
Enjeux & objectifs

• Proposer des activités économiques et commerciales de proximité (cf. Action Coeur de Ville et l'ORT).

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Créer une centralité et un maillage, permettant le raccordement entre le pôle commercial et l'université et le développement du projet de Technopole.

• Valoriser et aménager touristiquement la plage d'Iloni, ses accès, sa fonctionnalité et son environnement.



ILONI
Commune de Dembéni

MOBILITÉ

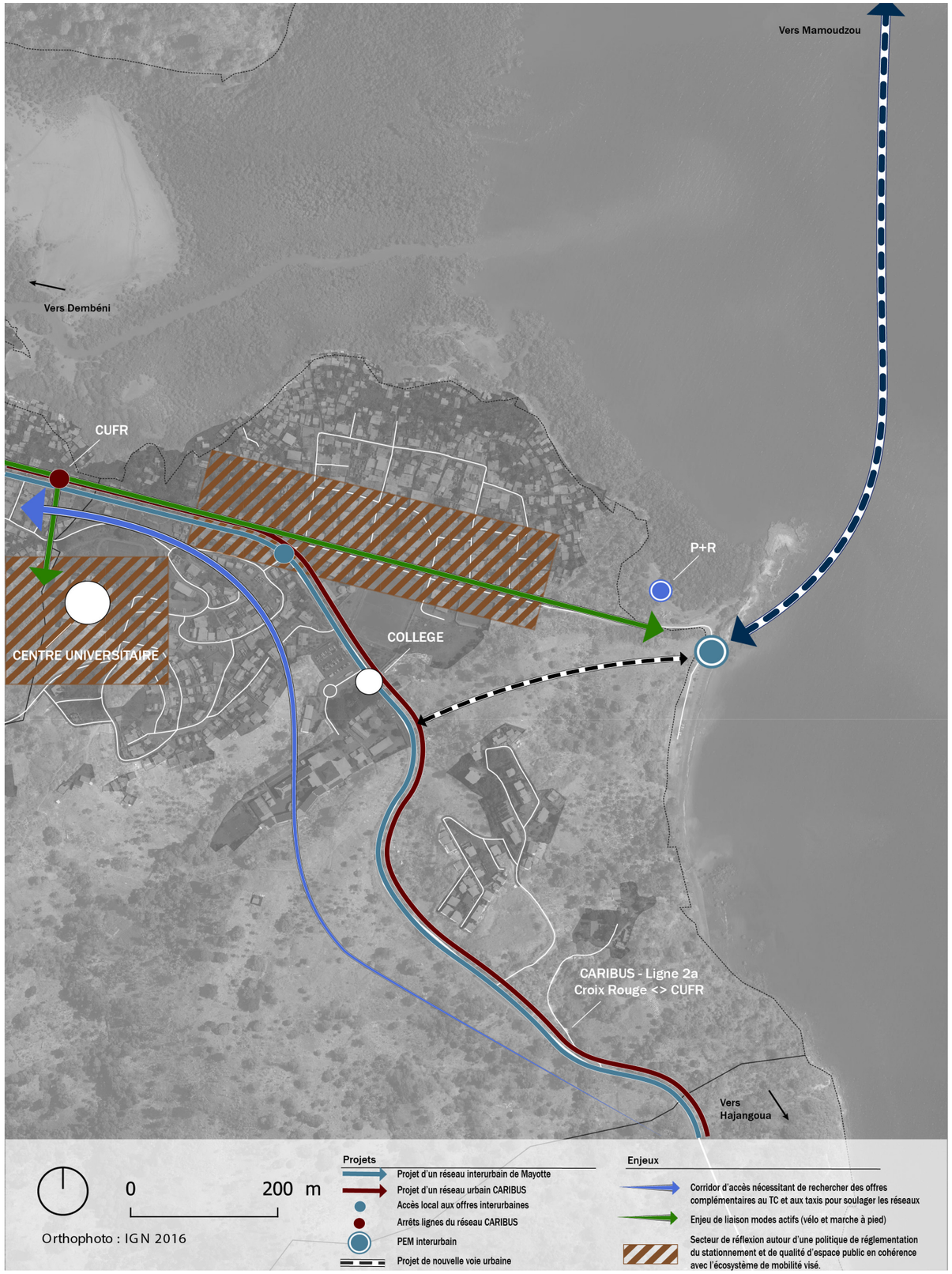
Constats

Le village d'Iloni est situé en continuité du village de Dembéni et occupe également une **fonction de pôle scolaire** du fait de la présence du collège de Dembéni ainsi qu'une partie du Centre Universitaire de Mayotte. Il capte ainsi des flux de déplacements scolaires importants venant de tout le département. Néanmoins, des **besoins importants en direction de Mamoudzou et de sa zone nord** sont également observés.

Le village d'Iloni occupe une place centrale dans le projet d'une nouvelle offre de transport collectif à l'échelle de la Mayotte et plus particulièrement de la CADEMA. En effet, Iloni fait l'objet d'une réflexion portée par le Département pour la **création d'une gare maritime de voyageurs** permettant de proposer une liaison directe performante entre les villages d'Iloni et de Mamoudzou. Ce nouveau point d'accès devrait considérablement faciliter les déplacements et réduire la pression circulatoire à destination de Mamoudzou.

Enjeux & objectifs

Les enjeux de mobilité sur Iloni sont relativement similaires à ceux de Dembéni à savoir l'**amélioration des conditions d'accès à pied et à vélo aux deux pôles structurants du village** : le futur PEM maritime et le centre universitaire.
Néanmoins, un enjeu spécifique au village se situe dans la **gestion des espaces publics** à proximité de la future gare maritime pour canaliser de manière efficace le stationnement entre P+R (donc offre dédiée) et espace public afin d'éviter d'éventuels conflits d'usage.



ILONI
Commune de Dembéni

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le réseau compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :	Conséquences :
Réseaux très sale, remplis de nombreux détritus ; Problème d'écoulement, eaux stagnantes ; Sous-dimensionnement ; Absence de réseaux, maillage défectueux, etc.	Eaux polluées (qui se rejettent dans la mangrove) ; Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus ; Inondation, débordement des réseaux ; Problèmes de salubrité, sanitaires.

Or d'après le SDGEP, une grande proportion du village est en zone d'accumulation des eaux pluviales dont le collège et une école. Ce sont des zones potentielles de forte vulnérabilité. Par ailleurs la partie nord du village est classée en zone d'aléa inondation moyen par ruissellement urbain. La gestion des eaux pluviales de cette zone est donc primordiale. Dans ces circonstances, le bon fonctionnement des réseaux d'EP est d'autant plus important.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Iloni reste compliqué malgré une forte augmentation de l'accès à l'eau courante dans les logements.
Le réseau est relativement bien développé sur Iloni mais encore 32% des logements n'ont pas accès à l'eau courante. La majorité des espaces bâtis qui ne sont pas desservis, dont au bord de la mangrove, correspondent aux zones d'habitats informels.
**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

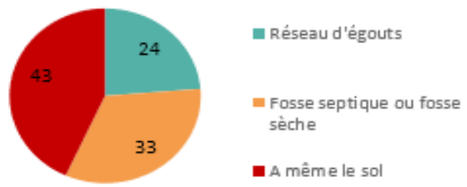
Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)



Accès à l'assainissement

43% des logements n'ont pas d'assainissement et rejettent les eaux usées à même le sol. De plus, une grande partie de l'espace urbanisé n'a pas encore accès à l'assainissement collectif. La 1ere phase de travaux, prévue entre 2020 et 2027, va néanmoins permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif sur une partie du village où les quartiers sont denses et l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI. Là encore la zone d'habitat au bord de la mangrove n'est pas desservie. Le sud de Iloni, moins urbanisé, le collège et l'école ne le sont pas non plus.
Enfin, hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Évacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)

