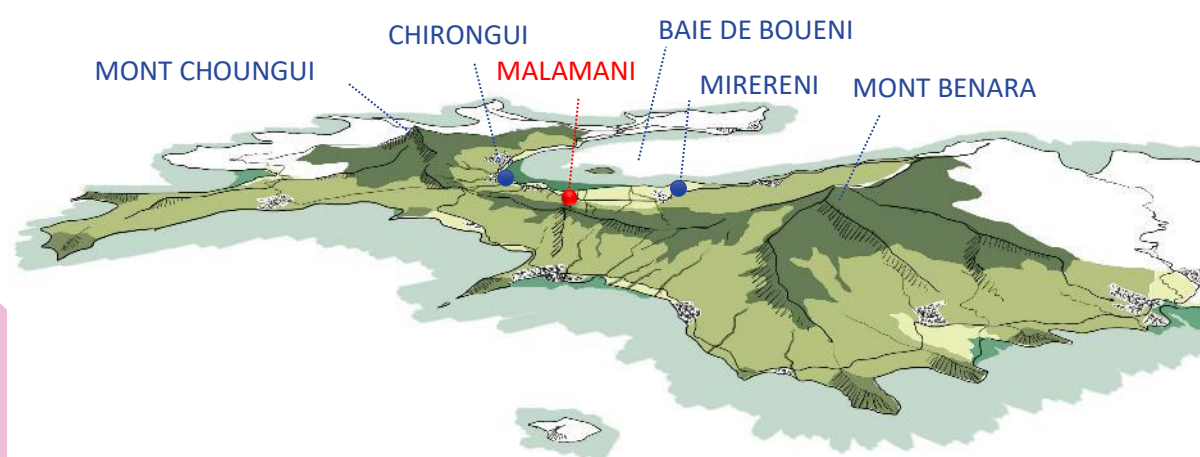


DOSSIER DE PRESENTATION / PROJET DE ZONE D'ACTIVITES ECONOMIQUES DE MALAMANI

Contact : malamani@epfam.fr



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
D'AMENAGEMENT
MAYOTTE





La Communauté de Communes du Sud (CCSUD) de Mayotte souhaite implanter une zone d'activités économiques (ZAE) à la sortie du village de Malamani, qui bénéficie d'une position privilégiée au cœur de son territoire et en bordure de la RD5.

Ce projet doit contribuer à un rééquilibrage à l'échelle du Département (la plupart des activités économiques sont actuellement positionnées au Nord Est de Grande-Terre) et participer à l'accroissement de l'attractivité des communes du Sud de l'île.

Un contexte fragile à valoriser

L'étude opérationnelle de la ZAE de Malamani a sensiblement fait évoluer la vision initiale des aménagements pouvant y être réalisés. En effet la révision du PPRN*, la délimitation des zones humides** et la volonté de faire de cette ZAE une zone exemplaire en termes d'insertion environnementale ont guidé l'aménagement et le périmètre pouvant être investi par les activités.



