

COMMUNE DE OUANGANI

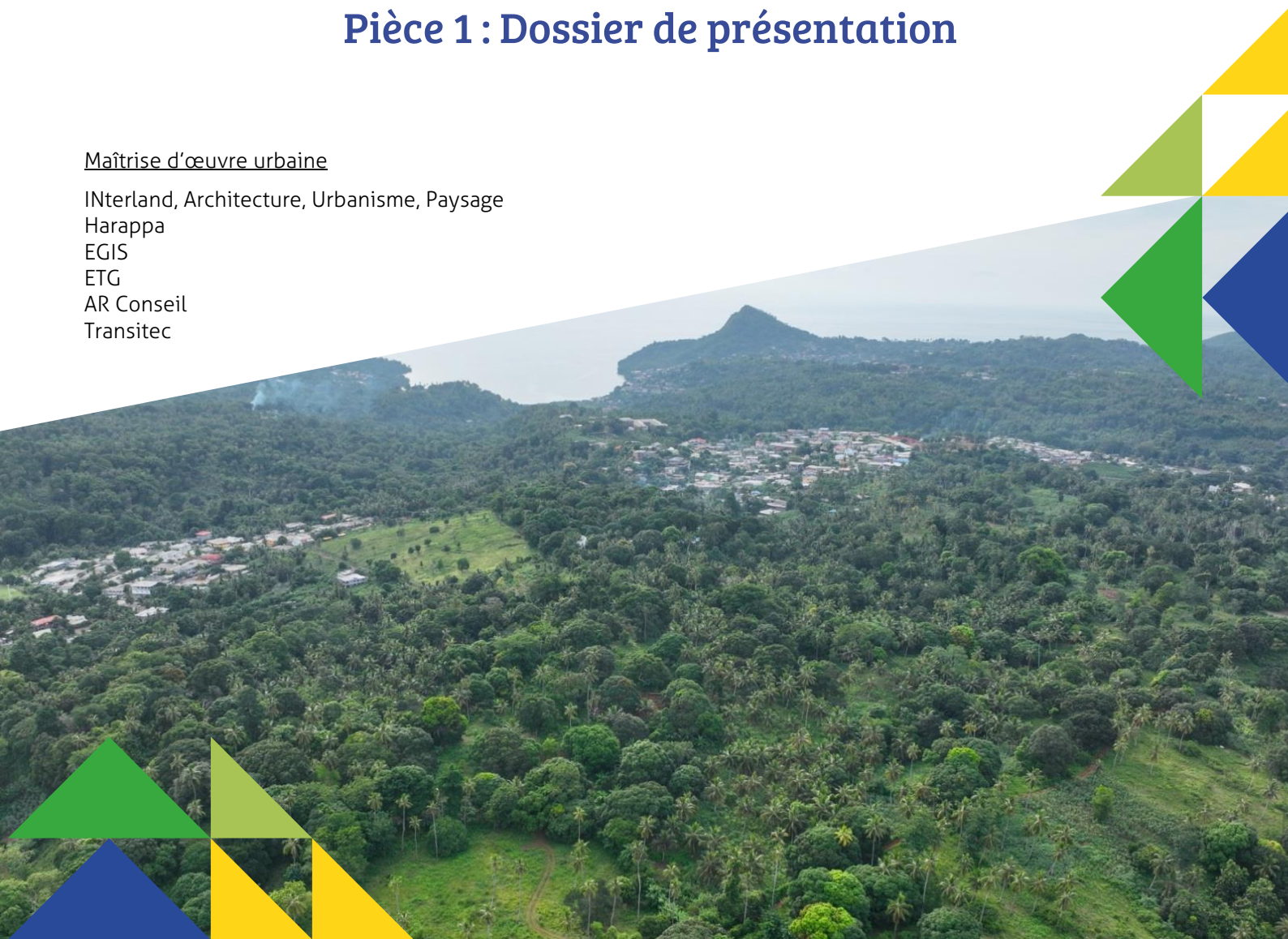
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

ZAC DE COCONI OUANGANI

Pièce 1 : Dossier de présentation

Maîtrise d'œuvre urbaine

INterland, Architecture, Urbanisme, Paysage
Harappa
EGIS
ETG
AR Conseil
Transitec



Pièce 1.1 : Rapport de présentation	3
Pièce 1.2 : Plan de situation	31
Pièce 1.3 : Plan de périmètre	35
Pièce 1.4 : Régime au regard de la taxe d'aménagement	39

COMMUNE DE OUANGANI

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZAC DE COCONI OUANGANI

Pièce 1.1 : Rapport de présentation

SOMMAIRE

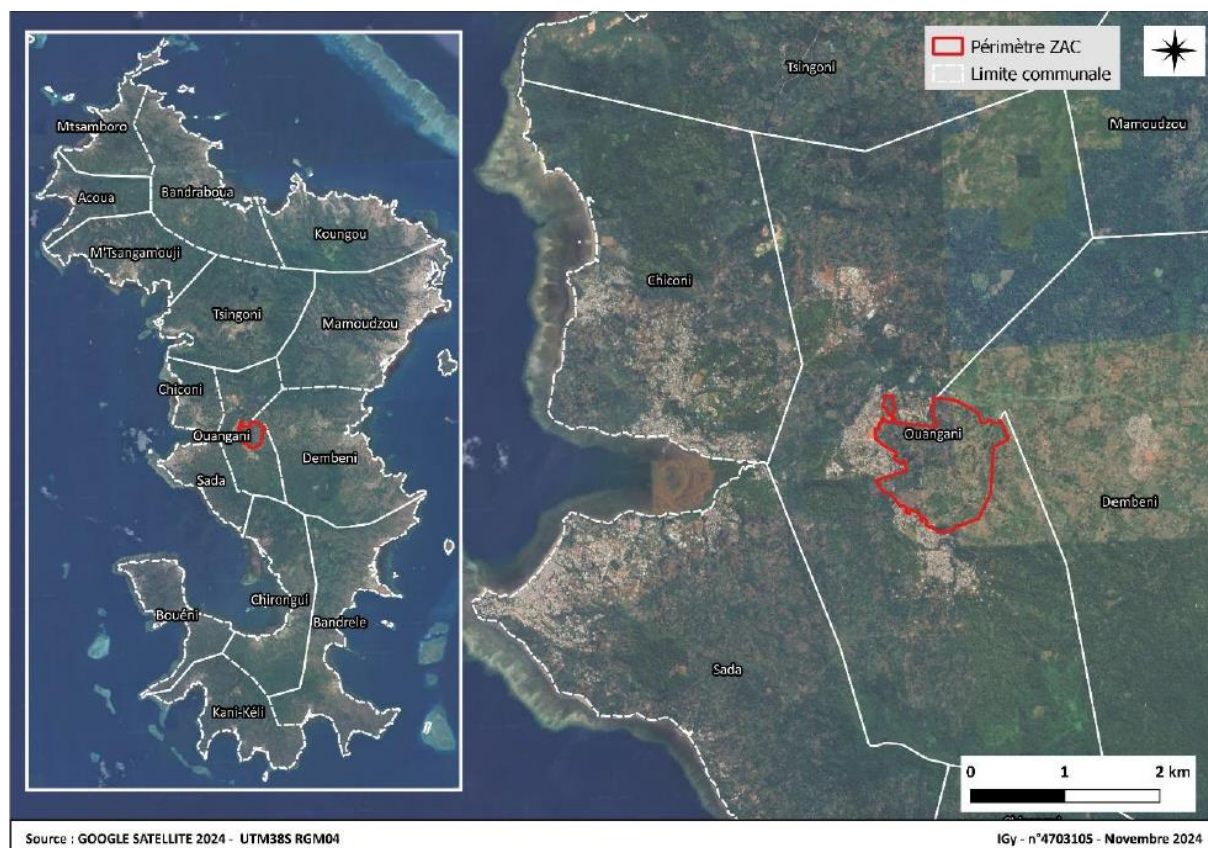
1.	Object et justification de l'opération	7
1.1.	Objet de l'opération	7
1.1.1.	La situation	7
1.1.2.	Le périmètre de l'opération	7
1.2.	Justification de l'opération	8
1.2.1.	Les objectifs poursuivis	8
1.2.2.	Les enjeux d'aménagement	9
2.	Description du site et de son environnement	10
2.1.	Le contexte territorial	10
2.1.1.	Les caractéristiques du site	10
2.1.2.	Le contexte urbain	12
2.1.3.	Le contexte paysager	14
2.2.	Le contexte environnemental	15
2.3.	Le contexte socio-économique	16
2.3.1.	Le contexte social.....	16
2.3.2.	Le contexte économique	17
2.4.	Les réseaux	17
3.	Le projet d'aménagement	18
3.1.	Le projet d'ensemble	18
3.1.1.	Une trame écologique fondatrice de l'organisation spatiale	19
3.1.2.	Des espaces agricoles imbriqués et support d'agriculture vivrière	20
3.1.3.	Un maillage d'espaces publics support de nouveaux usages.....	21
3.1.4.	Une maille viaire optimisée et inscrite dans la géographie	22
3.1.5.	Une programmation urbaine mixte	23
3.1.6.	Une desserte multimodale	25
3.2.	Les secteurs de projet	25
3.2.1.	La centralité haute, une figure contemporaine de la Médina	25
3.2.2.	Le campus universitaire, un espace d'apprentissage ancré dans la géographie	26
3.2.3.	Les lisières agricoles, des franges habitées et cultivées.....	27
3.2.4.	La forêt habitée, un cadre résidentiel à haute qualité paysagère	27
3.2.5.	Le hameau économique, un espace de travail et de production au cœur de l'écosystème agricole	28
4.	Le programme prévisionnel des constructions	29

1. Object et justification de l'opération

1.1. Objet de l'opération

1.1.1. La situation

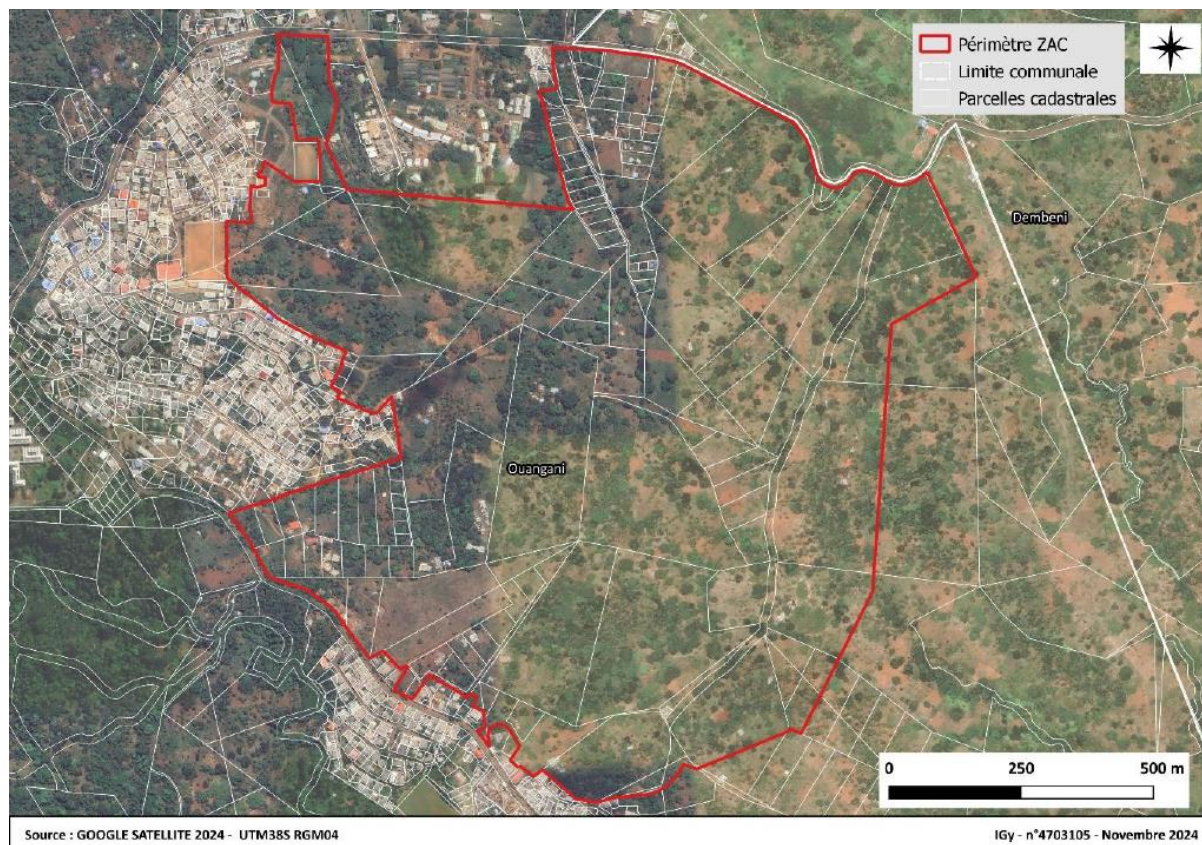
Le site est localisé à la lisière des villages existants de Coconi, Hapandzo, Barakani et Ouangani, tous appartenant à la commune de Ouangani.



