

PROJET D'AMÉNAGEMENT DU VILLAGE DE KAHANI

CONCERTATION - du 10 Septembre au 10 Octobre 2024

Dossier en ligne à l'adresse : www.epfam.fr/projet/zac-kahani/

Faites part de vos questions et observations à l'adresse : kahani@epfam.fr

COMMUNE DE OUANGANI
COMMUNAUTÉ DE COMMUNES DU CENTRE-OUEST (3CO)
ÉTABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE (EPFAM)

LIEUX FAUVES (mandataire) - BET TEMA +EDIMM - Setec International+RIA CONSEIL - Setec Organisation - MZE Conseil



Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 2 du 30 novembre 2020

Délibération 2020 - 15.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement du secteur de Kahani
Commune de Ouangani

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu la délibération n°2019-3 du 28 février 2019, relative à la convention préopérationnelle d'aménagement de la zone d'activités économique du centre-ouest passée avec la Communauté des Communes du Centre Ouest,

Vu les réflexions portant sur le projet de l'Opération d'Intérêt National (OIN) sur le centre-ouest et plus particulièrement sur la zone de Coconi,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- Les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- Les modalités de concertation publique au titre de l'article L.103-2 du code de l'urbanisme.

Sur proposition du Président,

Le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, après en avoir délibéré,

DECIDE

Article 1 : d'approuver les objectifs et le préprogramme de l'opération d'aménagement définis comme suit :

- Respecter les principes confiés par l'Etat à l'EPFAM dans le cadre du développement du territoire de Mayotte à savoir la mise en place de l'opération d'intérêt national (OIN) à l'échelle territoriale pour un développement cohérent et ambitieux.
- Répondre aux objectifs portés par l'EPFAM dans le cadre de son intervention dans le centre-ouest :
 - o rééquilibrer le territoire en investissant le versant Ouest de l'île ;
 - o allier le développement agricole et développement urbain ;
 - o conforter le tissu urbain et tenir l'étalement urbain en maîtrisant la densité ;
 - o concentrer les projets de développement autour des équipements et réseaux structurants ;
 - o favoriser l'organisation de bassins de vie.
- Répondre aux objectifs de réalisation d'une opération mixte dans laquelle il est envisagé :
 - o La construction de nombreux logements mixtes dont des logements sociaux,
 - o La création d'un hub de correspondances scolaires,
 - o La rénovation potentielle du pôle du lycée technologique de Kahani,
 - o L'aménagement ou la rénovation d'axes viaires et le raccordement de certaines zones peu accessibles aujourd'hui,
 - o L'extension de la caserne pompiers,
 - o La création d'une maison des associations,
 - o La création d'un équipement sportif et la réhabilitation du stade actuel,
 - o La réalisation d'autres équipements potentiels en cours de réflexion (exemple : projet d'aménagement d'un marché couvert).

Nb. le présent préprogramme ne constitue pas le programme de l'opération mais des objectifs qui restent à affiner par une étude de programmation urbaine au lancement de l'opération. Cette étude aura pour objectif de valider un programme abouti et partagé par l'EPFAM et ses partenaires.

Article 2 : d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'Urbanisme :

Elles doivent permettre au public, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables, et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation. Ils seront affichés aux emplacements réservés à cet effet au siège de l'EPFAM, de la 3CO et de la commune de Ouangani et feront également l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département,
- Des réunions publiques et ateliers thématiques avec la population (à minima une réunion et un atelier),
- un dossier sera mis à la disposition du public au siège de l'EPFAM, Boulevard Henri-Marcel, à Mamoudzou.

Le dossier de concertation comportera au moins :

- la présente délibération,
- un plan de situation,
- un plan du périmètre étudié,
- une notice explicative fixant les objectifs du projet,
- un cahier destiné à recueillir les observations de public.

Ce même dossier pourra également être consulté sur le site internet de l'EPFAM à l'adresse suivante : <http://www.EPFAM.fr/>

A l'issue de la concertation, le Conseil d'Administration de l'EPFAM en arrêtera le bilan.

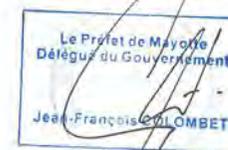
Article 3 : de charger Monsieur le Directeur Général de mener la concertation.

Article 4 : de préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Mamoudzou, le 30 novembre 2020
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFFEN

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le



OÙ EN EST LE PROJET ?



RÉALISER LE DIAGNOSTIC

Déterminer les caractéristiques de Kahani

Réaliser les études environnementales

Rencontrer les acteurs du projet

DESSINER LES PREMIÈRES ORIENTATIONS DU PROJET

2024



LANCER LES RÉUNIONS DE CONCERTATION

Présenter les avancées du projet

Recueillir l'avis des habitants

AUJOURD'HUI

INVITER LES HABITANTS À PARTICIPER AUX ATELIERS THÉMATIQUES

Durant tout le mois de septembre



LANCER LES ÉTUDES TECHNIQUES

Intégrer les retours de la concertation au plan-guide

Pousser les analyses techniques

Mener les procédures administratives : Dossier de création de la ZAC (Zone d'aménagement concerté)



ASSURER L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Réaliser les enquêtes MOUS

Accompagner vers le relogement dans ou hors du projet



POUSSER LES ÉTUDES TECHNIQUES

Préciser les plans de composition du projet et les espaces publics

Continuer les procédures administratives : Dossier de réalisation de la ZAC, mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme



CONTINUER LES ATELIERS ET RÉUNIONS PUBLIQUES

Autres temps d'échange à chaque phase du projet



COMMENCER LES TRAVAUX

Débuter les premiers travaux sur les espaces publics

Dérouler les travaux en plusieurs phases

2026

COMMENT PARTICIPER À LA CONCERTATION ?

DEUX RÉUNIONS PUBLIQUES

Mardi 3 septembre à 14h

Terrain de Komprani

Réunion publique d'information

Octobre-Novembre

Terrain de Komprani

Réunion publique de restitution

Présenter les évolutions issues de la concertation

TROIS ATELIERS THÉMATIQUES

Mardi 10 septembre à 15h

Près du marché

Atelier Développement économique

Jeudi 12 septembre à 15h

Près du marché

Atelier Espaces publics

Samedi 21 septembre à 10h

Terrain de Komprani

Atelier Agriculture et Environnement

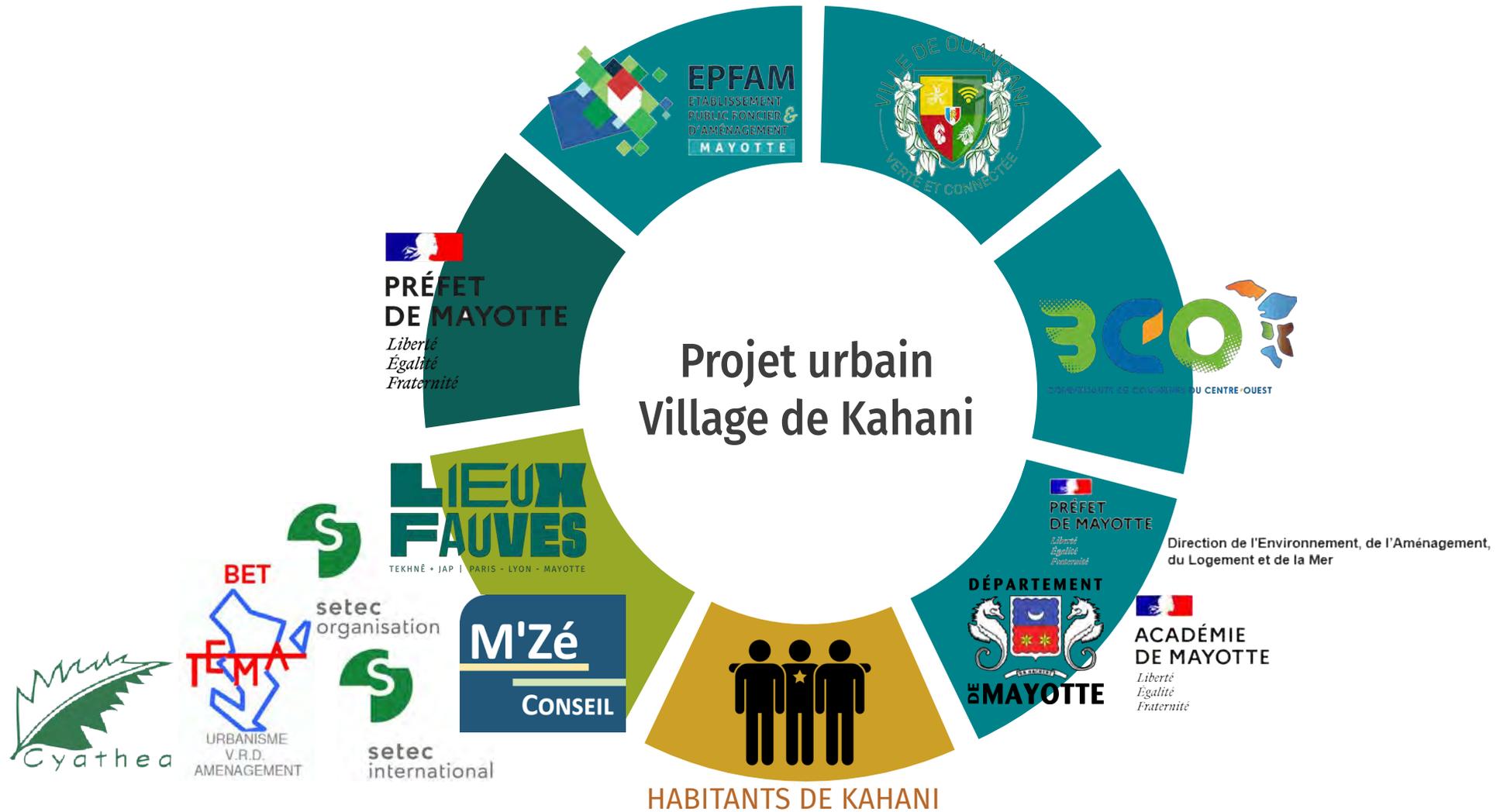
LE DOSSIER DE PRÉSENTATION EST À VOTRE DISPOSITION

du 10 septembre au 10 octobre

- à la mairie de Ouangani
- à la Communauté de Communes du Centre-Ouest
- à l'EPFAM à Cavani Mamoudzou
- en ligne à l'adresse : www.epfam.fr/projet/zac-kahani/

Faites part de vos questions et observations à l'adresse : kahani@epfam.fr

QUI INTERVIENT SUR LE PROJET ?



POURQUOI CE PROJET ?