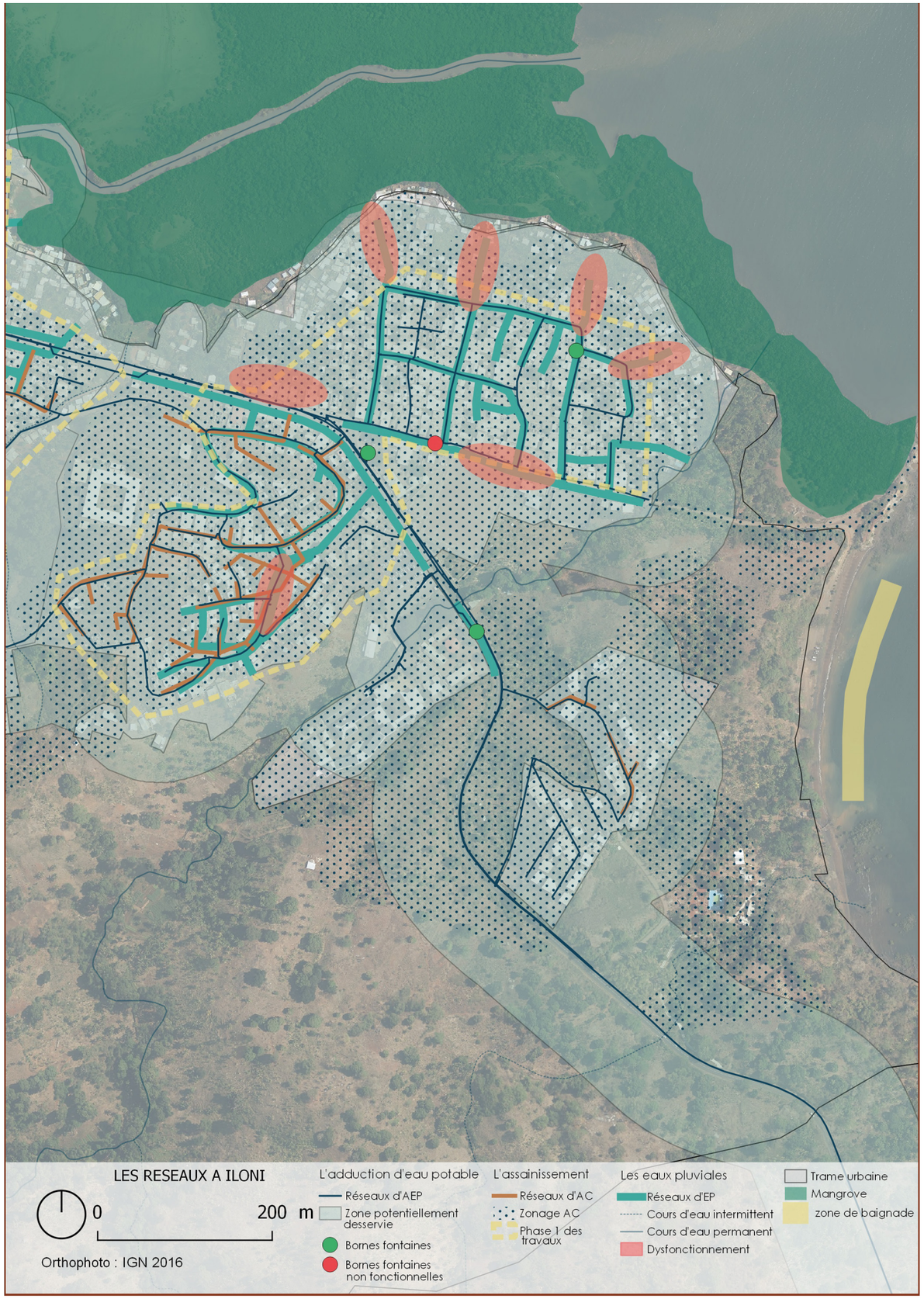


36% des logements sont équipés en WC

Le village est raccordé à la Station d'Épuration des eaux usées (STEP) de Dembéni qui est sous-utilisée.

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :
  - La présence de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
  - **Le site de baignade** a une eau d'une qualité excellente (SDAGE 2022-2027). L'ARS fait cependant des prélèvements qui entraînent fermeture occasionnelle du site. Par ailleurs, un cimetière est présent sur l'arrière-plage. D'une part ce site devra faire l'objet d'une vigilance particulière pour l'urbanisation future, et d'autre part il peut s'avérer être un levier contre le ruissellement d'eaux pluviales et usées non traitées, en lien avec l'assainissement et la gestion des eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain ;
- Le développement de l'habitat informel et incontrôlé :
  - Les zones urbanisées fortement concernées par de l'habitat indigne voire dans certaines zones de l'habitat informel, ne sont pas desservies par les réseaux (AEP, assainissement, eaux pluviales) et ne sont pas concernés par les travaux d'assainissement. Il semble difficile d'y envisager un quelconque développement des réseaux compte tenu de l'organisation de l'habitat (en grande partie informel) sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU. Pourtant, ils se localisent au nord, aux abords de la mangrove, là où les enjeux environnementaux sont très importants.



ILONI
Commune de Dembéni

Atout

• La présence du CUFR ;

• Des éléments touristiques majeurs : plage, mangrove, résidence de tourisme ;

• Une proximité avec le cœur de ville de la commune ;

• Village entouré d'espace à enjeux et d'habitats remarquables ;

• Iloni au même titre que Dembéni est situé à proximité immédiate de deux projets de transports majeurs : réseau de transports interurbains et navette maritime qui devraient améliorer considérablement les conditions de mobilité ;

• Une topographie peu contraignante pouvant permettre le développement du vélo pour des trajets de courtes distances entre Iloni et Dembéni ou en complément des futures offres de mobilité en commun (CARIBUS, lignes maritimes, lignes interurbaines…) ;

• Le village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable et d'eaux pluviales relativement satisfaisant dans les zones d'habitat structuré ;

• Le village est principalement sous la maîtrise de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement;

• Peu d'habitat informel est présent sur la commune ;

• Implantation en belvédère du centre universitaire, bâtiment signal dans le paysage ;

• Grande plage villageoise d'Iloni, facilement accessible et très fréquentée.

Faiblesse

• Un tissu économique limité et fragile ;

• Pas de zone économique dédiée et organisée ;

• Une dynamique de l'offre qui ne profite pas à l'amélioration du parc de logements ;

• Urbanisation autour des cours d'eau ;

• Iloni recense sur son périmètre le Centre Universitaire de Mayotte qui génère une très grande attractivité. Cette attractivité, bénéfique pour le village, entraine des problématiques de stationnement tout autour du pôle : saturation, conflit d'usage,…

• Un réseau d'assainissement collectif faiblement développé et de nombreux logements sans assainissement ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Des extensions au sud déconnectées du village ;

• Partie basse du village imperceptible, paysage d'arrière-mangrove obstrué par les façades et les tôles;

• Dissociation assez forte du village, de sa plage et du quartier qui la surplombe ;

• Accès au littoral majoritairement motorisé, accès privatif à la plage de la Bonne Marée ;

• Des extensions urbaines au sud déconnectées du village.

Opportunité

• La valorisation et attractivité des sites universitaires et technopolitains ;

• La mobilisation du potentiel touristique ;

• Des projets de logements livrés à court terme ;

• L'ORT en cours ;

• Tous les projets de mobilité peuvent placer le village d'Iloni comme un nœud central de l'organisation des transports collectifs mahorais en particulier au niveau de la plage avec la future gare maritime ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Le village a connu une nette amélioration de l'accès à eau potable sur les 5 dernières années ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Deux projets de lotissements vont être ou sont à l'étude sur le village ;

• Une étude RHI est en cours sur la poche d'habitat insalubre situé au nord du village ;

• Discret cours d'eau Mro Wa Darini, faisant le lien entre le village et son rivage, pouvant faire l'objet d'une mise en valeur ;

• Belle pointe rocheuse émergeant de la mangrove à mettre en valeur ;

• Réalisation du schéma directeur du CUFR ;

• Réflexion en cours (OAP) sur l'entrée de ville d'Iloni, en lien avec l'OIN, qui prévoit une évolution importante de cet espace ;

• Plage de la Bonne Marée : à valoriser au travers d'un aménagement et d'un sentier de randonnée, pouvant s'intégrer au projet de sentier littoral.

Menace

• Un décrochage territorial et socio-économique ;

• Une forte dépendance au pôle d'emploi de Mamoudzou ;

• Un développement résidentiel non structuré ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Intensification de l'agriculture et des agro-forêts ;

• La mise en place de toutes ces offres devrait accentuer l'attractivité d'Iloni à anticiper pour éviter de générer à court terme des conflits de stationnement entre les différents motifs : rabattement, résidentiels, universitaire,…

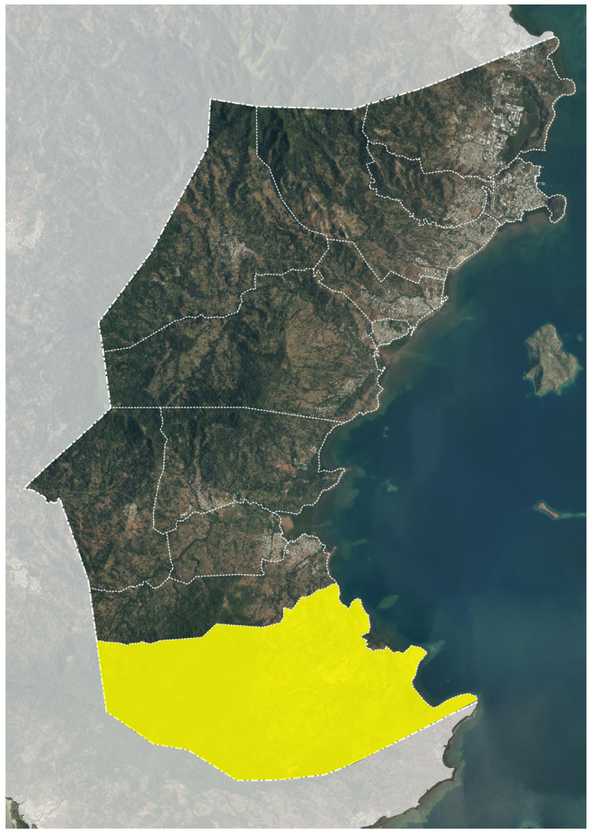
• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• Un mitage urbain venant altérer le paysage naturel ;

• Mise en culture et construction des espaces naturels fragiles : perte de biodiversité et banalisation des paysages ;

• Risque de suréquipement des espaces naturels (plage et la mangrove).