1.1.2. Le périmètre de l'opération

Le site correspond aux plateaux au dessus des villages. Il est bordé au Nord par la RN2 et au Sud par la CCD8. A l'Ouest les villages d'Hapanzo et de Barakani forment la limite mais également les points de connexion entre le site de projet et les tissus constitués. A l'Est le site de projet s'ouvre sur un espace naturel et agricole.

1. Object et justification de l'opération



1.2. Justification de l'opération

1.2.1. Les objectifs poursuivis

L'archipel de Mayotte comptait en 2021 près de 300 000 habitants sur une surface de 376 km². Les flux migratoires et le taux élevé de fécondité en font le département français qui connaît la plus forte croissance démographique. Cette croissance génère notamment une production spontanée de logements très souvent insalubres sur des terrains non aménagés. Les conséquences sociales et environnementales sont dramatiques.

Les réponses aux enjeux d'évolution du département liés à la forte croissance démographique et à l'accélération des changements climatiques ont donné naissance à un projet de territoire bâti sur un principe de rééquilibrage à l'Ouest de la Grande-Terre de Mayotte. Ce principe consiste à désengorger la conurbation Est, autour de Mamoudzou, en accompagnant un développement urbain et des fonctions structurantes à l'Ouest sur le pôle supérieur Centre- Ouest.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'aménagement de Coconi-Ouangani, qui vise sur 170 ha (périmètre de réflexion) à permettre la construction de logements et l'implantation d'équipements majeurs. Ce projet en début de conception est conduit par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), en partenariat avec la commune de Ouangani et la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO).

Plus concrètement, l'ambition de la collectivité et de ses partenaires au travers ce projet vise à :

- ▷ Construire de nouveaux logements
- ▷ Accueillir le campus universitaire de Mayotte
- ▷ Construire des équipements et des espaces publics
- ▷ Créer des commerces de proximité
- ▷ Aménager une zone d'activité économiques
- ▷ Valoriser des espaces agricoles et naturels

1. Object et justification de l'opération

- ▷ Créer une seconde voie pour relier Coconi à Ouangani.

1.2.2. Les enjeux d'aménagement

La ZAC de Coconi Ouangani est un territoire à forts enjeux qui peuvent s'appréhender à trois échelles : l'échelle du département, l'échelle du Centre-Ouest et l'échelle du secteur.

Echelle du Département

Le pôle supérieur du Centre-Ouest composé des communes de Sada – Chiconi – Ouangani – Tsingoni a pour ambition de porter les fondements d'une ville nouvelle, qui aura pour vocation d'accueillir les fonctions supérieures de l'île au niveau administratif, économiques, de l'éducation, de la santé et des services (développement tertiaire).

Les enjeux d'aménagement sont ici de :

- ▷ Créer les conditions d'accessibilité et de viabilisation primaire (eau potable, eau usée, électricité) pour permettre l'accueil de population ;
- ▷ Développer une offre résidentielle « massive » contribuant à l'accueil démographique et au rééquilibrage de l'île pour désengorger Mamoudzou

Echelle du Centre-Ouest

La ZAC de Coconi Ouangani est au cœur d'un territoire de développement support de nombreux grands équipements de rang territorial tels que la Cité administrative départementale, l'Agropolis (Lycée agricole, PER, Citéagro-écologique), le centre hospitalier. Ce pôle sera complété par deux équipements intégrés dans la ZAC : le Campus universitaire et l'Arena.

Les enjeux d'aménagement sont ici de :

- ▷ Mettre en réseau et en synergie les équipements dans un objectif de mutualisation et d'investissements raisonnés ;
- ▷ Connecter la ZAC aux réseaux d'espaces publics et voiries structurantes pour contribuer au désenclavement des plateaux ;
- ▷ Proposer une programmation urbaine singulière et attractive pour assurer une complémentarité (et une opérationnalité vis-à-vis de la ZAC de Kahani)

Echelle du secteur

Le site est adossée à un archipel de villages de la commune de Ouangani (avec Coconi, Hapanzo, Barakani). Ces villages sont différents par leur organisation urbaine et sociale ; et n'entretiennent donc pas la même relation avec le site.

Coconi, le village institutionnel regroupe de nombreux acteurs publics, associatifs et privés du monde agricole. C'est un lieu de destination à travers le marché paysan et le jardin botanique.

Hapandzo, le hameau de Coconi regroupe très peu d'habitants mais dispose de quelques équipements comme le stade de foot.

Barakani, le village adossé s'est développé en extension de Ouangani dans la pente, coté Est de la Route Nationale. Le village regroupe quelques commerces et services de proximité, des équipements.

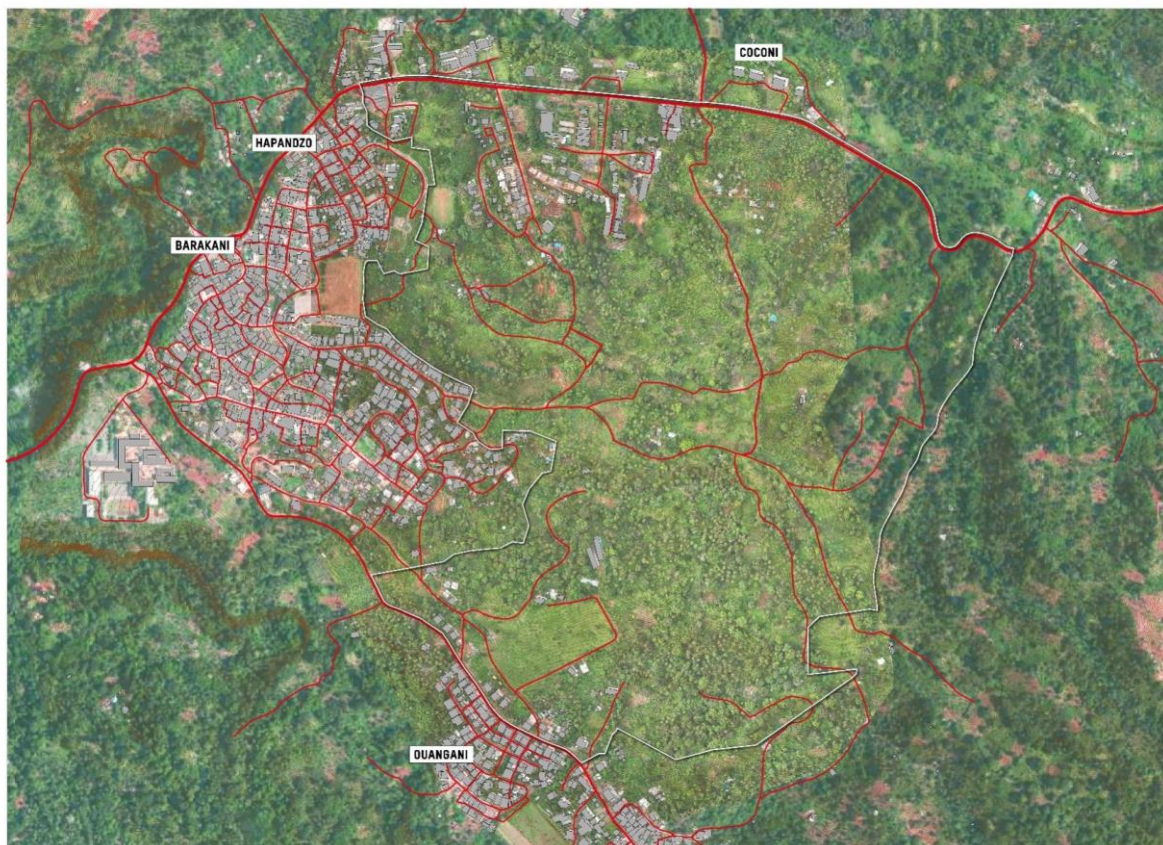
Ouangani, le village « du bout » est lové dans le relief et en impasse. Le village regroupe plusieurs commerces et équipements, donc plusieurs sont en cours de développement au contact de la future ZAC.

Les enjeux d'aménagement sont ici de :

- ▷ Développer la ZAC dans la continuité des espaces publics et des tissus constitués des villages pour prolonger les parcours ;
- ▷ Assurer une complémentarité d'aménités urbaines (commerces / équipements / services) et offrir des parcours résidentiels pour les habitants

2. Description du site et de son environnement

2.1. Le contexte territorial



2.1.1. Les caractéristiques du site

Le climat

De type tropical maritime, le climat de Mayotte possède deux saisons, l'une chaude et pluvieuse, l'autre plus fraîche et sèche. Il se caractérise par de faibles variations de températures annuelles et journalières (la température annuelle moyenne s'élève à 26,7°C) et des précipitations abondantes (la pluviosité annuelle moyenne s'établit à 1 226 mm).

L'été austral correspond à la saison des pluies et s'étend de décembre à mars. Les températures sont élevées (entre 29°C et 34°C) avec un taux d'humidité important (environ 85%).

Plus des trois-quarts des précipitations ont lieu à cette période au cours de laquelle Mayotte est exposée à des tempêtes cycloniques dont la puissance est généralement atténuée par la traversée de Madagascar. Néanmoins, le territoire a connu une saison des pluies 2022-2023 particulièrement sèche avec des déficits pluviométriques importants, très en deçà des normales de saison. Si sur le secteur de Mamoudzou il ne manque au maximum qu'un quart des pluies, le reste du territoire affiche un déficit pluviométrique compris entre 25 % et 50 %. Ce déficit est particulièrement marqué sur les postes de mesures situés à proximité des deux retenues collinaires du territoire qui affichent respectivement un déficit pluviométrique sur 5 mois de 33 % (Combani) et de 45% (Dzoumogné) à la fin février.

L'hiver austral correspond à la saison sèche et s'étend d'avril à septembre. Au cours de celle-ci, les pluies se raréfient et les températures sont plus fraîches (entre 22°C et 25°C), sous l'influence des vents froids de l'hémisphère sud.

2. Description du site et de son environnement

La topographie

D'origine volcanique, Mayotte, île la plus ancienne de la région avec 8 millions d'années, présente une altitude moins élevée que ses voisines, en raison de l'érosion et de l'enfoncement de son plateau. Elle comporte cinq sommets principaux qui sont, du Nord au Sud, les Monts Dziani Bolé (472 mètres), M'tsapéré (572 mètres), Combani (477 mètres), Bénara (660 mètres) et Choungui (594 mètres).

Le relief de l'île est très accidenté (63 % de la surface de Grande-Terre se caractérise par des pentes d'inclinaison supérieures à 15 % et/ou se situe à plus de 300 mètres d'altitude). La population se concentre dans les rares espaces plats, le plus souvent dans la mince bande littorale de l'île. La densité de la population (690 habitants par km²) est la plus importante de France derrière celles des départements d'Île-de-France.

La pointe nord-ouest de l'île est le domaine de fortes pentes littorales et de plateaux restreignant les possibilités d'accès, tandis que la partie sud se distingue par des pentes moins marquées. Les rares espaces plats, propices à l'installation des hommes, sont contenus dans la mince bande littorale de l'île. Les plaines côtières principales sont la plaine de Dembeni, la plaine de Chirongui et la plaine de Kaweni. De plus, un grand plateau, entaillé de vallées parfois profondes, offre des terrains plats, depuis Combani jusqu'à Ouangani.