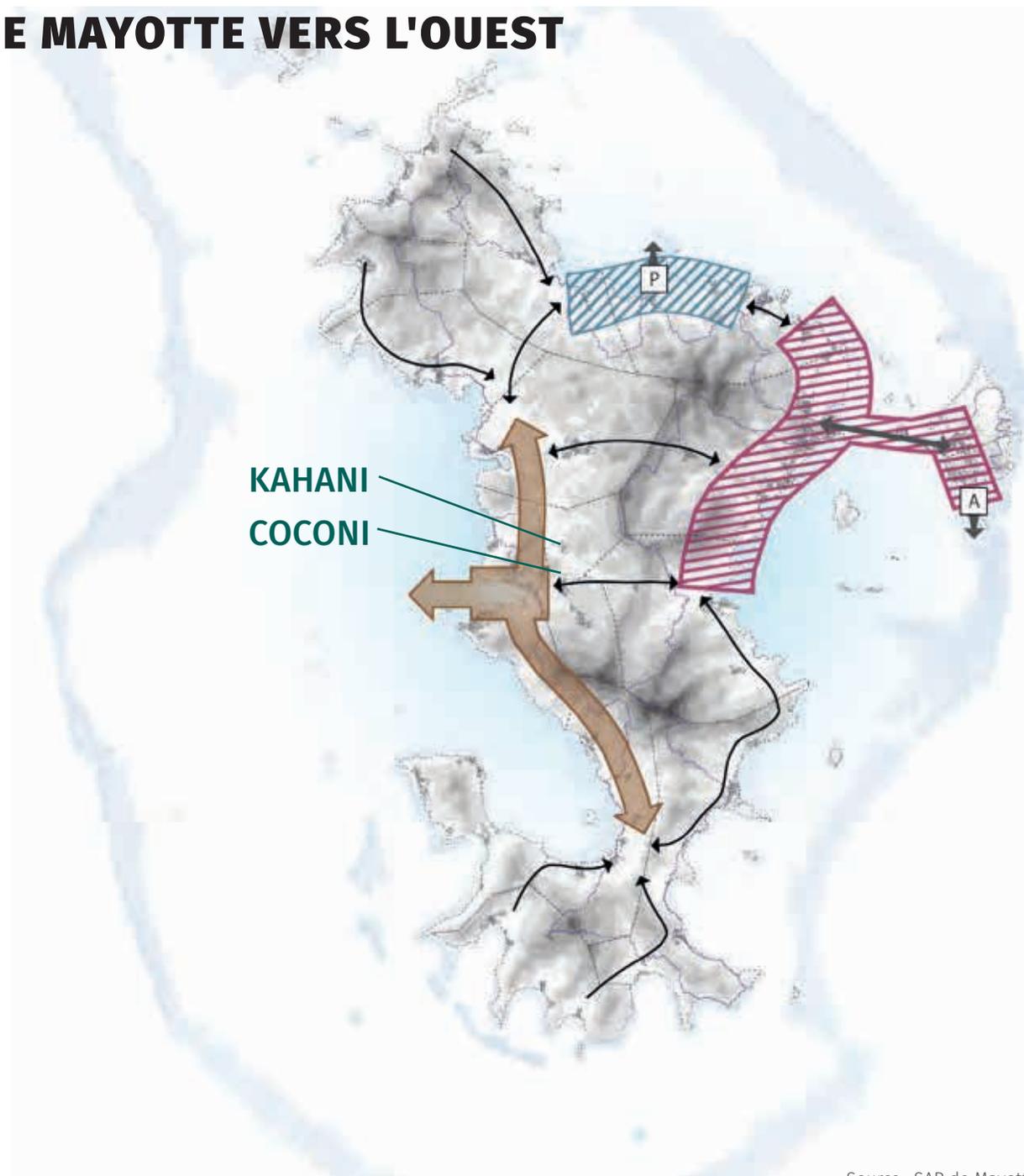
- Réaliser un projet d'ensemble de quartier, cohérent et coordonné.
- Développer et améliorer l'offre de logements de la commune : lutter contre l'habitat insalubre, améliorer les conditions de logement, réduire l'exposition aux risques, construire entre 500 et 700 nouveaux logements.
- Développer l'offre commerciale.
- Conforter les équipements existants et en aménager de nouveaux.
- Préserver et améliorer les continuités environnementales, hydrauliques et agricoles.

UN ENJEU DE RÉÉQUILIBRAGE DE MAYOTTE VERS L'OUEST

La définition du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte a permis en 2020 de partager une vision pour le développement de l'île et la structuration du territoire.

L'un des grands enjeux portés par le SAR consiste à désengorger les alentours de Mamoudzou, en accompagnant un développement urbain et des fonctions structurantes sur le secteur Ouest de Mayotte : sur le territoire de la 3CO, et particulièrement la commune de Ouangani

Le projet d'aménagement de Kahani vise à contribuer à ce développement plus équilibré de Mayotte, en créant une nouvelle centralité dans le centre-ouest de l'île.



1ER REGARD





1ER REGARD



1ER REGARD



1ER REGARD



QUELLE AMBITION POUR KAHANI?

QUELLE IDENTITÉ VILLAGEOISE ?

La constitution de ce futur quartier devra nécessairement apporter une réponse aux enjeux du changement climatique (réduction des vulnérabilités, gestion et protection des ressources, ...).

Mais également aux enjeux urbains et sociaux, le périmètre de ZAC venant constituer une fin d'urbanisation de Kahani, s'étirant entre le centre-ville constitué et les grands espaces agricoles et naturels.

Les notions d'intensité urbain, de frange, de traitement des limites d'urbanisation et de dialogue avec le grand paysage représentent dès lors des enjeux spécifiques de ce futur quartier.

Au-delà de la création d'un nouveau quartier, la programmation de **la ZAC devra nécessairement être pensée en complémentarité de celle du centre-ville, les ramifications, continuités entre ces deux espaces étant indispensable pour structurer un village cohérent, ancré dans son territoire, réellement durable.**

L'objectif de cette concertation est de préciser les attentes pour ce nouveau quartier, d'anticiper les mutations futures, de préciser l'ensemble des projets connexes et d'interroger leur intégration dans une démarche de projet globale. De définir ensemble un futur désirable à l'échelle du village.

Quelles complémentarités d'usages ?

Quels liens avec le grand paysage ?

Quelle programmation urbaine ? Quels équipements ?

Quelles formes urbaines ?

Quelle place pour l'agriculture ?



01

LES
INVARIANTS
DE PROJET

CONTEXTE CLIMATIQUE : DES CHANGEMENTS DÉJÀ VISIBLES

STRATÉGIE D'ADAPTATION ET DÉMARCHE DE PROJET

PRINCIPAUX RISQUES IDENTIFIÉS :

- Montée des eaux
- Risques alimentaires
- Érosion
- Raréfaction de la ressource en eau
- Changement de la végétation
- Dégradation du confort de vie

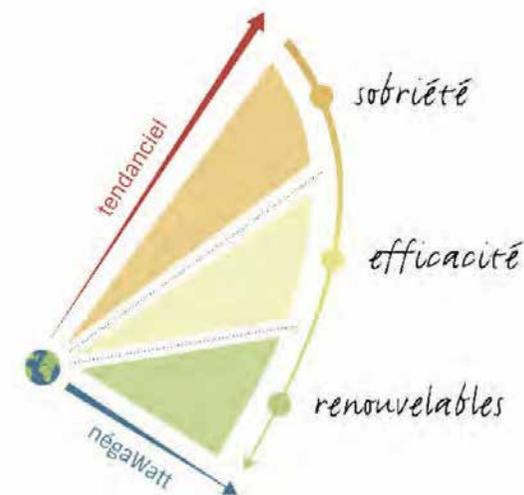
Une prise en compte indispensable de cette réalité dans les stratégies, propositions d'aménagement et validations.

Il s'agit de construire un quartier réellement durable, en capacité de répondre aux enjeux actuels sans omettre la réalité de demain et les risques encourus.

Quel futur désirable ?

Quelles ambitions pour le projet de Kahani ?

Quelles réponses possibles apportées par le projet ?



INSCRIPTION DANS LA DEMARCHE NEGAWATT

Partant du principe que l'énergie la moins polluante est celle qu'on ne consomme/produit pas, négaWatt propose de repenser notre vision de l'énergie en s'appuyant sur une démarche en trois étapes.

Une approche de bon sens : Sobriété, efficacité énergétique et énergies renouvelables.

INSCRIPTION DANS LA LABELISATION ECOQUARTIER

Engagement dans un processus de labellisation Écoquartier permettant de garantir un processus de projet et une mise en œuvre vertueuse.

QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES - TRAMES HYDRAULIQUES

PRÉSERVER LA RESSOURCE EN EAU

Les zones humides sont des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire.

La zone humide rend des services essentiels au milieu naturel : elle améliore la qualité de l'eau, maintient la biodiversité et régule les risques d'inondation, d'érosion etc.

Ces zones sont des opportunités de projet, les terres y sont riches et propices à la culture agricole (notamment au maraîchage).

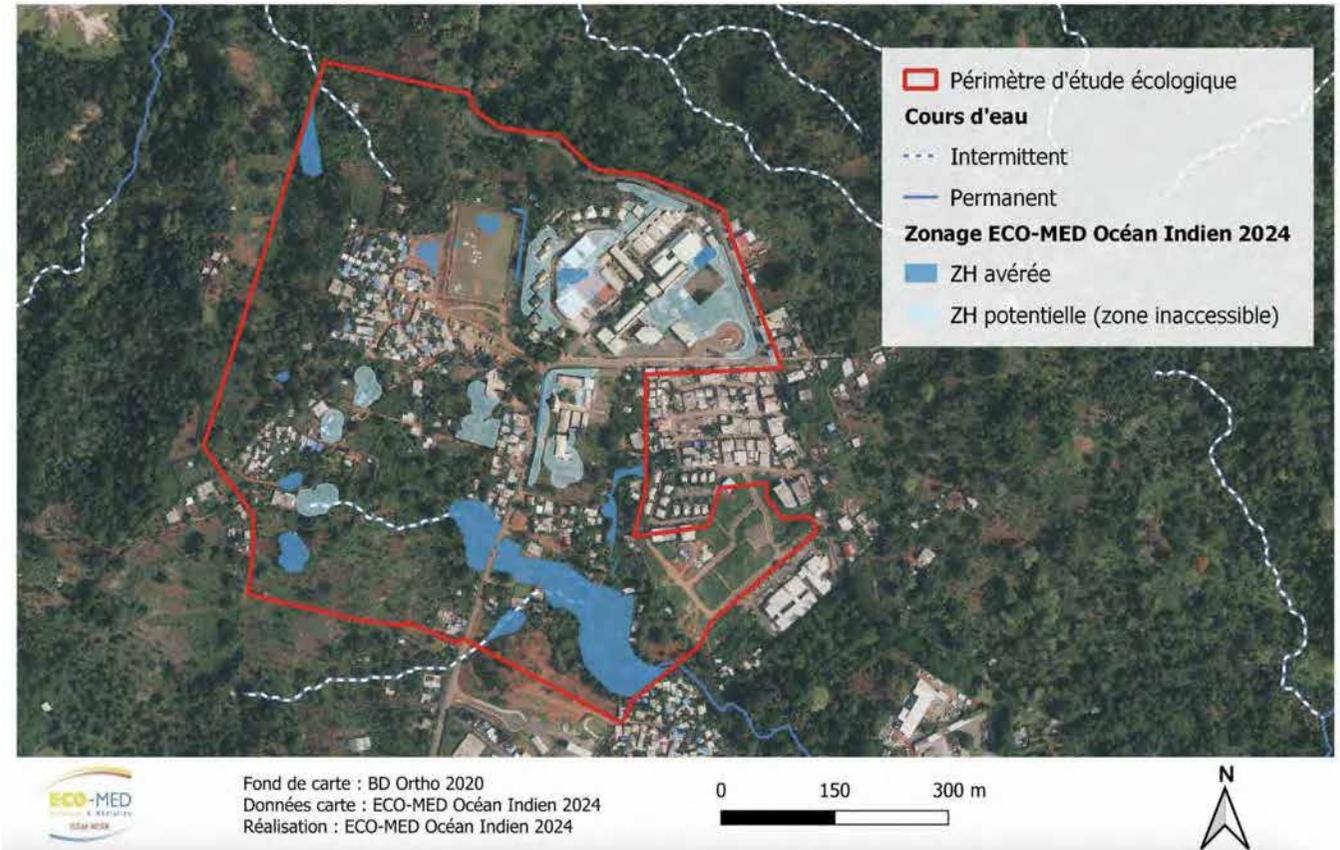
Tenir compte des zones humides est indispensable pour proposer une vision réaliste des aménagements.

Quelles possibilités de mobilisation dans le cadre du projet et de la trame urbaine à venir ?

Quelle compatibilité entre protection des milieux et agriculture ?