HAJANGOUA
Commune de Dembéni



Position du village : Hajangoua est le village le plus au sud de la CADEMA, en limite avec la commune de Bandrele. Il s'étend d'ouest, avec le Mlima Benara, en est et est le plus grand village de la Communauté d'Agglomération.

Superficie : 16,6 km²

Altitude : min.0m /max. 660m

Nombre d'habitants : **2130** habitants (INSEE, 2017)
+517 habitants entre 2012 et 2017

Classes d'âges : 58,24% de la population d'Hajangoua à 19 ans ou moins en 2017 (contre 55,98% en 2012)

Densité : en attente SIG

Diplôme : 71,31% des 15 ans ou plus, non inscrit dans un établissement scolaire, ne sont pas scolarisés ou n'ont pas de diplôme qualifiant.

Emploi : **23%** des 15 ans ou plus sont actifs avec un emploi en 2017 contre 24% en 2012.
14% de chomeurs en 2017 contre 18% en 2012.

Logements : 52% des habitations d'Hajangoua sont en tôle ou en bois, en végétal ou en terre.
13% de logements vacants et 87% de résidences principales.
4,2 personnes par logements.
32% des résidences principales sont occupées par les propriétaires de la maison seule et **19%** des résidences principales sont occupées par les propriétaires du sol et du logement. **27%** sont locataires ou sous-locataire du logement.

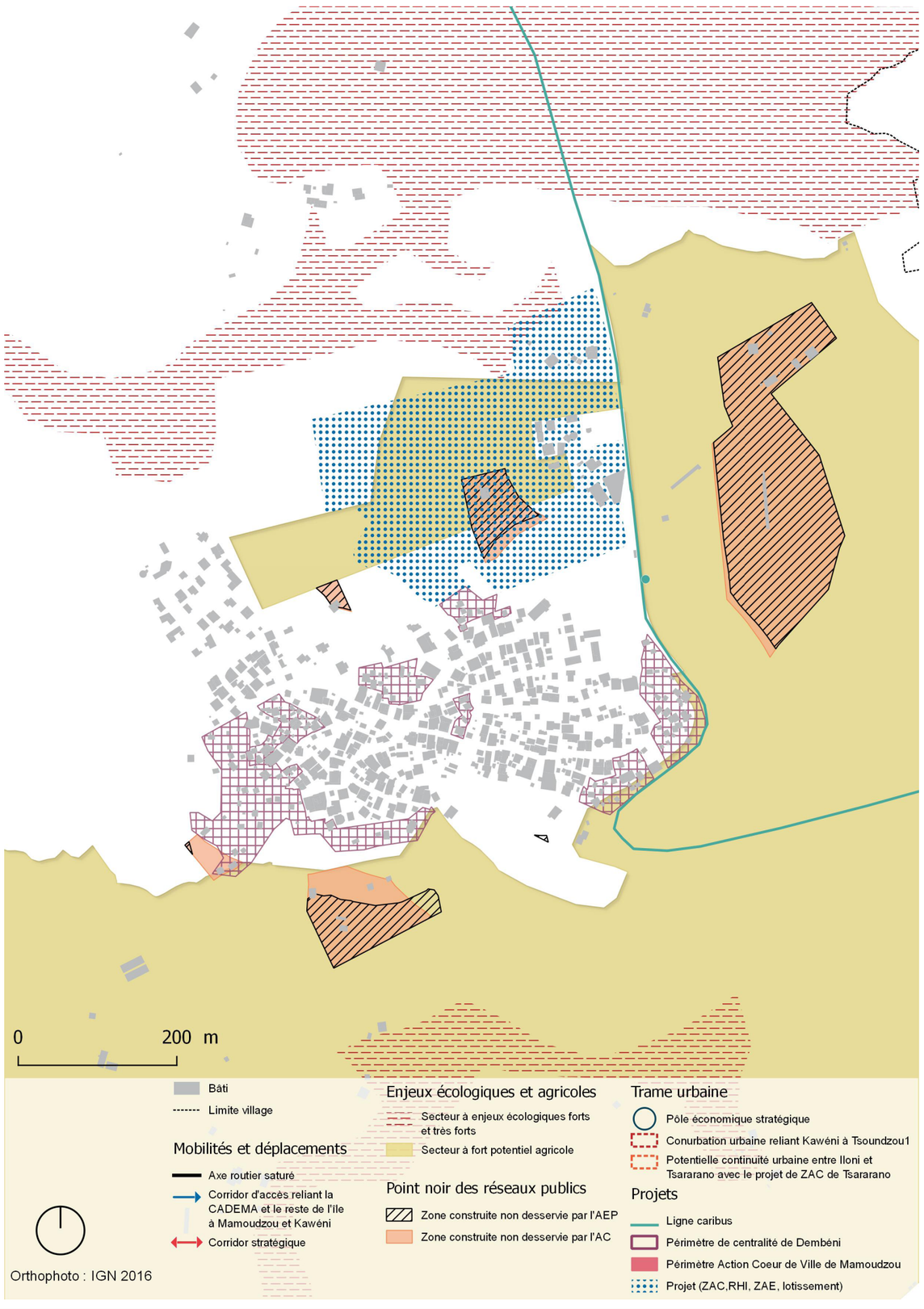
77% des résidents des logements d'Hajangoua n'ont pas de voitures en 2017.


Point de vue depuis le village


Construction dans la pente

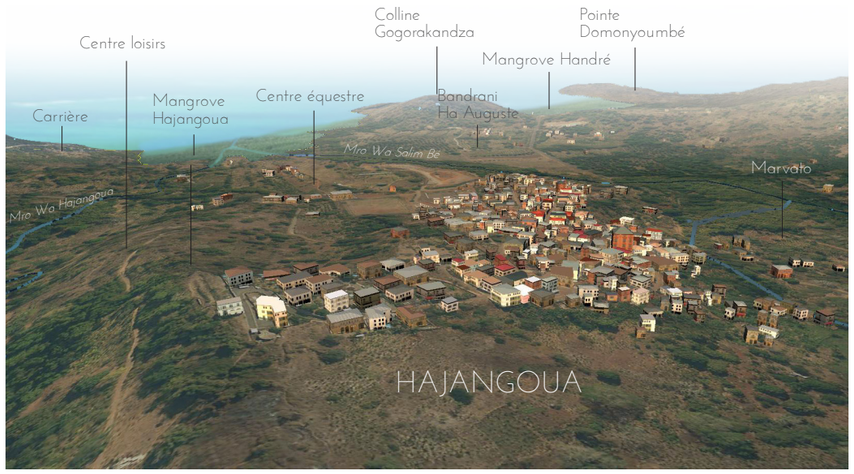

École primaire d'Hajangoua

Extrait de la carte de synthèse de la partie "Cadrage régional et intercommunal" - village de Hajangoua



HAJANGOUA
Commune de Dembéni

ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET PAYSAGE



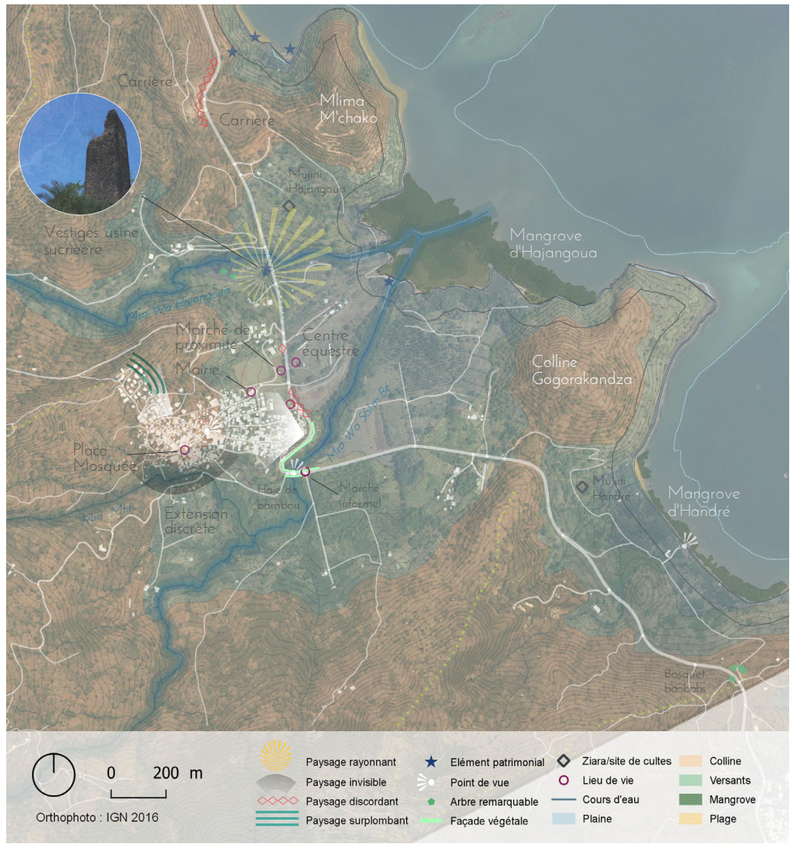
Implantation du village

Hajangoua est un village de colline, surplombant une vaste plaine littorale, en grande partie cultivée.