À la suite d'un phénomène sismique en essaim apparu en mai 2018 (1852 séismes de magnitude supérieure à 3.5 en un an et une magnitude maximale de 5.8 a été atteinte), une mission de recherche océanographique a révélé en 2019 l'existence d'un volcan sous-marin à cinquante kilomètres à l'est au large de Mayotte. Il est situé à 3 500 mètres de profondeur et sa taille est évaluée à 800 mètres de hauteur avec une base de 4 à 5 km de diamètre. Depuis, une série de missions coordonnées entre les services de l'Etat et les instituts scientifiques ont été conduites permettant d'affiner les recherches. Selon une équipe de chercheur l'archipel de Mayotte se serait déplacé vers l'Est d'environ 20 centimètres et se serait affaissé de 10 à 19 centimètres selon les endroits.

Sur le site de projet, l'élévation du terrain varie entre 70 et 160 m NGM. La partie la plus basse est située au niveau de la RN2 au Nord, tandis que la partie la plus élevée est située au sud-est de la zone d'étude. La majeure partie du terrain ne présente pas de pentes prononcées, mais il existe quelques talus raides dans la zone.

La géologie et hydrologie

Au niveau pédologique, le site d'étude repose sur des limons argileux/cendreaux rougeâtre ou orangeâtre observés en partie superficielle du terrain et ce allant jusqu'à 2.5m de profondeur TN (Geolithe, 2024). L'aire de la zone d'étude rapprochée présente, à l'état initial, 6ha d'espaces artificialisés sur son périmètre de 120 ha. Ces espaces qui représentent 5% de la zone d'étude correspondent aux voies présentes au nord de la zone, au lycée agricole, au PEM, aux bâtiments existants...

La zone d'étude est traversée par des cours d'eau intermittents qui sont référencés comme masse d'eau au SDAGE sous le code FRMR16. L'état global de cette masse d'eau était médiocre en 2019 associé à un état physico-chimique mauvais et des pressions importantes ayant une tendance générale à la hausse (Agglomérations de Chiconi-Ouangani-Sada). Néanmoins, pendant la crise de l'eau potable en 2023, le détachement de traitement de l'eau des formations militaires de la Sécurité civile a potabilisé l'eau de la rivière Coconi (installation de potabilisation faite au droit de la STEP 3CO de Coconi). Cette rivière Coconi présente un bassin versant de 1140 ha très majoritairement perméables avec 3 villages compris à l'intérieur (Kahani sur environ 35ha, Barakani sur environ 40ha et la partie Ouest de Ongoujou (6ha). Le bassin versant est ainsi urbanisé sur environ 80ha, soit 7% de sa superficie.

Le périmètre projet s'inscrit à l'intérieur du bassin versant de la rivière Coconi sur 95ha soit environ 8,5% de son BV total.

Les risques

2. Description du site et de son environnement

A l'échelle communale, il existe un Document d'Information Communale sur les Risques Majeurs (DICRIM) des communes présentant les dispositions mises en œuvre par les maires pour répondre aux risques inventoriés sur leur territoire. Ce document a été élaboré par la municipalité en 2008.

La commune de Ouangani est exposée aux risques majeurs suivants : feux de forêt, cyclones, séismes, aléas maritimes, inondations et mouvements de terrain.

2.1.2. Le contexte urbain

Le site s'inscrit sur plusieurs plateaux, peu construits, mais dans la continuité de 4 villages ce qui implique la définition d'un projet tenant compte des usages proches et assurant des liaisons avec les centralités existantes (équipements et commerces).

L'inscription urbaine

La situation géographique du site de projet et sa logique d'extension implique de tenir compte des villages proches afin d'assurer une continuité des tissus et surtout un gradient de densité entre les nouvelles formes urbaines et architecturales qui seront développées et les villages existants. Les secteurs de transition devront donc faire l'objet d'une attention particulière pour assurer une inscription urbaine harmonieuse et cohérente.

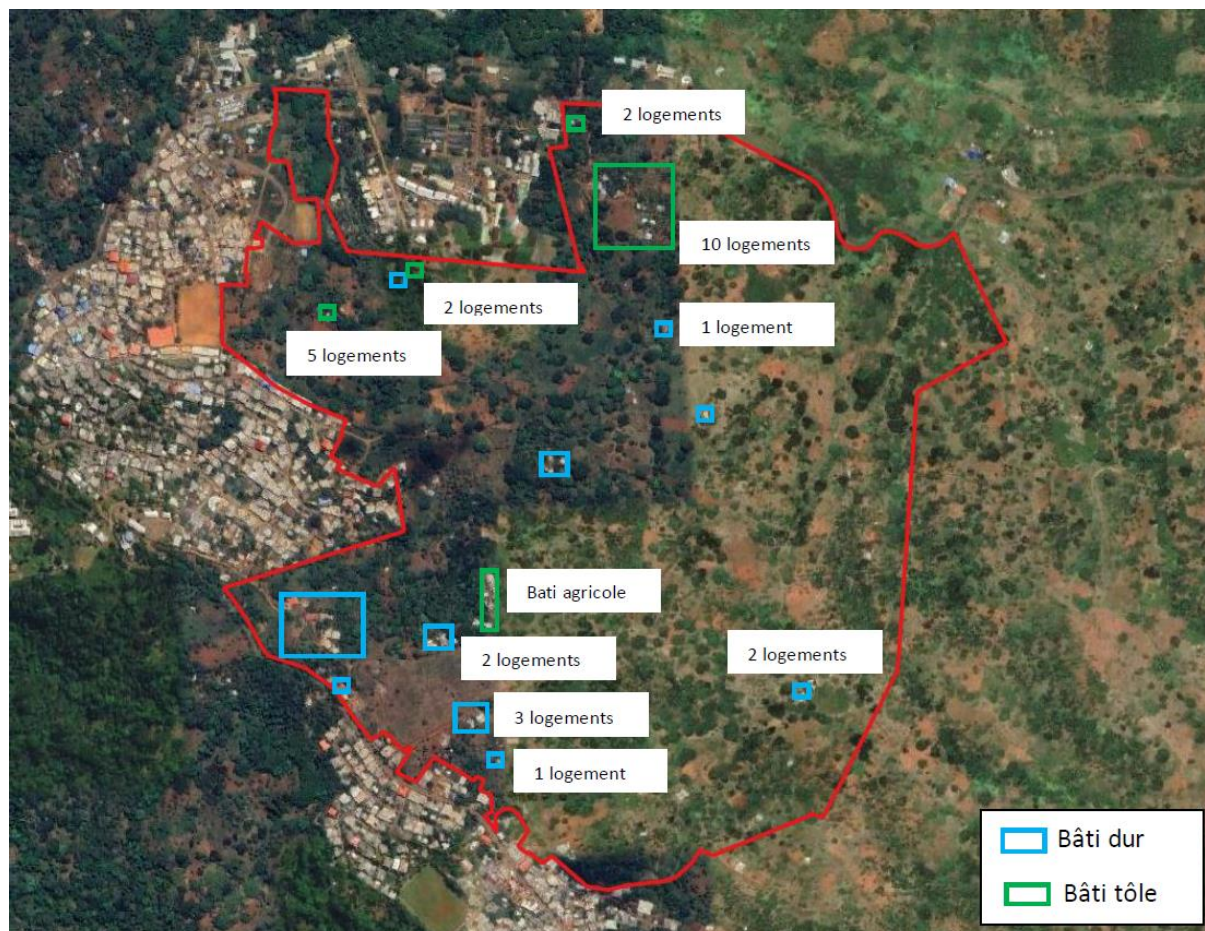
La trame viaire

Le secteur est aujourd'hui traversé par un réseau de pistes agricoles et forestières qui sont accessibles depuis les villages (Barakani et Hapandzo) et le réseau routier (au nord RN2 et au sud CCD8). Une trame viaire de desserte du site et de raccordement au réseau existant sera donc à développer dans le cadre du projet.

L'occupation du site

Le site est aujourd'hui occupé par des exploitations agricoles et quelques logements. Les logements, pour la plupart informels, sont localisés au contact des villages de Ouangani et de Barakani. Un groupe de logements est également en développement au nord du site au contact du lycée de Coconi.

2. Description du site et de son environnement

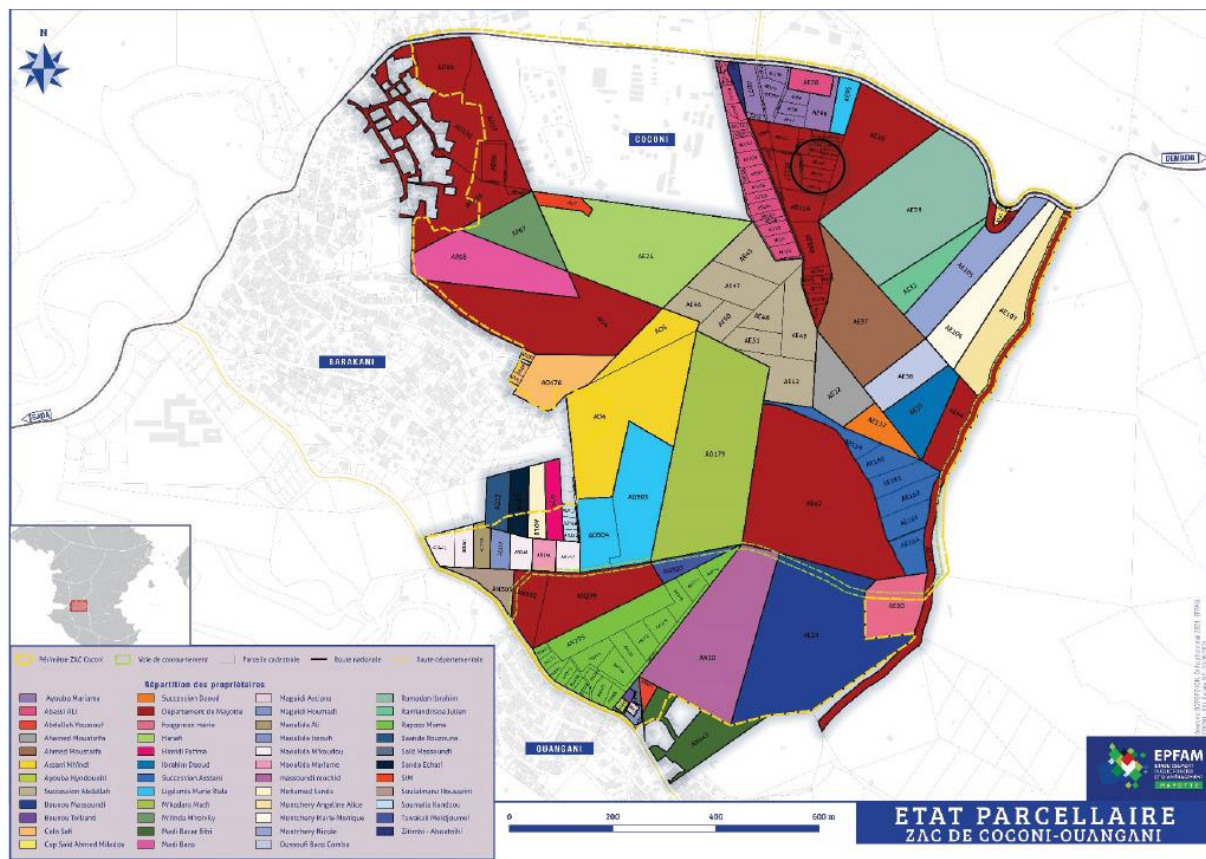


Les activités agricoles présentes sont des systèmes de polyculture vivrière (manioc, banane, cultures associées). Dans les zones plus boisées se développent des systèmes agroforestiers (jardin mahorais). Des enclos à zébus sont implantés près des habitations, des poulaillers sont accolés à des habitats précaires. Des exploitations professionnelles existent également : une exploitation bio, une pépinière moderne, deux bâtiments de poules pondeuses, des parcelles valorisées avec des cultures de rente (ananas, vanille, PAPAM, horticulture).