Opération d'aménagement urbain de Kahani - Commune de Ouangani

Expertise écologique terrestre : Zones humides (ECO-MED OI 2024)



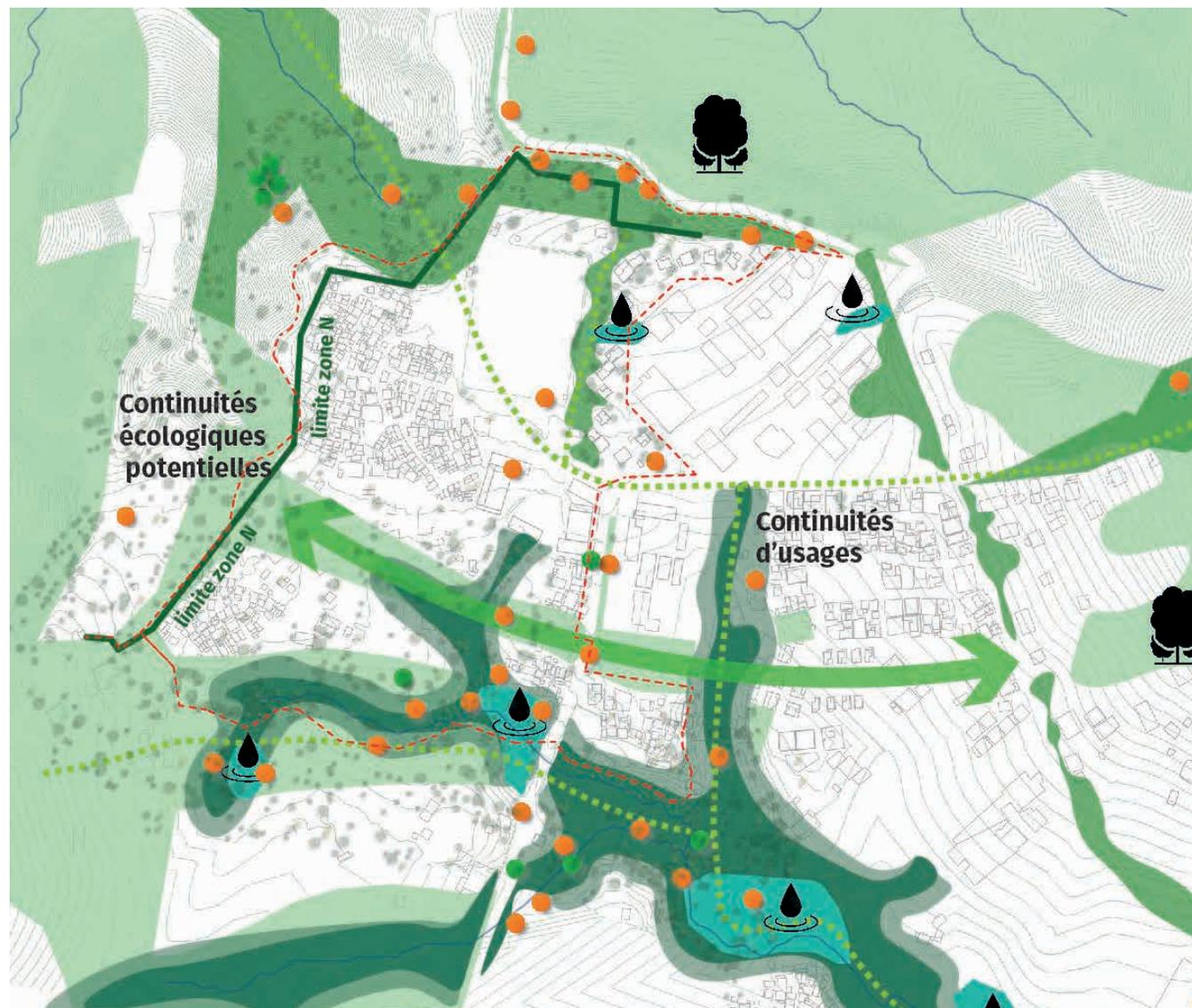
QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES - TRAMES VERTES

VERS UN ÉCOSYSTÈME URBAIN

Enjeu de préservation, de renforcement, et de développement de la biodiversité.

Trame verte comme liens interquartiers, support de mobilités douces et d'usages (sport, loisir, ...).

Comment préserver et mettre en valeur ces continuités écologiques ?
Quelle gestion de ces espaces dans la durée ?



- Faune protégée
- Flore protégée
- Boisement lié à la présence de l'eau
- Espaces boisés d'accompagnement
- Forêts et agro-foresterie
- Arbres isolés - continuité potentielle
- Continuités d'usages potentielles

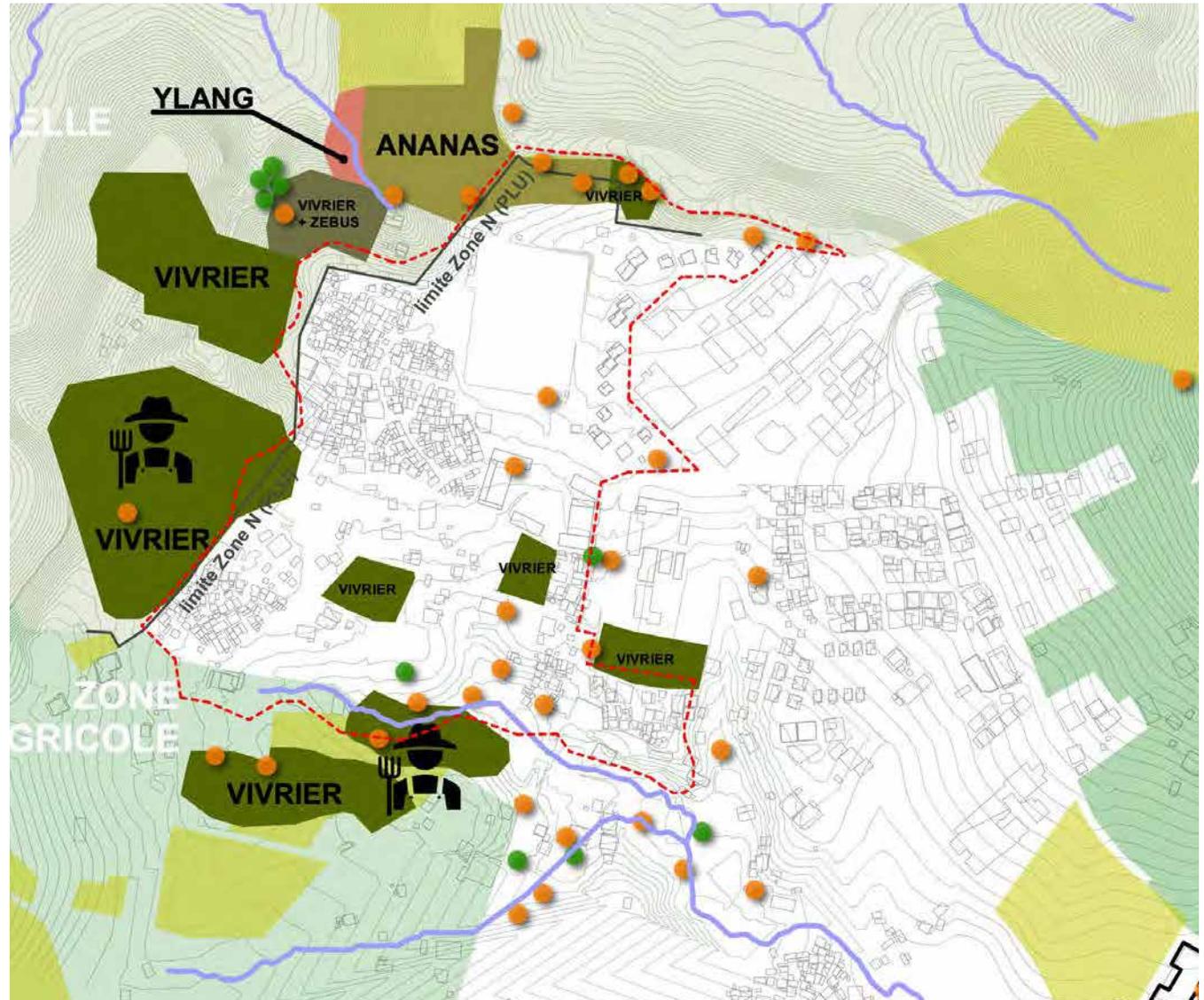
QUALITÉS ENVIRONNEMENTALES - TRAMES NOURRICIÈRES

VERS UNE AGRICULTURE DURABLE

Capacité de souveraineté alimentaire du territoire.

L'agriculture comme modèle économique de développement interrogeant le foncier préservé, la production, la mise en place de circuits courts en lien avec le projet de cuisine centrale et la mise en place d'agro-tourisme.

Quelle place de l'agriculture dans l'identité et la caractérisation du village ?



ETUDE PRÉALABLE À L'IMPACT AGRICOLE - ZAC KAHANI - AURÉLIE HOFFMANN JANVIER 2024

SOCLE CAPABLE

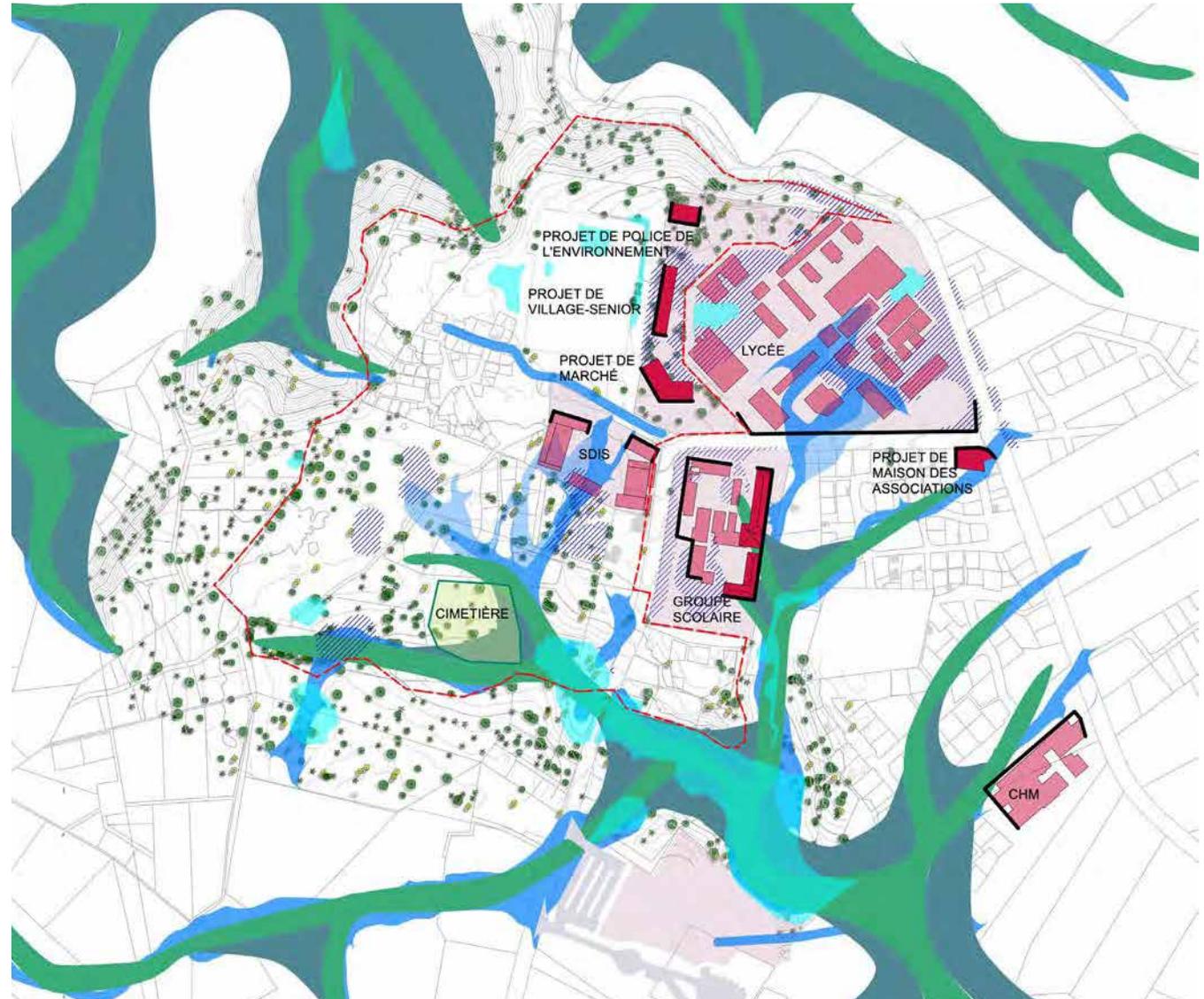
INVARIANTS DE PROJET POUR UNE RÉPONSE DURABLE

Un socle commun, en capacité d'accueillir le vivant, les usages.

La préservation de ces espaces garantit l'intégration du projet dans le territoire et la définition d'un cadre de vie agréable pour l'ensemble du vivant, existant comme futur.

En négatif se dessine le «reste à bâtir» pouvant accueillir les futures constructions (logements / équipements) dans la constitution d'un dialogue entre espaces naturels, agricoles et urbains. Créant les conditions du vivre ensemble, de l'identité villageoise et du sentiment d'appartenance au territoire.

