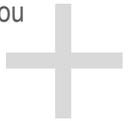




Projet de la ZAC de Doujani à Mamoudzou
Rapport tirant le bilan de la concertation préalable à la
création de la ZAC

NOVEMBRE 2019



Sommaire

Volet 1 	Avant-propos et contexte de la concertation	5
1	Le contexte opérationnel et réglementaire	6
2	Les premières caractéristiques du projet proposé	7
Volet 2 	Mise en œuvre de la concertation	11
1	Les modalités de concertation arrêtées	12
2	Le déroulé de la concertation	12
A	<i>Une première réunion publique le 8 février 2019.....</i>	<i>12</i>
B	<i>Notice de présentation du projet.....</i>	<i>14</i>
C	<i>Premier volet de l'exposition.....</i>	<i>14</i>
D	<i>Une deuxième réunion publique le 19 avril 2019.....</i>	<i>16</i>
E	<i>Deuxième volet de l'exposition</i>	<i>25</i>
F	<i>Troisième réunion publique le 18 octobre 2019.....</i>	<i>27</i>
G	<i>Deux ateliers sur invitation pour aborder les sujets de requalification du quartier actuel</i>	<i>33</i>
Volet 3 	Le bilan de la concertation	39
1	Synthèse du déroulement de la concertation	40
2	Bilan et prise en considération	40
Volet 4 	Annexes	43
1	Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation	44
2	Dossiers de presse	47
3	Dossier de présentation du projet à disposition du public	57
4	Panneaux des expositions	65
A	<i>Première exposition du 23 avril au 23 mai 2019.....</i>	<i>65</i>
B	<i>Deuxième exposition du 25 septembre au 26 octobre 2019.....</i>	<i>70</i>





Volet 1 | Avant-propos et contexte de la concertation



1 | Le contexte opérationnel et réglementaire

La ville de Mamoudzou a entamé depuis plusieurs années une réflexion quant au développement et l'aménagement d'un nouveau secteur dédié principalement à l'accueil de logements, dans le prolongement du quartier de Doujani, dans le village de M'Tsapéré.

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, créé par la loi 2015-1268 du 14 octobre 2015 et conformément à son décret d'application n°2017-341 du 15 mars 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial qui intervient en compte propre ou auprès des différentes collectivités.

Au service du développement des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPFAM est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter d'une part, l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés ou de l'autre procéder, en compte propre, à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces travaux d'aménagement.

Une convention d'aménagement a été signée le 7 mai 2018 entre la ville de Mamoudzou et l'EPFAM, ce dernier se voyant ainsi confier le rôle d'aménageur.

L'option d'une mise en œuvre de l'opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue.

Article L311-1 du code de l'urbanisme

Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

.....

A l'été 2018, l'EPFAM a lancé des études préalables pour préciser le programme, définir les grandes options d'aménagement, vérifier la faisabilité technique et financière du projet afin de s'acheminer vers une première étape, à savoir la création de la ZAC.

Parallèlement, des études environnementales ont été conduites pour inventorier les différents milieux et mesurer les impacts du futur projet sur l'environnement.

Tout projet de ZAC doit faire l'objet d'une concertation définie par les articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

Article L103-2 du code de l'urbanisme :

Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;



2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a défini les modalités de concertation préalable dans une décision en date du 22 février 2018.

2 | Les premières caractéristiques du projet proposé

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani a pour ambition de répondre à des enjeux majeurs pour Mayotte et plus particulièrement à ceux de l'agglomération de Mamoudzou, à savoir prendre en considération une croissance démographique soutenue, en offrant de nouveaux espaces capables d'accueillir des logements.

Le choix du site de Doujani répond également à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud.

La vallée de Doujani est très représentative de la géographie de Mayotte, avec de forts enjeux environnementaux et paysagers, une topographie contrainte et des aléas notables. Elle subit également une pression anthropique avec l'installation d'un habitat précaire qui prolifère le long de la rivière et sur certains versants du coteau. La route d'accès à la carrière et le trafic des poids-lourds constituent une autre forme de pression.

Les études préalables ont fait l'objet de plusieurs comités de pilotage entre octobre 2018 et mai 2019 associant l'EPFAM, les élus de Mamoudzou, les services de la ville et de la CADEMA, et de nombreux acteurs locaux et notamment les services de l'Etat, du Conseil Départemental...

Ces travaux ont permis de définir le contour du futur projet envisagé dans le cadre de la ZAC de Doujani qui devra pouvoir se mettre en œuvre autour de dix objectifs :

- + 1 / Nettoyer et restaurer la rivière pour en faire un milieu naturel reconstitué, ouvert sur la ville,
- + 2/ Consolider et cultiver le coteau comme espace nourricier et protecteur, un espace de détente et de grand parc agro-forestier,
- + 3/ Eradiquer le logement insalubre et illégal, prendre en considération les familles concernées pour offrir des solutions d'hébergement adaptées,
- + 4/ Relier le village de Passamaïnty, pour associer ces deux polarités dans l'aménagement de ce secteur de Mamoudzou,
- + 5/ Accueillir des habitants aux parcours diversifiés, par une offre de nouveaux logements et de services associés,
- + 6/ Requalifier et développer une offre d'équipements répondant aux attentes des résidents,



- + 7/ Requalifier, rénover, renouveler les lotissements de Doujani, future «façade» urbaine de l'écoquartier, et pour participer notamment à l'offre de nouveaux logements,
- + 8/ Améliorer et faciliter les déplacements tous modes, à une échelle élargie,
- + 9/ Mettre en œuvre une démarche de développement durable, en sélectionnant des actions ayant vocation d'exemplarité et d'innovation,
- + 10/ Développer une gouvernance de projet, en associant les publics et les usagers.

Le projet propose une double approche à savoir la requalification du quartier actuel de Doujani en associant largement les habitants, et le développement d'un nouveau secteur, à l'ouest, en extension sur les parcelles prévues en urbanisation future au PLU de Mamoudzou.

Le programme pourrait alors se décliner dans un futur périmètre de ZAC couvrant une superficie d'environ 57 ha. Il permettra de mettre en œuvre plusieurs actions d'aménagement :

- + La réhabilitation du village de Doujani,
- + La mise en œuvre d'infrastructures urbaines afin de viabiliser des ilots accueillant des opérations immobilières,
- + La restauration d'une section de la rivière Mro Wa Doujani,
- + La restauration d'une partie du coteau Sud.

Au regard des orientations du projet, le programme proposé s'établirait selon les dispositions suivantes :

- + Environ 2 000 à 2 200 logements à construire sur les 2 000 à 2 500 qui pourraient accueillir à terme le périmètre de ZAC en intégrant les logements existants et réhabilités sur le secteur village,
- + Des équipements publics,
- + Des surfaces de plancher dédiées à des activités de services, tertiaires, artisanales, commerciales.



Situation du projet de ZAC pressenti





Volet 2 | Mise en œuvre de la concertation



1 | Les modalités de concertation arrêtées

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a défini les modalités de concertation préalable dans une décision en date du 22 février 2018. Celle-ci devaient comprendre a minima :

- + Deux réunions publiques,
- + Un dossier de concertation mis à disposition,
- + Une exposition.

Ces modalités ont été respectées et complétées puisque trois réunions publiques ont été réalisées et l'exposition a fait l'objet de deux étapes.

Par contre les réunions publiques se sont déroulés, non pas en mairie de Mamoudzou mais sur le quartier de Doujani, ce dispositif semblant plus approprié pour mobiliser le public.

A noter également que deux ateliers de travail ont été organisés pour conduire des réflexions plus approfondies sur le quartier actuel de Doujani. Ces ateliers ne peuvent être directement intégrés au bilan de la concertation préalable puisqu'ils n'étaient pas ouverts au public mais sur invitation. Il est apparu toutefois important de les mentionner car ils enrichissent les méthodes envisagées pour l'amélioration de l'habitat et l'installation d'activités économiques.

2 | Le déroulé de la concertation

A | Une première réunion publique le 8 février 2019

Objet de la réunion

Cette première réunion publique avait pour objectif de présenter les premières orientations générales du projet et de lancer les débats avec la population. Il avait été convenu par la Ville de Mamoudzou et l'EPFAM que la réunion se tiendrait dans une salle de classe de l'école élémentaire Doujani 2, qui se trouve à proximité du futur projet d'aménagement.

Il a en effet été estimé plus judicieux que cette réunion d'échange et d'information avec la population ait lieu au plus proche du site de projet plutôt que dans le hall de la Mairie de Mamoudzou comme spécifié dans la délibération fixant les modalités de la concertation, et ce pour l'ensemble des réunions.

Modalités d'information de la population

La population a été invitée à participer à cette première réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- + Spot radio



Un spot radio a été enregistré puis diffusé sur Kwezi FM durant la semaine précédant la réunion publique. Des spots de 30s chacun ont été diffusés en français et shimaoré, 4 fois par jour entre 5h55 et 8h30 du lundi 4 février au vendredi 8 février.

- + Dossier de presse

Un dossier de presse présentant les grandes orientations du projet a été envoyé à la presse locale le mercredi 6 février accompagné d'une invitation à participer à la réunion publique.

Le dossier de presse a été transmis aux publications suivantes : Mayotte Hebdo, le Journal de Mayotte, Mayotte Première, L'Info Kwezi.

- + Bouche à oreilles dans les mosquées

La Ville de Mamoudzou s'est chargée de faire passer l'information via le bouche-à-oreilles dans les mosquées.

Participants institutionnels

- + La Ville de Mamoudzou était représentée par M. Mohamed Moindjie, adjoint au maire de Mamoudzou, élu du quartier de Doujani, et le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement et la chargée de communication de la ville,
- + Le directeur de l'EPFAM et la chargée d'opérations du projet d'aménagement de Doujani,
- + Des représentants du groupement en charge de la maîtrise d'œuvre et conception urbaine du projet.

Public

Force est de constater que peu de personnes ont pu être mobilisées par la communication mise en œuvre autour de la réunion publique, puisque le public se composait de quelques personnes.

Cela peut en partie s'expliquer par les fortes pluies qui sont tombées sur Mamoudzou dans l'après-midi. Au vu de cette faible mobilisation, deux classes de CM2 de l'école de Doujani 2 ont été sollicitées pour participer à la réunion. Il s'agissait d'un public d'environ trente enfants d'une dizaine d'années, habitant pour la plupart à Doujani même ou à proximité du site de projet.

Les échanges ont eu lieu avec les trois femmes étant venues, ainsi qu'avec la trentaine d'enfants.

Déroulé

M. Moindjie a ouvert la séance en remerciant les participants de leur présence.

Attila Cheyssial, représentant le groupement de maîtrise d'œuvre a présenté les grandes orientations du projet d'aménagement à ce jour, soulignant en particulier les problématiques suivantes :

- + Un site dans une vallée avec des coteaux très pentus et fortement impactés par l'aléa glissement de terrain,
- + Un site aujourd'hui occupé par de l'habitat informel précaire, à flanc de pente et qui représente bien souvent un danger pour la sécurité des habitants,



- + Une rivière sale et envahie de déchets dont les rives sont fortement érodées et dont l'accès est difficile,
- + La nécessité de produire des logements à étage pour optimiser les terrains constructibles,
- + La nécessité de proposer aux habitants des espaces publics sécurisés.

Cette présentation a été suivie d'un temps d'échange avec les participants.

La séance a été levée par M. Moindjie vers 18h30.