Le foncier

La majeure partie du foncier du périmètre d'étude est privé. La cartographie ci-dessous présente la situation foncière actuelle et les domanialités.

2. Description du site et de son environnement



Les projets identifiés ou en cours

Trois projets sont en réflexion ou en cours sur le site d'étude :

- ▶ Une voie de desserte / désenclavement du village de Ouangani sous maîtrise d'ouvrage du Département de Mayotte. Cette voie reliera à terme la RN2 à la CCD8 à l'Est du site d'étude. Cette voie de desserte permettra également de desservir l'Arena.
- ▶ Une Aréna : un équipement pour accueillir des manifestations sportives et culturelles, mais également des colloques, séminaires et congrès de rayonnement départementale. L'Arena regroupera une salle polyvalente principale de 3000 places assises / 5500 places en configuration assis-debout ainsi qu'une salle annexe (qui pourra servir pour les mandzaraka...). Une surface de bâtiment totale de 6 500 m² SU avec un parking de surface de 720 places associé.
- ▶ Un campus universitaire de rayonnement départemental et régional (Océan Indien) pour répondre à la croissance exponentielle du territoire (600 étudiants, il y a 12 ans / aujourd'hui, presque 2 400 étudiants). Ce Campus sera complémentaire au site de Dembéné. Il est programmé sur une emprise de 14 ha et accueillir 6 000 étudiants.

2.1.3. Le contexte paysager

La diversité de la biodiversité et des écosystèmes de Mayotte fait la richesse de ses paysages. Entre sommets, pointes, forêts, mangroves, baies inhabitées, Mayotte a une identité paysagère variée à maintenir et valoriser.

Le paysage de la 3CO se caractérise principalement par ses plateaux, ses plaines agricoles, son accès difficile au littoral du fait des dômes de volcanisme intrusifs anciens qui constituent les sentinelles du littoral : colline de Tsingoni, pointe boisée du Choungui, Mlima Chiconi (Atlas des Paysages).

2. Description du site et de son environnement

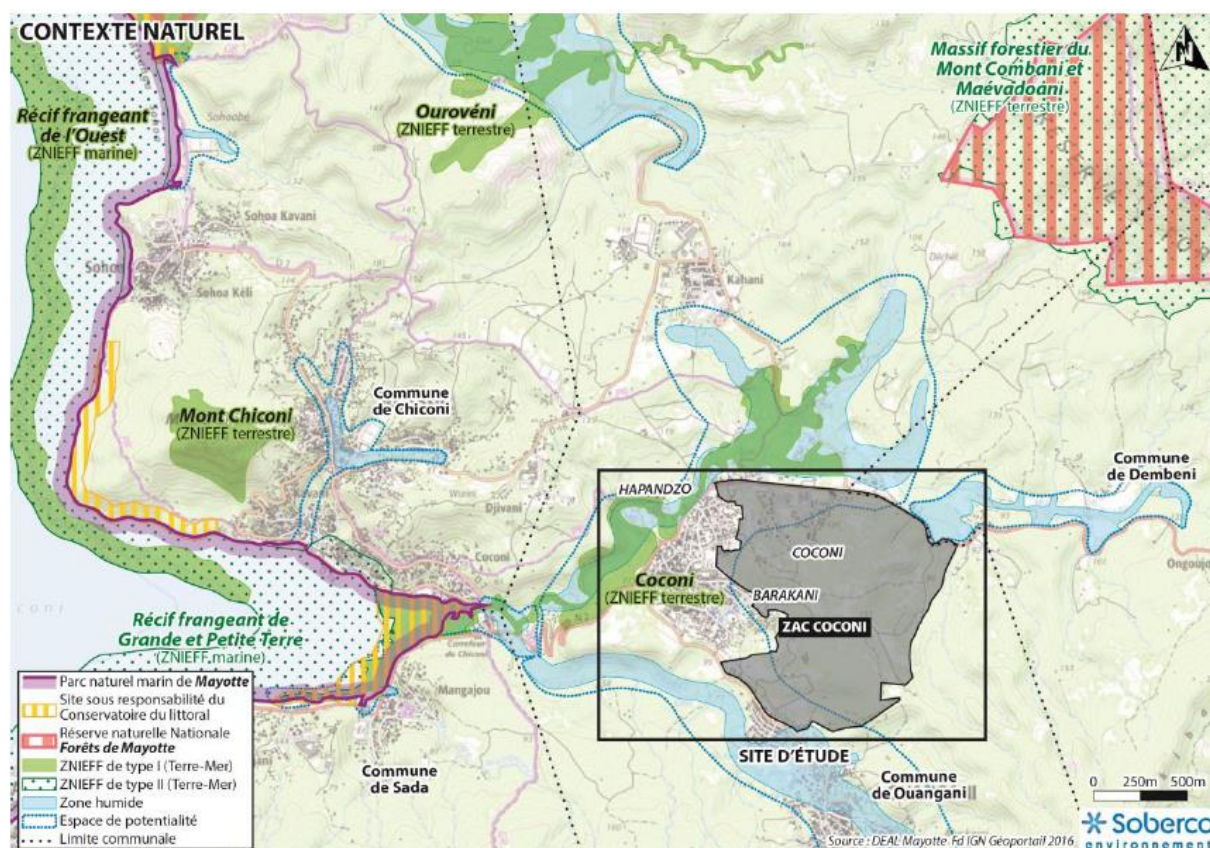
Les précipitations abondantes du nord de l'île associées à l'étendue des bassins versants expliquent l'existence de cours d'eau importants tel que le Mro Coconi qui drainent le versant nord du Tchaourembo. Ces cours d'eau déroulent leur tracé en méandres successifs dans des vallées luxuriantes parfois encaissées.

Les vues offertes sur et depuis la zone d'étude sont exceptionnelles avec quelques vues permises sans rencontrer la main de l'homme, et en majorité des espaces agraires extensifs typiques du modèle du jardin mahorais dans lequel les cultures vivrières prennent la forme d'agro-forêts composées de trois strates : la strate herbacées (ambrovades, ananas...), la strate arbustive (bananiers, manioc, papayers...) et la strate arborée (cocotiers élégants, manguiers à la silhouette arrondie, arbre à pains aux feuilles découpées...). Cette typologie d'agriculture qui se confond parfois avec la forêt est une des originalités de Mayotte. Cette forme de culture est d'ailleurs inscrite dans le Code forestier sous le nom d'agroforesterie. Des zones de cultures plus anciennes concentrent des paysages plus sauvages qui correspondent aux zones de biodiversité les plus riches, les plus diverses.

A l'échelle du site le paysage est un élément structurant à la fois dans sa géographie, sa végétation et ses points de vue. Le site en point haut par rapport aux quatre villages s'organise en plusieurs plateaux dessinés par les talwegs. Si les talwegs contiennent une végétation dense, les plateaux parfois cultivés offrent des espaces plus ouverts qui donnent accès à des points de vue sur le grand paysage de l'île. Au Nord-Est, un point de vue sur le Mont Combani est remarquable et doit être valorisé dans le cadre du projet ; au Sud-Ouest la vue sur la Baie de Chiconi est également à prendre en compte.

2.2. Le contexte environnemental

Le site de proje est localisé à proximité de deux axes de corridors dans les vallées humides du Centre-Ouest. Une ZNIEFF de type I Coconi est présente en bordure nord le long du MroWaCoconi, elle alimente la mangrove de Chiconi.



2. Description du site et de son environnement

Un inventaire des zonages du patrimoine naturel s'appliquant sur l'aire d'étude éloignée a été effectué auprès de la Direction de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DEAL) de MAYOTTE.

Les zonages concernant les milieux naturels, le patrimoine écologique, la faune et la flore sont principalement de deux types :

- ▶ Les zonages réglementaires du patrimoine naturel qui correspondent à des sites au titre de la législation ou de la réglementation en vigueur dans lesquels les interventions dans le milieu naturel peuvent être contraintes. Ce sont les arrêtés préfectoraux de protection de biotope, les réserves naturelles nationales et régionales, les propriétés du Conservatoire du littoral... À Mayotte, on trouve également le Parc naturel marin et des arrêtés préfectoraux spécifiques.
- ▶ Les zonages d'inventaires du patrimoine naturel, élaborés à titre informatif pour les aménageurs et qui n'ont pas de valeur d'opposabilité. Ce sont notamment les Zones Importantes pour la Conservation des Oiseaux (ZICO), les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF de type II, grands ensembles écologiquement cohérents et ZNIEFF de type I, secteurs de plus faible surface au patrimoine naturel remarquable) ou encore les zones humides identifiées à l'échelle départementale ou régionale.

La zone d'étude est concernée sur 4000 m² par le zonage des zones humides classées 2016 et sur environ 30ha par les espaces de fonctionnalités classées en 2016.

2.3. Le contexte socio-économique

2.3.1. Le contexte social

En 2024, 321 000 personnes vivent à Mayotte. De 2012 à 2017, la croissance de la population est particulièrement dynamique (+3,8 % par an en moyenne). Elle est principalement portée par un fort excédent des naissances sur les décès. En 2022, avec 4,7 enfants par femme, la fécondité à Mayotte augmente et dépasse toujours largement la moyenne métropolitaine. La population reste bien plus jeune qu'ailleurs en Métropole : l'âge moyen est de 23 ans (contre 41 ans en Métropole).

À Mayotte, les conditions de vie restent très éloignées des standards nationaux en 2017, que ce soit en termes de logement, de formation ou d'accès à l'emploi. Ainsi, quatre ménages sur dix vivent dans une maison en tôle voire en bois, végétal ou terre. L'accès à l'eau courante est aussi loin d'être généralisé : trois ménages sur dix n'ont pas de point d'eau à l'intérieur du logement. Seul un tiers des personnes en âge de travailler ont un emploi.

Dans un contexte de forte croissance de la population et du nombre d'habitations, ce constat n'a guère évolué depuis 2012. La population s'est accrue de 25 % entre 2017 et 2024, de 21 % entre 2012 et 2017, de 14% entre 2007 et 2012. En particulier, de nombreuses personnes venues des Comores se sont installées sur l'île sur la période récente et logent en grande partie dans des maisons en tôle. De fait, 53 % des logements récents (de 5 ans ou moins) sont en tôle.

La population se répartit dans 72 villages au sein des 17 communes de l'île. D'un village à l'autre, les conditions de vie sont très différentes.

Le site de projet est localisé sur la commune de Ouangani qui compte 10 203 habitants et à l'articulation de quatre villages. Ouangani village compte environ 6 382 habitants et 1276 logements ; Barakani 2587 habitants et 517 logements ; Hapandzo 912 habitants et 182 logements ; 2911 habitants et 582 logements. Comme le reste du département la population de la commune est plutôt jeune.

La commune dispose de plusieurs équipements publics, scolaires et sportifs proches du site de projet. À Ouangani un groupe scolaire est en cours de construction pour répondre aux besoins du village et compléter l'école existante. À Barakani trois écoles et un collège sont présents ainsi qu'une MJC. À Hapandzo un terrain de foot et des terrains de sports sont implantés en frange du site de projet à proximité du Jardin Botanique de Coconi et du Lycée agricole.

2.3.2. Le contexte économique

L'économie de Mayotte est principalement portée par le secteur public, principal contributeur à la création de richesse à Mayotte (51,4 % du PIB). Les sociétés ne représentent en effet que 28 % du PIB.

Le tissu économique mahorais est en grande partie constitué de très petites unités. L'industrie, le commerce de détail et la construction sont les secteurs qui créent le plus de valeur ajoutée. Ils représentent à eux trois 60 % de la valeur ajoutée du secteur marchand. L'économie mahoraise reste toutefois concentrée : 1 % des entreprises réalisent 43 % de la valeur ajoutée totale. Mamoudzou concentre sur son territoire l'essentiel des administrations et 50 % des emplois de l'île et on constate par ailleurs l'absence de bases économiques nécessaires au développement du territoire. La croissance repose sur deux moteurs principaux : la commande publique et la consommation finale des ménages et administrations.