- Aléa inondation fort
- Aléa inondation moyen
- Zone humide avérée
- Zone humide potentielle
- Colluvions (zones de terres fertiles)
- Alluvions indifférenciées (zones de terres fertiles)
- Equipements existants



02

UNE
COORDINATION
INDISPENSABLE

CONSTITUTION HISTORIQUE DU VILLAGE

MOSAÏQUE URBAINE



Les premières habitations à Kahani voient le jour quand la Société coloniale Comores Bambao implante une usine de production de coprah à Combani. Comores Bambao est installée à Anjouan, à Grande-Comore et à Mayotte et produit principalement de la vanille, de l'ylang-ylang et du coprah.

Des travailleurs agricoles d'origine grande comorienne, malgache et réunionnaise s'installent alors à Kahani, alors inhabité et fondent le quartier de Château Marziki.

La Société Comores Bambao est démantelée en 1975. D'anciens ouvriers, notamment d'origine réunionnaise, deviennent propriétaires de terrains de la Société en échange d'indemnités, sur le secteur Komprani. Les habitants du quartier Château Marziki fondent un nouveau quartier, baptisé Kahani centre.

La constitution du village actuel s'est réalisée par la construction et déconstruction de quartiers d'habitat : quartiers Vietnam, Kosovo, Kardjavenza... avec pour conséquence le report de ces habitations sur des secteurs à proximité.



FAIRE VILLE : RÔLE STRUCTUREL DE LA ZAC

CHANGEMENT DE PARADIGME



DÉVELOPPEMENT AU FIL DE L'EAU EN FONCTION DES OPPORTUNITÉS FONCIÈRES

**REPRODUCTION DES SCHÉMAS OBSERVÉS
DÉCASAGE ET REPORT DE L'INFORMEL**

CRÉATION D'UNE NOUVELLE PIÈCE URBAINE JUXTAPOSÉE À L'EXISTANT



DÉVELOPPEMENT COORDONNÉ ENTRE LES DIFFÉRENTS PORTEURS DE PLANIFICATION URBAINE

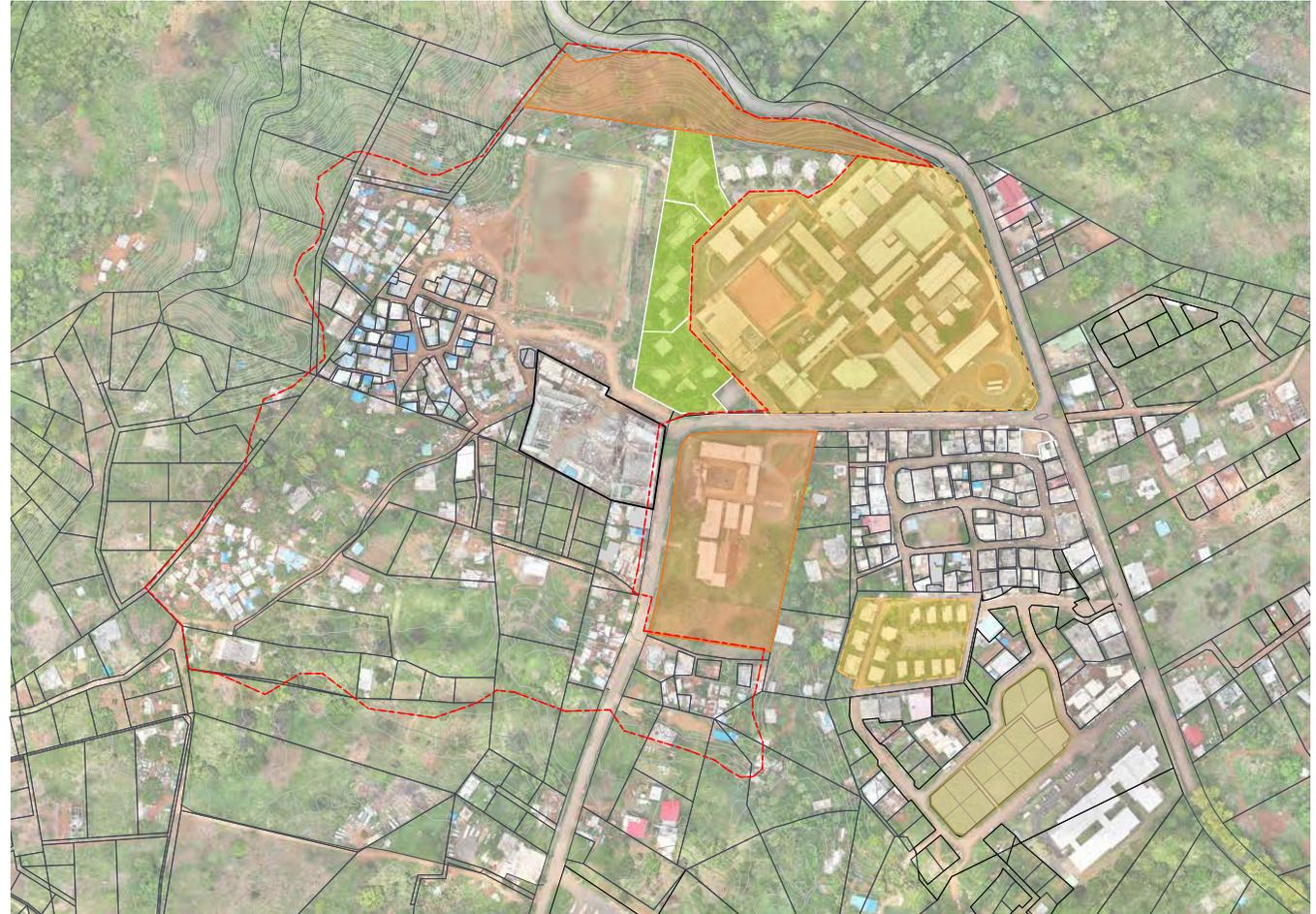
**PRISE EN COMPTE DE «L'INFORMEL» DANS LE PROCESSUS DE PROJET
CAPACITÉ A TROUVER DES SOLUTIONS DE RELOGEMENT IN SITU?
QUELS FONCIERS MOBILISER ? QUELLES TEMPORALITÉS ?**

CRÉATION D'UN ENSEMBLE URBAIN COHÉRENT, DYNAMIQUE ET ATTRACTIF

UNE COORDINATION INDISPENSABLE

COOPÉRATION / MUTUALISATION

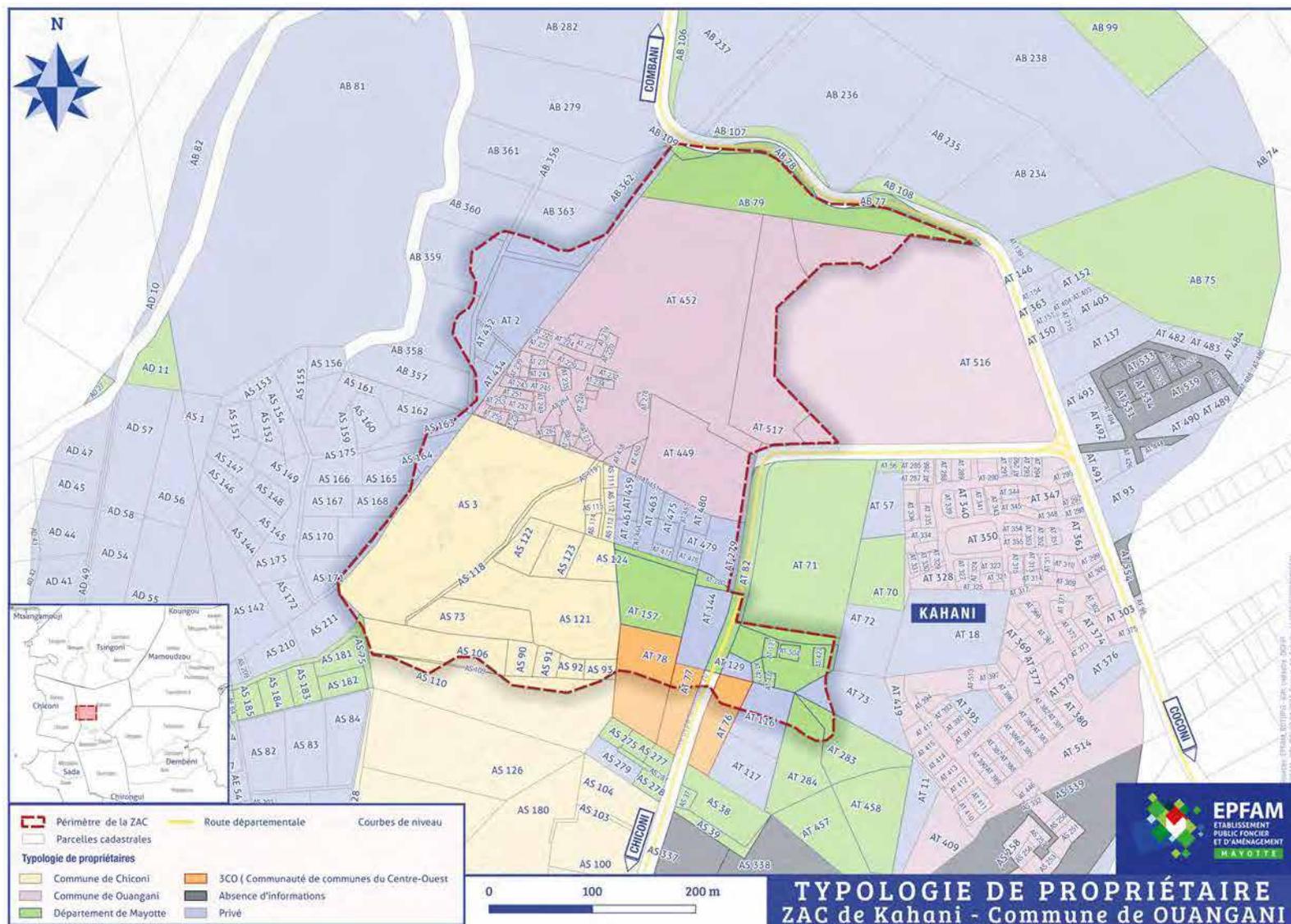
- Des projets (3CO, ville) en cours de réflexion :
Nécessité d'articulation entre les différents programmes. La construction au fil de l'eau ou selon les disponibilités foncières pourrait entraîner des complexités voire des impossibilités techniques de réalisation du nouveau quartier.
- Une mutualisation à interroger :
Interroger le devenir de certains équipements (évolution du Lycée) et leur capacité à mutualiser certains locaux, équipements spécifiques, ...



-  Projets 3CO pris en compte dans le projet
-  Projets en cours de réflexion interrogés dans le cadre du projet d'aménagement
-  Projets à moyen / long terme nécessitant coordination

UNE COORDINATION INDISPENSABLE

DES FONCIERS MAJORITAIREMENT PUBLICS MAIS OCCUPÉS



VILLE DES FLUX

DE LA VILLE DES FLUX À LA VILLE APAISÉE

03

VILLE DES FLUX

VILLE TRAVERSÉE ET NON VÉCUE



VILLE DES FLUX

RD16 LIAISON ET RUPTURE URBAINE

Le passage de la RD16 crée une véritable séparation entre secteurs Est et Ouest de Kahani. La largeur de voirie et le trafic de véhicules engendrent une ville de passage, essentiellement marquée par la voiture.

Un flux important d'actifs est à prendre en considération : selon une estimation, plus de 2400 personnes transitent quotidiennement par Kahani.

De plus, les équipements existants et les projets en cours, de par leur emplacement, accentuent cette césure en créant de grandes emprises murées et infranchissables.

