

COMMUNE DE OUANGANI

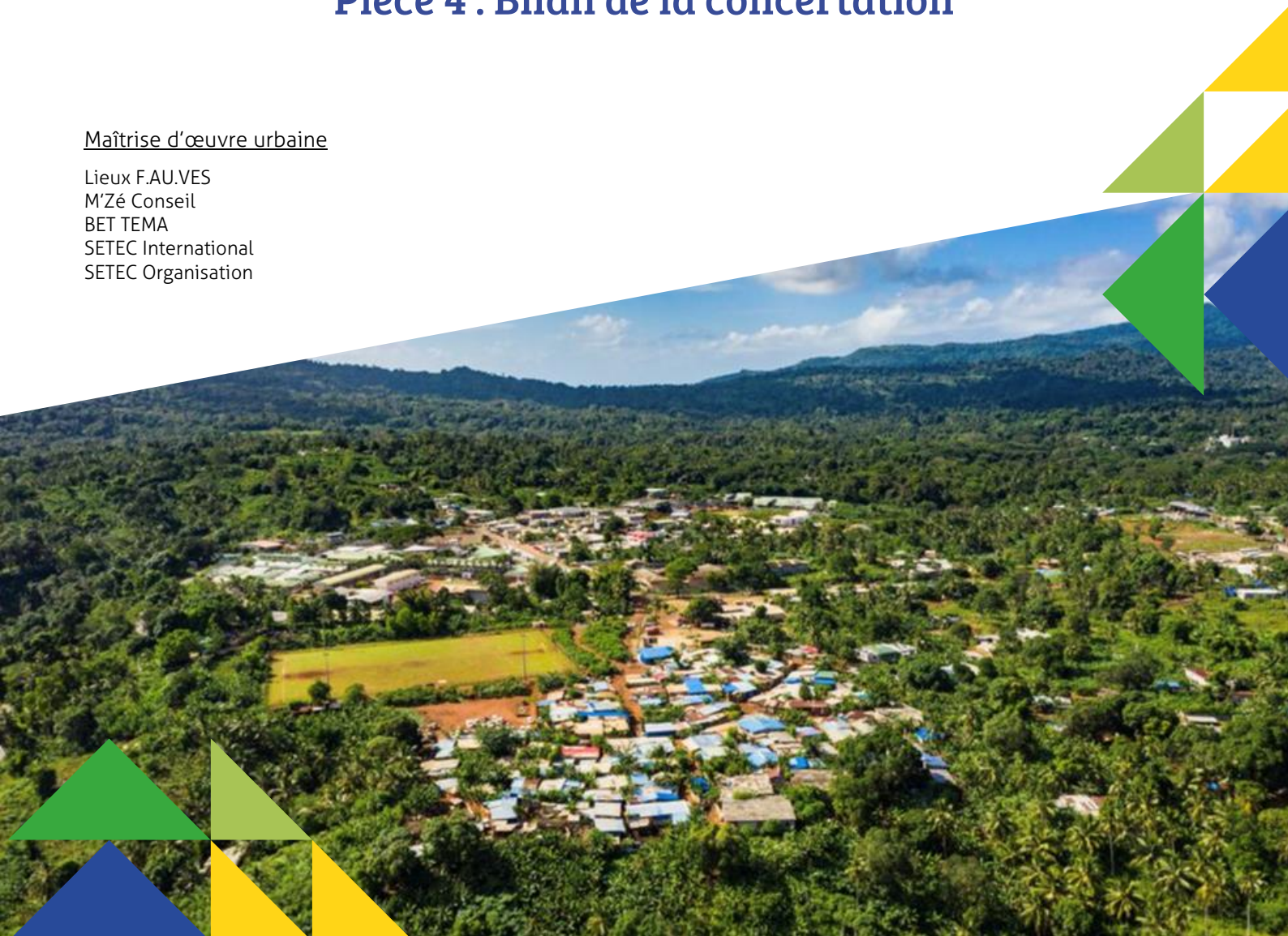
DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