Au cours des dernières années, la politique de rattrapage conduite à Mayotte s'est traduite par une croissance économique rapide et par un accroissement du niveau de vie moyen de la population. En 2016, le PIB par habitant s'élevait à 9 220 €, soit une hausse de 16,7 % par rapport à 2011 et de +77,3 % par rapport à 2005. Malgré un rythme de croissance soutenu depuis plusieurs années, le PIB par habitant demeure faible au regard du reste du territoire français. En effet, le PIB de Mayotte est 3,5 fois plus faible que celui de la métropole et représente 43,3 % de celui de La Réunion. En revanche, le PIB par habitant de Mayotte se situe parmi les plus élevés de la zone du sud-ouest de l'océan Indien. Il est ainsi treize fois plus élevé que celui des Comores.

Les emplois sont plutôt rares et souvent précaires, ils sont en outre inégalement répartis sur le territoire mahorais. Avec 20 600 emplois, Mamoudzou, la capitale économique de Mayotte, concentre ainsi 50 % du nombre total d'emplois de l'île, alors qu'elle n'abrite que 28 % de la population.

Le site de projet et plus largement la commune de Ouangani connaît depuis quelques années une augmentation des emplois notamment en lien avec le Pôle d'Excellence Rurale et le commerce qui se développe sur le secteur de Coconi en position de carrefour à l'échelle de l'île. Cette croissance est vouée à perdurer avec le projet de Cité Administrative et de grands équipements tel que le Campus Universitaire.

2.4. Les réseaux

Le site ne dispose d'aucun réseau, l'ensemble des viabilisations devront être réalisées dans le cadre du projet d'aménagement. Le diagnostic du site a mis en évidence l'existant et les principes de raccordement à étudier.

En matière d'eau potable, le projet devra se raccorder soit sur le réservoir de Ouangani ce qui impliquera un renforcement du réservoir et un remplacement de la canalisation de distribution, soit sur le réservoir d'Ongoujou ce qui impliquera une extension du réseau de distribution entre le réservoir et la station de reprise (une extension du réservoir sera peut-être également à prévoir).

En matière d'eaux usées, deux scénarii seront à étudier. Premier scénario, raccordement à la STEP Centre (préconisation LEMA) qui a l'avantage de limiter les investissements nécessaires pour la ZAC, mais qui questionne la capacité de la STEP à long terme. Deuxième scénario, réalisation d'une STEP pour la ZAC qui a l'avantage de ne pas saturer la STEP Centre, mais implique un investissement, des disponibilités foncières et une gestion supplémentaire.

En matière d'électricité, le raccordement se fera sur les réseaux présents dans les villages périphériques. Au regard des objectifs de construction de logements et d'accueil de grands équipements, il est estimé un besoin de 10 à 12 postes de transformation HTA.

3. Le projet d'aménagement

3.1. Le projet d'ensemble

Le projet de la ZAC de Coconi Ouangani a été établi au cours d'un processus de co-construction et de concertation avec les habitants et les parties prenantes. Le projet qui s'inscrit dans l'ambition du rééquilibrage de l'île de la constitution du pôle supérieur du Centre-Ouest qui a pour vocations d'accueillir des fonctions supérieures aux niveaux administratif, économique, de l'éducation, de la santé et des services (développement tertiaire) ainsi que l'accueil d'une part de la population par le développement d'une offre résidentielle massive.

Ces objectifs de développement urbain ont été conjugués avec les valeurs écologiques, mais aussi agricoles du « grenier de Mayotte » pour construire le plan guide de la ZAC autour de trois ambitions et ainsi assurer une planification raisonnée permettant le maintien de ses fonctions vitales (cohérence avec les orientations du PLUi de la 3CO).

UNE AMBITION AGRO-ÉCOLOGIQUE POUR MAINTENIR UNE AGRICULTURE DE PROXIMITÉ ET QUALIFIER LE CADRE DE VIE

Les sensibilités paysagères, écologiques et agronomiques du site couplées aux pratiques agricoles présentes imposent le développement d'un projet respectueux de l'écosystème en place et la définition d'un « socle commun » qui orientera et qualifiera l'organisation urbaine future.

UNE AMBITION RÉSIDENTIELLE POUR RÉPONDRE AUX BESOINS DES HABITANTS DE LA COMMUNE ET DE MAYOTTE

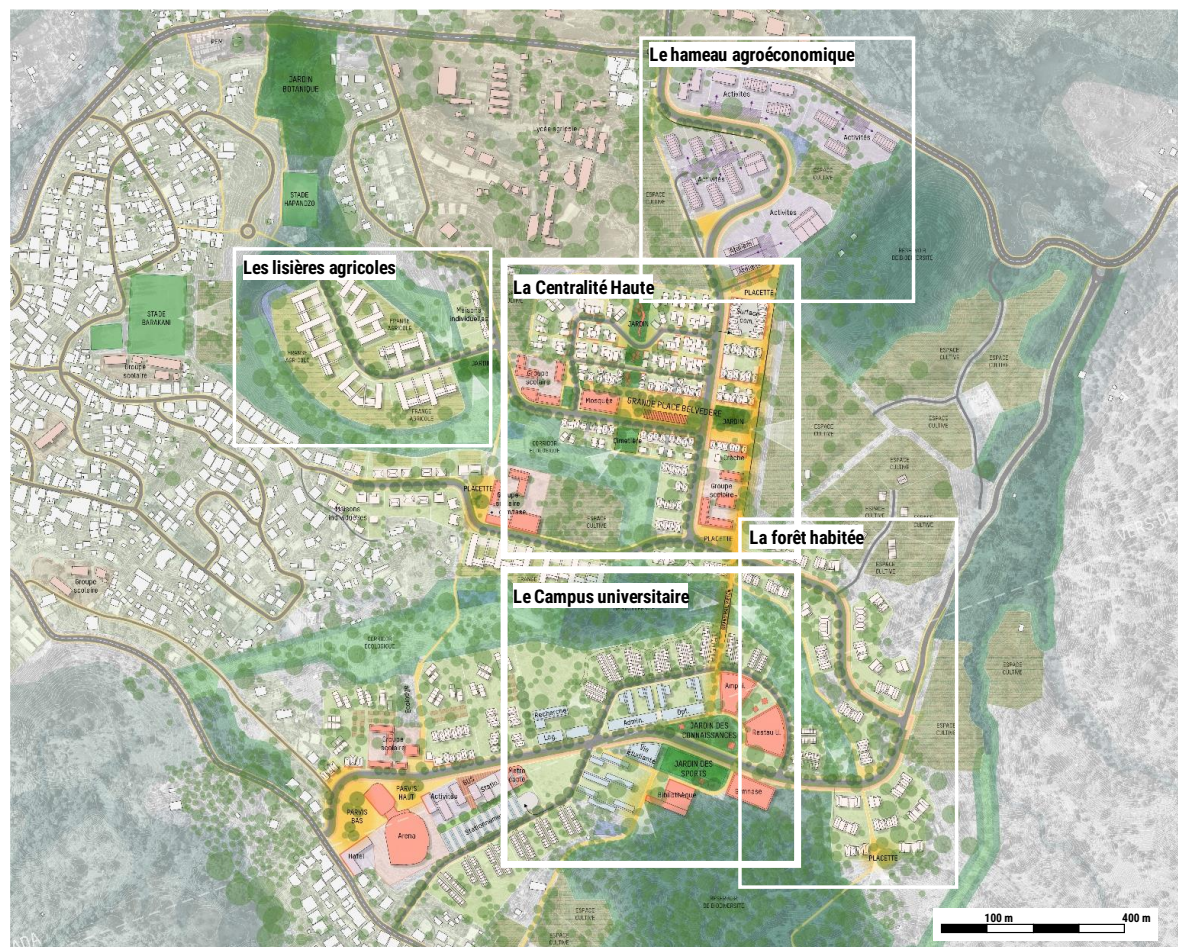
Le développement résidentiel du plateau doit s'inscrire en réponse à un double enjeu : contribuer au rééquilibrage de l'île et à l'accueil de nouveaux habitants et permettre la construction de logements pour les habitants de la commune de Ouangani.

UNE AMBITION DE MIXITÉ POUR CRÉER UN NOUVEAU LIEU DE VIE ET UNE CENTRALITÉ POPULAIRE

Les programmes d'équipements publics de niveau territorial – Aréna et Campus – couplés aux équipements permettant de répondre aux besoins locaux - Groupe scolaire, Mosquée – offrent des perspectives inédites pour le développement d'une ville durable et d'une centralité populaire.

3. Le projet d'aménagement

Plan guide de la ZAC
Equipe INTERland 2024

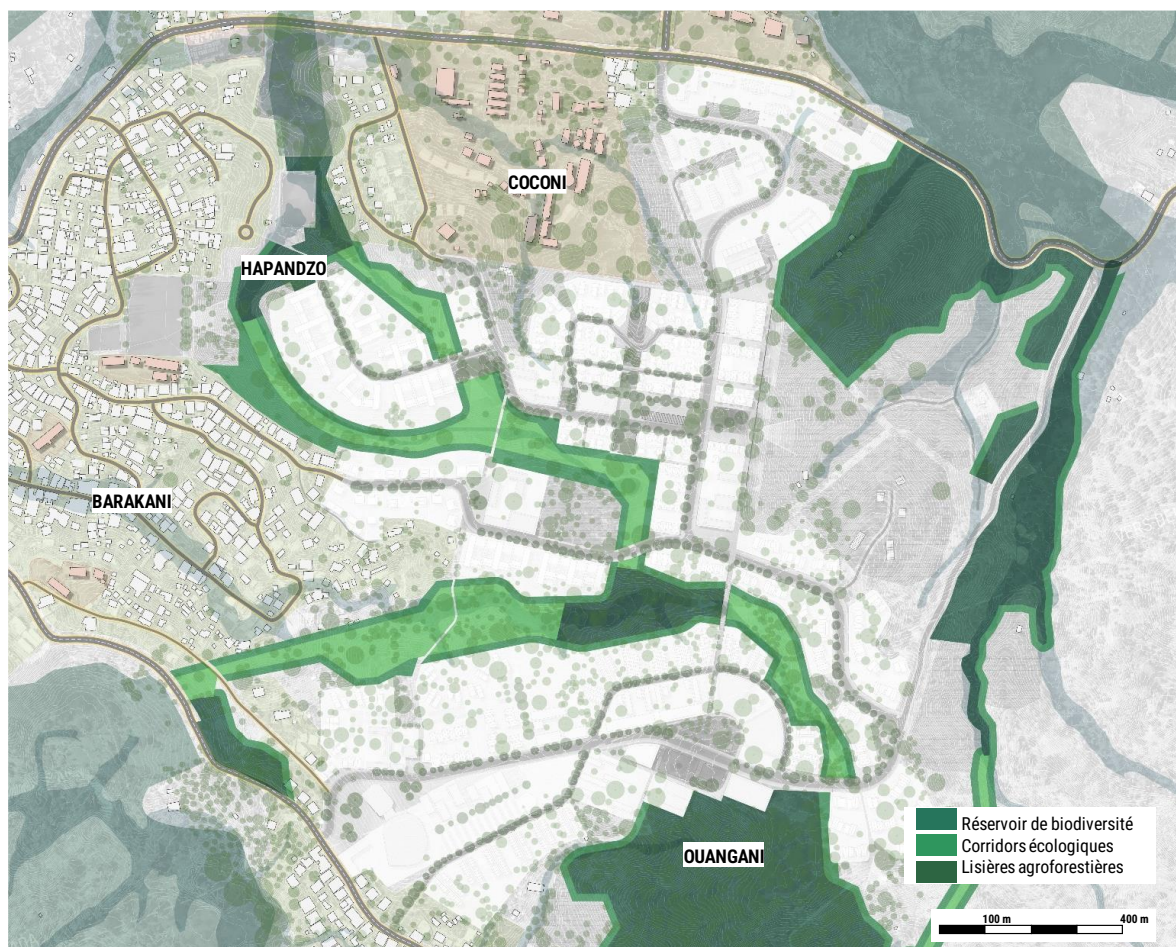


3.1.1. Une trame écologique fondatrice de l'organisation spatiale

Le projet repose sur la préservation et la valorisation de la trame écologique présente. Des réservoirs de biodiversité (24 ha) sont préservés et permettent la restauration d'une forêt indigène basée sur les milieux les plus sensibles. Ces secteurs n'accueillent pas de pratiques agricoles.