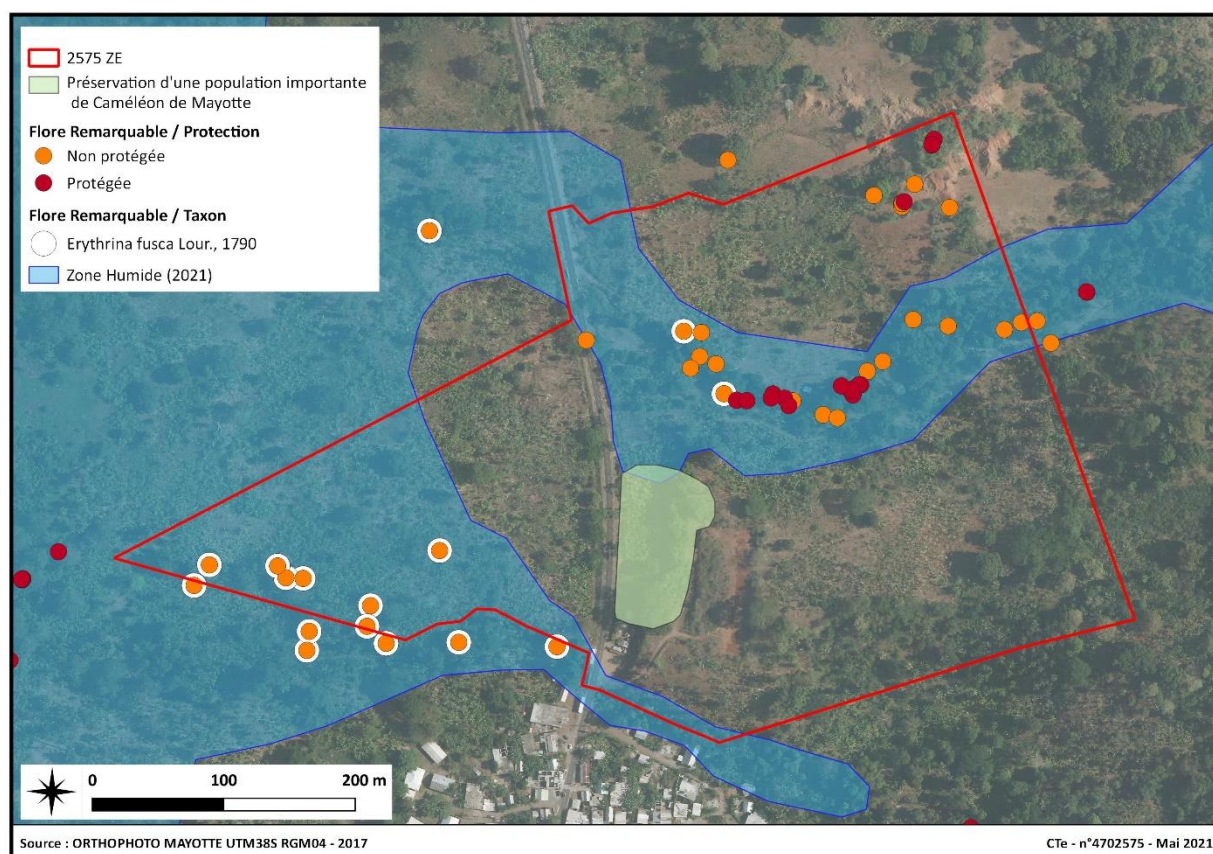
**Le PPRN, pour Plan de prévention des risques naturels, est un document qui définit les zones de risques naturels sur l'ensemble du territoire et y associe des règles de constructibilité.*

***La zone humide, qui recouvre ici la plaine littorale et les bords de ravines, est bénéfique pour la faune et la flore, la gestion naturelle des eaux de pluie, etc.*

Protéger un environnement exceptionnel

La baie de Chirongui/Bouéni est bordée par une mangrove, la plus grande de Mayotte, dans laquelle se déversent plusieurs cours d'eau. L'arrière-mangrove est exceptionnelle.

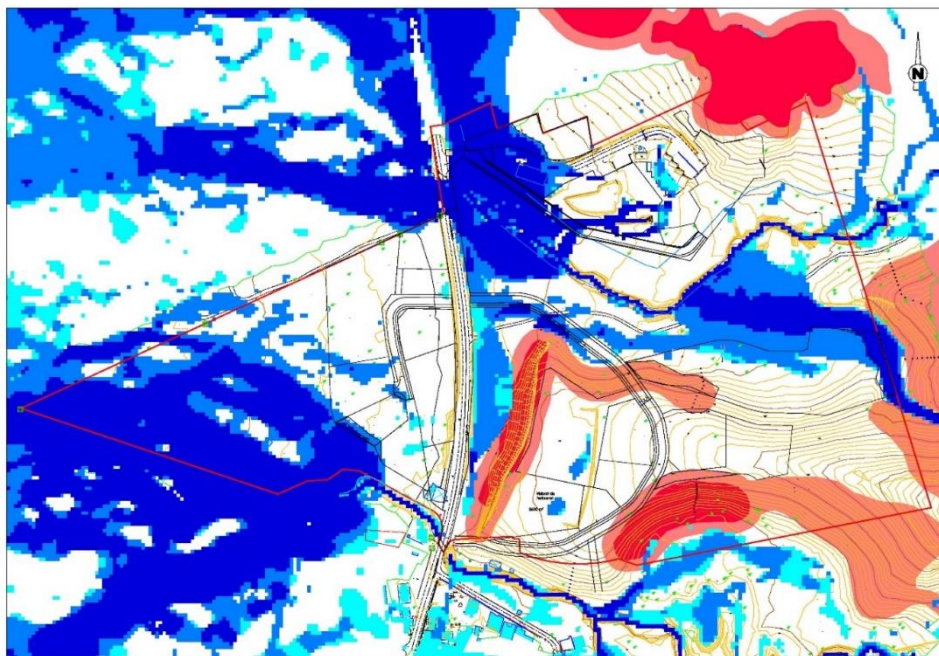
Les observations menées ont permis d'identifier des arbres remarquables, des zones d'habitat d'espèces à protéger (faune et flore) et des milieux sensibles (en particulier la zone humide et les abords de ravines).