Synthèse des échanges

- + Confirmation que les habitants du site ont bien conscience du danger représenté par l'habitat précaire à flanc de pente lors des épisodes sismiques et de vents violents,
- + Appropriation par les participants de la nécessité de :
 - Requalifier la rivière pour en faire un lieu agréable et mis en valeur,
 - Proposer des logements à étage afin de loger un plus grand nombre de personnes,
 - Sortir les populations de situations de danger immédiat pour leur personne.
- + Le projet de ZAC ne doit pas faire oublier la nécessité de restructurer et d'améliorer la qualité de l'existant dans le village de Doujani. Il est souligné que l'école Doujani 2 devrait être rénovée et repeinte. Les fissures qui sont apparues à la suite des épisodes sismiques devraient être expertisées afin de garantir la sécurité des enfants,
- + Les enfants de l'école sont plusieurs à souligner un problème de sécurité pour la circulation piétonne sur la zone englobant le village actuel ainsi que le site de projet. Ils font l'expérience quotidienne d'agressions entre l'école et leur domicile.

B | Notice de présentation du projet

Une notice de présentation des objectifs du projet et de ses principaux enjeux a été rédigée et mis à disposition du public en mairie de Mamoudzou et au siège de l'EPFAM.

C | Premier volet de l'exposition

Il a été décidé que l'exposition se déroulerait en deux étapes afin de mieux faire partager avec la population l'avancement des réflexions et des propositions d'aménagement, parallèlement aux études réalisées par le groupement de maîtrise d'œuvre et aux différents comités de pilotage associant élus et acteurs du projet de ZAC.

Le contenu de l'exposition

L'exposition comportait cinq panneaux qui ont été mis dans le hall de la mairie de Mamoudzou, du 23 avril au 23 mai 2019. Les panneaux présentaient les grandes caractéristiques du site, les enjeux, des premiers objectifs et une esquisse d'un premier principe d'aménagement.



Le dernier panneau invitait les visiteurs à porter leurs remarques, leurs idées à propos de plusieurs thématiques, sur un registre à disposition tout au long de la durée de l'exposition.



Exposition, étape 1, dans le hall de la mairie de Mamoudzou

Modalités d'information de la population

Avant et pendant l'exposition, six parutions ont été faites dans Le Journal de Mayotte :

- + 16 avril 2019
- + 23 avril 2019
- + 29 avril 2019
- + 6 mai 2019
- + 13 mai 2019
- + 20 mai 2019




DEMAIN, VIVRE ET HABITER DANS LA VALLÉE DE DOUJANI

LA VILLE DE MAMOUDZOU ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE

Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

Dans le cadre du projet d'aménagement de Doujani, La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis. Un registre permettant de consigner les observations de chacun est mis à disposition à l'hôtel de ville (rue du Commerce, Mamoudzou) et à l'EPFAM (bd Marcel Henry, Cavani, Mamoudzou) du 23 avril au 23 mai. Les informations sur le projet font l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville sur la même période.

Le journal de Mayotte/édition du 23 avril 2019

Les registres en mairie et au siège de l'EPFAM

Trois remarques ont été portées sur les registres :

- + Le souhait d'un artisan d'étendre son activité,
- + La demande de logements en acquisition,
- + L'évocation de cambriolages et la demande de sécurité sur le quartier.

D | **Une deuxième réunion publique le 19 avril 2019**

Objet de la réunion

La deuxième réunion publique avait pour objectif de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population, en s'appuyant notamment sur les panneaux de la première étape de l'exposition, prévue du 23 avril au 23 mai, en mairie.



Pour l'occasion les panneaux avaient été installées devant les locaux de l'association Espoir et Réussite dans le quartier de Doujani.

Modalités d'information de la population

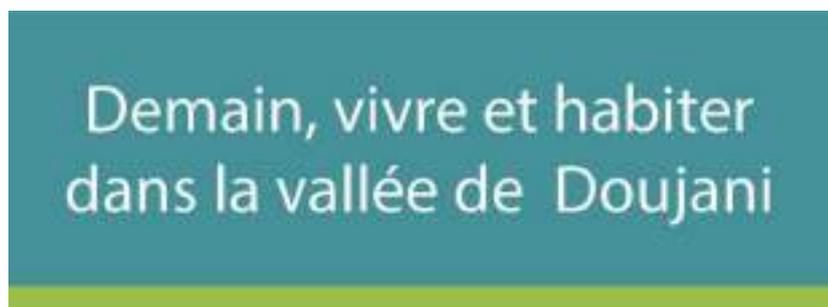
La population a été invitée à participer à cette première réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- + Spot radio

Un spot radio a été enregistré puis diffusé sur Kwezi FM durant la semaine précédant la réunion publique. Des spots de 30s chacun ont été diffusés en français et shimaoré, du lundi 16 avril au vendredi 19 avril 2019.

- + Publications

Une publicité pleine page dans Le Journal de Mayotte, les 16 et 18 avril 2019



La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani à l'occasion de la réunion publique de concertation qui se tiendra le

vendredi 19 avril à 16h au siège de l'association «Espoir et Réussite» à Doujani.

Cette date marquera également le **lancement d'une exposition** retraçant les principaux enjeux associés au projet, les objectifs d'aménagement et les intentions de programmation afin de recueillir l'avis de tous.

La date de clôture de l'exposition est prévue le 23 mai.

Nous vous indiquons également qu'un registre sera mis à disposition à partir **du 23 avril en mairie de Mamoudzou et à l'EPFAM**, et ce pendant toute la durée de l'exposition, afin de consigner les observations de chacun.



Le journal de Mayotte/ édition du 18 avril 2019



+ Dossier de presse

Un dossier de presse présentant les grandes orientations du projet a été envoyé à la presse locale le vendredi 19 avril accompagné d'une invitation à participer à la réunion publique.

Le dossier de presse a été transmis aux publications suivantes : Mayotte Hebdo, le Journal de Mayotte, Mayotte Première, L'Info Kwezi.

+ Flyers

La Ville de Mamoudzou s'est chargée de faire passer l'information dans le quartier via des flyers distribués par l'adulte relai de la Ville de Mamoudzou.

Demain, vivre et habiter à Doujani

La Ville de Mamoudzou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani le

vendredi 19 avril à 16h
au siège de l'association «Espoir et Réussite»
à Doujani

◆ ◆ ◆

Meso, ou yechi na ou ketsi Doujani

Dago la Momoju voimoja na EPFAM wasum lahikini harmoi mwonano

idjimoj 19 avril saya kumi harmoi y «Espoir et Réussite»



Flyer distribué à la population



Participants institutionnels

- + La Ville de Mamoudzou était représentée par Mme. Inayat Madi-Mdahoma, élue du conseil municipal, et par le directeur général de l'aménagement, la direction de l'aménagement et de l'urbanisme,
- + Le directeur général de l'EPFAM, le directeur de la stratégie et des opérations et la chargée d'opérations du projet d'aménagement de Doujani,
- + Un représentant du groupement en charge de la maîtrise d'œuvre et conception urbaine du projet.

Public

La réunion s'est tenue sur une place au cœur du village existant de Doujani, à proximité de l'école élémentaire où s'était tenue la précédente réunion publique. Le choix de cet emplacement s'est révélé judicieux, car il est très visible dans le quartier.

La mobilisation de la population a été très importante, de l'ordre de 130-150 personnes au pic de participation. Des traductions shimaoré/français de certaines interventions ont été assurées



Réunion publique du 19 avril 2019



Déroulé

La réunion s'est déroulée de 16h à 18h30 sur la place devant le local de l'association Espoir et Réussite, à Doujani.

Une première série d'échanges avant la phase introductive de présentation du projet :

Question :

- Qu'en est-il du projet de carrière de Tetrama, et des 80 camions par jour que ça va faire passer par Doujani?

Réponse

- La carrière actuelle est en cours de comblement. Actuellement circulent non pas 80 camions par jours mais beaucoup moins (5-6). A terme, la carrière va disparaître, la vocation du secteur est de devenir un quartier d'habitation

Question :

- Même s'il ne s'agit « que » de 5-6 camions, cela n'est déjà pas acceptable en l'état pour un quartier d'habitation : ces camions sont dangereux, bruyants. Le projet de nouvelle carrière dont il a été question n'est pas acceptable.

Réponse :

- La carrière est en cours de remblaiement, la fin d'activité est prévue pour 2029. Le temps que la ZAC soit réalisée cette activité sera quasiment terminée.
- La Ville n'a pas connaissance d'un projet de nouvelle carrière. Il est question seulement de l'actuelle carrière en fin d'activité. Il est envisagé d'y installer un stand de tir en fond de vallée pour l'entraînement de la police.

Question:

- Dans le cadre de ses projets Tetrama aurait négocié avec les occupants illégaux de la vallée ; les habitants de Doujani village veulent qu'il ne soit pas seulement question des occupants d'habitats précaires à qui on octroierait des relogements, mais que le projet ait des retombées positives pour les habitants du village.

Réponse :

- Les gens auront à faire des demandes pour des logements sociaux, il faut bien trouver des solutions parce que la situation actuelle crée des désagréments pour tout le monde.
- intervention d'un représentant de Tetrama: Il y a eu une pétition à Doujani contre une nouvelle carrière, aucune nouvelle carrière n'est prévue par Tetrama.



Introduction de la réunion et présentation du projet

Le directeur général de l'EPFAM introduit la réunion et présente les grandes lignes du projet, qui sont ensuite développées par A.Cheyssial, représentant le groupement de maîtrise d'œuvre.

- + L'objectif est de travailler sur l'ensemble des problématiques de la vallée : partie habitée, partie cultivée, rivière... il faut rendre l'ensemble propre et beau. Le quartier était beau, il est aujourd'hui à retravailler, il a beaucoup de problèmes, des maisons à finir correctement, la rivière à nettoyer,
- + La rivière est le premier problème : l'eau est bue, on s'y baigne, on y fait la lessive. Les risques sanitaires sont énormes,
- + Eaux pluviales est le second problème : beaucoup de pluie, la terre dévale, cultures sont abimées, maisons impactées, rues dégradées. La résolution de ce problème nécessite de travailler globalement sur la vallée, au-delà des seules zones habitées,
- + Il faudra travailler avec les habitants du site, notamment pour améliorer les situations sanitaires. Obligation de construire un quartier avec des logements décents, même si 10-20 ans seront nécessaires. Le projet est un temps long, au moins 10 ans pour améliorer le quartier. Tout le monde doit se mobiliser et participer à l'amélioration, au nettoyage du quartier. L'amélioration doit aussi porter sur la sécurité, la résistance face aux cyclones. En effet, le quartier est très exposé à de gros dégâts, notamment avec les tôles qui sont des débris volants dangereux,
- + Les cyclones Kamisy en 84, Feliksa en 85 au Mozambique, sont des événements qui peuvent arriver aussi à Mayotte, il faut le prendre en compte, mettre tout le monde en sécurité, ce qui est difficile et long.

Temps d'échanges

De nombreuses questions ont été posées par l'assistance permettant d'engager un débat sur de nombreux sujets concernant le projet.

Question :

- Ce projet est-il la suite de l'ancien projet ou un autre? Quelle différence ?

Réponse :

- Ancien projet très ambitieux estimé à 50-60M€ mais sans financements. Dossier repris par EPFAM sur demande ville de Mamoudzou, la posture étant de refaire un autre projet global mais financièrement réaliste.
- Ancien projet pas sur toute la vallée, le nouveau oui, pour travailler aussi sur le quartier ancien, équipements existants ou nouveaux (dont cimetière), amélioration du cadre de vie général, ce que la ville de Mamoudzou a commencé à faire. But de la concertation : comprendre les besoins, travailler ensemble.

Question :

- Quel traitement des personnes impactées par l'opération, qu'elles soient sur site ou à proximité?



Réponse :

- n'abandonner personne, trouver des solutions pour tout le monde, et pour cela il faut créer les conditions d'un dialogue productif avec les habitants et usagers. Un local / maison du projet sera mis en place pour discuter des problèmes de chacun dans les prochains mois. Concernant les nouveaux arrivants sur site, il faudra voir qui a droit, qui n'a pas droit, on ne peut pas laisser le site se remplir, il faut de la rigueur et des règles du jeu pour tout le monde.