Des corridors écologiques (6 ha) situés dans les fonds de vallées sont préservés et développés. Ces espaces plantés en espèces indigènes vont relier les réservoirs de biodiversité et apporter une vraie plus-value écologique. Ces secteurs n'accueillent pas de pratiques agricoles.

Des lisières agroforestières denses (11 ha) de 10m de large plantées en arbres et arbustes fruitiers joueront le rôle de bandes protectrices des réservoirs et des corridors.



3.1.2. Des espaces agricoles imbriqués et support d'agriculture vivrière

Il est envisagé un projet agricole imbriqué avec le projet de conservation de la biodiversité. Les usages agricoles sont situés autour de zones de biodiversité sanctuarisées. Pour ce faire, des Baux Ruraux Environnementaux (BRE), déjà expérimentés par l'EPFAM, organiseraient les usages de l'agriculteur avec une première zone « libre d'utilisation » et une seconde zone « agro forêt fruitière » / « corridor écologique » / « réservoir de biodiversité » dont l'agriculteur aura la responsabilité de conserver et protéger.

L'objectif du projet est de maintenir et/ou recomposer les deux systèmes de production agricole présent sur le site (professionnel / polyculture vivrière associée à du petit élevage) en apportant des réponses aux problématiques rencontrées régulièrement par les agriculteurs Mahorais (surveillance de l'exploitation, éloignement du logement, accessibilité, accès à l'eau et à l'électricité...)



3.1.3. Un maillage d'espaces publics support de nouveaux usages

La nouvelle trame d'espaces publics développée s'inscrit dans la géographie du site. Le réseau de voies nouvelles et de rues assure le maillage du site et l'interconnexion des espaces créés au contact des fonctions d'animation urbaine ou des fenêtres sur le grand paysage : places, parvis, belvédères.

La structure principale repose sur la création d'une Grande Place Belvédère (6 000 m²) et d'une Esplanade Jardin des Connaissances (5 000 m²) qui seront demain les deux espaces de représentation et d'animation. Les deux places sont reliées par un mail piéton rectiligne qui affirme les relations et les complémentarités entre la cité haute et la cité basse.

Ce mail est prolongé au Nord et au Sud par un réseau de cheminements qui relie les villages de Coconi (au Nord) et de Ouangani (au Sud).

3. Le projet d'aménagement

Plan thématique de la ZAC
Equipe INTERland 2024



3.1.4. Une maille viaire optimisée et inscrite dans la géographie

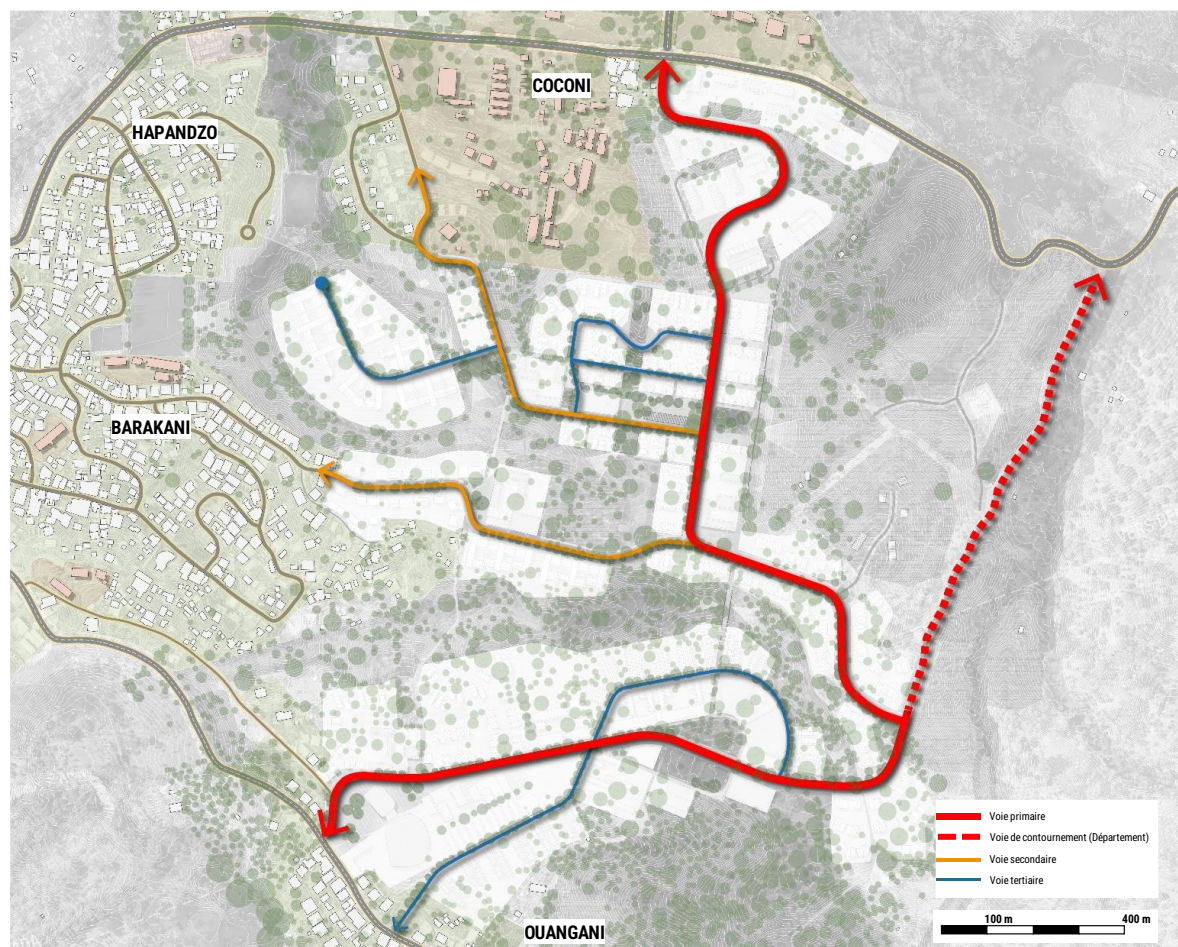
Le maillage viaire de desserte de la ZAC est optimisé. Il s'appuie sur la création d'une voie nord-sud (voie primaire de 2 km) et le prolongement / aménagement des pistes est-ouest en voies secondaires qui relient les villages de Barakani et de Hapandzo.

La séquence sud de la voie primaire nord-sud (900 ml) pourra être commune avec le contournement projeté par le Département. Un troisième niveau de voirie permet de desservir les futurs secteurs de développement et d'adresser les logements et certains équipements.

Le tracé des voiries s'inscrit dans la géographie du site pour limiter les déblais / remblais ainsi que les ouvrages de franchissement.

3. Le projet d'aménagement

Plan thématique de la ZAC
Equipe INTERland 2024

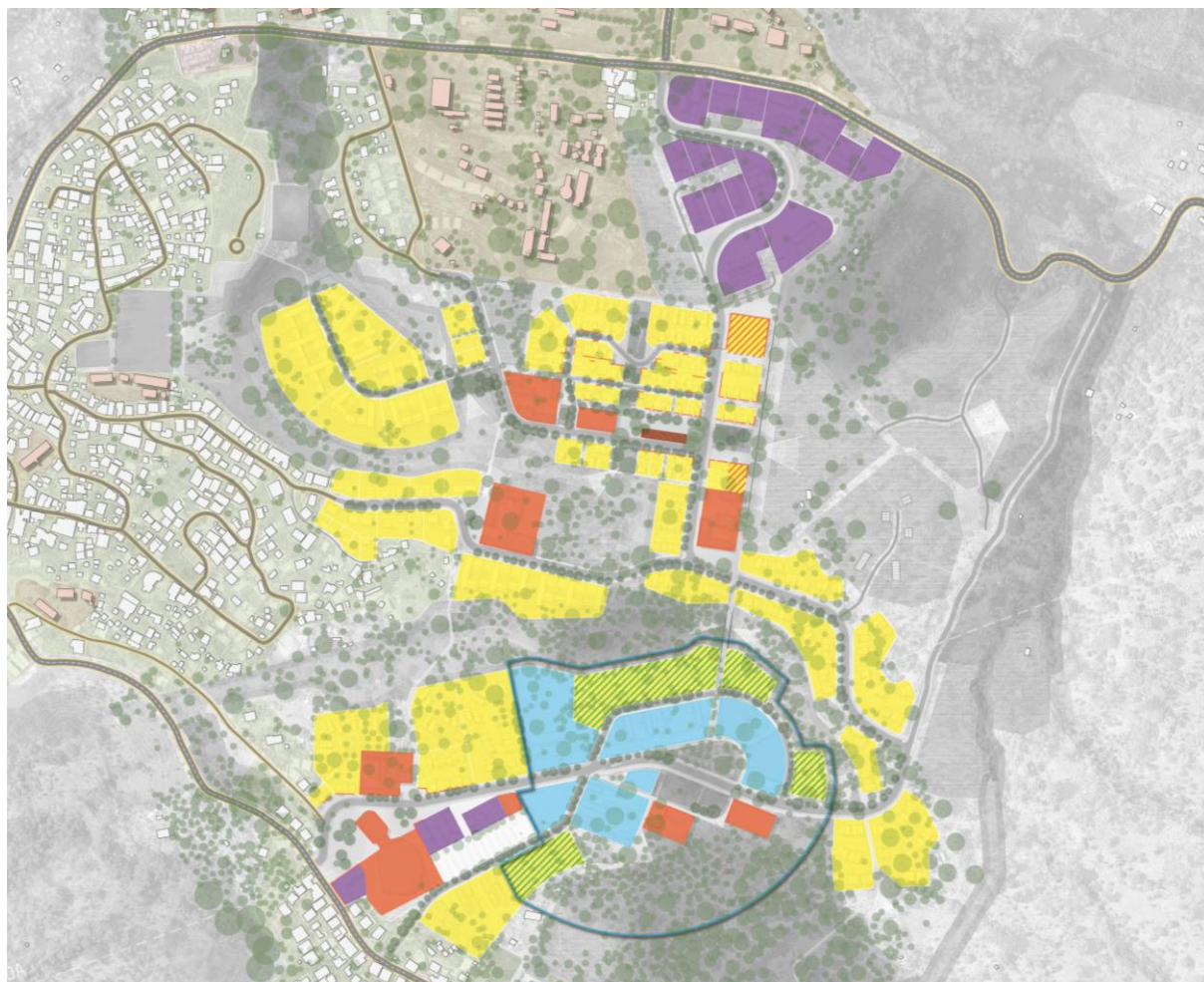


3.1.5. Une programmation urbaine mixte

Le projet propose une programmation urbaine mixte et intense pour répondre aux enjeux démographiques et de développement économique du territoire. L'offre résidentielle nouvelle représente 59% de la programmation globale (environ 1 950 logements) contre 14% d'économie, de commerces et des services, 11% d'équipements publics (Arena, groupes scolaires, mairie annexe...) et 17% pour le campus universitaire (enseignement et logements étudiants).

3. Le projet d'aménagement

Programmation de la ZAC
Equipe INTERland 2024



Une offre résidentielle singulière

Les enjeux d'accueil démographique et de développement d'une offre résidentielle « massive » trouvent une réponse dans la construction de 1 950 logements dans des formes urbaines et des typologies variées. À cette offre nouvelle s'ajoutent les 600 logements étudiants ce qui met en perspective au total 2 550 nouveaux logements à l'échelle de la ZAC. Cette nouvelle offre déclinera des programmes en Locatif social et très social, mais également en accession et en auto-promotion.

Une programmation économique intégrée

Le rééquilibrage du territoire passe également par le développement de fonciers et d'immobiliers économiques permettant de répondre aux besoins du territoire et de l'écosystème agro-alimentaire local.