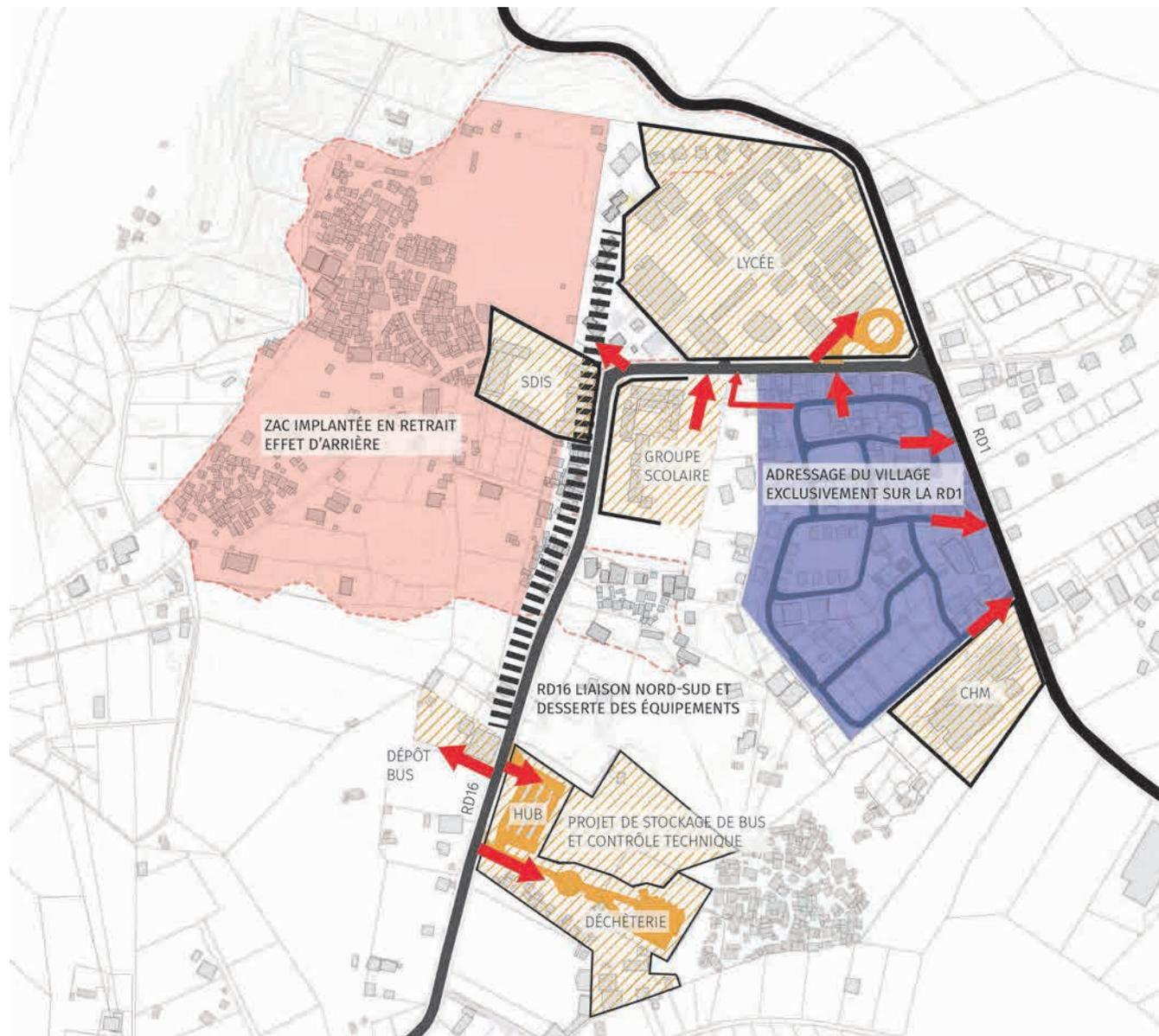
Comment passer de la ville de flux à la ville pacifiée ?

Dans le cadre du projet de ZAC, quelle articulation possible entre les deux pièces urbaines du village existant et du nouveau quartier ?

Quel est le rôle du nouveau quartier dans la structuration des liens entre ces deux villages ?

Comment passer de la ville d'opportunité à la ville planifiée ?

Enfin, comment prendre en compte les populations présentes, habitant sur place ?



← Adressage sur les RD

VERS LA VILLE PACIFIÉE

ACTION 1 - AMÉNAGEMENT DE LA RD : RÉIMAGINER LES ESPACES PUBLICS

Constat :

Un nombre important d'équipements sensibles, existants et futurs, sont adressés sur la RD16, malgré une voirie principale circulée et un gabarit de voie limité.

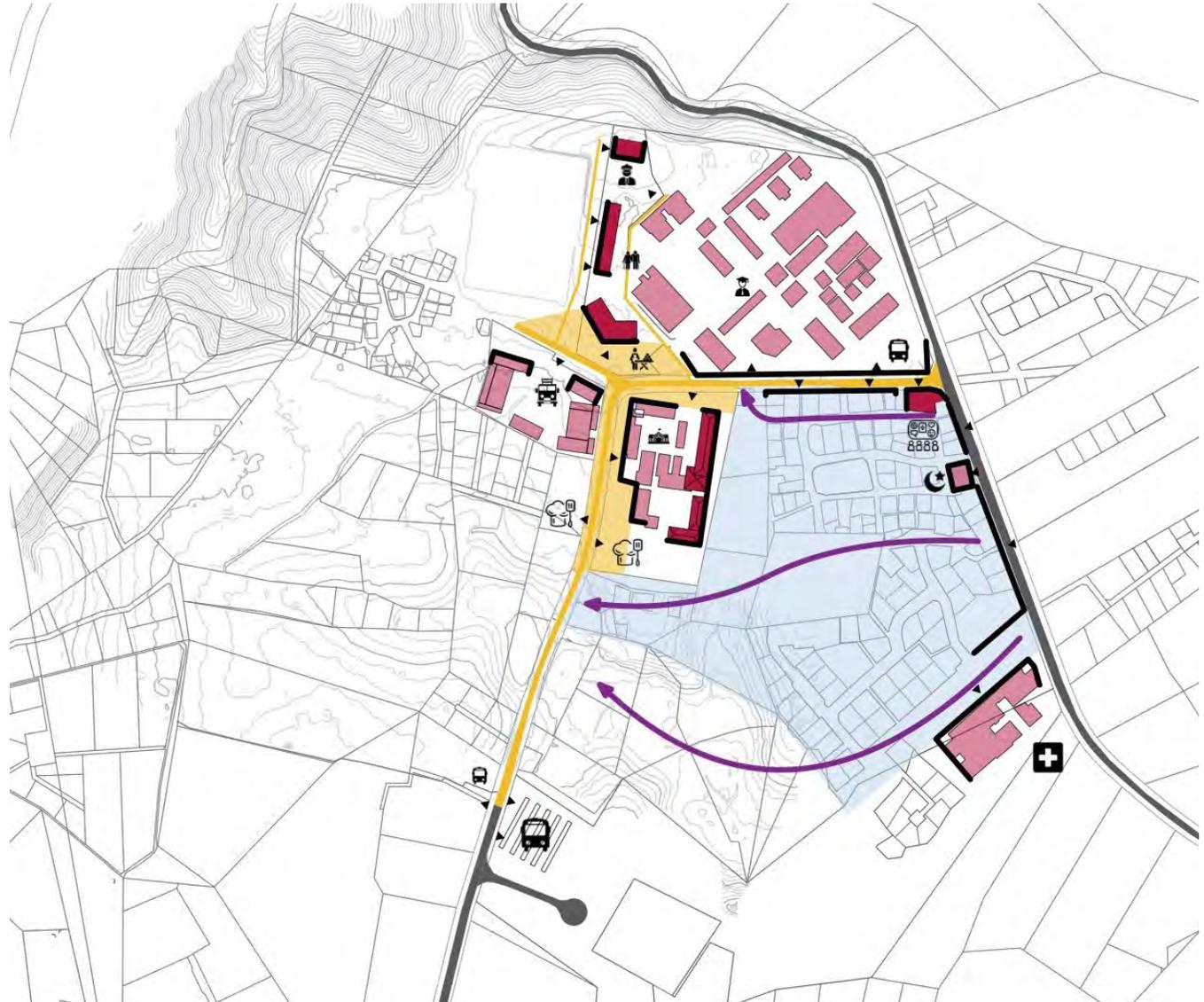
Enjeux :

- Équilibrer l'organisation urbaine entre un tissu résidentiel intime et de polarités actives accueillantes afin d'éviter les conflits d'usage
- Prendre en considération l'augmentation des flux sur la RD tout comme la nécessité de son apaisement
- Profiter des flux quotidiens pour consolider le tissu économique (offre de restauration et de commerces « de passage » notamment)
- Redonner leur place aux représentations étatiques
- Animer l'espace public par des façades nobles et un traitement dans son épaisseur

➔ Liaisons à créer

■ Route départementale pacifiée

■ Équipements



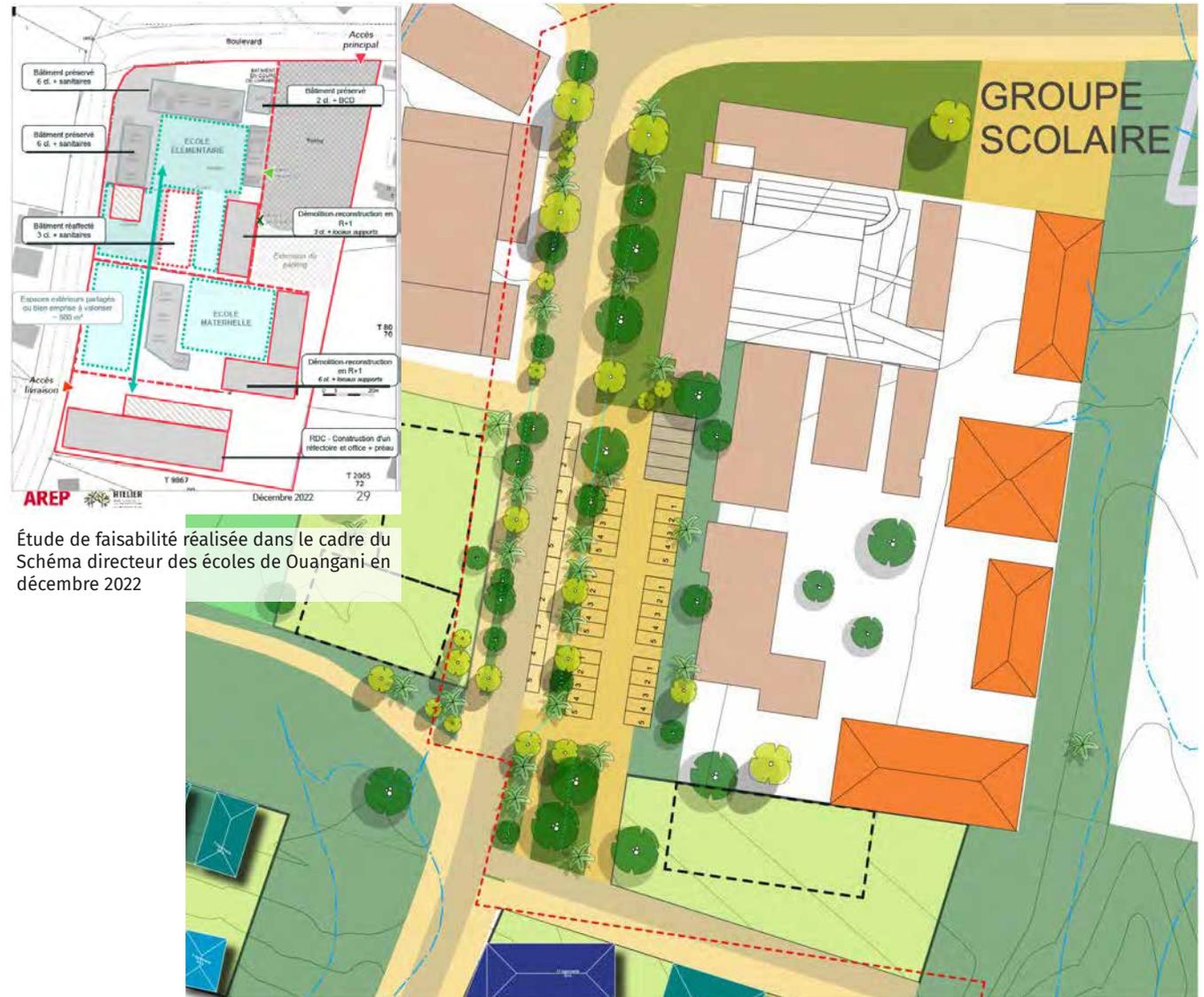
VERS LA VILLE PACIFIÉE

ACTION 1 - AMÉNAGEMENT DE LA RD : RÉIMAGINER LES ESPACES PUBLICS

Le groupe scolaire est actuellement peu visible depuis la RD16, il est situé en contrebas de la route et l'accès est principalement dédié aux véhicules avec une nappe de stationnement importante. D'un autre côté, le village manque de salles de classes suffisantes pour accueillir tous les élèves.