Hajangoua est composé d'un noyau villageois principal, doté un sous-quartier en hauteur et de différents lieux-dits, situés en plaine.

Les deux cours d'eau du village Mro Wa Hajangoua et Mro Wa Salim Bé, se rejoignent au niveau de sa vaste mangrove.

Elements paysagers et patrimoniaux



Hajangoua est un village peu étendu, profitant d'une position en belvédère sur sa grande double baie.

Ses rues en forte pente offrent d'intéressants cadrage sur la mangrove, le lagon et les îlots de l'Est.

Depuis la route départementale, seule une partie du village en surplomb est perceptible. Le marché de proximité créé une continuité entre la plaine et le village.

L'entrée Nord du village est marquée par la découverte des vestiges de l'usine sucrière, largement dissimulés sous la végétation mais également par l'impressionnante façade d'un bâti récent.

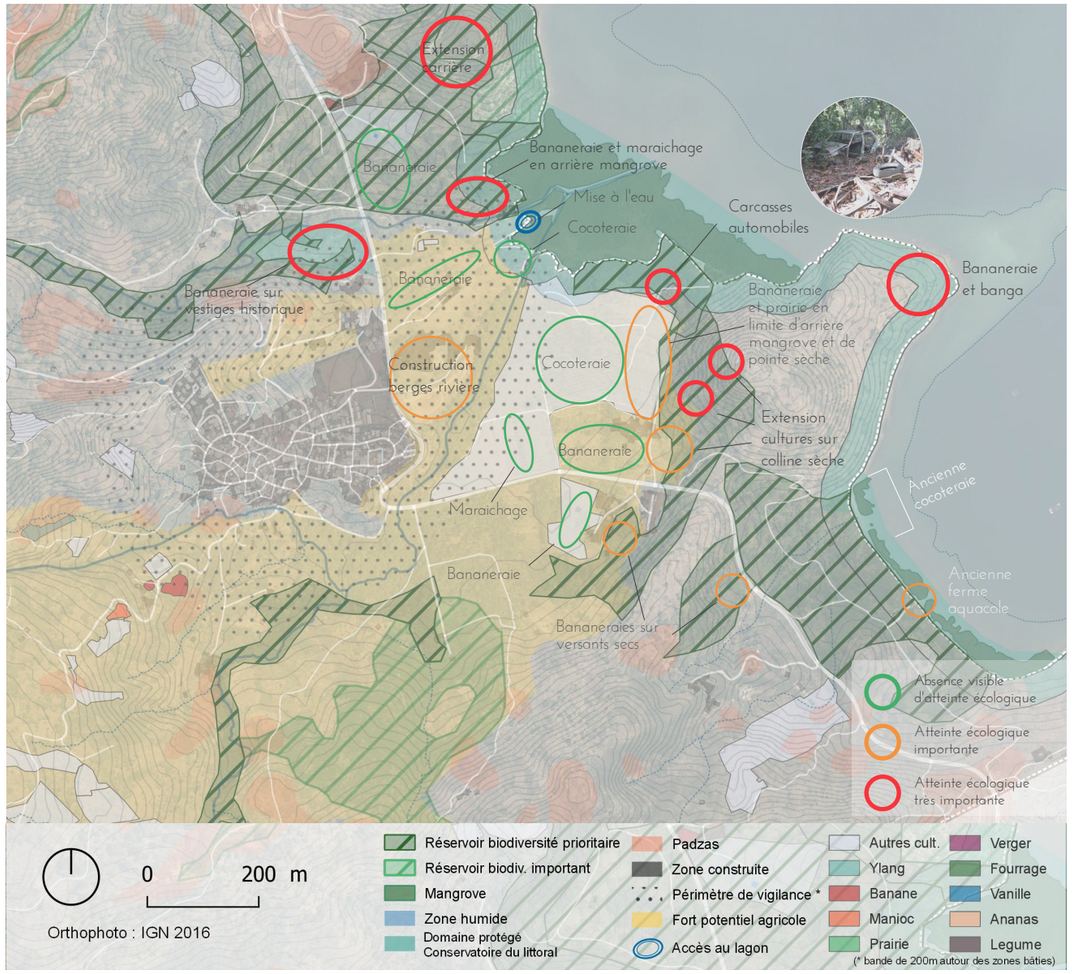


Depuis rue de la Mosquée



Depuis RN 3

Espaces cultivés et milieux naturels



Espaces cultivés :

- 2 zones de fort dynamisme agricole relevés par la CAPAM, en amont et en aval de Mro Wa Salim Bé.

- Nombreuses bananeraies implantées en différents points de la plaine, dont milieux fragiles et espaces historiques.

- Tendance à l'extension des cultures en direction des milieux naturels littoraux et de la réserve forestière des monts Bénara.

Milieux naturels :

- Village implanté a environ 600m de la mangrove d'Hajangoua : risque limité à l'urbanisation diffuse en bord de cours d'eau.

- Implantation d'un site de dépôts inertes à proximité de Mro Wa Hajangoua : risque d'apport de sédiments.

- Mise en culture progressive des versants du Gogorakandza (Ouest et pointe Nord-Est)

- Mangrove stable, peu d'intrusions : développement maraîchage et dépôt de carcasses automobiles (lié à présence d'une piste) en arrière mangrove, déchets diffus charrié par la mer.

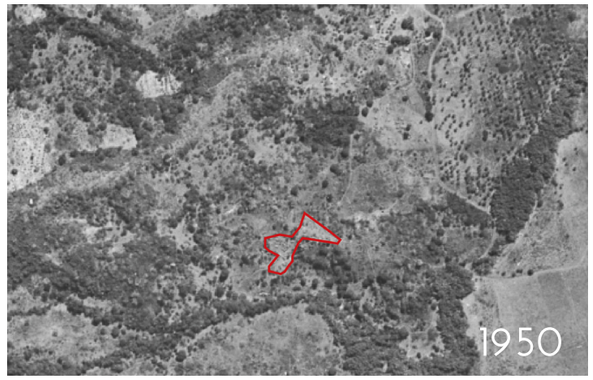
- Réservoirs de biodiversité au Nord et Sud du village : ripisylves cours d'eau, habitats relictuels de brousse et forêt sèche.

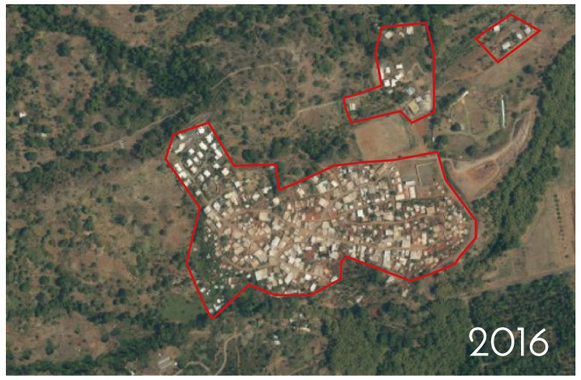


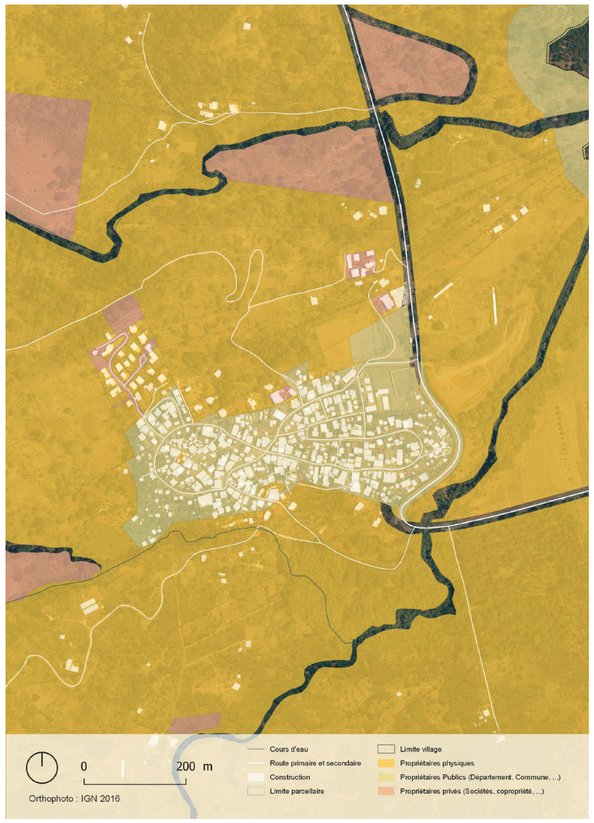
Plaine cultivée d'Hajangoua

HAJANGOUA
Commune de Dembéni

TRAME URBAINE







Etat des lieux des propriétaires fonciers (Source : données MAJIC)

Constats

En 1950, Hajangoua comptait quelques bâtiments.
En 65 ans, le village a connu une forte expansion et s'est développé le long de la RN3.