ZAC DE KAHANI

Pièce 4 : Bilan de la concertation

Maîtrise d'œuvre urbaine

Lieux F.AU.VES
M'Zé Conseil
BET TEMA
SETEC International
SETEC Organisation



SOMMAIRE



1.	Avant-propos	3
1.1.	Enjeux du Centre-Ouest et du village	3
1.2.	Parties prenantes	4
1.3.	Rappel des objectifs d'aménagement	4
1.4.	Le cadre réglementaire de la concertation publique	5
1.5.	Modalités de la concertation	5
2.	Déroulement de la concertation	6
2.1.	Dispositif de concertation mis en œuvre	6
2.1.1.	En amont du lancement des études opérationnelles.....	6
	Affiche et publication sur les réseaux sociaux.....	7
	Photos de la réunion publique du 25 juin 2022	7
2.1.2.	Pendant les études opérationnelles	8
	Articles de presse et publication sur les réseaux sociaux.....	9
	Le projet d'aménagement– Panneaux d'affichages des réunions	11
2.2.	Réunion publique de lancement - 03 septembre 2024 – 14h00	13
2.2.1.	Les porteurs de projet présents	13
2.2.2.	Objectifs de la réunion publique de lancement.....	13
2.2.3.	Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français).....	13
2.2.4.	Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants.....	14
2.2.5.	Photographies de la réunion publique	15
2.3.	Atelier thématique – Développement économique – 10 septembre 2024 – 15h / 17H30	17
2.3.1.	Les porteurs de projet présents	17
2.3.2.	Objectifs de l'atelier.....	17
2.3.3.	Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français).....	17
2.3.1.	Extrait du tableau de base de données des commerçants rencontrés	18
	Constats et synthèse	19
2.3.2.	Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants.....	19
2.3.3.	Photographies de l'atelier thématique Développement économique	20
2.4.	Atelier thématique – Espaces publics - 12 septembre 2024 – 15h / 17h	21
2.4.1.	Les porteurs de projet présents	21



2.4.2.	Objectifs de l'atelier.....	21
2.4.3.	Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français).....	22
2.4.4.	Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants.....	22
2.4.5.	Photographies de l'atelier thématique Espaces publics.....	23
2.5.	Atelier thématique – Agriculture et environnement - 21 septembre 2024 – 10h/12h	24
2.5.1.	Les porteurs de projet présents	24
2.5.2.	Objectifs de l'atelier.....	24
2.5.3.	Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français).....	24
2.5.4.	Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants.....	24
2.5.5.	Affiches et photographies de l'atelier thématique Agriculture et environnement	25
2.6.	Réunion avec l'association des parents d'élèves du Lycée de Kahani – 2 octobre 2024 – 14h00	26
2.6.1.	Les porteurs de projet présents	26
2.6.2.	Objectifs de la réunion.....	26
2.6.3.	Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français).....	26
2.6.4.	Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants.....	26
2.7.	Réunion avec le personnel du Lycée de Kahani – 7 novembre 2024 – 15h30	27
2.7.1.	Les porteurs de projet présents	27
2.7.2.	Objectifs de la réunion.....	27
2.7.3.	Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français).....	27
3.	Synthèse des concertations et ateliers	28
3.1.	Les limites et points de vigilance	28
3.2.	Propositions des suites de la concertation	28



1. Avant-propos

Le présent document a vocation à présenter le bilan de la concertation préalable à la création d'une ZAC dans le village de Kahani, sur la commune de Ouangani, telle qu'elle s'est déroulée. Après un rappel des délibérations et des objectifs d'aménagement poursuivis, le bilan retrace le déroulement de la concertation réglementaire conduite du 3 Septembre 2024 au 10 Octobre 2024, puis il restitue la teneur des observations, attentes, propositions et souhaits formulés par les participants.