Repenser le rapport à l'espace public et à la RD en basculant l'accès véhicules sur le côté Ouest de la parcelle permet de réduire la place de la voiture et du stationnement.

Il est alors possible d'optimiser la surface de la parcelle afin de permettre l'extension du groupe scolaire par la construction de nouveaux bâtiments.



Étude de faisabilité réalisée dans le cadre du Schéma directeur des écoles de Ouangani en décembre 2022

VERS LA VILLE PACIFIÉE

ACTION 1 - AMÉNAGEMENT DE LA RD : RÉIMAGINER LES ESPACES PUBLICS

Quartier pompier

Voie existante

Groupe scolaire

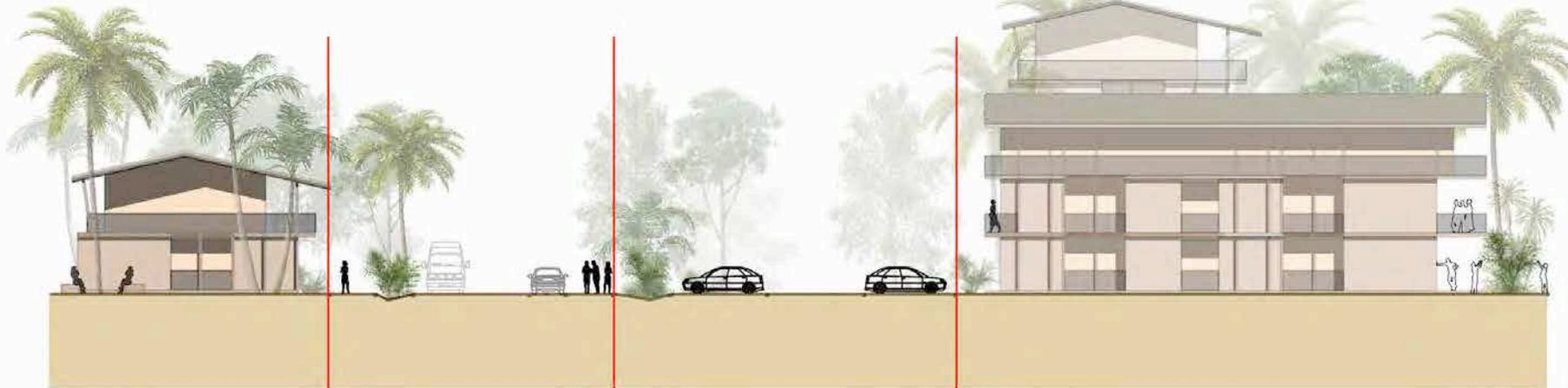


4 6 5
15

Voie apaisée

Parking mutualisé

Groupe scolaire



2,5 2 6 2 2,5 3 15
15

VERS LA VILLE PACIFIÉE

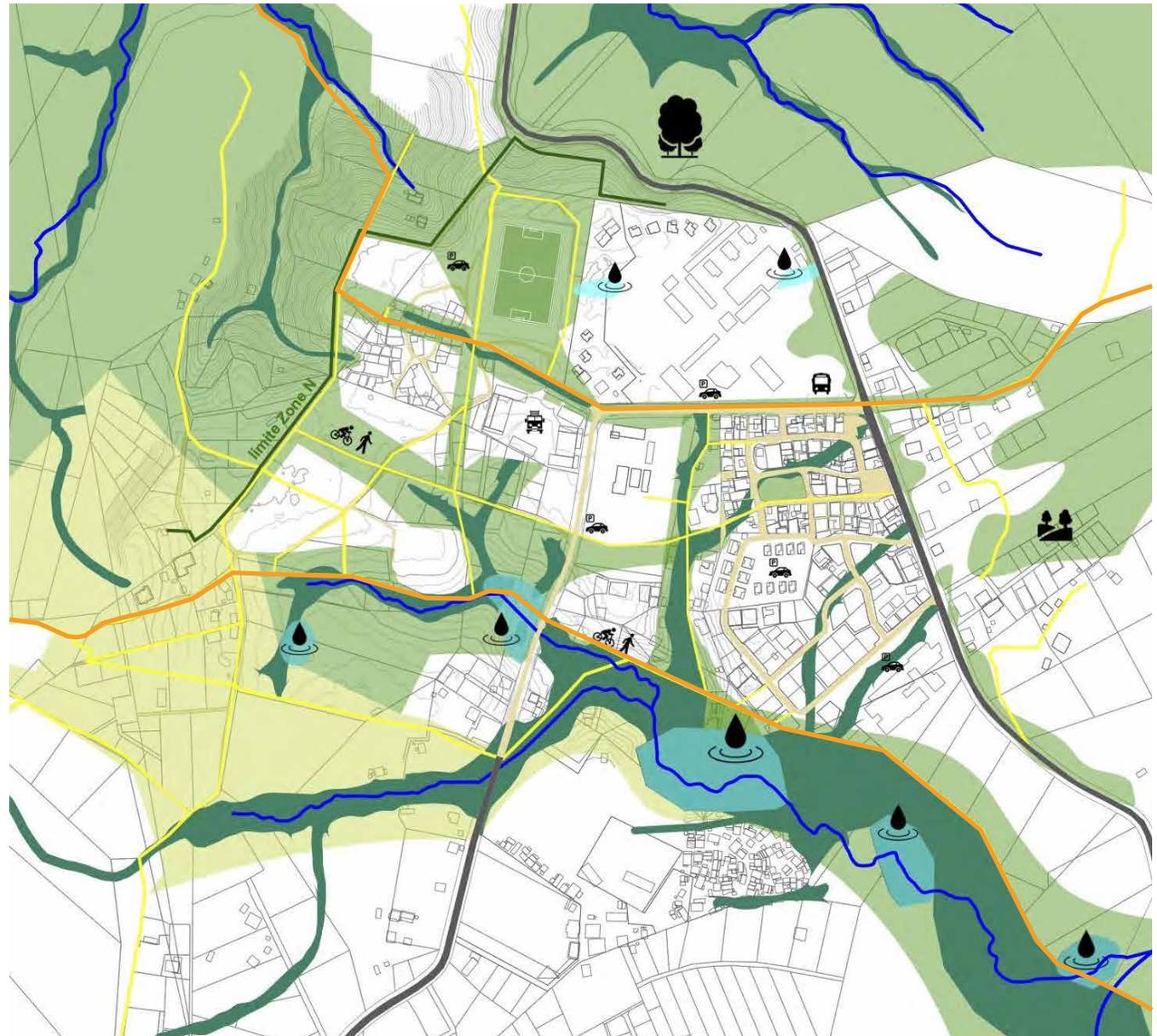
ACTION 2 - REDÉFINIR ET DIVERSIFIER LES MOBILITÉS

Premier axe de la ville pacifiée, la mise en place d'alternatives à la voiture, favorisant les parcours piétons et modes doux sécurisés, animés, hors des axes routiers.

La mise en place et le renforcement de la trame environnementale est l'occasion de mettre en place, à l'échelle du village, un maillage mode doux reliant l'ensemble des quartiers.

Ces parcours seront en mesure de porter un certain nombre d'équipements (sport, agrès, farés, jeux, ...) à destination de l'ensemble des usagers de la commune.

L'adressage de certains équipements et du centre-ville pourra être repensé pour une accroche directe sur ces nouvelles dessertes.



- Parcours de grande échelle
- Parcours piétons

VERS LA VILLE PACIFIÉE

ACTION 2 - REDÉFINIR ET DIVERSIFIER LES MOBILITÉS : UNE VOIE PACIFIÉE



Ecoquartier Vauban, Fribourg



Espace Raimbourg, Ecalles - Arc en Terre



La Cocoteraie, La Reunion - CBo Territoria & DP Urba

ZAC de Beauséjour, La Reunion - CBo Territoria & Tekhnê, Atelier LD



BMRI, Afrique du Sud - Terra



Ilot de la Poste, La Plaine-sur-Mer - Agence Drodolot



VERS LA VILLE PACIFIÉE

ACTION 3 - REPENSER LE TRAFIC À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

CIRCULATION : RACCORDEMENT NORD

Cette hypothèse consiste à utiliser la nouvelle voie de traversée de la ZAC comme axe principal de circulation de Kahani. Elle se raccorde au Nord sur le tracé existant de la RD1.

- + Elle permet d'apaiser l'actuelle RD16 et d'ouvrir à l'urbanisation le secteur Pompier comme articulation entre la ZAC et le centre village.
 - + Elle crée une plus grande porosité entre l'est et l'ouest de la commune.
 - + Accès au nord de Mayotte (Combani) plus rapide grâce au nouveau barreau
-
- L'ensemble du trafic est reporté au cœur du nouveau quartier, entraînant nuisances sonores, pollution, conflits d'usages ... et impactant la qualité de vie des habitants
 - Création d'une nouvelle centralité risquant de concurrencer l'existante
 - Le barreau conduit la réalisation d'un remblai de grande hauteur (jusqu'à 7m) au nord du nouveau quartier, dans une zone d'aléa moyen mouvement de terrain et en bord de talweg, puis à un déblai de grande hauteur au raccordement sur la RD1.



VERS LA VILLE PACIFIÉE

ACTION 3 - REPENSER LE TRAFIC À L'ÉCHELLE DU TERRITOIRE

CIRCULATION : CONTOURNEMENT SUD

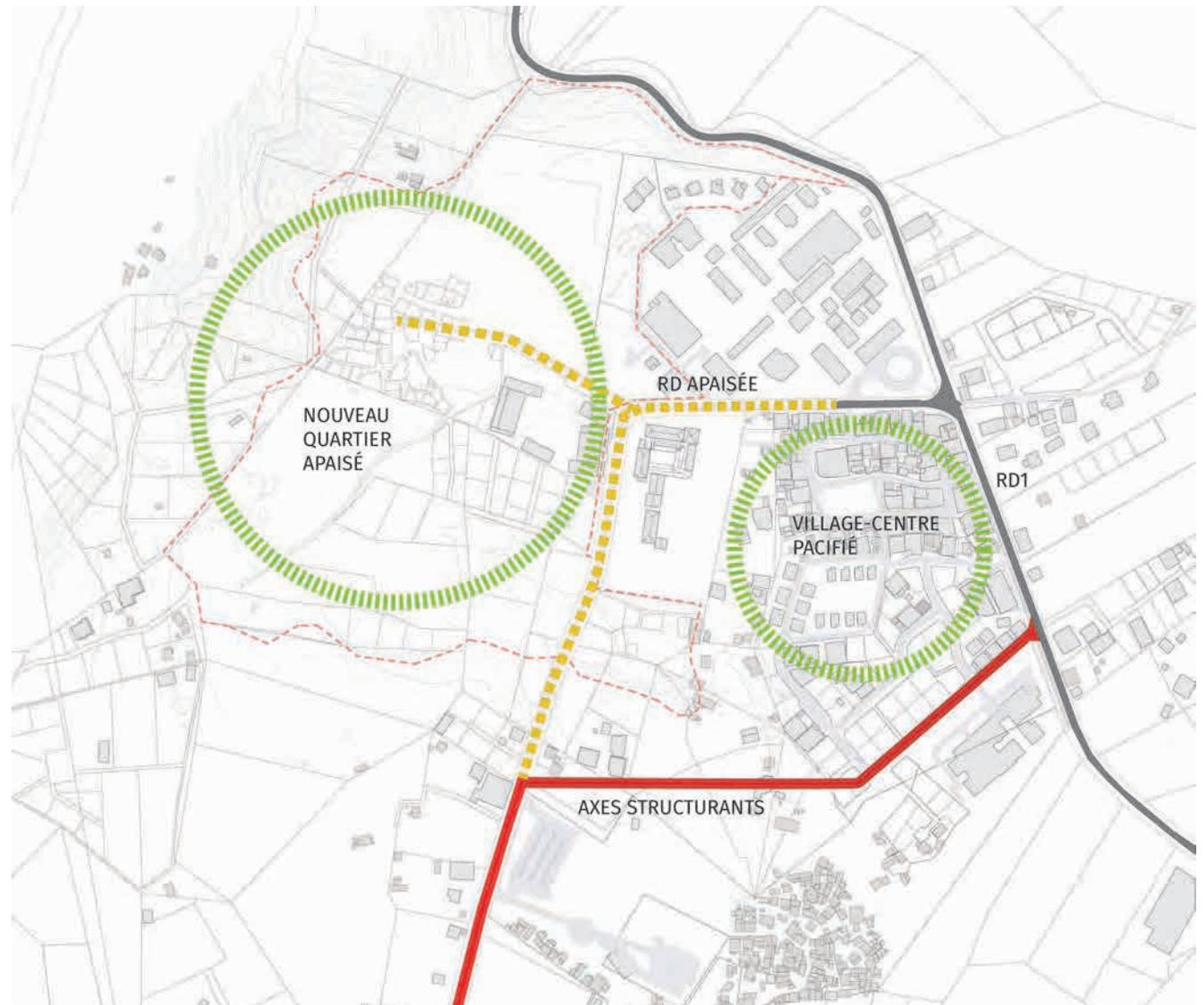
Dans cette hypothèse, une nouvelle desserte au Sud du village est créée.