Le centre villageois est relativement dense et regroupé. La majorité des équipements sont centralisés en limite de village le long de la RN.

La majorité du village est constitué de lotissements datant des années 80. On trouve également de l'habitat pavillonnaire au nord du village. Enfin, au sud-est, l'habitat précaire s'est installé. La quasi-totalité de la trame urbaine du village (les espaces bâtis) sont des propriétés publiques.

Quelques dents creuses sont présentes à Hajangoua et représentent **8 096m²** de dents creuses, soit 1,67% de l'ensemble des espaces potentiellement constructibles et densifiables de la CADEMA. Les espaces en dents creuses se situent en frange de l'urbanisation. Le centre-bourg est dense.

Après analyse des permis de construire, le nombre de logements produits ces dix dernières années (2010-2019) est de 56 logements, à vocation d'habitation, dont :
- 39 nouveaux logements pour une surface de 2,3ha (parcelle moyenne de 593m² par logement),
- 17 nouveaux logements en extension/élévation.

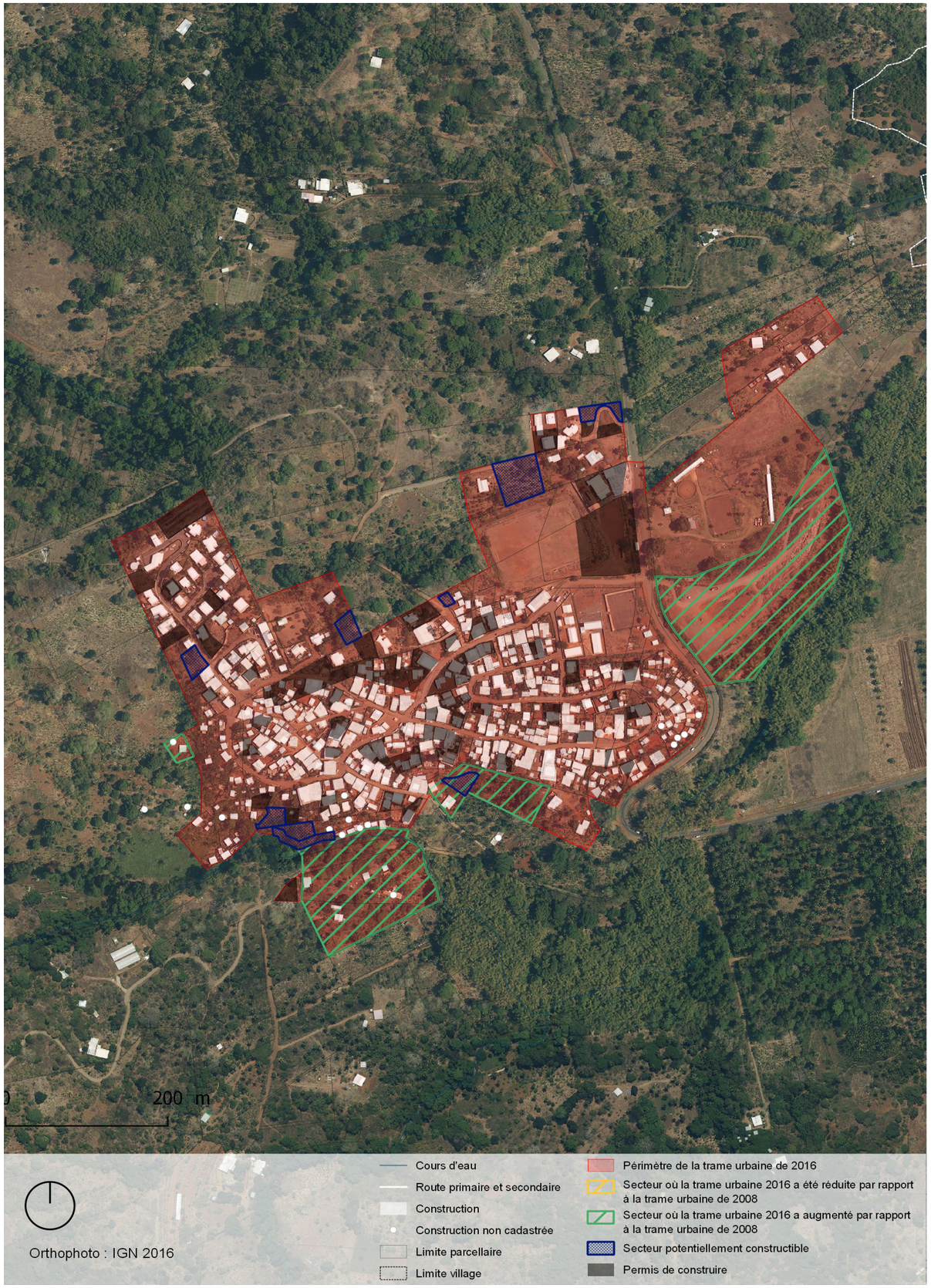
La consommation d'espace totale, toute vocation confondue (économie, habitat, mixte et service public ou d'intérêt général), de l'ensemble des permis de construire déposés sur la période est de **3ha.**

La trame urbaine d'Hajangoua a augmenté entre 2008 et 2016 et **5,64ha de surface ont été construits, sur une période de huit ans.**

Enjeux et objectifs

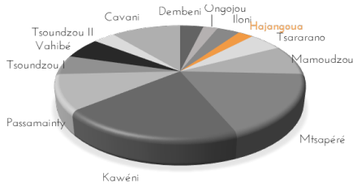
• Valoriser les espaces en dents creuses dans la trame urbaine

• Maintenir un rythme de construction mesuré, en limitant le mitage des espaces



HAJANGOUA
Commune de Dembéni

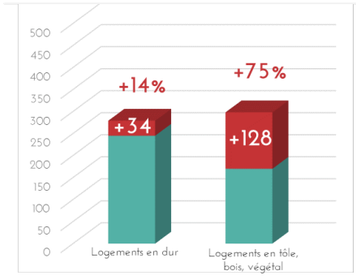
HABITAT



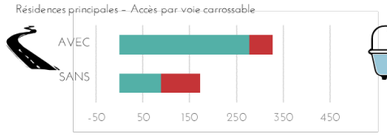
2% des logements de la CADEMA

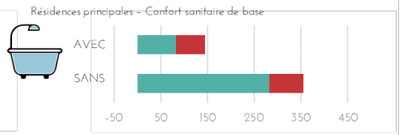
2017 :
577 logements :
500 résidences principales
74 logements vacants
3 résidences secondaires

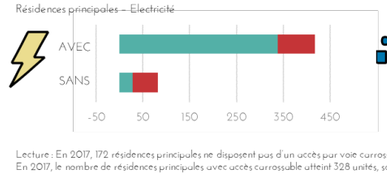
2012-2017 :
+162 logements (+39%)
dont
134 résidences principales (+37%)
40 logements vacants (+118%)
-12 résidences secondaires

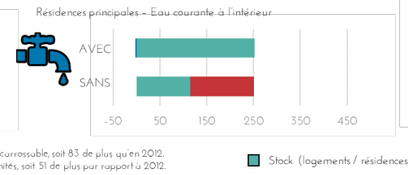


Confort des résidences principales

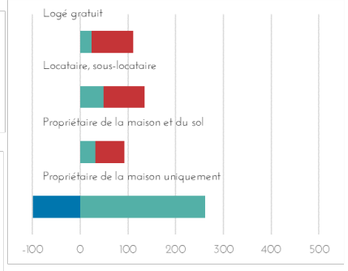








Statut d'occupation des résidences principales



Lecture : En 2017, 172 résidences principales ne disposent pas d'un accès par voie carrossable, soit 83 de plus qu'en 2012.
En 2017, le nombre de résidences principales avec accès carrossable atteint 328 unités, soit 51 de plus par rapport à 2012.
Source : INSEE 2017 Réalisation : FLD.C / Métropolis, 2020

Stock (logements / résidences principales) en 2012 Evolution entre 2012 et 2017 + -

Constats

C'est le village le plus au sud du territoire de Dembéni et de la CADEMA et le moins exposé aux risques naturels.