Question :

- La rivière est à restaurer, le projet est un allié à ce titre. Dans cette logique de conservation de l'environnement et du cadre de vie tout projet de carrière n'a pas sa place. Inquiétude par rapport à des rumeurs de cessions foncières à Colas pour la partie carrière.

Réponse :

- Le foncier est propriété ville de Mamoudzou et SMIAM en cours de liquidation, pas de cession foncière prévue à Colas.
- l'inquiétude vis-à-vis des activités industrielles / carrière est comprise, le projet sera bien fini et réellement agréable à vivre quand la carrière sera fermée, ce qui est prévu.

Question :

- Doujani et M'Tsapere sont liés, la population de M'Tsapere est favorable à la transformation du quartier, à l'amélioration de son image. Mais quid des personnes sur site? La "maison du projet" évoquée suscite de fortes attentes, car la population de Doujani attend des réponses concrètes à ses problèmes. Par ailleurs beaucoup d'associations locales agissent en matière d'environnement, ne demandent qu'à être sollicitées dans le cadre du projet.

Réponse :

- le concours des habitants et associations locales est essentiel pour la réussite du projet, c'est pour ça qu'il faudra venir discuter dans le local de concertation / maison du projet, dans lequel il est souhaité une permanence plusieurs jours par semaine. Le quartier de Doujani tient à cœur à la maîtrise d'œuvre dont certains de ses membres ont une longue présence à Mayotte, qui a conçu le collège de Doujani, qui souhaite que ce grand projet global soit réussi ensemble. Autre problème non évoqué à traiter dans le cadre du projet: nombreuses situations difficiles de femmes seules avec enfants, sujet à travailler.
- information sur l'ensemble du dispositif de concertation mis en place du 23/04 au 23/05: exposition dans le hall de l'hôtel de ville de Mamoudzou, mise à disposition d'un dossier d'information sur le projet et d'un registre à hôtel de ville Mamoudzou et à l'EPFAM pour consigner toutes remarques.



- autre enjeu pour le projet: les usages agricoles. Une stagiaire EPFAM va travailler sur le sujet les 5 mois à venir (stagiaire présentée à l'assemblée), dans l'objectif de définir la façon dont le projet d'ensemble pourra valoriser les usages agricoles dans le respect de l'environnement. Stagiaire amenée à être très présente sur le site pour échanger notamment avec cultivateurs.

Question :

- Dans l'ancien projet il était question d'une zone d'activités, qu'en est-il dans le nouveau projet? Il y a déjà des activités implantées sur le village (garage, artisans, commerçants...) que vont-elles devenir?

Réponse :

- nouveau projet, pas de zone d'activité prévue à proprement parler, mais des surfaces seront prévues pour des activités au sein du nouveau quartier. La question des activités existantes sur le village sera prise en compte.
- dans le cadre du travail de diagnostic déjà effectué, un certain nombre de commerçants ont été identifiés, travail de recensement à poursuivre dans le cadre du local de concertation. Il faut identifier les porteurs d'activités économiques existants ou en projet.

Interventions :

- appel à la mobilisation pour la propreté de la rivière et de manière générale la propreté du quartier au quotidien, gestion plus rigoureuse du dépôt des déchets dans les bacs prévus à cet effet.
- Association Espoir et Réussite : l'association porte un projet de nettoyage / entretien / valorisation / création de sentiers dans la ravine avec mobilisation (emploi?) de 30 jeunes et mobilisation des habitants, avec financements publics, doit commencer d'ici 3-4 mois.
- Association des parents d'élèves du collège de Doujani: appel à la mobilisation de tous sur cette question environnementale, rappel de son action de plantation d'arbres fruitiers en bordure de ravine, qui commencent à donner.

Question :

- créer des logements pour qui? M'Gombani est cité en contre-exemple, production de logements sociaux uniquement. A M'Tsapere et Doujani, il y a aussi des gens qui travaillent, ont des salaires, "font rentrer les impôts", et cherchent à louer, acheter... Il faut les prendre en compte aussi, ne pas faire des logements que pour les publics dits "sociaux".

Réponse :

- à M'Tsapere, beaucoup de logements sont construits par les familles mahoraises, que ce soit pour elles-mêmes ou pour louer, le projet prévoit d'intégrer cette question, il faut prévoir une place pour que les projets (y compris locatifs) des particuliers puissent voir le jour.



Intervention :

- il faut aussi prendre en compte les besoins des enfants.

Question :

- De combien de projets parle-t-on? Un projet porté par le Conseil Départemental? Un projet porté par la ville de Mamoudzou?

Réponse :

- il n'y a qu'un seul projet, porté par l'EPFAM.

Intervention adulte-relai :

- la feuille de présence qui tourne ne sert qu'à faciliter pour l'EPFAM le contact des personnes intéressées pour les futures réunions (les femmes venues des secteurs bidonvillisés n'ont pas souhaité la renseigner jusqu'ici).

Une prière collective clôt la séance et est suivi d'un pot.



Réunion publique du 19 avril 2019



Synthèse des échanges

Des nombreux échanges, on peut retenir :

- + Le rejet de la carrière et des activités liées semble faire consensus parmi les participants, les tensions vis-à-vis de Tetrama semblent vives,
- + Le traitement des occupants illégaux / habitats précaires de la vallée est un sujet de crispation, les habitants souhaitent que leurs besoins soient également pris en compte de manière concrète, le traitement du village sera un facteur crucial de l'acceptabilité du reste du projet et particulièrement des actions de traitement de l'habitat précaire,
- + La question de la gestion des déchets, de restauration de l'environnement, et particulièrement de la rivière, est un important sujet de préoccupation des habitants, et de mobilisation (associations, projet d'entreprise dédiée...). Les orientations du projet en sur ce sujet sont accueillies très favorablement et la mobilisation des initiatives locales dans ce cadre est souhaitée,
- + L'activité économique est un sujet qui génère des attentes, aussi bien vis-à-vis du nouveau quartier que du traitement du village (activités garage, entrepôt bus...).
- + La prise en compte des besoins des publics dits "non sociaux" dans la programmation des logements neufs est attendue, et sera observée comme un signal de projet équilibré, ne prenant pas uniquement en compte les publics les plus précaires,
- + La question de la prise en compte des besoins des enfants est remontée, sans être plus précisée à ce stade.

E | Deuxième volet de l'exposition

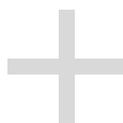
Le contenu de l'exposition

L'exposition comportait quatre nouveaux panneaux qui ont été mis dans le hall de la mairie de Mamoudzou, du 25 septembre au 26 octobre 2019. Les panneaux présentaient le projet envisagé pour l'ensemble du périmètre proposé pour la ZAC, des intentions de programme, un regard sur l'amélioration de l'habitat et des constructions dans l'actuel quartier de Doujani, la prise en considération des activités, des commerces, des services.

Modalités d'information de la population

Avant et pendant l'exposition, cinq parutions ont été faites dans Le Journal de Mayotte et dans France Mayotte Matin:

- + 25 septembre 2019
- + 30 septembre 2019
- + 7 octobre 2019
- + 14 octobre 2019
- + 21 octobre 2019



Avis à la population



Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

Dans le cadre du projet d'aménagement de Doujani, La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à nouveau à donner votre avis.

Un registre permettant de consigner les observations de chacun est mis à disposition à l'hôtel de ville (rue du Commerce, Mamoudzou) et à l'EPFAM (bd Marcel Henry, Cavani, Mamoudzou)

du 26 septembre au 26 octobre

Les informations sur le projet font l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville sur la même période. Il s'agit là d'un complément de l'exposition réalisée aux mois d'avril et mai derniers.

Le Journal De Mayotte/ édition du 14 octobre 2019

Les registres au siège de la mairie et au siège de l'EPFAM

Une seule remarque a été portée dans le registre mis à disposition, à la mairie de Mamoudzou. Son auteur suggère, qu'au regard des « *restructurations et mutations lourdes envisagées* », son appartenance au lagon et sa relation avec le front de mer soient affirmées et développées. Il s'inquiète du nombre de logements qu'il trouve trop important pour aménager un quartier de qualité. Il trouve que les objectifs du projet manquent d'ambition en termes de valorisation de la rivière, collecte des déchets, continuités actives, liaisons entre les deux rives de la rivière. A noter que les documents mis à disposition ne sont pas comme écrits dans la remarque « *le dossier de création de la ZAC de Doujani, porté à l'enquête publique* », mais des premières intentions et des principes d'aménagement pour enrichir la concertation préalable et susciter le débat.



F | Troisième réunion publique le 18 octobre 2019

Objet de la réunion

Cette dernière réunion publique venait conclure les différentes étapes de la concertation et notamment débattre du bien-fondé du projet de la ZAC de Doujani, et de ses principales orientations tant en programmation qu'en principes d'aménagement.

Cette rencontre a été également l'occasion de la signature, par Monsieur le Maire de Mamoudzou, de l'étape n°1 de la démarche Ecoquartier, consistant en l'engagement dans le processus devant conduire à la labellisation du projet de la ZAC.



La signature de l'étape n°1 de la démarche écoquartier

La réunion s'est déroulée devant les locaux de l'association Espoir et Réussite, et les panneaux de l'exposition en cours ont servis de support.

Modalités d'information de la population

La population a été invitée à participer à cette réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- + Spot radio



Un spot radio a été enregistré puis diffusé sur Kwezi FM durant la semaine précédant la réunion publique. Des spots de 30s chacun ont été diffusés en français et shimaoré, 4 fois par jour entre 5h55 et 8h30.

+ Publications

Une pleine page a été insérée dans Le Journal de Mayotte, et dans France Mayotte Matin, dans l'édition du 15 octobre 2019 afin d'annoncer la réunion publique.

Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

La Ville de Mamoudzou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani à l'occasion de la réunion publique de concertation qui se tiendra le

vendredi 18 octobre à 16h au siège de l'association «Espoir et Réussite» à Doujani.

A cette occasion seront également présentés les panneaux de l'exposition qui se déroule actuellement dans le Hall de la Mairie de Mamoudzou jusqu'au 26 octobre.

Cette exposition, lancée en complément de celle réalisée aux mois d'avril et mai derniers, retrace les principaux enjeux associés au projet, les objectifs d'aménagement et les intentions de programmation afin de recueillir l'avis de tous.

Nous vous indiquons également qu'un registre est mis à disposition jusqu'au **26 octobre en mairie de Mamoudzou et à l'EPFAM** afin de consigner les observations de chacun.

France Mayotte Matin/ édition du 15 octobre 2019



+ Flyers

Comme pour la réunion du 19 avril, des flyers ont été distribués par l'adulte relais de la ville de Mamoudzou.



Flyer distribué à la population

Participants institutionnels

- + La Ville de Mamoudzou était représentée par M. Mohamed Majani, maire de Mamoudzou, le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, ainsi qu'un représentant du service urbanisme et aménagement,
- + La directrice de l'aménagement et de l'urbanisme de la CADEMA,
- + Le directeur général de l'EPFAM et deux chargées d'opérations,
- + Des représentants du groupement en charge de la maîtrise d'œuvre et conception urbaine du projet.

Public

Une mobilisation importante avec la présence d'une centaine de personnes.



La réunion publique du 18 octobre 2019

Déroulé

Les participants sont invités à prendre place autour des tables disposées devant les locaux de l'association locale Espoir et Réussite. Les panneaux d'exposition réalisés dans le cadre de la concertation ont été disposés sur la place. La réunion s'est déroulée en présence du maire de Mamoudzou, qui a présenté les enjeux du projet aux habitants et a signé la charte Eco-quartier.