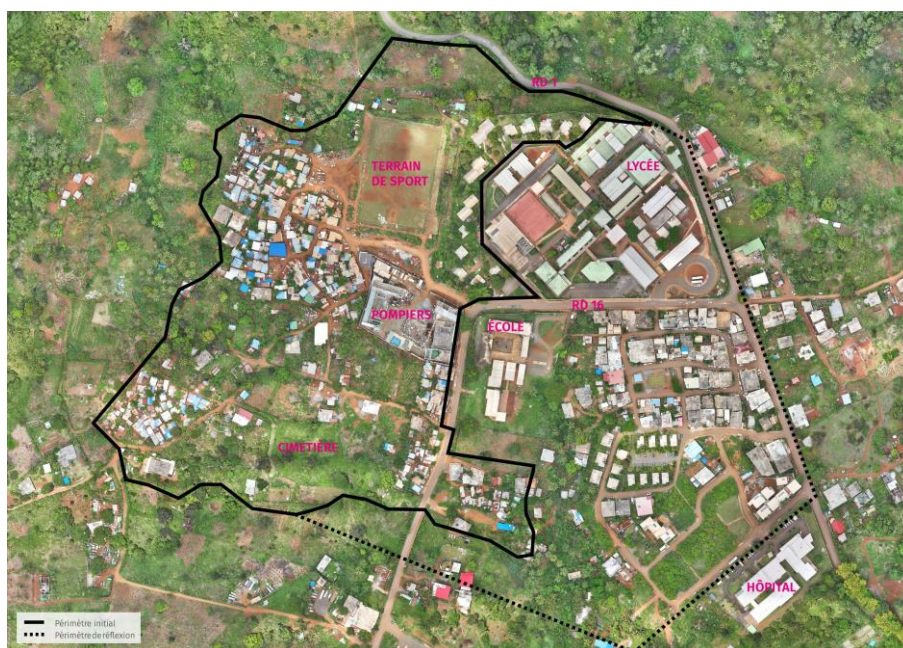
1.1. Enjeux du Centre-Ouest et du village

La définition du Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte a permis en 2020 de partager une vision pour le développement de l'île et la structuration du territoire. Celui-ci a identifié le territoire de la 3CO, et particulièrement la commune de Ouangani, comme un point de rééquilibrage à l'échelle de l'île, à travers la création d'une nouvelle polarité au Centre-Ouest. Une étude de programmation urbaine, lancée en 2022 par l'EPFAM sur le secteur du Centre-Ouest, a précisé des orientations concernant les aires urbaines de Ouangani, Barakani-Coconi-Hapandzo et Kahani : nouvelles centralités, équipements, mobilités, espaces paysagers et publics et zones d'extension urbaine.

Actuellement, le village de Kahani est caractérisé par la présence de plusieurs équipements structurants d'envergure communale voire intercommunale sur l'emprise du village : lycée professionnel, centre hospitalier, hub de transport, quai de transfert des ordures ménagères... De nombreux projets d'équipements sont également en cours d'étude ou de travaux, portés par différents acteurs publics : SDIS et école de sécurité régionale (chantier en cours), marché intercommunal, maison-sénior, cuisine centrale (3CO, études de programmation en cours), extension du groupe scolaire (commune de Ouangani).

Le village est également marqué par l'emprise de la route départementale et soumis aux logiques de flux et de desserte : il est essentiellement perçu comme un village de passage.

De plus, Kahani connaît une part importante d'habitats insalubres et de populations en situation de vulnérabilité sociale et de pauvreté. Plusieurs poches d'habitat informel s'y sont progressivement développées, pour certaines composées d'habitants de longue date déplacés à plusieurs reprises à la suite d'opérations de démolition passées.



Périmètre d'intervention prévisionnel



Le projet de ZAC cherche à structurer une vision d'ensemble du territoire et à offrir un cadre de vie agréable par :

- la création d'espaces publics, places, esplanades, lieux de rassemblement... accessibles à tous, dans une logique d'inclusion sociale et de mixité des usages : aires de jeux, terrains de sport, squares, parcs... La réflexion sur l'aménagement d'espaces collectifs et/ou partagés est également au cœur du projet : jardins vivriers, maraîchage...
- l'aménagement de voies apaisées, repensées au profit des modes doux et des cheminements piétons.
- la création d'équipements de proximité : deuxième groupe scolaire, micro-crèche, équipements sportifs, culturels, création de rez-de-chaussée actifs pouvant accueillir commerces et services pour le développement économique du secteur.
- la production d'une offre diversifiée de logements à travers la construction de 600 à 700 nouveaux logements sur le village ; offre caractérisée par une mixité en termes de typologie (habitat individuel, intermédiaire, collectif), de taille de logements, de statut d'occupation (libre, accession, locatif, social ...) et de modes constructifs permettant l'accès au logement au plus grand nombre.

Ceci tout en assurant la préservation et la mise en valeur des continuités écologiques et paysagères qui sont au cœur de la philosophie de projet.