Environ 1 logement sur 2 est en tôle, mais les logements précaires ont enregistré une augmentation de 75% entre 2012 et 2017, soit une progression près de deux fois supérieure à celle enregistrée par l'ensemble du parc de logements. Selon l'étude récente sur le mal-logement, Hajangoua compte 274 habitats précaires localisés dans plusieurs "petites" poches d'habitat indigne et en diffus, mais très peu de zones à risques. Aucune opération RHI n'est programmée mais un projet est à l'étude sur le secteur de Mro Titi.

Les ménages sont majoritairement propriétaires de leur maison (51% dont 19% propriétaires de la maison et du sol) mais la dynamique récente a contribué à une progression des autres statuts d'occupation à savoir : ménages locataires (27%) et logés gratuitement (22%).

En termes de projet, la SIM aurait un projet de logements sur le village (120 logements en VEFA).
Par ailleurs, le PILHI (Plan intercommunal de lutte contre l'habitat indigne) identifiait une zone d'extension possible de 9,5 ha mais sans préciser de la programmation.

Enjeux & objectifs

• Améliorer les conditions de logements des habitants en place en aidant les ménages dans la réalisation de travaux et, pour les situations les plus dégradées, en envisageant des solutions de relogement sur site.

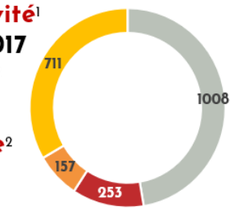
• Densifier le village et identifier des zones d'extension contribuant à structurer le village, en prenant en compte les limites de la desserte par voie carrossable et sa situation géographique, relativement éloignée du cœur de ville de Dembéni.

HAJANGOUA
Commune de Dembéni

ÉCONOMIE

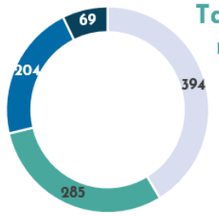
Taux d'activité[1]
23% en 2017
24% en 2012

Taux de chômage[2]
38% en 2017
43% en 2012



Population de moins de 15 ans ▪ Actifs ayant un emploi
Chômeurs ▪ Inactifs

+ 225 habitants de plus de 15 ans
dont 38 actifs occupés depuis 2012



Taux de personnes non qualifiées[3]
71% en 2017
66% en 2012

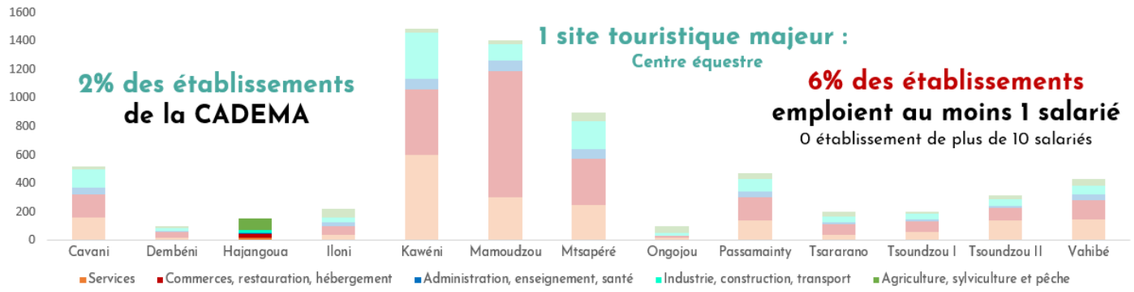
Jamais scolarisée
Scolarisée sans diplôme qualifiant
Ayant obtenu un diplôme qualifiant du 2e degré (CAP, BEP, BAC)
Ayant obtenu un diplôme en études supérieures

1% des commerces (22)
82% d'épiceries, 5% non alimentaire

1 site touristique majeur :
Centre équestre

2% des établissements de la CADEMA

6% des établissements emploient au moins 1 salarié
0 établissement de plus de 10 salariés



Sources : INSEE 2017, SIRENE 2020 Réalisation : Métropolis
1 : Rapport entre le nombre d'actifs occupés et la population totale de 15 ans et plus
2 : Taux de chômage au sens du recensement, Rapport entre les chômeurs et la population active âgée de 15 ans et plus
3 : Personnes non scolarisées âgées de 15 ans et plus

Constats

Hajangoua, village relativement excentré au sud et à l'intérieur de la CADEMA représente 2 % des établissements de l'agglomération.

Ceux-ci, de petite taille sont essentiellement concentrés dans la filière agricole et le commerce/restauration (avec, également, la présence d'un fumoir à poisson et viande, et d'une histoire économique de la filière aquacole).

Si le taux de qualification s'est érodé, entre 2012 et 2017 (passant de 66 % de personnes non qualifiées à 71 %) le taux de chômage, quant à lui, s'est amélioré sur la même période (passant de 43 % à 38 %).

L'activité touristique et d'accueil, encore peu développée, est essentiellement organisée autour d'un centre équestre, mais dispose de potentialités.

Enjeux & objectifs

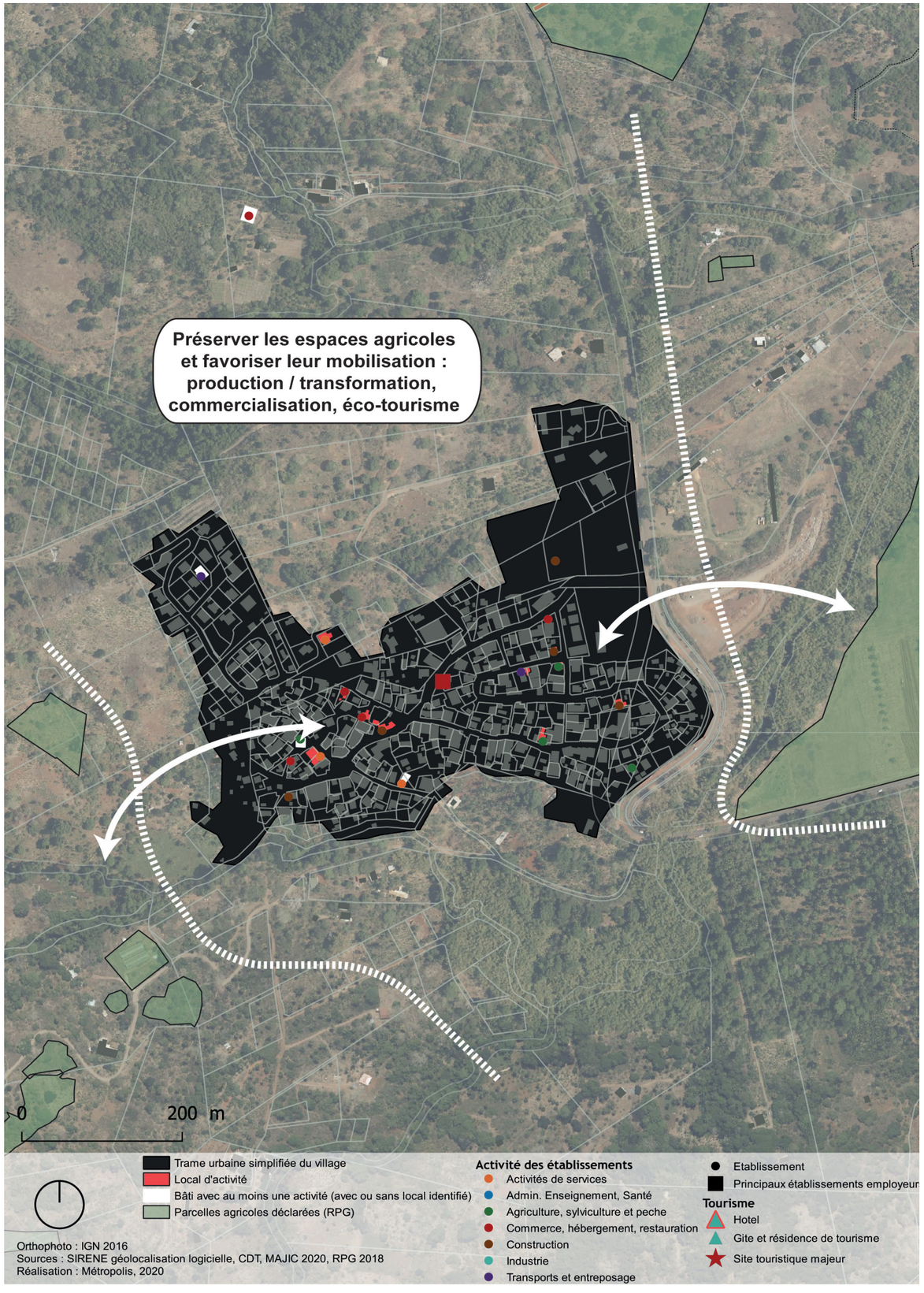
• Proposer des activités économiques et commerciales de proximité (cf marche de proximité, projet SODIFRAM) et des services (construction d'un T22, caserne de gendarmerie...).

• Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration.

• Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation : production/transformation/commercialisation, notamment en lien avec le marché de proximité en cours de finalisation

• Développer un produit éco-touristique rural, éventuellement autour des découvertes équestres, en créant un village "culturel et artisanal" et en valorisant l'exploitation d'un théâtre de verdure, sur les hauts d'Hajangoua

• Favoriser l'accessibilité du village, pour l'expédition et le transport des matières économiques, notamment agricoles.



HAJANGOUA
Commune de Dembéni

MOBILITÉ

Constats

Le village d'Hajangoua est situé tout au sud de la CADEMA le long de la RN3. Les **besoins de déplacements pour ce village se situent essentiellement en direction du chef-lieu Mamoudzou**. Aujourd'hui, ces déplacements sont majoritairement réalisés en voiture personnelle du fait d'un manque d'alternatives ou en taxis collectifs pour rejoindre les principales polarités.

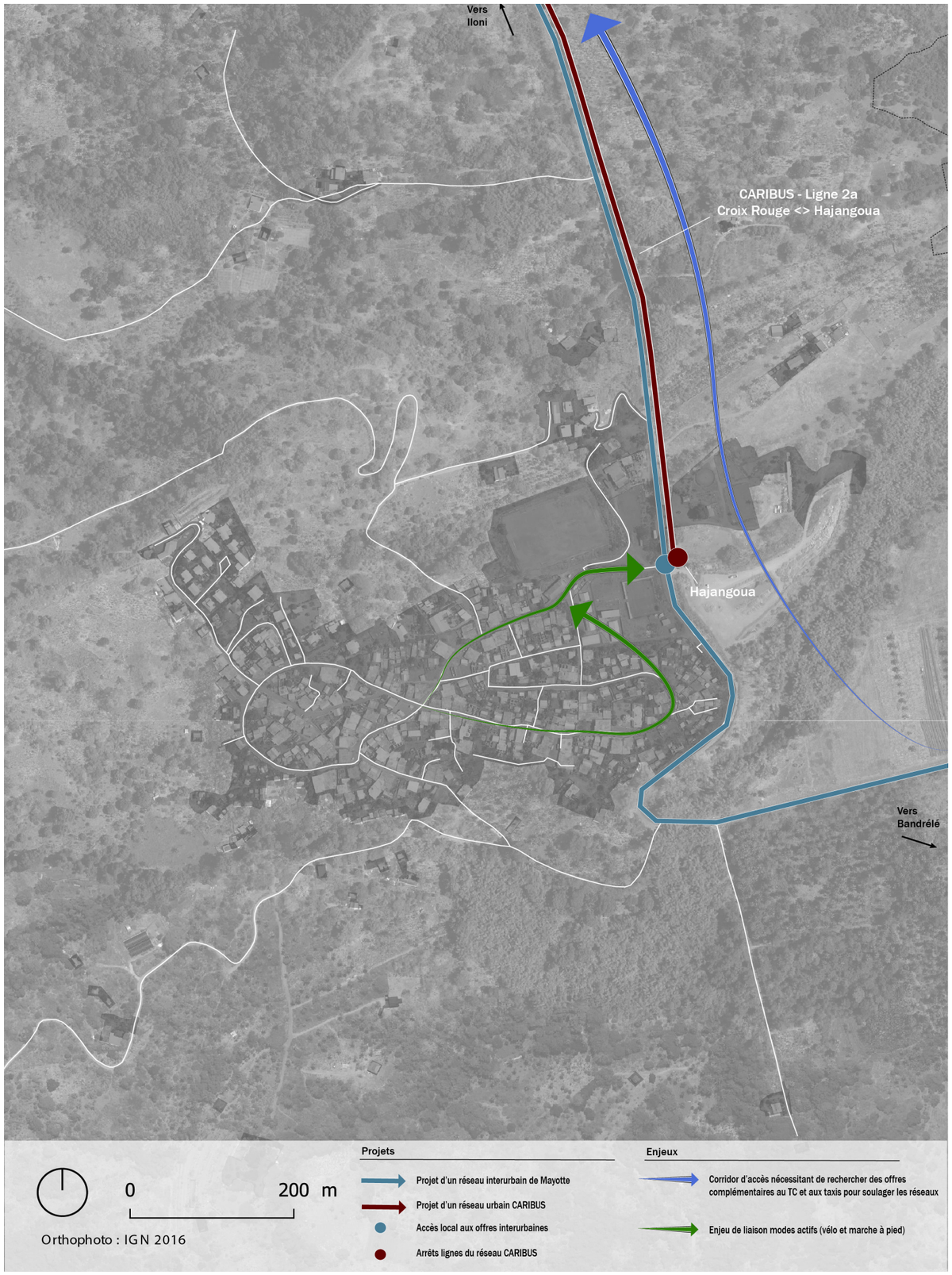
Plusieurs projets devraient considérablement améliorer les conditions d'accès à Mamoudzou depuis le village d'Hajangoua :

• Le **déploiement de plusieurs lignes interurbaines** dont une qui passera par Hajangoua et permettra de rejoindre Mamoudzou de manière directe ou en effectuant une correspondance avec le réseau urbain CARIBUS au niveau du PEM de Passamainty.

• La **mise en place d'une ligne maritime** entre Iloni et Mamoudzou.

Enjeux & objectifs

Le village d'Hajangoua se situe sur un axe majeur de Mayotte sur lequel il est tout à fait envisageable d'imaginer des solutions complémentaires à l'offre interurbaine comme le **développement de solutions de mobilités partagées** (autostop, covoiturage). Un enjeu d'**amélioration de l'espace public permettrait de mettre en avant le rabattement vers le futur réseau interurbain de transport** situé en contrebas de la commune.



HAJANGOUA
Commune de Dembéni

RÉSEAUX

Constats

Les eaux pluviales (EP)

Le réseau compte de **nombreux dysfonctionnements** dont les plus importants sont représentés sur la carte. Les dysfonctionnements caractérisés de graves, occasionnels et/ou problématiques par le diagnostic du Schéma Directeur de Gestion des Eaux Pluviales (SDGEP) sont représentés sur la carte.

Causes :
Réseaux très sale, remplis de nombreux détritus ;
Réseaux bouchés, maillage défectueux ;
Problème d'écoulement, eaux stagnantes ;
Absence de réseaux et/ou de continuité;
Déversements d'eaux grises, exutoires vers milieu naturel ;
Sous-dimensionnement, etc.

→

Conséquences :
Eaux polluées (qui se rejettent dans la zone humide) ;
Exutoires très sales, remplis de nombreux détritus ;
Inondation, débordement des réseaux ;
Problèmes de salubrité, sanitaires.

Or d'après le SDGEP, une grande proportion du village est en zone d'accumulation des eaux pluviales dont les écoles. Ce sont des zones potentielles de forte vulnérabilité. La gestion des eaux pluviales de cette zone est donc primordiale pour la commune. Dans ces circonstances, le bon fonctionnement des réseaux d'eaux pluviales est d'autant plus important.

Accès à l'eau potable

L'accès à l'eau potable à Hajangoua a fortement diminué depuis 2012. Son accès devient très difficile, seulement **50% des logements ont accès à l'eau courante**. Le réseau est pourtant relativement bien développé et la majorité des constructions semblent être desservies.
**La part des logements de la CADEMA ayant accès à de l'eau courante est de 73%.*

*Part des logements (en %) ayant accès à l'eau courante en 2012 et 2017 (INSEE)**

2012	69
2017	50

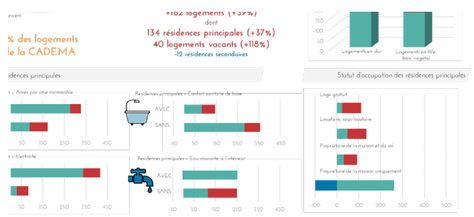
-19%

Accès à l'assainissement

L'assainissement à Hajangoua est critique. **65% des logements n'ont pas d'assainissement** et rejettent les eaux usées à même le sol. De plus, la majorité de l'espace urbanisé n'a pas encore accès à l'assainissement collectif. Seulement 6% des logements y ont accès. La 1ere phase de travaux, prévue entre 2020 et 2027, va néanmoins permettre d'étendre assez rapidement l'assainissement collectif sur une partie du village où les quartiers sont denses et l'habitat apparaît structuré ou ayant fait l'objet de RHI (lotissement Hajangoua, lotissement Barin Touzet, RHI Hajangoua). Par ailleurs, de par le relief et la zone humide qui entourent le village, l'extension des réseaux autour de l'espace déjà urbanisé est limité.
Enfin, hormis le taux des logements en assainissement non collectif (ANC), nous ne disposons pas d'information sur leur état de fonctionnement, leur conformité, etc.

Le village est raccordé à la Station d'Épuration des eaux usées (STEP) de Dembéni qui est sous-utilisée au regard de sa capacité.