Au Nord, dans le prolongement du lycée agricole, une Zone d'Activité Économique est développée en bordure de la RN. Cette ZAE accueille des activités de petites productions et de services (PME) des filières de transformation en agroalimentaire. Un pôle artisanal complète cette offre et permet le développement d'un immobilier adapté aux TPE.

Au Sud, au contact du Campus Universitaire deux ensembles tertiaires sont construits pour permettre l'accueil d'entreprises de bureaux (PME de services) et de partenaires économiques de l'Université.

Une programmation commerciale et de services de proximité

L'offre commerciale est principalement projetée sur deux polarités pour un programme total de 7 000 m² SdP. Une polarité haute au contact de la Grande Place et une polarité basse au contact de l'Aréna.

3. Le projet d'aménagement

La polarité haute regroupe une offre de commerces et de services de proximité (alimentaire, équipements de la personne, santé...) ainsi qu'une offre de restauration. Une moyenne surface alimentaire (1 500 m² SdP) complète cette offre et permet de répondre aux besoins des habitants de Ouangani et de la future cité.

La polarité haute accueille également une halle pour le développement d'un marché bi-hebdomadaire.

La polarité basse, au contact de l'Arena est une polarité secondaire qui regroupe quelques commerces de proximité et une offre de services / restauration tournée vers les actifs et les usagers de l'Aréna.

Des équipements publics intégrés et mutualisés

Les équipements publics nécessaires à la commune de Ouangani et aux futurs habitants occupent des positions stratégiques. Ils constituent des lieux de vie et de rencontre. Trois écoles seront construites pour répondre aux besoins, dont l'une accueillera un gymnase. Au total 3 groupes scolaires pour la création d'environ 50 à 60 classes.

La proximité du Campus et sa programmation en équipements (gymnase / terrains de sport / bibliothèque) doit permettre de compléter la réponse aux besoins et de proposer une ouverture aux habitants (notamment pour la bibliothèque).

3.1.6. Une desserte multimodale

Avec plus de 8 500 nouveaux habitants, 6 000 étudiants et près de 2 000 actifs (et une Arena de 5'500 places) la ZAC doit inscrire son développement dans une stratégie multimodale qui se traduit par :

- ▶ Deux lignes interurbaines assurant les liaisons longue distance avec une liaison Nord-Sud entre Dzoumogné et Chirongui et une liaison Est-Ouest entre Mamoudzou et Coconi, en terminus au niveau de la ZAC ;
- ▶ Une ou des lignes urbaines assurant une desserte plus fine à l'échelle du territoire de la 3CO ;
- ▶ L'implantation d'un pôle d'échanges multimodal (PEM) sur le secteur Arena / Campus, accessible en modes actifs via le mail piéton/vélos ou en taxis avec l'aménagement d'une dépose-minute (rabattement depuis les villages non desservis en bus). Un P+R qui mutualise le parking de l'Arena et du Campus universitaire.
- ▶ L'aménagement d'un pôle de correspondance bus au niveau du Lycée Agricole, à l'intersection de la RD1 avec la RN2.

3.2. Les secteurs de projet

La géographie du site, son lien avec les villages, a conduit à une planification par secteurs respectueux du déjà-là et vecteurs de programmations singulières et complémentaires. La ZAC, les plateaux, s'organisent ainsi en sous-ensembles aux valeurs résidentielles et d'usages distinctes. Ces ensembles constituent des unités de vie dont l'habité est qualifié selon les situations géographiques (pente, végétation, vues...).

3.2.1. La centralité haute, une figure contemporaine de la Médina

La centralité haute propose une figure contemporaine de la Médina pour offrir un espace urbain appropriable et répondant aux aspirations des habitants des villages : densité résidentielle et commerciale, ruelles étroites et partagées, terrasses et espaces privatifs intimes, grande place publique...

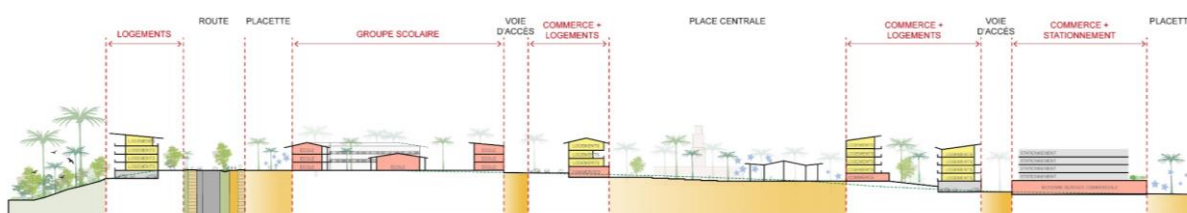
La centralité haute s'organise ainsi autour d'un réseau de ruelles et d'une place publique en belvédère sur le grand paysage sur laquelle s'adressent des équipements (Mosquée Lieu de culte ou Mairie annexe, groupe scolaire, crèche...). Une varangue est positionnée sur sa rive sud pour « tenir la place » face aux commerces et permettre l'accueil d'un marché et de manifestations culturelles. Une moyenne

3. Le projet d'aménagement

surface commerciale au RDC d'un programme résidentiel est implantée sur l'entrée nord de la centralité. Un jardin ludique, reliant la place aux coteaux, vient répondre aux besoins des enfants (aires de jeux).

Aux abords de la Place centrale un ensemble de petites opérations de logements collectifs R+3 à R+5 se positionnent, dans l'objectif de permettre aux familles mahoraises de porter elles-mêmes ces projets immobiliers (entre 6 et 10 logements par opérations). Cet ensemble singulier par sa typomorphologie représente environ 120 logements avec une densité nette assez élevée (200 logts/ha).

Coupe de principe d'insertion urbaine et paysagère
Equipe INTERland 2024



3.2.2. Le campus universitaire, un espace d'apprentissage ancré dans la géographie

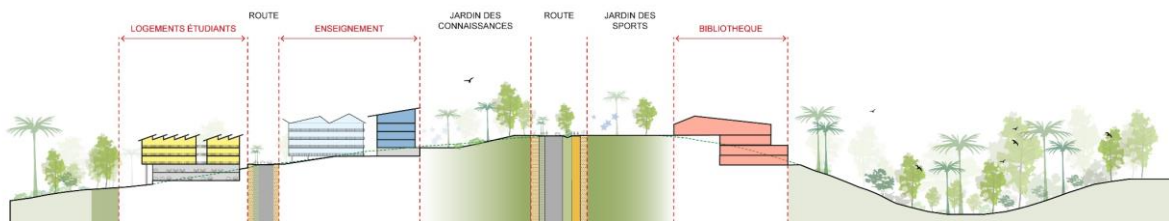
Le Campus Universitaire est implanté sur un deuxième plateau, en contrebas de la Centralité, sur près de 14 ha. Il est directement accessible depuis la centralité haute via un mail piéton qui traverse un réservoir de biodiversité à l'aide d'une passerelle piétonne.

Le Campus se déploie autour de la voie structurante et d'une esplanade « jardin des connaissances » qui adresse les grands équipements ouverts à la population (bibliothèque, gymnase, terrain de sports).

La configuration concentrique permet d'organiser les fonctions de manière lisible et notamment de positionner en premier rideau les lieux d'enseignements et administratifs. Les logements étudiants sont implantés en second rideau, dans la pente, pour bénéficier de vues sur les espaces naturels et écologiques.

Le Campus s'organise en « îlots fonctionnels et thématiques » autour de l'esplanade jardin. Cette organisation permet d'assurer des proximités et des mutualisations.

Coupe de principe d'insertion urbaine et paysagère
Equipe INTERland 2024

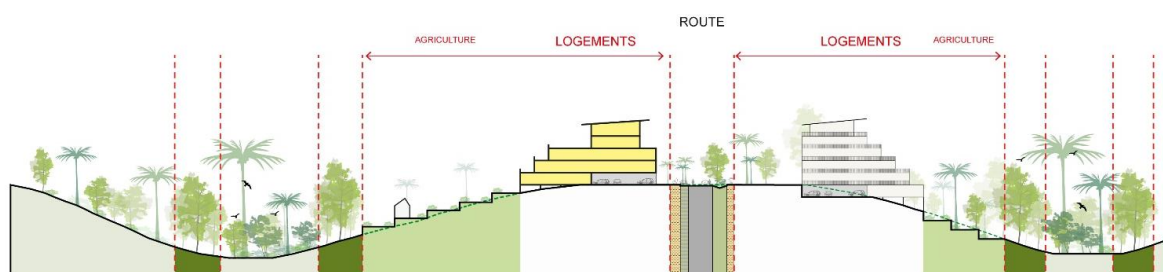


3.2.3. Les lisières agricoles, des franges habitées et cultivées

En accroche avec les villages d'Hapandzo et de Barakani, une offre résidentielle respectueuse des pratiques agricoles et support de développement de nouvelles fonctions est positionnée en situation de « balcon » sur les villages.

L'imbrication entre agriculture(s) et logements offre sur ces espaces une manière d'habiter singulière et une déclinaison d'un modèle de planification agricole. Le long de la voirie d'accès depuis Coconi quatre maisons individuelles en lots libres sont implantées pour permettre d'éventuels relogements. Ce secteur agricole et résidentiel est relié avec le village d'Hapandzo (le stade) par un sentier piéton qui enjambe le corridor de biodiversité et permet de préserver le secteur d'un flux de transit.

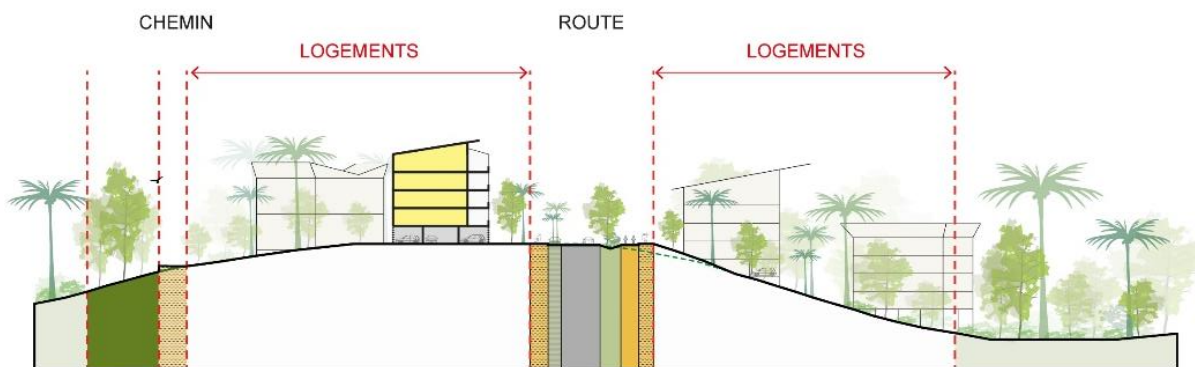
Coupe de principe d'insertion urbaine et paysagère
Equipe INTERland 2024



3.2.4. La forêt habitée, un cadre résidentiel à haute qualité paysagère

Les emprises au contact de la voirie structurante faisant le lien entre la centralité haute et le campus universitaire offrent un espace de développement résidentiel singulier. L'implantation de typologies collectives en harmonie avec la forêt et le respect des arbres propose un cadre résidentiel extraordinaire. Cet ensemble résidentiel est relié à la centralité haute et à Ouangani par un sentier forestier jalonné d'espaces récréatifs.