1.2. Parties prenantes

L'**EPFAM** est un Établissement public à caractère industriel et commercial de l'État, il a été créé par la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer et son décret n°2017-341 du 15 mars 2017.

Dans le cadre de Conventions passées avec les collectivités, l'établissement œuvre à un aménagement du territoire qui associe la ville, l'agriculture, l'activité économique et la préservation des espaces naturels pour apporter des réponses aux besoins d'aménagement et de développement du territoire.

L'EPFAM a signé en novembre 2022 une convention opérationnelle d'aménagement et de maîtrise foncière avec la **Commune de Ouangani** et la **Communauté de Communes du Centre-Ouest 3CO**.

1.3. Rappel des objectifs d'aménagement

Dans la délibération n°2020-15 datant du 30 novembre 2020, l'EPFAM a approuvé les objectifs suivants en vue de la création d'une ZAC sur le village de Kahani :

- ▶ Respecter les principes confiés par l'État à l'EPFAM dans le cadre du développement du territoire de Mayotte à savoir la mise en place de l'opération d'intérêt national (OIN) à l'échelle territoriale pour un développement cohérent et ambitieux.
- ▶ Répondre à des objectifs dans le cadre de son intervention dans le centre-ouest :
 - ▷ Rééquilibrer le territoire en investissant le versant Ouest de l'île ;
 - ▷ Allier le développement agricole et développement urbain ;
 - ▷ Conforter le tissu urbain et tenir l'étalement urbain en maîtrisant la densité ;
 - ▷ Concentrer les projets de développement autour des équipements et réseaux structurants ;
 - ▷ Favoriser l'organisation de bassins de vie.
- ▶ Répondre aux objectifs de réalisation d'une opération mixte dans laquelle il est envisagé :
 - ▷ La construction de logements mixtes dont des logements sociaux,
 - ▷ L'aménagement ou la rénovation d'axes viaires et le raccordement de certaines zones peu accessibles aujourd'hui,
 - ▷ La création d'une maison des associations,
 - ▷ La création d'équipements sportifs.



1.4. Le cadre réglementaire de la concertation publique

La création d'une zone d'aménagement concerté fait l'objet d'une concertation préalable associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées (article L103-2 du Code de l'urbanisme).

Les objectifs poursuivis et les modalités de la concertation sont précisés par l'organe délibérant de la collectivité ou de l'établissement public dans les autres cas (en l'occurrence, il s'agit du Conseil d'administration de l'EPFAM – article L103-3 du Code de l'urbanisme, par la délibération n°2020-15 en date du 30 novembre 2020 en annexe).

Les modalités de la concertation permettent, pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente (article L103-4 du Code de l'urbanisme).

À l'issue de la concertation, en vertu de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le bilan de concertation sera approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPFAM ainsi que par le conseil municipal de la commune de Ouangani.

1.5. Modalités de la concertation

Dans la délibération n°2020-15 datant du 30 novembre 2020, l'EPFAM a approuvé les modalités de concertation préalable suivantes en vue de la création de la ZAC de Kahani :

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

Le dossier de concertation comportera au moins :

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

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

Ces modalités de concertation ont été respectées et surpassées dans leur mise en œuvre et sont détaillées dans le paragraphe ci-après.

À l'issue de la concertation, le Conseil d'Administration de l'EPFAM en arrêtera le bilan ci-présent.



2. Déroulement de la concertation

2.1. Dispositif de concertation mis en œuvre

2.1.1. En amont du lancement des études opérationnelles

- ▶ 16 février 2022 : Permanence sur site
- ▶ 11 avril 2022 : Réunion avec les associations
- ▶ 1^{er} juin 2022 : Atelier de travail avec les associations
- ▶ 25 juin 2022 : Réunion publique avec les habitants
- ▶ 14 décembre 2022 : Présentation des propositions de dispositifs de concertation (dont la maison de la participation)
- ▶ Début 2023 : Nombreuses rencontres effectuées dans le cadre de l'étude des dynamiques sociales
- ▶ 16 février 2023 : Réunion avec la fédération des associations