- + 16 h : Présentation du projet de la ZAC de Doujani par M. le Maire de Mamoudzou
- + 16h20 : Signature de la Première charte Eco-quartier de Mayotte
- + 16h30-17h30 : Échanges, questions des habitants

Un véritable débat a pu s'instaurer avec des interrogations sur le projet qui sont résumées ci-après :

Question :

- Pourra-t-on traverser la rivière vers la route du collège à Doujani 1 ?



Réponse :

- Les points de traversée de la rivière qui sont prévus dans le projet sont précisés, avec notamment une nouvelle passerelle piétonne

Question :

- Qu'allez-vous faire des personnes décasées ?

Réponse :

- Le projet prévoit que pour l'ensemble des personnes situées dans la zone d'étude qui seront délogées, des solutions seront proposées au cas par cas, en fonction de leur régularité sur le territoire

Question :

- Un cimetière est-il prévu dans le cadre de ce projet ?

Réponse :

- une zone a été identifiée qui pourrait accueillir le cimetière, située sur des parcelles proches de l'ancienne carrière, pour laquelle des études complémentaires doivent être réalisées. Celle-ci est en dehors du périmètre de la ZAC, et donc le projet de cimetière également en dehors du projet ZAC.

Question :

- Comment allez-vous faire avec les habitations situées en zones inconstructibles, en particulier sur les zones agricoles ?

Réponse :

- les zones agricoles seront conservées et destinées en priorité aux personnes ayant une activité agricoles sur le quartier. Une réflexion est actuellement menée avec l'EPFAM pour un maintien des cultures vivrières sur le quartier. Celle-ci propose des solutions améliorées de terrassements pour récolter et retenir l'eau et stabiliser les sols, des parcelles cultivées associées aux maisons

Question :

- Sur l'ensemble des grands quartiers de Doujani, la carrière, Doujani 1, 2... le problème de l'eau est récurrent. Qu'avez-vous prévu ?

Réponse :

- La question sanitaire est très importante dans ce projet. L'objectif est de sortir de l'insalubrité. L'adduction d'eau et d'électricité est prioritaire pour toutes les constructions neuves et existantes avec une mise en sécurité des constructions. La question rappelle aussi qu'il ne faut pas que les familles s'installent n'importe où.



Question :

- Qui va habiter dans les nouvelles constructions ?

Réponse :

- Mayotte est un département français. Il y a des règles à appliquer. Le projet prévoit des logements pour tout le monde, des solutions pour toutes les situations : femmes seules avec enfants, personnes âgées, familles à faibles moyens, moyens plus élevés. L'objectif est de normaliser les situations et d'avoir les mêmes qualités de services que dans les autres départements français. Presque toutes les familles du quartier ont été rencontrées et il a été observé des situations très différentes : des maisons en bon et en mauvais état, des personnes malades et isolées, ces situations ne sont plus acceptables et doivent être accompagnées.

Question :

- Aujourd'hui, il n'y a pas assez d'eau potable. Est-il possible de distribuer à tout le monde de l'eau potable à tous en attendant que les travaux se fassent ?

Réponse :

- Il n'est pas possible d'apporter de l'eau potable à tous ceux qui s'installent n'importe où et n'importe comment. L'adduction d'eau potable se fera progressivement, dans certains cas, des solutions provisoires pourront être mises en place. Dans le cas de la ZAC, la mise en œuvre du foncier aménagé permet d'aller plus vite que dans un projet de construction

Question :

- Il faudra aussi penser à la jeunesse. Créer des emplois pour lutter contre la délinquance.

Réponse :

- L'association Espoir et Réussite précise qu'elle met en relation des jeunes et des entreprises, accompagne différents projets, en cours sur le quartier.
- Le projet agricole, nettoyer les espaces verts, nettoyer la rivière... sont autant d'emplois qui doivent être occupés par des jeunes de Doujani.



La réunion publique du 18 octobre 2019

Synthèse des échanges

Comme lors de la précédente réunion, il n'y a pas de remise en cause du projet et au contraire une adhésion aux objectifs d'aménagement. Les interrogations concernent des demandes de précisions, les conditions de mise en œuvre du programme de la future ZAC.

G | Deux ateliers sur invitation pour aborder les sujets de requalification du quartier actuel

Objectif des ateliers

Un des objectifs du projet d'aménagement étant de conduire une réhabilitation de l'actuel quartier de Doujani en associant les habitants et les acteurs, notamment par un encadrement des initiatives qui seraient identifiées, deux ateliers ont été conduits, un sur la thématique du logement, l'autre sur celui des activités. Par contre, s'agissant d'ateliers de travail, la participation a volontairement été réduite pour pouvoir conduire des études de cas et identifier les processus à mettre en place pour réussir la réhabilitation du village.

Ces ateliers se sont déroulés dans les locaux de l'association Espoir et Réussite, à Doujani



Atelier n°1 du 8 octobre 2019 : Accompagnement à l'amélioration de l'habitat et aux constructions

Suite à la distribution d'invitations, ce premier atelier a permis d'accueillir une dizaine de personnes. Ces familles habitent des maisons construites majoritairement en béton et en parpaings. Elles sont toujours en cours de construction, à des stades plus ou moins avancés. La plupart d'entre-elles présentent des défauts constructifs, absence de reprise de charge, structures mal dimensionnées, fondations absentes ou sous-dimensionnées, qualité du béton médiocre.



Les participants sont invités à prendre place autour des tables disposées devant les locaux de l'association locale Espoir et Réussite. Les discussions portent sur l'état actuel des habitations, les compositions familiales et les projets d'extensions en lien.

Les panneaux de l'exposition en cours traitant plus particulièrement de ces sujets, servent de support pour engager les débats.

Les participants font part des principaux problèmes qu'ils rencontrent :

- + Maisons très fermées pour se protéger contre l'insécurité,
- + Utilisation du béton et du parpaing pour leur solidité supposée,
- + Manque de lumière,
- + Températures intérieures trop élevées,
- + Difficultés de financements, d'investissements (paiement des entreprises, achat de matériaux),



- + Difficultés liées à la langue et à l'écriture pour l'élaboration des dossiers,
- + Méconnaissances des possibilités d'aides de financement,
- + Manques de savoir-faire des entreprises locales.

Il est expliqué aux participants que si un membre de la famille est propriétaire du terrain et éventuellement des murs de la maison, des aides au titre de l'Amélioration de l'Habitat sont possibles.

Dans un second temps, les membres de l'équipe font un entretien individuel et une visite de chaque maison des participants.

Les conclusions qui peuvent être retenues de cet échange et des visites :

- + L'ensemble des habitants rencontrés ont des maisons en mauvais état, présentant des risques d'effondrement (en cas de séisme) plus ou moins importants selon les cas,
- + Tous sont demandeurs d'un accompagnement que ce soit pour :
 - L'information des aides possibles,
 - Le montage administratif,
 - Des conseils pour l'amélioration de leur maison,
 - Des préconisations constructives pour les extensions envisagées.

Atelier n°2 du 10 octobre 2019 : Activités artisanales, commerces, tertiaires

Les participants sont accueillis devant les locaux de l'association Espoir et Réussite basée sur le quartier. Une invitation a été transmise dans chacun des commerces de Doujani et à des entreprises actuellement à M'Tsapéré souhaitant s'installer à Doujani.





Dix participants étaient présents à cet atelier.

Les panneaux de l'exposition en cours traitant plus particulièrement de ces sujets, servent de support pour engager les débats.

Un entretien individuel avec chaque commerçant a permis de compiler les besoins de chacun en fonction des activités : types de locaux, surfaces... Un carnet de contact est établi.

- + Un restaurant apprécié et connu sur le quartier voit la densification du quartier comme un apport potentiel d'une nouvelle clientèle. Il souhaite agrandir son établissement et avoir un bail commercial,
- + La maintenance auto et buvette recherche des conseils sur la structuration des entreprises, donner un statut à son activité, et obtenir des subventions,
- + Une entreprise de maçonnerie en plein essor recherche un entrepôt de 500 à 600m², qui pourrait être localisé dans les locaux d'activités prévus sur le quartier afin d'éviter que son matériel acquis ne s'abîme, et un local pour gérer son administration,
- + Un habitant souhaite favoriser l'installation d'une pharmacie ou d'un cabinet médical au rez-de-chaussée de son logement,
- + Un commerçant de vêtements situé route de la Carrière est intéressé pour intégrer les futures surfaces commerciales prévues dans le projet,
- + Le gérant d'une entreprise de construction s'occupe depuis de nombreuses années des jeunes, il a été entraîneur de football, et a à cœur de former les jeunes déscolarisés. Actuellement, il encadre des jeunes dans son entreprise qu'il forme aux métiers du bâtiment. Il a besoin d'un dépôt à Doujani pour du stockage de matériaux et véhicules, l'accueil du public, un lieu de formation... Il est en demande de subventions, notamment à la mairie pour faire travailler, former, payer et encourager des jeunes de différents quartiers (Passamaïnty, Doujani.)
- + L'association Espoir et Réussite suggère la création d'un restaurant au bord de la rivière avec terrasse. Les besoins de l'association consistent en :
 - 3 ou 4 salles de classes pour des cours l'alphabétisation, d'informatique, de math, de soutien scolaire...
 - des bureaux pour l'administration,
 - une salle informatique,soit un total d'environ 300 m² avec soit la possibilité d'intégrer une surface d'activité dans les nouveaux bâtiments ou d'agrandir les locaux existants.
- + une petite boutique d'alimentation sur le quartier aimerait améliorer son installation en réalisant des finitions et étudier comment agrandir son commerce ou s'installer dans un autre local plus grand.

Les conclusions de l'atelier

Le quartier est animé par un certain nombre d'activités commerciales et artisanales. L'ensemble des acteurs rencontré souhaite continuer son activité sur le quartier, soit en améliorant le commerce existant, soit en accédant aux nouvelles surfaces construites dans le programme de la ZAC.



Tous sont demandeurs d'un accompagnement que ce soit pour :

- + L'information des aides possibles,
- + Le montage administratif,
- + Une aide pour régulariser leur activité,
- + Des conseils pour l'amélioration de leurs commerces,
- + Un besoin de surface plus importante.





Volet 3| Le bilan de la concertation



1 | Synthèse du déroulement de la concertation

La concertation a respecté les modalités définies par la décision du conseil administratif de l'EPFAM et a été complétée pour assurer un échange avec la population tout au long des études préalables, permettant ainsi de prendre en considération les remarques exprimées lors des réunions.

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions favorisant les échanges sans restrictions apparentes. Si la première réunion en février 2019 a attiré très peu de personnes, les deux autres ont permis de rassembler un important public, de 100 à 150 personnes.

L'EPFAM a mis d'importants moyens pour communiquer sur les dates d'exposition et de réunions publiques favorisant en cela l'attention des habitants.

Le très peu de remarques sur les registres et la forte participation aux réunions d'avril et octobre 2019 montrent l'intérêt de la population pour un débat direct avec les élus et les acteurs du projet.

2 | Bilan et prise en considération

Aucun rejet du projet d'aménagement dans sa globalité n'a été évoqué, ce qui traduit bien l'intérêt de la population pour les intentions développées par les élus et l'EPFAM sur ce secteur de Mamoudzou.

Le diagnostic conduit lors des études préalables avait démontré la nécessité d'une réflexion élargie et l'intérêt d'intégrer l'actuel village de Doujani dans un projet d'ensemble.

Cet enjeu a été conforté lors des réunions publiques, les habitants demandant à ce que leur lieu de vie soit réhabilité, le projet ne pouvant se résumer à la seule extension à l'ouest pour accueillir de nouveaux logements.

La ville de Mamoudzou et l'EPFAM avaient donc complété les études sur le quartier et désormais le projet de périmètre de ZAC, et son programme, englobe un vaste secteur comprenant l'ensemble du quartier de Doujani et l'extension initiale. Ce sont désormais ces objectifs qui sont intégrés au dossier de création de ZAC.