Coupe de principe d'insertion urbaine et paysagère
Equipe INTERland 2024

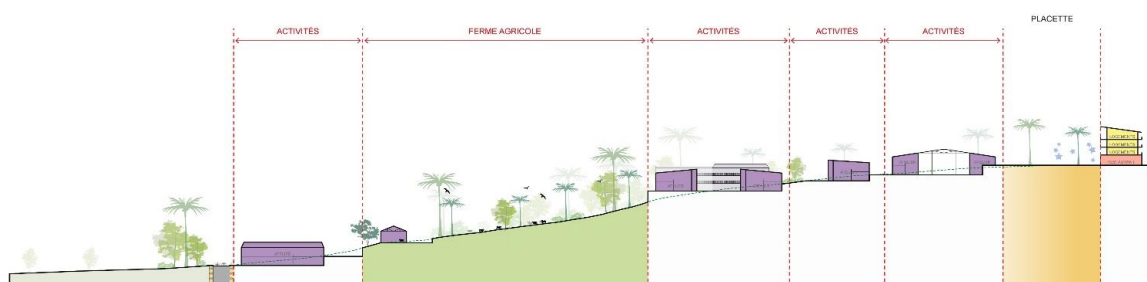


3.2.5. Le hameau économique, un espace de travail et de production au cœur de l'écosystème agricole

En position d'entrée nord de la nouvelle cité et de vitrine sur la route nationale, les terrasses sont aménagées pour de nouvelles fonctions actives : agricultures et activités économiques. L'adaptation du tracé de la voirie structurante permet l'accessibilité des transports en commun (TC) et de définir trois terrasses distinctes pour le développement d'une Zone d'Activités Economiques associant des bâtiments productifs et des immobiliers tertiaires.

Chaque terrasse propose des espaces communs et mutualisés pour répondre aux enjeux de sobriété foncière et aux besoins des entreprises locales. La terrasse basse, au contact de la RN, pourra accueillir des fonctions et services supports aux entreprises du secteur mais également à la population (station service par exemple).

Coupe de principe d'insertion urbaine et paysagère
Equipe INterland 2024



4. Le programme prévisionnel des constructions

La ZAC Coconi-Ouangani s'étendra sur un périmètre de 123 hectares. Le projet propose une programmation urbaine mixte et intense pour répondre aux enjeux démographiques et de développement économique du territoire. La surface prévisionnelle de plancher s'élèvera à environ **237 000 m² SdP**.

Logements	140 600 m ² SdP
Logements étudiants (internes au Campus)	9 000 m ² SdP
Campus Universitaire	29 700 m ² SdP
Activité économiques et tertiaires	24 700 m ² SdP
Commerces et services	7 000 m ² SdP
Equipements publics de proximité	19 500 m ² SdP
Equipements publics départementaux (ARENA)	6 500 m ² SdP

L'offre résidentielle représente 59% de la programmation globale avec environ 1 950 logements soit une surface de plancher d'environ 140 600 m² SdP. Cette programmation comprendra une diversité de logements, dont des logements familiaux (LLS et accession) ainsi qu'une part de logements étudiants (environ 2 250 m² SdP) qui complètera l'offre prévue dans le campus.

L'offre de logements étudiants intégrée dans le futur Campus représentera environ 9 000 m² SdP soit environ 600 logements. Ces logements seront implantés dans l'emprise de l'université.

Le campus universitaire est programmé sur une surface de plancher de 29 700 m² SdP. Cette programmation comprend des salles d'enseignement, des laboratoires, des bureaux et des équipements (amphithéâtre, gymnase, bibliothèque, restaurant universitaire).

Une programmation économique et tertiaire est programmée sur une surface de plancher de 24 700 m² SdP. Cette programmation comprendra une part d'activités tertiaires et une part d'activités productives de la filière agroalimentaire.

Une nouvelle polarité commerciale est programmée en rez-de-chaussée des immeubles principalement sur la ville haute pour une surface de plancher de l'ordre de 7 000 m² SdP.

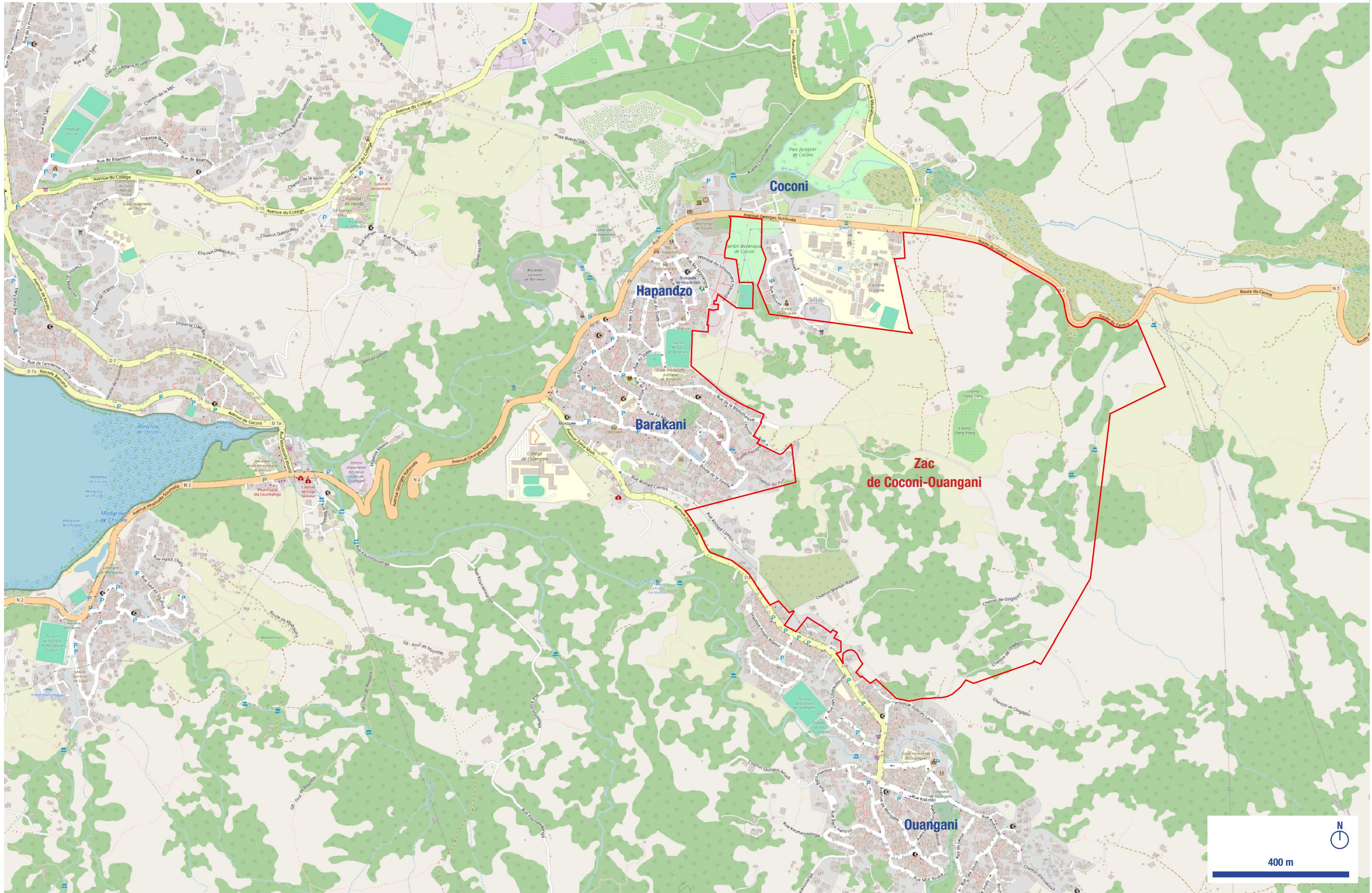
Une offre d'équipements publics de proximité est programmée sur environ 19 500 m² de SdP comprenant 3 groupes scolaires et un gymnase. Un Aréna (équipement départemental) est également programmé sur une surface de plancher d'environ 6 500 m² SdP.



COMMUNE DE OUANGANI

DOSSIER DE CREATION DE ZAC ZAC DE COCONI OUANGANI

Pièce 1.2 : Plan de situation

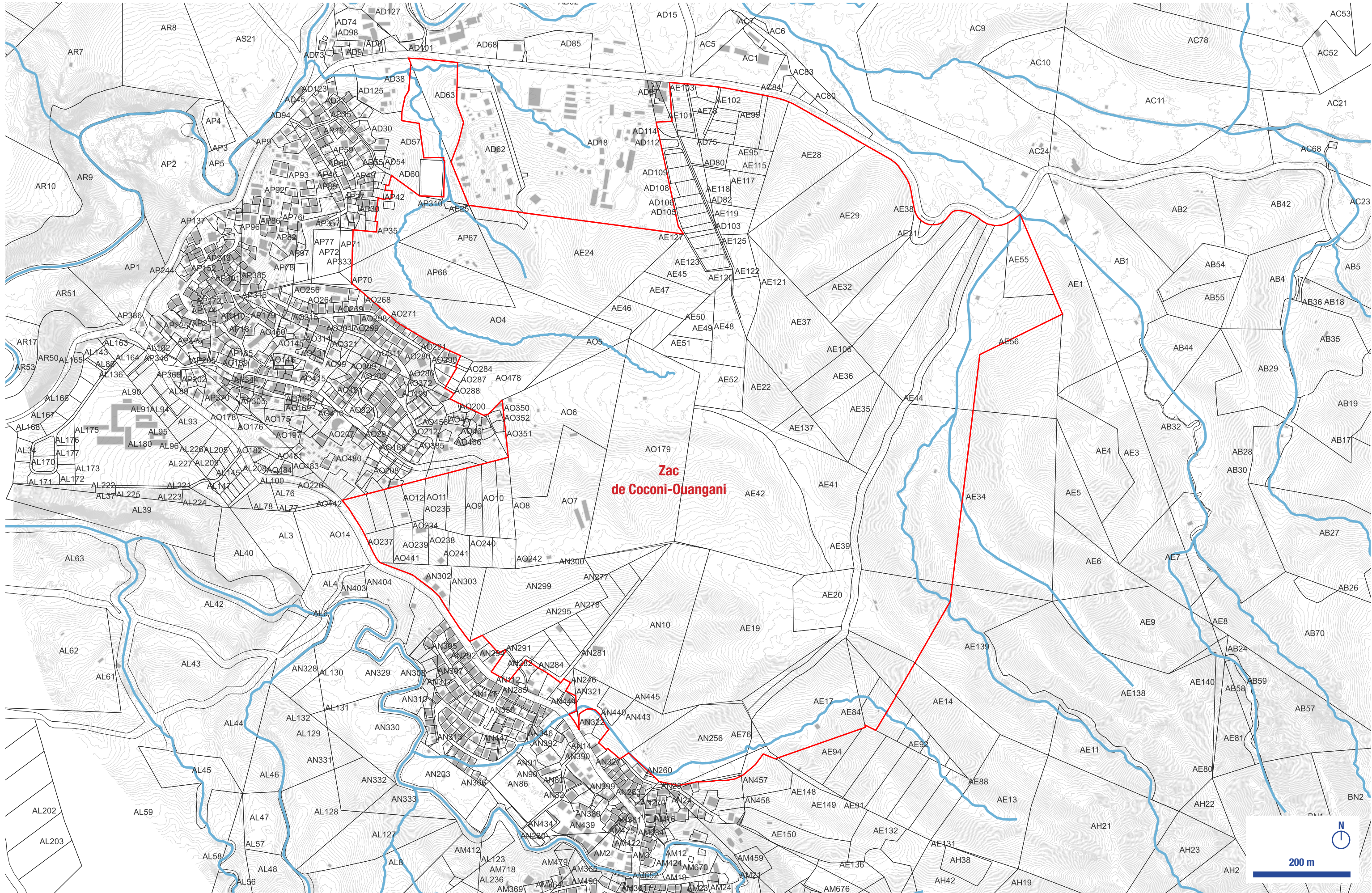




COMMUNE DE OUANGANI

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZAC DE COCONI OUANGANI

Pièce 1.3 : Plan de périmètre





COMMUNE DE OUANGANI

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC ZAC DE COCONI OUANGANI

Pièce 1.4 : Régime au regard de la taxe d'aménagement

RÉGIME APPLICABLE AU REGARD DE LA TAXE D'AMÉNAGEMENT

Articles R.311-2 et R.311-5 du code de l'urbanisme

Eu égard aux conditions financières de réalisation de l'opération et de la nouvelle fiscalité applicable aux constructions et aménagements, il a été décidé que les constructions réalisées dans le cadre de la ZAC « Coconi-Ouangani » seront exclues du champ d'application de la Taxe d'Aménagement. La ZAC est par conséquent soumise au régime des participations.