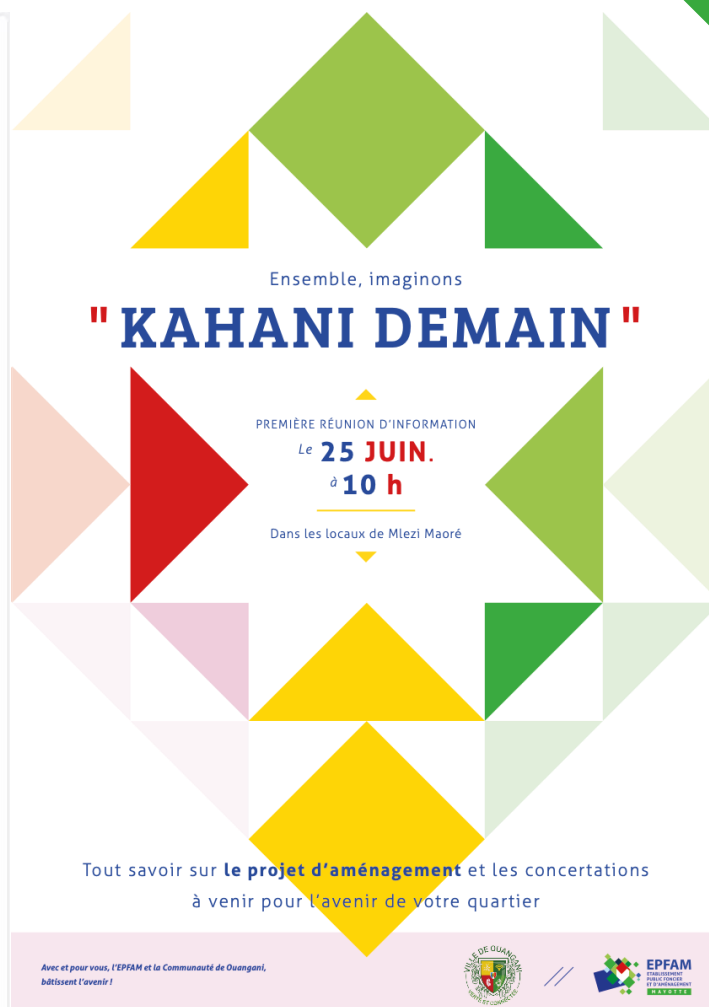
Une communication en amont en Mairie, sur les réseaux et par affiche a précédé la réunion publique du 25 juin 2022 pour atteindre le public le plus large possible. Un démarchage directement dans les quartiers a également eu lieu le jour de la réunion.

Cette réunion a comporté une première partie de présentation de l'aménagement et de la participation citoyenne, ainsi que de la démarche de l'EPFAM et de ses fonctions. Le projet a ensuite été présenté sur la base de l'étude de préprogrammation menée à ce stade-là. La programmation présentée était la suivante : 600 logements, une école primaire, un marché couvert, le réaménagement du stade et des espaces publics.

Les principes de relogement ont été présentés et les missions d'une MOUS explicitées. Enfin les dispositifs de participation citoyenne ont été présentés le plus amplement possible afin d'avertir le public de la nécessité de sa participation : modes de concertation, Maison de la participation, chaise disponible, ateliers participatifs etc.

2. Déroulement de la concertation

Affiche et publication sur les réseaux sociaux



Photos de la réunion publique du 25 juin 2022



Un diagnostic exploratoire en dynamique a été mené par l'EPFAM dont l'objectif est d'appréhender les processus et dynamiques urbaines en œuvre sur le territoire. Cet étude a mobilisé un travail de terrain sur le long cours, à travers de l'observation, des parcours et des entretiens réalisés avec les parties prenantes.



2.1.2. Pendant les études opérationnelles

Le dispositif de concertation, ouvert à la participation du plus grand nombre, a associé les riverains du projet, les exploitants présents sur le secteur d'étude, les associations locales, les porteurs de projet et plus largement l'ensemble des habitants du village de Kahani.

Les représentants de l'EPFAM et des bureaux d'études ont participé à l'ensemble des événements publics de concertation.

Lors du lancement de la concertation, la démarche a été de diviser la récolte de la parole habitante suivant deux types de rendez-vous : des réunions publiques d'information et des ateliers publics thématiques. En complément, des réunions permettent d'aborder ces mêmes thèmes avec des acteurs et partenaires institutionnels.