Patrimoine naturel remarquable sur le périmètre du projet de ZAE

Se protéger des risques naturels

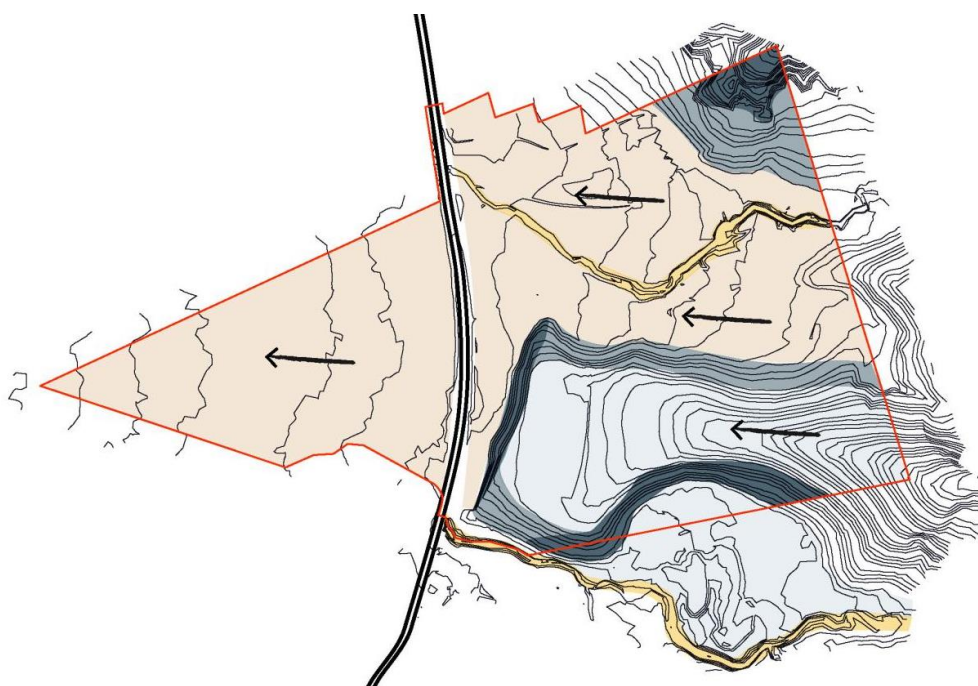
Le PPRN identifie sur le secteur plusieurs risques : mouvements de terrain, inondations par débordement de cours d'eau... Les aménagements sont à éviter en zones de risques forts.



Carte des risques. En rouge, les risques de glissement de terrain ; en bleu, les risques d'inondation.