+ Ce contournement permet de sortir les flux pendulaires du centre-ville, apaisant l'ensemble de la commune et sécurisant la desserte des équipements existants et programmés.

+ Cette nouvelle voie assure la desserte directe du CHM et permet la mise en place de nouvelles entrées de ville, diluant le trafic au sein de Kahani.

- Le barreau Est de cette nouvelle voie principale et structurante se positionne dans une zone d'aléa fort inondation et nécessite le franchissement de la rivière et de zones humides sensibles.

Cependant, la topographie du site d'implantation permet un remblaiement très limité, rendant l'infrastructure très peu impactante et acceptable vis-à-vis de l'aléa.



HYPOTHÈSES D'AMÉNAGEMENT

04

HYPOTHÈSES D'EMPLACEMENT DU TERRAIN DE SPORT

ENTRE MAINTIEN, RELOCALISATION ET VARIATION

Hypothèse 1 : Maintien du terrain en place

- + Conservation de l'équipement et de ses usages
- «Perte» de surface constructible à l'échelle de l'opération

Hypothèse 2.1 : Relocalisation du terrain

- + Valorisation du terrain de foot comme lot constructible, plat et hors aléas
- + Secteur sécurisé en lien avec la promenade active
- Suppression d'arbres de grande valeur
- Adressé sur le nouveau quartier

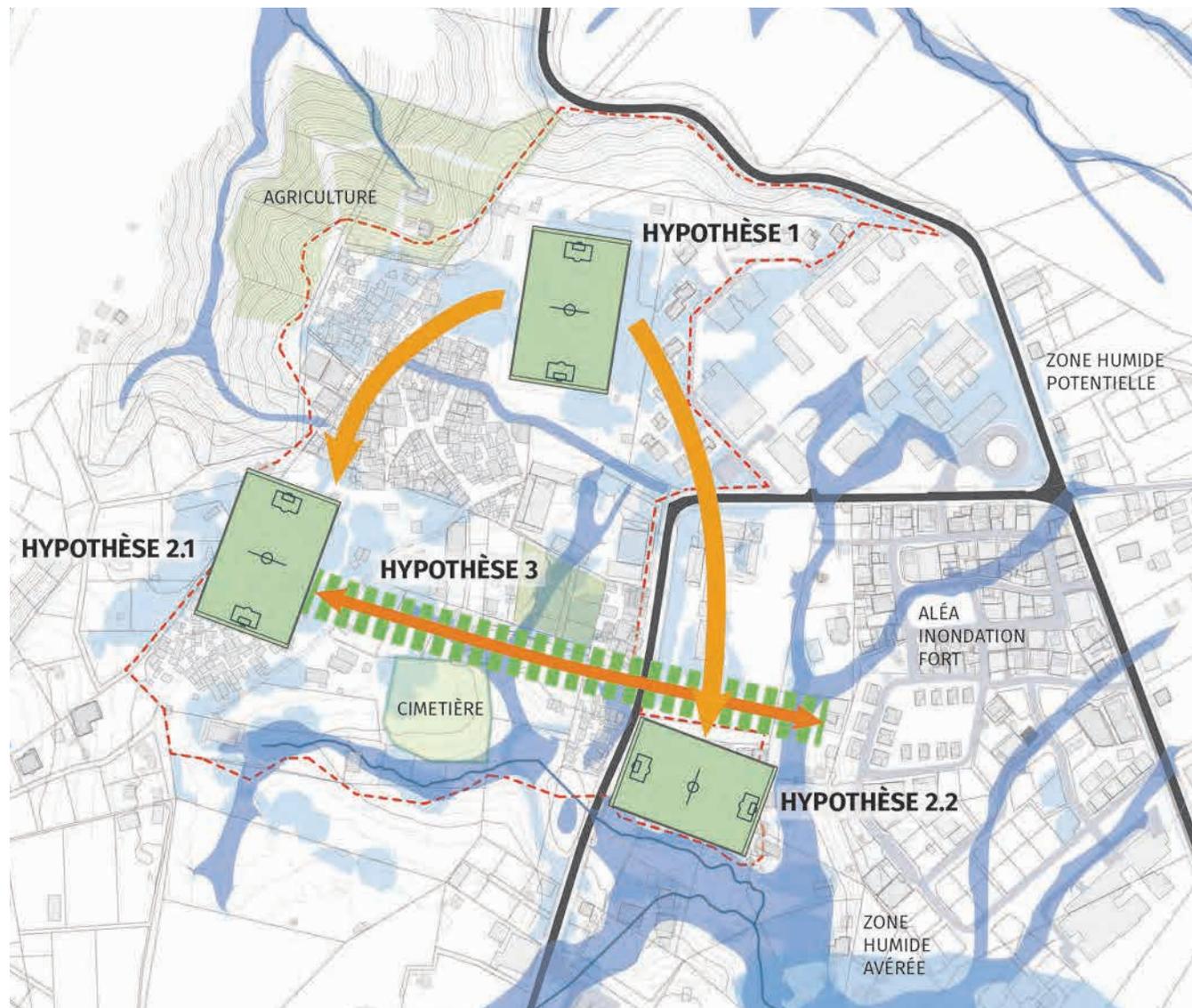
Hypothèse 2.2 : Relocalisation du terrain

- + Valorisation du terrain de foot comme lot constructible, plat et hors aléas
- + Localisation en articulation des quartiers entre le village existant et le nouveau quartier
- Réduction de la taille du terrain

Hypothèse 3 : Remplacement du stade par plusieurs équipements

- + Multiplicité des usages et mixité des publics concernés
- Perte d'un équipement existant

Dans le cas de relocalisation ou de suppression du terrain, le phasage du projet sera finement établi afin de prééquiper et de fournir les nouveaux équipements avant d'intervenir sur l'existant.



HYPOTHÈSES DE PROGRAMMATION SCOLAIRE

QUELLE STRATÉGIE POUR AUGMENTER LA CAPACITÉ DU GROUPE SCOLAIRE DU VILLAGE ?

Actuellement les besoins relatifs en locaux sont estimés à 27 classes¹.

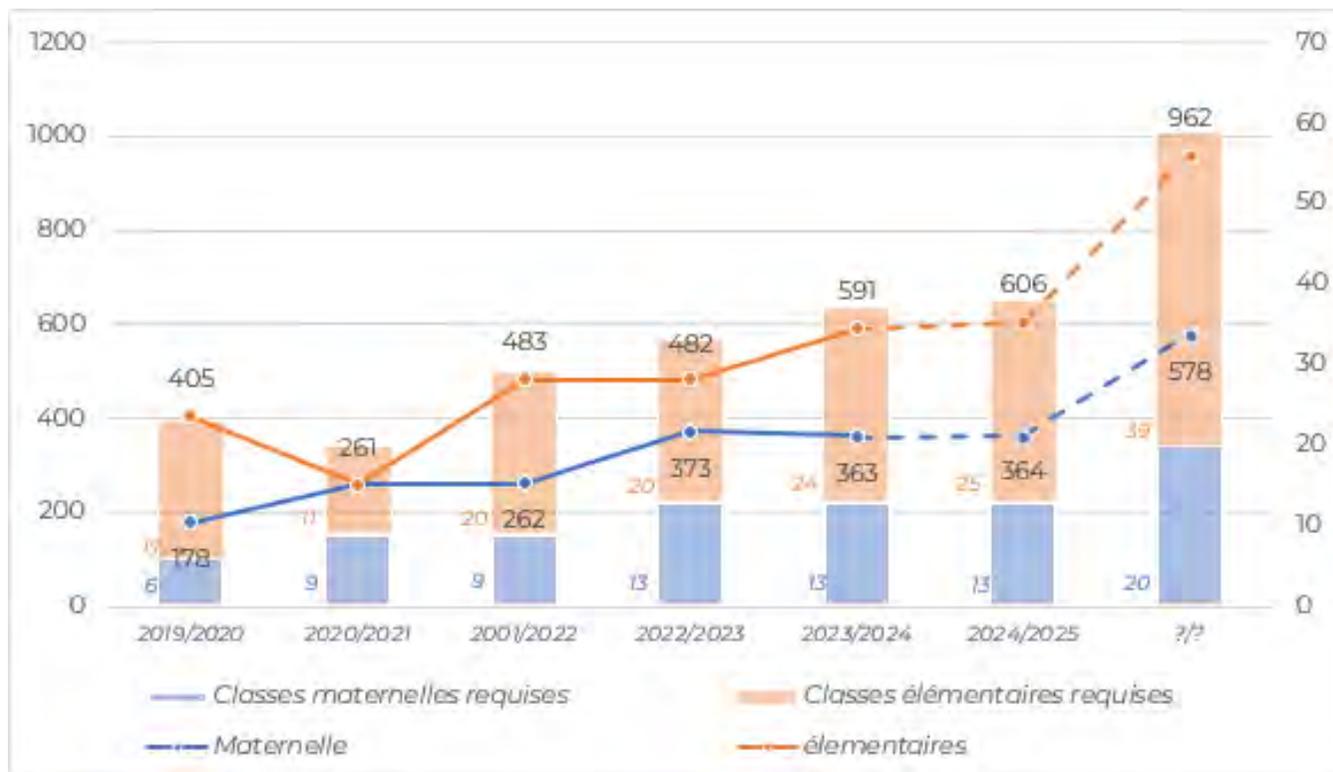
Une extension de l'école existante est actuellement envisagée. 15 classes sont prévues dans cette extension, sur l'emprise foncière de l'école existante, portant à 38 le nombre total de classes. Actuellement en phase de faisabilité (programmation).

Le projet d'aménagement offre 3 possibilités pour le développement des écoles à Kahani² :

- 2, voire 3 groupes scolaires (maternelle + élémentaire) à nombre de classes idéalement équilibré ;
- Une école maternelle d'une part et une école élémentaire de l'autre (le groupe scolaire existant accueillera ainsi l'un ou l'autre)
- Deux petites écoles maternelles (neuves) et une grande école élémentaire (au sein de l'existant).

La préférence porte sur la création de plusieurs groupes scolaires de taille limitée (24 classes maximum), répartis sur plusieurs secteurs du projet afin d'offrir aux élèves un cadre d'apprentissage convenable.

Ceci également dans un souci de mutualisation des services, notamment de la restauration.



Estimation du nombre de salles de classes correspondant à l'ajout de 725 nouveaux logements dans le cadre de l'opération d'aménagement³

¹ BASE DE CALCUL 725 LOGEMENTS ; 3,8 PERSONNES PAR MÉNAGE ; RATIO D'EFFECTIFS SCOLAIRES DE 0,25 ; 30 ÉLÈVES DANS UNE CLASSE MATERNELLE ; 25 DANS UNE CLASSE ÉLÉMENTAIRE

² DANS LA MESURE DU POSSIBLE ON SE LIMITE À DES GS DE 24 CLASSES

³ NE PREND PAS EN COMPTE :

- LES OPÉRATIONS HORS ZAC (NOUVEAUX LOGEMENTS NOTAMMENT) ;
- L'ÉVOLUTION ENDOGÈNE DES EFFECTIFS SCOLAIRES (NAISSANCES, DÉPARTS NON REMPLACÉS...)
- LA NON-RECONSTITUTION DANS LE PÉRIMÈTRE DU VILLAGE DU TISSU D'HABITAT INFORMEL. EN ACCORD AVEC LA MOUS, NOUS PROPOSONS DE METTRE À JOUR CES CHIFFRES AVEC UNE ESTIMATION D'UNE PART DE RECONSTITUTION LOCALE.