Les principales remarques et attentes de la population peuvent se résumer par :

- + Une vigilance sur le devenir de la carrière et l'incompatibilité de son accès à travers un quartier résidentiel,
 - L'abandon de l'exploitation et tout projet d'extension ont été confirmés ; par contre, Tetrama dispose d'une autorisation de comblement jusqu'en 2029, ce qui entrainera jusqu'à cette date un passage de camions.
- + L'intérêt pour une restauration de la rivière, certains étant prêts à participer à des actions de requalification,



- + Une demande de mixité dans les types de logements, avec certes des logements sociaux mais aussi des logements pouvant être acquis par différents habitants, selon leurs revenus,
 - Le programme comprend une grande diversité de produits immobiliers et de types de financements ; des opérateurs sociaux, des promoteurs, des particuliers pourront intervenir dans la production de nouveaux logements.
- + Des interrogations sur le devenir des habitants occupant l'habitat précaire et illégal,
 - Ces habitations devront être détruites pour mettre en œuvre le projet ; une stratégie de relogement déclinée en un plan d'actions sera établie pour l'ensemble du périmètre de ZAC.
- + Une réelle attente des habitants de l'actuel quartier pour réhabiliter leur logement mais un manque de moyens financiers et de connaissance des démarches à conduire,
 - Une permanence sera mise en œuvre sur le quartier pour accompagner et conseiller les habitants, notamment par l'installation d'une maison du projet.
- + Des demandes pour conforter les activités actuelles, voire à les développer,
 - Le programme de la ZAC, tant pour la partie extension que pour le secteur quartier actuel comprendra des surfaces dédiées à des activités, des commerces, des services. Pour cette thématique l'accompagnement à la régularisation et aux demandes de financements est également prégnant. La mise en place d'une permanence sur site, en lien avec des partenaires spécialisés sur ces sujets, pourraient aisément ce faire également dans la maison du projet.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ne peut qu'inciter à poursuivre la mise en œuvre du projet, selon les principes définis dans le cadre des études préalables et qui feront l'objet de l'acte de création.

C'est un projet attendu, sans opposition. Les différents avis exprimés pourront être pris en considération sans remise en cause des objectifs retenus à cette étape.





Volet 4 | Annexes



1 | Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation



Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délibération 2018 - 5.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de Doujani
Ville de Mamoudzou

Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,

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°2017-19 du 30 novembre 2017, relative à la convention opérationnelle d'aménagement passée avec la Ville de Mamoudzou,

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 la concertation

DECIDE

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

- Créer un nouveau quartier ouvert sur la ville mais ayant sa propre identité :
 - Desserte, liaisons avec les quartiers avoisinants, maillage du réseau
- Construire le quartier autour de la rivière et des trames vertes existantes
 - Approche environnementale forte
- Renforcer la mixité sociale
- Renforcer la mixité fonctionnelle et des usages
- Equiper le quartier
- Prendre en compte les économies d'énergie dans la construction du quartier
 - Bâtiments traversants, hauteur sous plafond, circulation douce
 - Place de la voiture
- Atteindre une densité de logements de l'ordre de 50 logements à l'hectare soit de l'ordre de 1000 à 1200 logements, hors équipement structurant d'ampleur,
- Prise en compte de l'eau dans l'aménagement, rôle et fonction de la rivière, écoulement des eaux pluviales,
- Construire une façade urbaine le long de la route nationale,
- Valoriser les zones non constructibles du fait du relief et des aléas



- Avoir un projet financièrement réalisable.
- Respecter les principes structurants fixés comme suit :
 - Une démarche de concertation,
 - Une démarche d'intégration paysagère avec l'eau comme élément de centralité,
 - Une démarche d'écoquartier.

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, selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion de présentation en Mairie de Mamoudzou afin de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population. Cette réunion fera l'objet d'un avis dans un journal local et d'un affichage aux emplacements prévus à cet effet en Mairie de Mamoudzou.

A l'issue de la réalisation des esquisses d'aménagement sera mise en place la concertation réglementaire sur une durée minimale d'un mois :

- Des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation. Ils feront l'objet d'une parution dans un journal local et d'un affichage aux emplacements prévus à cette en mairie de Mamoudzou,
- Une seconde réunion de présentation sera organisée à la mairie de Mamoudzou afin de présenter les lignes retenues et d'obtenir les observations de la population,
- Un dossier de concertation préalable sera mis à la disposition du public aux emplacements réservés à cet effet à la Mairie de Mamoudzou et dans les locaux de l'EPFAM. Le dossier de concertation comprendra :
 - Les délibérations du Conseil d'administration de l'EPFAM et celle de la Commune de Mamoudzou,
 - Un plan de situation,
 - Un plan du périmètre du projet de la ZAC,
 - Une notice de présentation du projet,
 - Un plan présentant les esquisses,
 - Un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Ce dossier sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet.

- A la fin des études d'avant-projet, une exposition sera réalisée sur une durée d'un mois dans le hall de la mairie. Un cahier sera ouvert sur cette durée pour recueillir les observations du public. Cette exposition clôturera la phase de concertation.

Le titulaire dressera le bilan de la concertation.

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.



Article 5 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 6 : Monsieur le directeur général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 22 février 2018

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

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

16 MARS 2018

19 MARS 2018

Le Préfet de Mayotte
Pour le Préfet par délégation
le Secrétaire général adjoint

Dominique FOSSAT



2 | Dossiers de presse



Dossier de presse relatif au lancement de la concertation pour le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani





1. Un projet porté par l'EPFAM et la ville de Mamoudzou

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani est un projet porté par l'EPFAM en étroite collaboration avec la ville de Mamoudzou.

La vallée de Doujani, située à l'entrée Sud de Mamoudzou et reliée au centre de du chef-lieu par la voie rapide du terre-plein de Mtsapéré, a depuis de nombreuses années été identifiée comme une zone d'extension urbaine stratégique pour la ville de Mamoudzou.

Le projet d'aménagement est issu de réflexions antérieures menées sur ce secteur par la Ville de Mamoudzou, qui ont notamment abouti à la création d'une ZAC en 2009. Pour des raisons diverses et notamment d'équilibre financier, ce premier projet de ZAC n'a pas pu aboutir.

L'objectif du nouveau projet de ZAC est donc de reprendre les études afin de proposer un projet financièrement réalisable et qui intègre les volontés d'aménagement urbain de la municipalité.

Ce projet de ZAC entre dans le cadre des missions de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, qui sont définies comme suit :

- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement ;
- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, réalise pour son compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, pour faire réaliser les opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations ;
- Pour favoriser le développement économique de son territoire, l'EPFAM peut également, par voie de convention, proposer une stratégie de développement économique et assurer sa coordination et sa mise en œuvre. Il peut également assurer la promotion de leur territoire auprès des opérateurs économiques.

2. Objectifs du projet

Au regard des contraintes et enjeux du site l'emprise potentielle du projet est aujourd'hui de 35 ha, et devra accueillir un programme d'environ 1000 logements accompagnés de commerces, activités et équipements de quartier, incluant une école, un cimetière ainsi qu'un plateau sportif.

Le périmètre d'étude couvre un ensemble de 55,64 ha tel que figure sur le plan ci-contre.



Source : Diagnostic finalisé produit par SCE – janvier 2019

L'opération d'aménagement est prévue sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) en références aux articles L.311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les études pré opérationnelles sont actuellement en cours. Elles ont pour objectif de permettre la réalisation de la ZAC conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et sont prévues en trois phases :

- L'élaboration du dossier de création de la ZAC,
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC,
- La réalisation des études opérationnelles et la réalisation des espaces publics.

L'équipe en charge de la conception et de la maîtrise d'œuvre urbaine est composée de : SCE (mandataire), Harappa et Arch'Adapt.

L'équipe en charge des études environnementales est composée des bureaux d'études Cyathea (mandataire), et Hydrétudes.

Les objectifs visés pour l'opération d'aménagement tels que précisés dans le cahier de charges de l'étude, sont exprimés comme suit :



- Logements tout type : minimum de 50 logements à l'hectare dont 40 % de logements sociaux,
- Surface commerciale 800 m²,
- Commerces de proximité, en pied d'immeubles, sur 4 800 m²,
- Pépinière d'entreprise 1 400 m²,
- Village des Foundis 1 500 m²,
- Infrastructures scolaires 4 000 m²,
- Bureaux, 2 000 m²,
- Equipements social ou sanitaire,
- Mosquée emprise foncière de 750 m²,
- Plateaux sportifs,
- Parc,
- Espaces publics,
- Cimetière,
- Le maillage du réseau de déplacements au niveau de la ville.

Soit un minimum de surfaces de plancher de l'ordre de 100 000 m².

3. Calendrier du projet

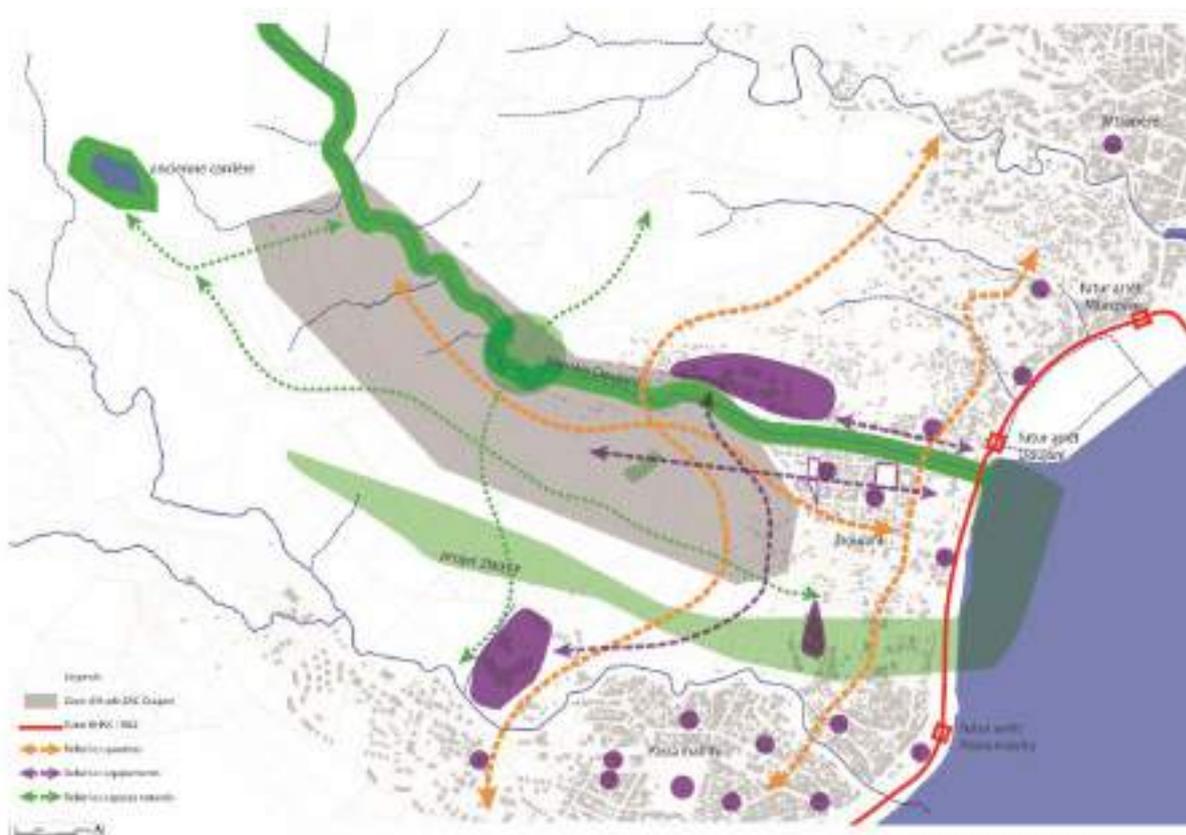
- Lancement des études pré opérationnelles : août 2018
- Enquêtes socio-démographiques et bâti : juillet-août 2018
- Diagnostic finalisé : janvier 2019
- Lancement de la concertation : février 2019
- Présentation des orientations stratégiques d'aménagement : février 2019
- Présentation de l'esquisse d'aménagement : avril I 2019
- Passage du dossier de création de la ZAC au CA EPFAM : juin 2019
- Bilan de la concertation et création de la ZAC : octobre 2019
- ...
- Lancement de la phase travaux

4. Enjeux majeurs du site tels qu'identifiés dans le diagnostic

a) Mobilité et déplacements

Les lotissements de Doujani sont actuellement desservis par un quadrillage de rues, ponctués de quelques espaces publics sans aménagement particulier. Ces rues sont branchées sur la RN par l'intermédiaire de giratoires. Les liaisons transversales entre villages sont inexistantes, hormis quelques liaisons piétonnes. Cette situation conduit actuellement à un système en impasse, relié à un axe saturé (RN2).