S'intégrer à la pente

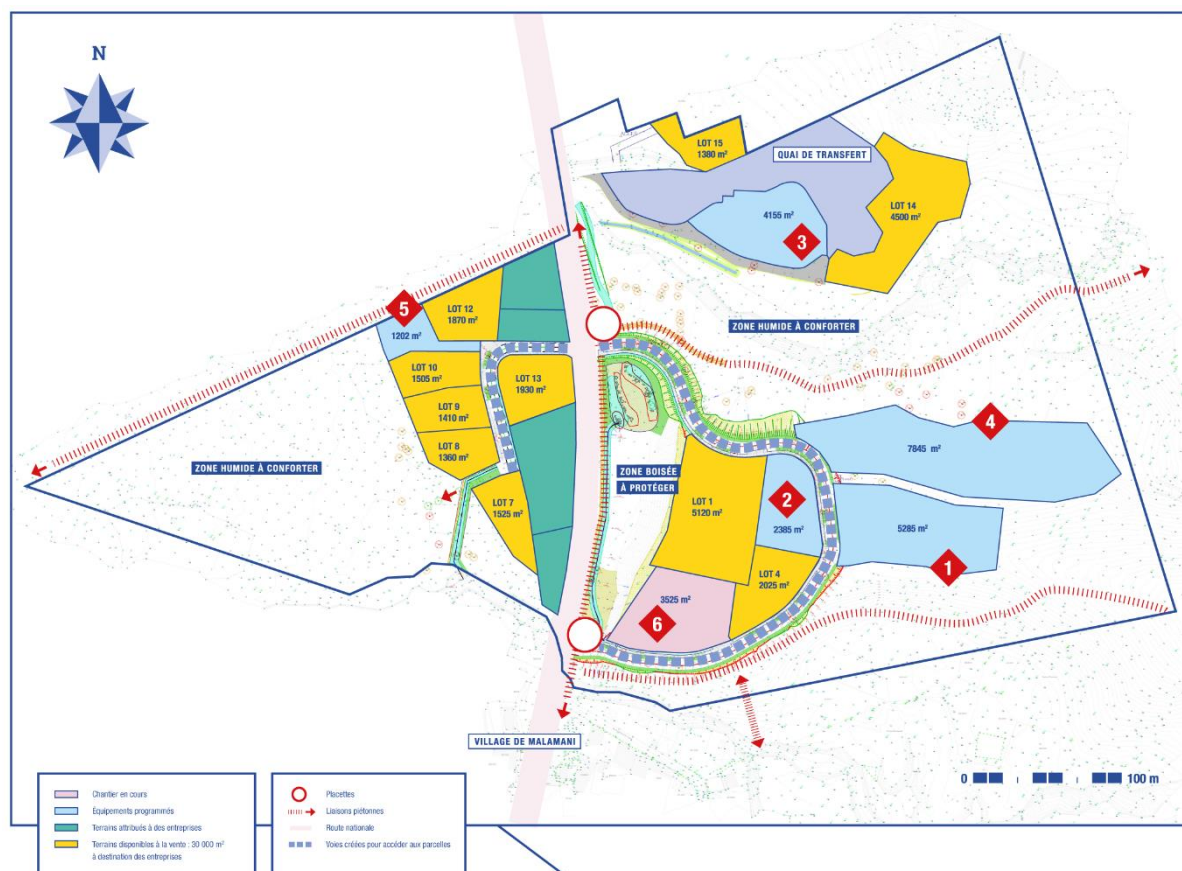
Le site en pente douce est bordé de rivières et marqué par un vaste plateau surélevé et des talus abrupts. L'implantation sur les zones de forte pente a été évitée afin d'intégrer au mieux la zone dans le grand paysage.



5 hectares d'activités sur un site de 16 hectares

Enjeux et principes d'aménagement

- ▶ Favoriser le développement économique du Sud
- ▶ Intégrer la ZAE au paysage et à un environnement fragile
- ▶ Assurer le maintien de pratiques agricoles
- ▶ Intégrer les terrains rétrocédés à la composition
- ▶ Assurer le maintien de la végétation et des milieux remarquables



PROGRAMME ENVISAGÉ

- | | |
|--------------------|--|
| 1 Cuisine centrale | 4 Dépôt bus |
| 2 Garage solidaire | 5 Station de traitement des eaux usées |
| 3 Déchetterie | 6 Maison de l'artisanat |

Plan de composition envisagé (phase AVP)