Evacuation des eaux usées dans les résidences principales (INSEE 2017)

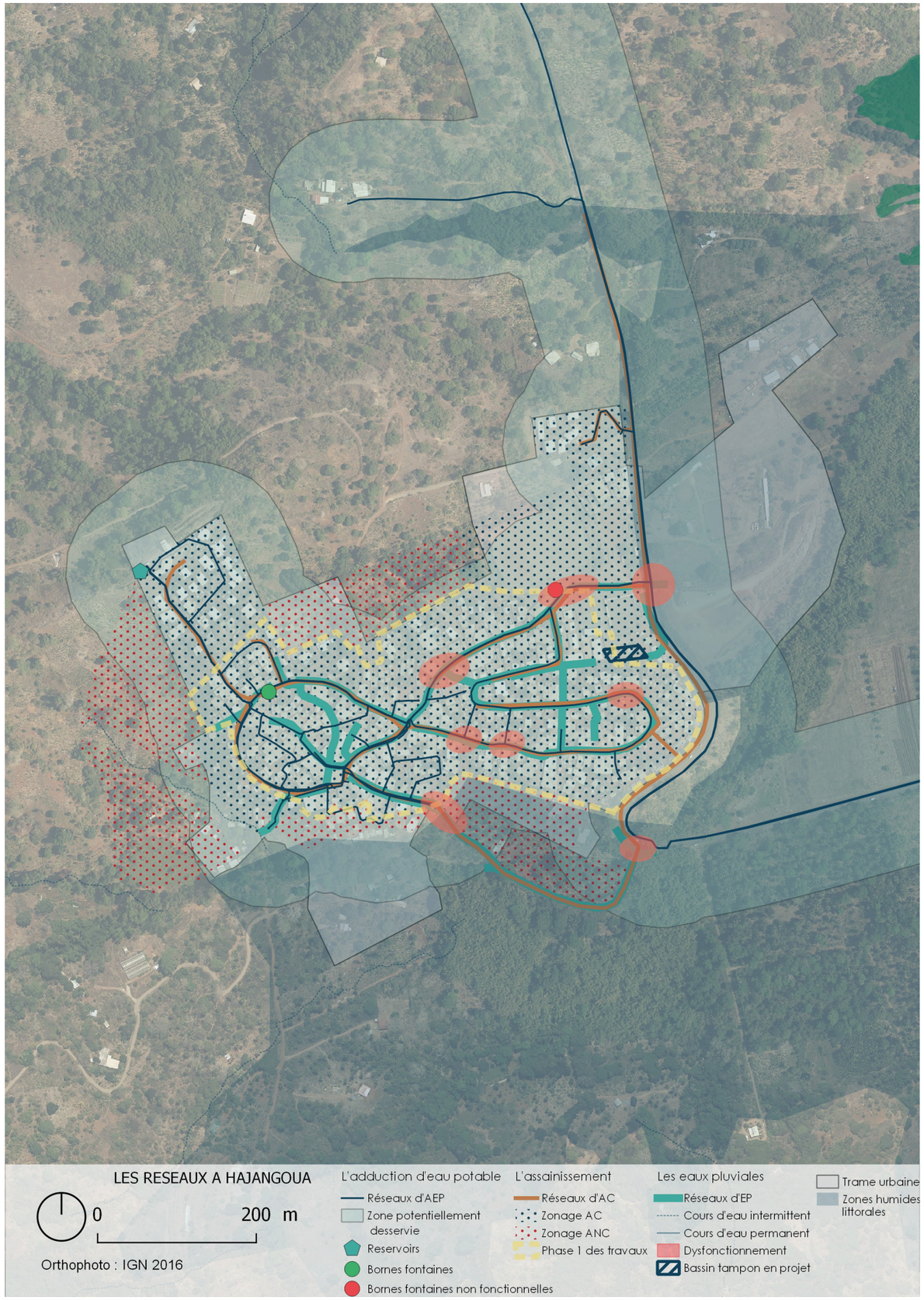


32% des logements sont équipés en WC

Enjeux & objectifs

- L'accès pour la population à eau potable ;
- L'accès pour la population à l'assainissement ;
- L'équilibre écologique des milieux aquatiques :

- La présence de **la zone humide** et en aval de **la mangrove** est un enjeu écologique majeur dans la gestion de l'assainissement et des eaux pluviales.
- L'écoulement des eaux pluviales au regard de l'aléa inondation par ruissellement urbain.



HAJANGOUA
Commune de Dembéni

Atout

• Des espaces agricoles à fort potentiel ;

• Des indicateurs socio-économiques de la population comparativement moins critiques ;

• Un village peu exposé aux risques naturels ;

• Village peu étendu et éloigné de la mangrove ;

• Entouré d'espace à enjeux et d'habitats remarquables (présence relictuelles de forêts sèches) ;

• Une des mangroves les plus étendues de l'intercommunalité ;

• Un tissu bâti relativement resserré à proximité quasi immédiate de la Nationale 3 qui sera desservi par une ligne du futur réseau interurbain ;

• Le centre-bourg du village est pourvu d'un maillage de réseau d'adduction d'eau potable et d'eaux pluviales relativement satisfaisant ;

• Le village est principalement sous la maîtrise foncière de propriétaires publics, facilitant ainsi les opérations d'aménagement ;

• Peu d'habitat informel présent sur la commune ;

• Implantation du village au cœur d'une vaste baie, exemple typique d'une organisation traditionnelle ;

• Nombreux vestiges de l'époque sucrière : usine, village, maison de maître, entrepôts, mise à l'eau en mangrove…

• Forêt galerie de bambou de Mro Wa Salim Bé ;

• Plusieurs rues en forte pente, offrant des cadrages intéressants sur le lagon.

Faiblesse

• Un tissu économique limité et fragile ;

• Une accessibilité complexe par rapport au cœur économique de l'île ;

• L'éloignement du cœur de ville et de la centralité de la commune de Mamoudzou ;

• Un village situé en hauteur de la nationale 3 qui génère un dénivelé non négligeable pour rejoindre la future offre de transports interurbains ;

• Près de deux tiers des logements sont sans assainissement ;

• Un accès à l'eau potable difficile ;

• Un réseau d'eaux pluviales pourvu de nombreux dysfonctionnements ;

• Une mauvaise connaissance des réseaux ;

• Début d'urbanisation le long de la ravine, à l'ouest du village, dans une zone à aléa fort par rapport à la stabilité du terrain ;

• Grand bâtiment en angle à l'entrée Nord du village, déconnecté du tissu urbain ;

• Présence d'un site de dépôt au centre de la traversée du village, empiétant sur les berges de Mro Wa Salim Bé ;

• Banalisation des paysages de plaine avec la multiplication des bananeraies ;

• Mur de soutènement en gabion très imposant.

Opportunité

• Une économie de proximité qui se structure ;

• Un développement agricole et éco-touristique mobilisable ;

• Un périmètre d'extension possible identifié ;

• Sa démographie et sa proximité avec la nationale 3 peuvent faciliter l'usage de la future ligne du réseau interurbain mais aussi participer au développement d'une offre officialisée de voiture partagée (covoiturage par exemple) ;

• Le village est concerné par la 1ere phase de travaux d'assainissement collectif du SDAEU qui permettra d'étendre le nombre de logements desservis ;

• La station d'épuration de l'agglomération d'assainissement est sous-utilisée ;

• Profiter de la réalisation du PLUi-HD pour mettre à plat les schémas directeurs des différents réseaux ;

• Des dents creuses dans la trame urbaine pouvant offrir des possibilités de développement urbain ;

• Mise en valeur des vestiges de l'ancienne usine sucrière protégés par le Conservatoire du littoral dans un parcours terre-mer, greffé au sentier littoral ;

• Fort dynamisme agricole local : diversité des cultures, lutte contre la banalisation des paysages agricoles.

Menace

• Un décrochage territorial, socio-économique et géo-stratégique ;

• Une très forte dépendance aux pôles d'emplois périphériques ;

• Un village qui reste en retrait de la dynamique de développement de la CADEMA ;

• Dégradation de l'état de conservation de la mangrove par apport de matières ;

• Augmentation de la population en bord de cours d'eau ;

• Intensification possible des agro-forêts ;

• Menace de défrichement sur la réserve forestière de Bénara ;

• L'accès au réseau interurbain et éventuellement aux offres de mobilité partagée doit être facilité par des aménagements spécifiques et de qualité sur la nationale 3 au risque que les offres ne soient pas suffisamment attractives ;

• Un accès à l'eau potable qui s'est fortement dégradé;

• Difficulté à envisager un quelconque développement des réseaux dans les poches d'habitat indigne sans opérations d'urbanisme type RHI ou ANRU ;

• Risque pour la population exposée dans la zone d'aléa fort ;

• Extension de la carrière et plus largement l'impact des activités industrielles dans ce paysage rural ;

• Pollution de la mangrove par déchets abandonnés (ferme aquacole) ou déposés (carcasses automobiles).