Un enjeu fort de projet est la connexion avec les axes de déplacement existants et l'intégration du futur projet du contournement de Mamoudzou.



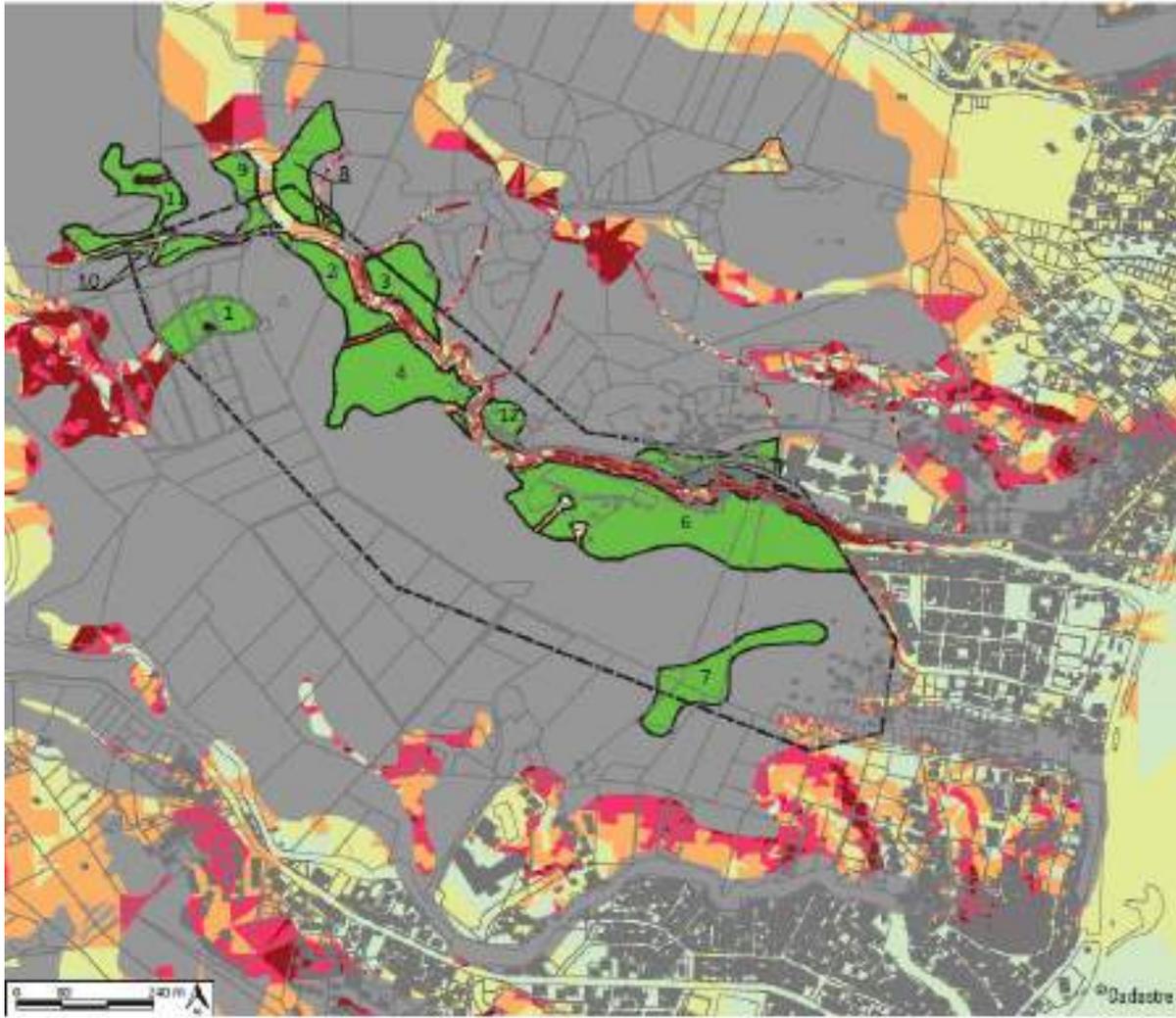
b) Valoriser les fortes pentes non constructibles

Les pentes du site sont comprises entre 5 et 25 % sur la partie basse du versant et dépassent les 35% sur les coteaux.

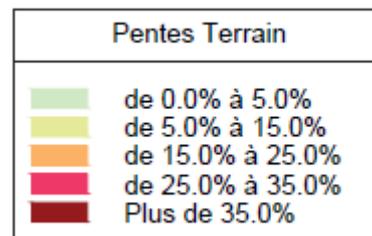
Le potentiel constructible du site est aujourd'hui fortement limité par les aléas naturels, notamment glissement de terrain. L'exploitation des cartes d'aléa permet de cerner, à l'intérieur du périmètre d'étude, les secteurs susceptibles de recevoir les projets immobiliers du projet urbain. La surface cumulée de ces secteurs potentiels est de 19 ha.

Se pose dès à présent la question de la valorisation des surfaces non constructibles du périmètre de projet, d'une surface cumulée d'environ 20 hectares, dans la perspective d'un projet d'aménagement global qui associerait habitat, agriculture et paysages. En particulier, le projet intègre la nécessité d'apporter des solutions pour le maintien d'une activité agricole vivrière nécessaire à la population ainsi que la mise en œuvre d'une recomposition paysagère des coteaux et de la rivière.

Des enjeux forts autour de la thématique de l'agriculture urbaine ont été identifiés pour ce projet.



Secteur	Surface	Zonage PLU	Foncier	Aléas
1	0,98 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
2	1,02 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
3	1,21 ha	N	Département	Aléas moyen glissement terrain
4	2,4 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
5	0,95 ha	UA, N et Ns	Département	Aléas moyen et faible glissement terrain Aléas inondation modéré
6	6,16 ha	AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain Aléas faible mouvement indifférencié Aléas inondation modéré et faible
7	1,71 ha	N et AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain
8	1,34 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
9	0,64 ha	N et Ns	Privé	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
10	0,46 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
11	1,19 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen chute de blocs
12	0,46 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré



- Périmètre d'étude
- Secteur potentiel hors aléas forts (mouvement de terrain/ inondation)
- Zone en aléa fort (mouvement de terrain et/ou inondation)

c) Reconquête de la rivière

La rivière est un lieu de vie traditionnel. Une seule traversée confortable existe aujourd'hui sur le site.



la passerelle piétonne, au droit de Doujani 1. Des rives mises à nues

La rivière est très encaissée et étouffée par l'habitat précaire posé sur ses rives. Les plantations existantes souffrent, les racines des arbres sont mises à nu et peinent à tenir les talus. Les déchets s'amoncellent dans le fond de la rivière et les abords.

Le lit présente des dysfonctionnements et les pressions sont multiples, conduisant à une dégradation notable. Notamment :

- Pression agricole : érosion des berges, ponction de la ressource
- Pollution : lessives et déchets
- Impact des aménagements : inondation, modification du lit

Les perspectives suivantes pour une requalification de la rivière sont proposées dans le cadre du projet :

- Réhabiliter les ripisylves (couvert végétal protecteur) dans le périmètre immédiat du cours d'eau
- Libérer les rives
- Nettoyer la rivière, la libérer des obstacles, redresser et sécuriser les rives et les planter : retrouver la biodiversité de la rivière
- Retrouver une qualité des eaux avant le rejet dans le lagon
- Créer des relations entre les deux rives, en particulier avec le collège de Doujani.



L'érosion des berges fait apparaître les racines en partie avale - octobre 2018

d) Occupation humaine

Le travail de recensement et d'enquêtes réalisé par Harappa en 2018 a permis de caractériser l'occupation du site de projet.

- Population : 1244
- Nombre de maisons relevées : 292
- Nombre moyen d'habitants par logement : 5

L'habitat sur le site est presque intégralement précaire, et les habitations sont dans un état fortement dégradé.

L'occupation n'est pas stabilisée aujourd'hui car le secteur de Doujani demeure très attractif, notamment pour les familles délogées d'autres sites qui viennent ici s'installer dans des habitats précaires.

Se pose la question des modalités de relogement éventuel des populations occupant le site de projet, selon le statut des occupants et leur légitimité administrative.

Il est établi qu'à partir de février 2019, toute nouvelle construction sur site sera détruite et aucun occupant nouvellement installé ne pourra être éligible à un relogement. Une photo Drone datant de février 2019 servira de référence.



e) Ecoquartier

L'EPFAM et la Ville de Mamoudzou souhaitent que ce projet d'aménagement s'inscrive dans la démarche « EcoQuartiers » telle que définie par le ministère de la Cohésion des Territoires. La démarche de projet devra formaliser les réponses apportées aux thématiques d'un écoquartier. Il est prévu que l'étape 1 de la labellisation, « L'EcoQuartier en projet », soit engagée d'ici mai 2019 via la signature de la Charte Ecoquartier par la Ville de Mamoudzou et par l'EPFAM.

5. Organisation de la concertation

L'élaboration du projet est conduite au travers d'une démarche de concertation qui permet, outre son caractère obligatoire (article L 103.1 du code de l'urbanisme), de susciter l'adhésion autour du projet.

Il est prévu que la concertation réglementaire se déroule selon les modalités suivantes :

- 1ère réunion publique le vendredi 8 février 2019 après-midi 16h à l'école élémentaire Doujani 2, afin de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population
- 1er atelier de co-construction : début mars 2019
- 2ème atelier de co-construction : début avril 2019
- 2ème réunion publique permettant de proposer un échange sur la base du travail réalisé en atelier et d'inaugurer l'exposition : avril 2019
- exposition en avril 2019 sur une durée de 1 mois dans le hall de la mairie de Mamoudzou
- pré-note de bilan pour dossier de création de la ZAC : juin 2019
- note de bilan en octobre 2019 pour création ZAC



3 | Dossier de présentation du projet à disposition du public



4) Notice de présentation du projet

1. Un projet porté par l'EPFAM et la ville de Mamoudzou

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani est un projet porté par l'EPFAM en étroite collaboration avec la ville de Mamoudzou.

La vallée de Doujani, située à l'entrée Sud de Mamoudzou et reliée au centre de du chef-lieu par la voie rapide du terre-plein de Mtsapéré, a depuis de nombreuses années été identifiée comme une zone d'extension urbaine stratégique pour la ville de Mamoudzou.

Le projet d'aménagement est issu de réflexions antérieures menées sur ce secteur par la Ville de Mamoudzou, qui ont notamment abouti à la création d'une ZAC en 2009. Pour des raisons diverses et notamment d'équilibre financier, ce premier projet de ZAC n'a pas pu aboutir.