Coupe sur la voie existante et sur le projet

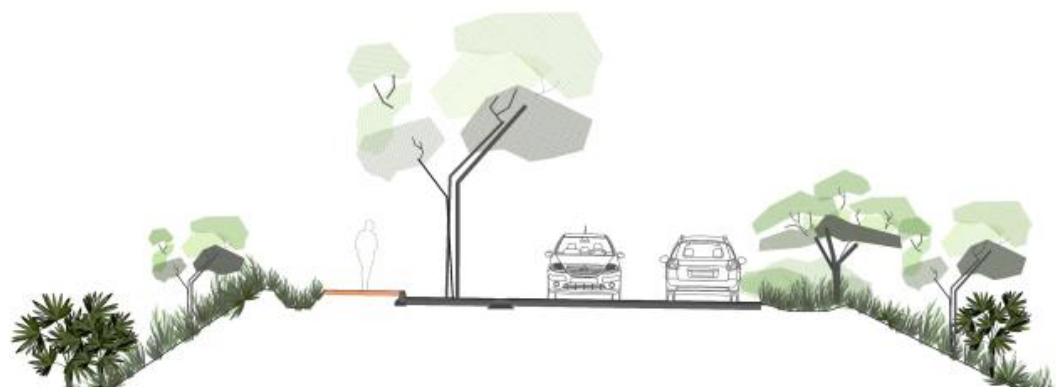
Programme envisagé

L'aménagement envisagé permet l'intégration de la parcelle de la Maison de l'artisanat en cours de construction ainsi que la réalisation d'éléments de **programmes prioritaires préalablement définis**. Il s'agit d'une déchetterie, d'un dépôt de bus, d'une cuisine centrale et d'un garage solidaire, représentant au total environ **2 hectares**.

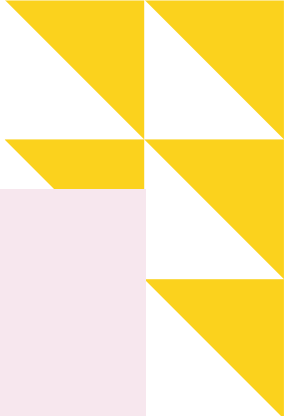
L'aménagement permet également la viabilisation de **lots à bâtir** représentant une superficie totale d'environ **2 hectares** répartis en 10 lots de 1 300 à 2 025 m² et 2 lots de 4 000 et 5 125 m².

Au total, 8 ha environ restent disponibles pour une pratique agro forestière responsable.

- ▶ *La moitié du terrain est classée en zone AUx : zone destinée à la réalisation d'activités.*
- ▶ *Le reste de la zone d'étude est actuellement classée en zone A, qui est une zone destinée à l'agriculture.*
- ▶ *L'aménagement de la zone nécessitera l'évolution du PLU.*



Coupe sur la voie qui sera créée



PLANNING PREVISIONNEL

- ▶ Etudes environnementales : 2021-2022
- ▶ Mise en compatibilité du PLU : 2022
- ▶ Permis d'aménager : 2023
- ▶ Démarrage des travaux d'aménagement : 2023

Donnez votre avis

DU 20 OCTOBRE AU 20 NOVEMBRE

Exposition

- ▶ à la mairie de Chirongui

Dossier de présentation

- ▶ à la mairie de Chirongui
- ▶ à la Communauté de communes du Sud (Bandré)é)
- ▶ à l'EPFAM (Cavani)

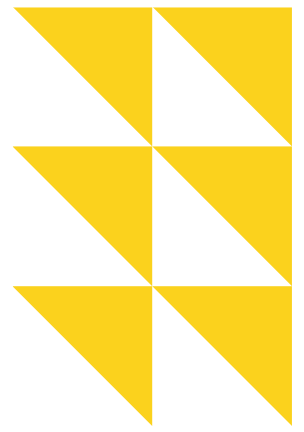
Réunion publique

- ▶ Le samedi 30 octobre à 9h au pôle culturel de Chirongui

Une adresse mail pour vos observations et vos questions

- ▶ malamani@epfam.fr





"ZAE de Malamani"