MISE EN OEUVRE DU SOCLE CAPABLE

Boisements

Les zones de cours d'eau sont des milieux sensibles, qui présentent des risques liés à l'érosion et l'imperméabilisation des sols. La préservation et la renaturation de ces espaces présente de nombreux enjeux : Limiter les coulées de boues et les inondations, réguler la ressource en eau, préserver la biodiversité locale... Sur ces zones, des boisements renforcent les milieux sensibles et deviennent porteurs d'une nouvelle trame paysagère.

Agroforesterie

Dans leur prolongement, les terres du lit majeur des cours d'eau sont très fertiles. Plusieurs systèmes agroforestiers pourront s'y développer. La plantation d'arbres dans ces espaces est essentielle pour maintenir le sol les pentes, favoriser l'infiltration des eaux en période de fortes pluies et limiter l'évaporation des cours d'eau en période de sécheresse.

Parcelles agricoles

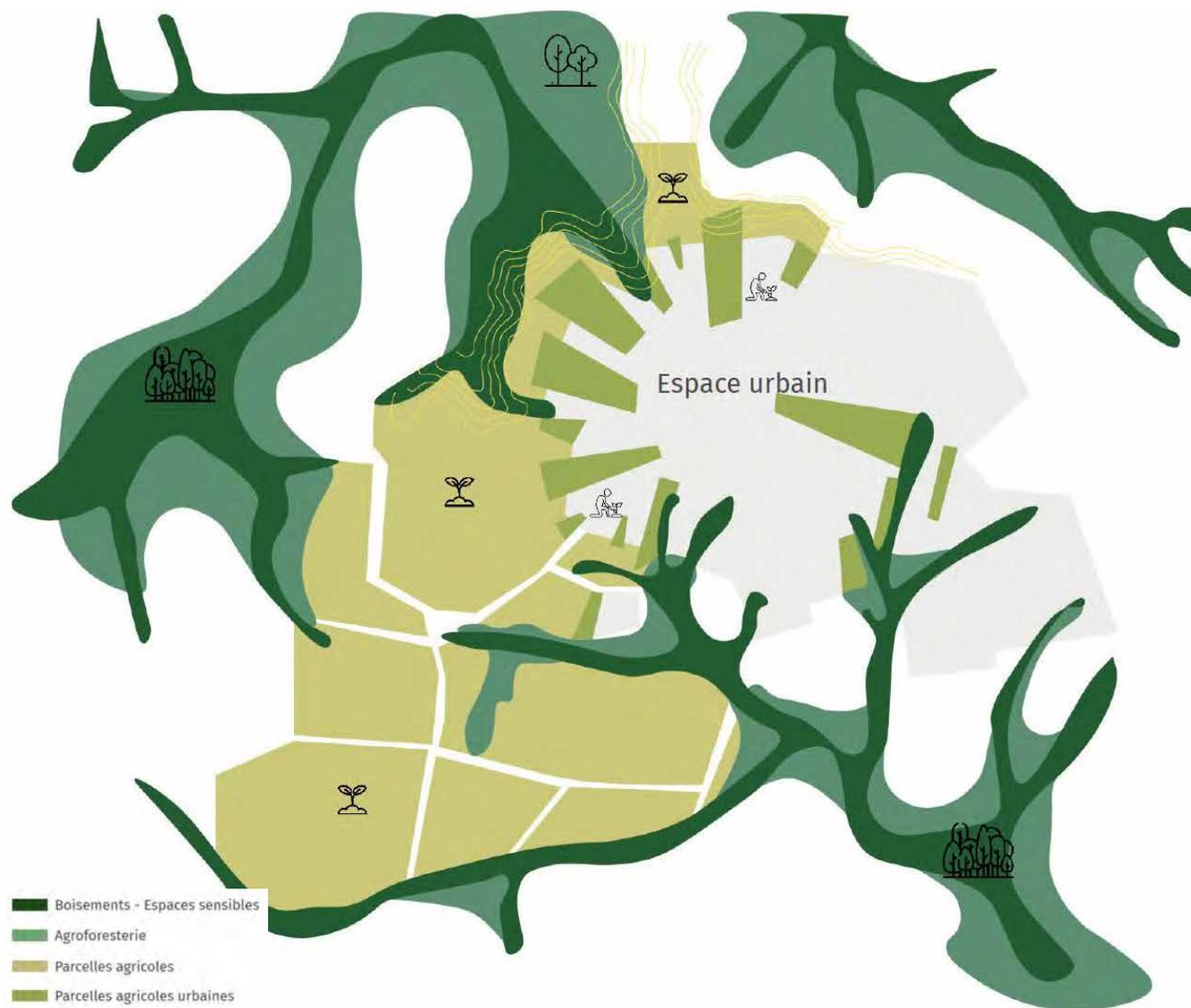
Dans la continuité de ces parcelles agroforestières, des cultures pourront se développer. Les modes de cultures choisis seront adaptés aux besoins alimentaires et environnementaux. Liées à ces cultures, des parcelles urbaines seront étendues au sein du maillage urbain.

Parcelles agricoles urbaines

Ces parcelles amènent des continuités écologiques et d'usages au sein de l'espace urbain. L'ensemble devient alors support de lien social intergénérationnel, par la transmission de savoir-faire : différents modes de culture, de gestion...

Quel rapport des habitants aux espaces naturels et agricoles ? Quelles pratiques y sont mises en oeuvre ? Loisirs ? Besoins alimentaires ?

EPFAM/COMMUNE DE OUANGANI - LIEUX FAUVES . BET TEMA . SETEC INTER . SETEC ORGA . MZE CONSEIL
MAÎTRISE D'OEUVRE URBAINE POUR L'AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE KAHANI | SUPPORT DE CONCERTATION / PREMIÈRES ORIENTATIONS



MISE EN OEUVRE DU SOCLE CAPABLE



Frange agricole,
Parcelles agricoles en agroforesterie.



Agriculture urba^{familiaux}
Maraîchage, jardins partagés



Zone de renaturation,
Boisement du talweg, protection des habitats
faunistiques et floristiques



Parcelles agricoles



Arrosage des parcelles agricoles,
Plantations permettant de réguler les eaux de surfaces.
Systèmes de noue irriguant les cultures.



Récupération des eaux de toitures,
Irrigation des parcelles urbaines et agricoles.
À définir en fonction de la surface des bâtiments.



Zone humide sensible,
Infiltration des eaux de pluie dans le sol.

HYPOTHÈSE RESSERRÉE

- Hypothèse venant renforcer l'existant : s'appuie sur la conservation et le renforcement du terrain de sport comme lieu d'animation principal du village.
- Massifie la préservation des espaces non bâtis : espaces agricoles, zones humides potentielles et existantes, renforcement de la biodiversité.
- Contournement sud indispensable pour pacifier la RD16 et travailler sur la continuité de l'ensemble des espaces publics.

- Surfaces urbanisées
- Espaces agricoles
- Aléa inondation fort
- Zones humides avérées
- Zones humides potentielles
- Centralités
- Raccordement de voirie
- Cheminements piétons



HYPOTHÈSE RESSERRÉE



HYPOTHÈSE ÉLARGIE

- Hypothèse de travail visant à concevoir une nouvelle centralité de Kahani, structurée par les espaces publics accompagnant le marché.
- Mise en place d'une nouvelle continuité est-ouest faisant lien entre le village et le quartier. Structurant l'ensemble des flux piétons et accueillant de nouveaux équipements.
- Maintien des trames vertes et bleues comme éléments structurant et animant le quartier.

- Surfaces urbanisées
- Parc linéaire
- Aléa inondation fort
- Zones humides avérées
- Zones humides potentielles
- Centralités
- Raccordement de voirie
- Cheminements piétons



HYPOTHÈSE ÉLARGIE



06

ALLER PLUS LOIN

KAHANI QUARTIER INNOVANT

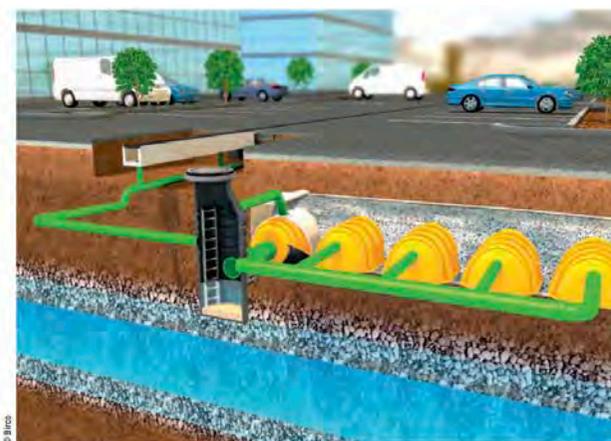
GESTION DES EAUX

Économiser l'eau, stocker et réutiliser l'eau de pluie :

Mise en place du Label : Gestion intégrée des eaux de pluie (GIEP), dans la future Résidence la Volière à Saint-Pierre, La Réunion.



Exemple de réservoirs pour les voiries et/ou stade de foot :

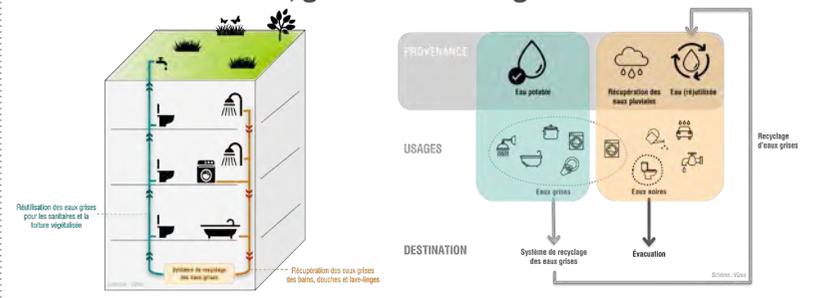


Placé en amont du système StormTech de Birco, le tunnel déboureur intercepte le premier flux en retenant près de 80 % des matières en suspension et polluants grâce à une filtration par géotextile tissé posé en double bande sous le tunnel. Les eaux de ruissellement peuvent ainsi être stockées temporairement sous espaces verts ou sous voirie avant d'être infiltrées.



Solution de stockage en acier gros volume, en diamètre 3000, mis en place par Tubao à Colomars (06).

À l'échelle du bâtiment, gestion des eaux grises :



350 m³ de modules ACO Stormbrixx SD ont été posés à l'Espace Natura Verde à Halluin dans le département 59, qui accueille 57 maisons et 93 appartements.

KAHANI QUARTIER INNOVANT

CIRCUIT COURT

- > Terre et sols fertiles / filière de compostage
- > Briqueterie / centre de formation.

> **Production végétale avec pépinière sur site :** contrat de culture mis en place avec une ou plusieurs pépinières mahoraises en fonction de leurs capacités de production. Travail sur la base d'une palette végétale établie avec la conservation botanique de Mayotte. Pour une meilleure reprise, des végétaux des zones de pépinières peuvent être mis en place directement sur site. Cette technique de production réduit aussi les dépenses d'énergie / empreinte carbone) dédiées à la plantation des végétaux car moins de transport des matériaux. Possibilité de travailler avec le lycée agricole de Coconi, parcelles expérimentales de pépinière directement mise en place sur site à Kahani.

Pas encore label végétal local à Mayotte, exemple d'une pépinière d'agro-foresterie en Guyane

Valoriser les circuits court présente de nombreux enjeux :

- > **Sociaux :** mise en relation des producteurs locaux
- > **Développement économique :** travailler avec les entreprise locales, création d'emploi
- > **Amélioration du cadre de vie :** matériaux et végétaux adaptés à leur territoire, facilité de mise en place puis de gestion (proximité), meilleure résistance..
- > **Préservation de la biodiversité locale** (pépinière)



[HTTPS://OUTREMERS360.COM/BASSIN-ATLANTIQUE-APPLI/ LAGROFORESTIERE-DE-GUYANE-PREMIERE-ENTREPRISE-ULTRAMARINE-A-REJOINDRE-LA-MARQUE-VEGETAL-LOCAL-DE-LOFB](https://outremers360.com/bassin-atlantique-appli/la-groforestiere-de-guyane-premiere-entreprise-ultramarine-a-rejoindre-la-marque-vegetal-local-de-lofb)