L'objectif du nouveau projet de ZAC est donc de reprendre les études afin de proposer un projet financièrement réalisable et qui intègre les volontés d'aménagement urbain de la municipalité.

Ce projet de ZAC entre dans le cadre des missions de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, qui sont définies comme suit :

- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement ;
- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, réalise pour son compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, pour faire réaliser les opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations ;
- Pour favoriser le développement économique de son territoire, l'EPFAM peut également, par voie de convention, proposer une stratégie de développement économique et assurer sa coordination et sa mise en œuvre. Il peut également assurer la promotion de leur territoire auprès des opérateurs économiques.

2. Objectifs du projet

Au regard des contraintes et enjeux du site l'emprise potentielle du projet est aujourd'hui de 35 ha, et devra accueillir un programme d'environ 1000 logements accompagnés de commerces, activités et équipements de quartier, incluant une école, un cimetière ainsi qu'un plateau sportif.

Le périmètre d'étude couvre un ensemble de 55,64 ha.

L'opération d'aménagement est prévue sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) en références aux articles L.311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les études pré opérationnelles sont actuellement en cours. Elles ont pour objectif de permettre la réalisation de la ZAC conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et sont prévues en trois phases :

- L'élaboration du dossier de création de la ZAC,
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC,
- La réalisation des études opérationnelles et la réalisation des espaces publics.

L'équipe en charge de la conception et de la maîtrise d'œuvre urbaine est composée de : SCE (mandataire), Harappa et Arch'Adapt.

L'équipe en charge des études environnementales est composée des bureaux d'études Cyathea (mandataire), et Hydrétudes.

Les objectifs visés pour l'opération d'aménagement tels que précisés dans le cahier de charges de l'étude, sont exprimés comme suit :

- Logements tout type : minimum de 50 logements à l'hectare dont 40 % de logements sociaux,
- Surface commerciale 800 m²,
- Commerces de proximité, en pied d'immeubles, sur 4 800 m²,
- Pépinière d'entreprise 1 400 m²,
- Village des Foundis 1 500 m²,
- Infrastructures scolaires 4 000 m²,
- Bureaux, 2 000 m²,
- Equipements social ou sanitaire,
- Mosquée emprise foncière de 750 m²,
- Plateaux sportifs,
- Parc,
- Espaces publics,
- Cimetière,
- Le maillage du réseau de déplacements au niveau de la ville.

Soit un minimum de surfaces de plancher de l'ordre de 100 000 m².

3. Enjeux majeurs du site tels qu'identifiés dans le diagnostic

a) Mobilité et déplacements

Les lotissements de Doujani sont actuellement desservis par un quadrillage de rues, ponctués de quelques espaces publics sans aménagement particulier. Ces rues sont branchées sur la RN par l'intermédiaire de giratoires. Les liaisons transversales entre villages sont inexistantes, hormis quelques liaisons piétonnes. Cette situation conduit actuellement à un système en impasse, relié à un axe saturé (RN2).

Un enjeu fort de projet est la connexion avec les axes de déplacement existants et l'intégration du futur projet du contournement de Mamoudzou.



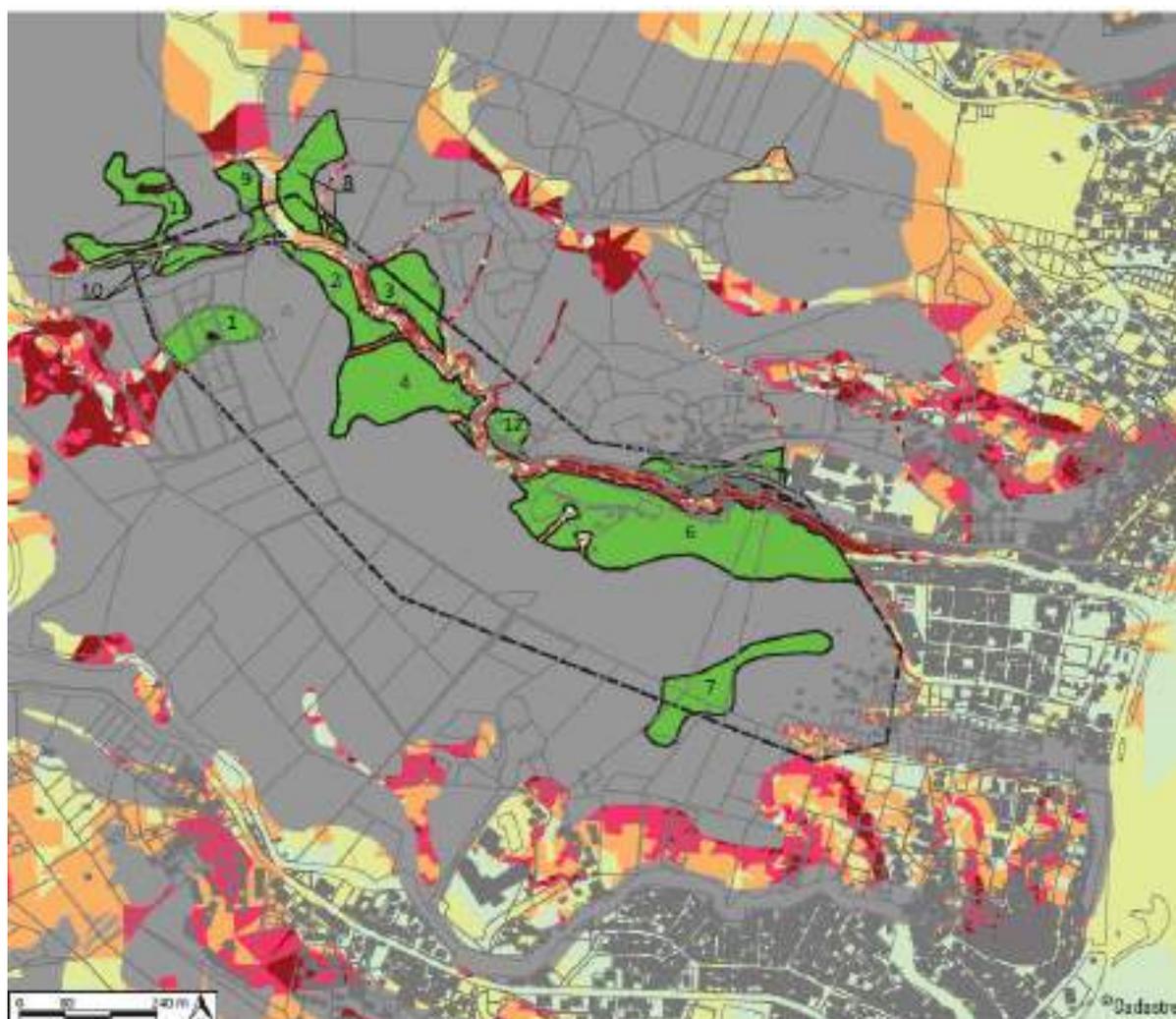
b) Valoriser les fortes pentes non constructibles

Les pentes du site sont comprises entre 5 et 25 % sur la partie basse du versant et dépassent les 35% sur les coteaux.

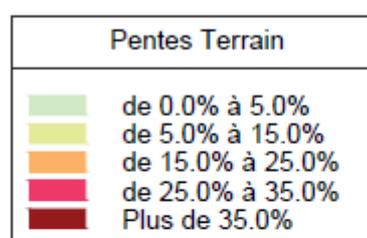
Le potentiel constructible du site est aujourd'hui fortement limité par les aléas naturels, notamment glissement de terrain. L'exploitation des cartes d'aléa permet de cerner, à l'intérieur du périmètre d'étude, les secteurs susceptibles de recevoir les projets immobiliers du projet urbain. La surface cumulée de ces secteurs potentiels est de 19 ha.

Se pose dès à présent la question de la valorisation des surfaces non constructibles du périmètre de projet, d'une surface cumulée d'environ 20 hectares, dans la perspective d'un projet d'aménagement global qui associerait habitat, agriculture et paysages. En particulier, le projet intègre la nécessité d'apporter des solutions pour le maintien d'une activité agricole vivrière nécessaire à la population ainsi que la mise en œuvre d'une recomposition paysagère des coteaux et de la rivière.

Des enjeux forts autour de la thématique de l'agriculture urbaine ont été identifiés pour ce projet.



Secteur	Surface	Zonage PLU	Foncier	Aléas
1	0,98 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
2	1,02 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
3	1,21 ha	N	Département	Aléas moyen glissement terrain
4	2,4 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
5	0,95 ha	UA, N et Ns	Département	Aléas moyen et faible glissement terrain Aléas inondation modéré
6	5,16 ha	AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain Aléas faible mouvement indifférencié Aléas inondation modéré et faible
7	1,71 ha	N et AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain
8	1,34 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
9	0,64 ha	N et Ns	Privé	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
10	0,46 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
11	1,19 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen chute de blocs
12	0,46 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré



- Périmètre d'étude
- Secteur potentiel hors aléas forts (mouvement de terrain/ inondation)
- Zone en aléa fort (mouvement de terrain et/ou inondation)

c) Reconquête de la rivière

La rivière est un lieu de vie traditionnel. Une seule traversée confortable existe aujourd'hui sur le site.



la passerelle piétonne, au droit de Doujani 1. Des rives mises à nues

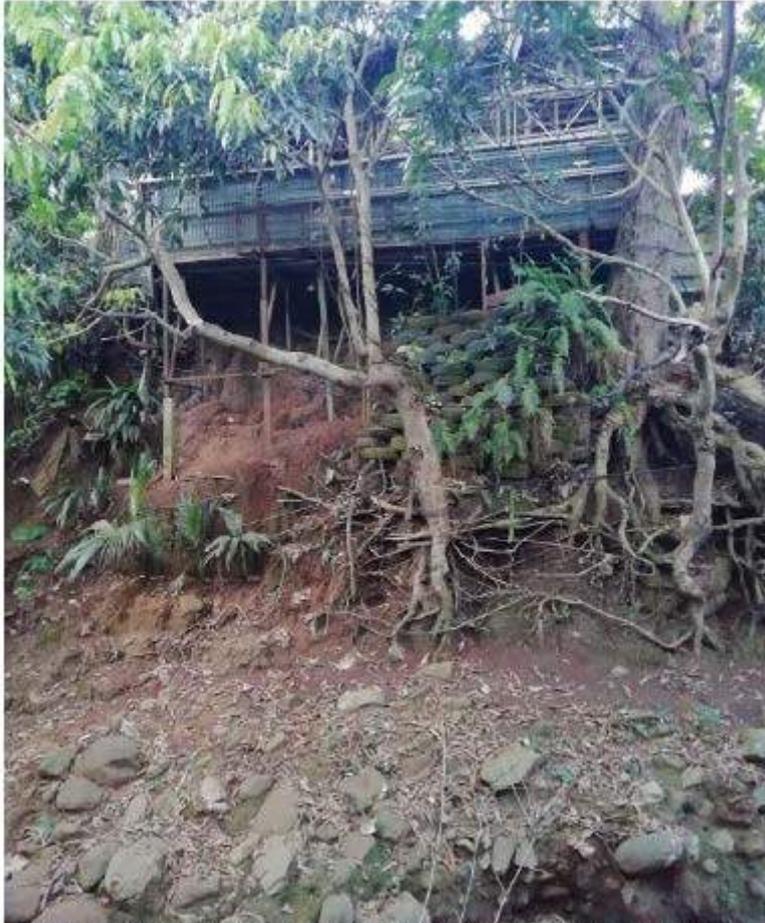
La rivière est très encaissée et étouffée par l'habitat précaire posé sur ses rives. Les plantations existantes souffrent, les racines des arbres sont mises à nu et peinent à tenir les talus. Les déchets s'amoncellent dans le fond de la rivière et les abords.

Le lit présente des dysfonctionnements et les pressions sont multiples, conduisant à une dégradation notable. Notamment :

- Pression agricole : érosion des berges, ponction de la ressource
- Pollution : lessives et déchets
- Impact des aménagements : inondation, modification du lit

Les perspectives suivantes pour une requalification de la rivière sont proposées dans le cadre du projet :

- Réhabiliter les ripisylves (couvert végétal protecteur) dans le périmètre immédiat du cours d'eau
- Libérer les rives
- Nettoyer la rivière, la libérer des obstacles, redresser et sécuriser les rives et les planter : retrouver la biodiversité de la rivière
- Retrouver une qualité des eaux avant le rejet dans le lagon
- Créer des relations entre les deux rives, en particulier avec le collège de Doujani.



l'érosion des berges fait apparaître les racines en partie avale - octobre 2018

d) Occupation humaine

Le travail de recensement et d'enquêtes réalisé par Harappa en 2018 a permis de caractériser l'occupation du site de projet.

- Population : 1244
- Nombre de maisons relevées : 292
- Nombre moyen d'habitants par logement : 5

L'habitat sur le site est presque intégralement précaire, et les habitations sont dans un état fortement dégradé.

L'occupation n'est pas stabilisée aujourd'hui car le secteur de Doujani demeure très attractif, notamment pour les familles délogées d'autres sites qui viennent ici s'installer dans des habitats précaires.

Se pose la question des modalités de relogement éventuel des populations occupant le site de projet, selon le statut des occupants et leur légitimité administrative.

Il est établi qu'à partir de février 2019, toute nouvelle construction sur site sera détruite et aucun occupant nouvellement installé ne pourra être éligible à un relogement. Une photo Drone datant de février 2019 servira de référence.

e) Ecoquartier

L'EPFAM et la Ville de Mamoudzou souhaitent que ce projet d'aménagement s'inscrive dans la démarche « EcoQuartiers » telle que définie par le ministère de la Cohésion des Territoires. La démarche de projet devra formaliser les réponses apportées aux thématiques d'un écoquartier. Il est prévu que l'étape 1 de la labellisation, « L'EcoQuartier en projet », soit engagée d'ici mai 2019 via la signature de la Charte Ecoquartier par la Ville de Mamoudzou et par l'EPFAM.



4 | Panneaux des expositions

A | Première exposition du 23 avril au 23 mai 2019

Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

1/ Les objectifs du projet d'aménagement

Localisation du projet



Eléments de contexte

- La commune de Mamoudzou doit être un support d'attraction de nouvelles habitations et doit se permettre la construction de logements
- La vallée de Doujani a été aménagée depuis de nombreuses années comme zone d'extension urbaine de Mamoudzou
- Plusieurs études n'ont pas abouti du fait des contraintes du site et des coûts d'aménagement
- La ville de Mamoudzou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mamoudzou ont décidé de lancer ce projet
- Une proposition d'aménagement a été retenue : le Zone d'Aménagement Concerté ou ZAC
- L'opération va être pilotée par les experts, les élus locaux, les propriétaires immobiliers et les habitants du projet pour en améliorer l'habitat

Des enjeux liés aux usages actuels

A. Un environnement en milieu de vallée




Le territoire est au bord de la Vallée de Doujani, logements actuels, commerces, écoles, mosquées.

B. Une vallée à l'agriculture




Le territoire est agricole, on trouve des champs, cultures, ou forêts, ou forêts, et terrains.

C. Un site divisé par l'usage de la carrière







Carrère, route, construction pour accéder à la carrière, matériel Doujani et large terrain.

D. Des zones d'habitat actuel







Les zones sont occupées de manière informelle par une partie des habitants du site.

Les deux parties et les problèmes multiples ont conduit une forte division des sites.

E. Un habitat informel par l'habitat précaire





Un habitat précaire et informel est installé sans autorisation le long de la rivière et sur des buttes, sans respecter des règles d'urbanisme.

On compte plus de 400 logements, une autre nouvelle habitation est en construction pour environ 1000 à 2000 personnes qui résident dans ces constructions.





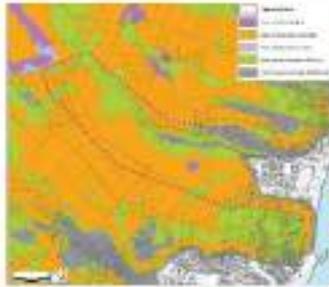




Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

2/ Les enjeux liés au site

Aléa mouvement de terrain



Risques d'inclinaison et de mouvements de terrain liés aux différents secteurs géologiques qui limitent la constructibilité.

Aléa inondation



Risques d'inondations aux abords de la rivière et des exutoires qui la rejoignent et où l'eau doit circuler.

Une topographie accidentée



Une topographie très marquée qui rend complexe la construction de routes et d'infrastructures : entre la rivière et le haut de la colline, le dénivelé est chevillon et accentué.

Une rivière à restaurer



La rivière Wa Doujani, actuellement dans un état très dégradé et pollué, a très besoin d'être restaurée.

Une carrière en comblement



Une carrière en fin de carrière qui doit être comblée par des actions importantes à travers le site.

L'accès à la carrière doit être maintenu jusqu'à 2025.





Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

3/ Des premières intentions

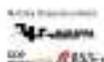
Intentions de programmation

- Accueillir au moins 1000 logements:
 - des immeubles collectifs de hauteurs variables de quelques étages à une dizaine de niveaux
 - des maisons familiales
 - des maisons individuelles
- Reloger des familles
- Renforcer la mixité: locatif social, accession sociale, accession privée.
- Installer des commerces, des activités des services
- Equiper le site:
 - cimetière, plateau sportif, lavoir, espaces de jeux, pôle santé, espaces de rencontre, mosquée
- Promouvoir une agriculture vivrière respectueuse de l'environnement
- Restaurer et requalifier la rivière
- Connecter les habitants, les équipements et les quartiers
- Faciliter l'accès au futur Caribus

Un plan de référence à l'échelle de la vallée



- 1/ Restaurer la rivière
- 2/ Consolider et cultiver le cotéau
- 3/ Eradiquer le logement insalubre, prendre en considération les familles concernées
- 4/ Relier les villages de M'Trapéré et Passama Inty, en créant une nouvelle polarité, Doujani
- 5/ Accueillir des habitants aux parcours diversifiés
- 6/ Requalifier et développer une offre d'équipements
- 7/ Requalifier les lotissements de Doujani, future-facade urbaine du quartier
- 8/ Améliorer et faciliter les déplacements doux
- 9/ Mettre en œuvre une démarche de développement durable et viser la labellisation écoquartier
- 10/ Développer une gouvernance de projet





Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

4/ L'esquisse d'aménagement

Esquisse d'aménagement



Maquette 3D de l'entrée du quartier



Simulation du front bâti sur la Route de la Carrière





Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

Doujani est aussi **votre** projet

Donnez votre avis !

Un registre est à votre disposition pour consigner:

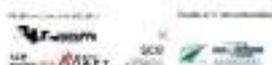
 Vos attentes

- Logements?
- Activités? Commerces?
- Services publics?
- Equipements?
- Espaces publics?
- Rôle et place du Mro Doujani?

 Vos souhaits

 Vos observations

**Clôture de la consultation
le 23 mai à 17h**





B | Deuxième exposition du 25 septembre au 26 octobre 2019

Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

3/Un projet d'ensemble, associant requalification du village et extension à l'ouest

Un plan d'ensemble pour mettre en œuvre le projet dans le temps et offrir de nouveaux logements

- Les constructions
- Principale rue
- Plan à l'échelle 1:500

- La restauration de la rivière sur un itinéraire de 1,5 km
- La requalification du climat sur environ 24 ha
- La démolition de constructions péloées
- La route de la carrière sera l'axe principal de desserte et sera transformée en rue urbaine

Coupe RT1

Coupe RT2

Coupe RT3



Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

4/ Un projet de programme pour la ZAC

Une procédure pour encadrer l'aménagement du quartier : la ZAC

Cette procédure permet d'acquiescer les terrains ou d'assurer les propriétaires, de les aménager, de stabiliser les équipements, de les revendre à des constructeurs ou des particuliers. Ceux-ci élaboreront des projets immobiliers selon les prescriptions définies par la ZAC.

Un périmètre d'intervention

Le périmètre de ZAC proposé couvre une superficie de 52,46 hectares.



□ Périmètre de la ZAC

Une nouvelle offre de logements diversifiés

- Le développement de nouveaux quartiers résidentiels à l'ouest avec environ 1500 nouveaux logements
- Une action de renouvellement/qualification du village pour améliorer l'offre de logements : démolition de l'habitat insalubre, renouvellement d'îlots, rénovation de logements existants, constructions d'immeubles...

Une hypothèse de programmation d'équipements du grand quartier

- Des services de proximité : services au public, lavoir, jeux d'enfants, réserve foncière pour équipement afin de répondre à des demandes non identifiées à ce stade...
- Des équipements sportifs : club-stade, complexe sportif...
- Des équipements scolaires : classes en maternelle, classes en élémentaire
- Des équipements sociaux et sanitaires : pôle santé...
- Le projet de construire toujours sa place hors périmètre ZAC, plus à l'ouest dans le village

La résorption de l'habitat insalubre dans l'emprise de l'extension ouest

- Un habitat précaire, sans confort, s'est installé sans autorisation
- Environ 450 logements à démolir
- 1 900 à 2 000 personnes résident dans ces constructions
- Des actions de relogement à définir



Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

5/ Accompagnement à l'amélioration de l'habitat et aux reconstructions

Objectifs de l'auteur

- Prendre la mesure des besoins des habitants constructeurs
- Etudier les problèmes et élaborer des solutions
- Connaitre les contraintes réglementaires et les aides financières possibles

L'état du bâti

Sur les 194 parcelles du périmètre d'étude, 143 sont en mauvais état (soit 74% des maisons individuelles au total moyen).

Et pour cause :

- La vétusté des constructions (SM depuis sa création) et des équipements (Bâti et équipements publics vieillissants et dépassés)
- La construction d'habitations de logements en tôle, notamment le long de la rivière et de la route de la capitale. Ces constructions sont plus sensibles aux risques (notamment des phénomènes météorologiques) (Inondation, tempête des SM) que les constructions aux matériaux durables et d'habitat collectif.
- La construction d'immeuble ou de maisons en béton et en parpaings, manque de luminosité, de ventilation naturelle, présence des habitations construites ou de non habites, parfois dangereuses.



Typologie des problèmes constructifs



Les difficultés rencontrées par les habitants

- Problèmes de financement
- Problèmes de chantier
- Problèmes de foncier
- Problèmes constructifs



Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

6/ Activités artisanales, commerces, tertiaire

Etat du quartier



Prendre la mesure des problèmes, des besoins et des difficultés

- Marchandises sur la rue
- Activités artisanales encombrantes
- Stationnement d'engins lourds ou de véhicules en réparation
- Problèmes d'accès et de chargement

Le potentiel de réaménagement du quartier

Développer les activités et commerces en bord de chaussée des logements le long de la Route Nationale et de la rue de la Carrière, et conserver les activités existantes au sein du village.

- Les aides possibles pour le développement de l'artisanat et des commerces dans les villes :
 - Aides à la reprise et à la création d'entreprises - Aides à la création
 - Aides à l'investissement - Aides à la recherche et développement pour la petite et moyenne entreprise - Aides à la formation professionnelle...
 - Aides à la création d'entreprises innovantes - Aides à la recherche
 - ERAC - Financement temporaire pour la réalisation des équipements et des aménagements
 - Aides à la mise en œuvre pour les Outils de la Région d'Entreprises (OURE)

Les projets futurs envisagés par les habitants

- Développement économique lié à une chaussée plus importante
- Mise en valeur des façades commerciales (enseignes...)
- Création d'espaces d'activités commerciales