- ▶ 03 septembre 2024 à 14h : Réunion publique de lancement ayant pour objectif la présentation aux habitants des intervenants (EPFAM, équipe de maîtrise d'œuvre), de la démarche de projet et des objectifs de l'étude.
- ▶ 10 septembre 2024 à 15h : Atelier thématique « Développement économique »
- ▶ 12 septembre 2024 à 15h : Atelier thématique « Espaces publics »
- ▶ 21 septembre 2024 à 10h : Atelier thématique « Agriculture et environnement »
- ▶ 10 septembre au 10 octobre 2024 inclus : mise à disposition, à l'EPFAM, à la mairie de Ouangani et au siège de la 3 CO d'un registre et d'un dossier de présentation, également consultable en ligne : <https://www.epfam.fr/concertation-sur-le-projet-damenagement-du-village-de-kahani/>

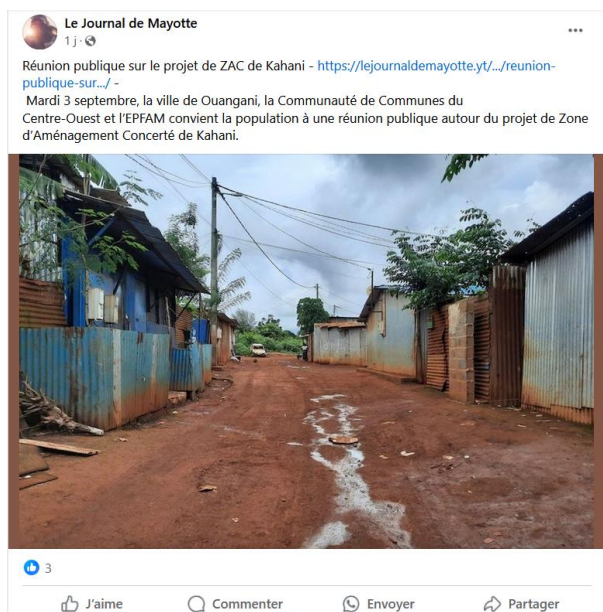
Les rencontres ont systématiquement eu lieu en extérieur afin d'attirer un maximum de participants dans une démarche de proximité. La réunion publique et l'atelier Agriculture se sont tenus sur le terrain de football de Kahani et les autres ateliers thématiques ont eu lieu sur l'espace public à l'intersection du lycée, du groupe scolaire et du chantier du SDIS. Le terrain de football a été choisi parce qu'il offrait l'espace nécessaire pour accueillir un grand nombre de personnes dans un espace calme ; des chapiteaux ont été installés pour offrir de l'ombre. L'espace public à l'intersection des trois équipements est en position centrale entre le périmètre d'intervention et le village-centre, ombragé et facilement repérable ce qui permettait de capter les passants. Dans les deux cas ces espaces ont été choisis pour leur position accessible à pied pour les personnes pouvant être concernés par le projet.

Une campagne de publicité a été réalisée pour informer la population une semaine avant de la tenue de ces réunions et ateliers. Cette campagne a pris la forme de :

- ▶ un communiqué de presse diffusé à l'ensemble des organes de presse de Mayotte,
- ▶ la diffusion d'une annonce radio sur Mayotte la 1ère du jeudi 29 août au mardi 3 septembre, soit 42 passages,
- ▶ des publications sur les réseaux sociaux de l'EPFAM (Facebook et LinkedIn),
- ▶ la pose d'affiches et la distribution de prospectus (environ 160), dans l'espace public, les commerces et les établissements scolaires de l'ensemble du village,
- ▶ une information de vive voix en « porte-à-porte » le jour de la réunion et des ateliers.



Articles de presse et publication sur les réseaux sociaux



Facebook Le journal de Mayotte

Zac de Kahani : un projet ambitieux pour un territoire en plein essor

Date: 28 août 2024 | dans: Actualités, Aménagement | Leave a comment | 1802 vues



Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kahani, à Mayotte, vise à répondre à la croissance démographique de l'île tout en améliorant les conditions de vie des habitants. Initié par la ville de Ouangani avec la Communauté de Communes du Centre-Ouest et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), ce projet prévoit

la construction de 600 logements, la réhabilitation et la démolition d'habitations insalubres, ainsi que la mise en place d'équipements publics tels qu'un groupe scolaire et des infrastructures sportives.

Le projet inclut également des commerces, des voies de circulation et des lieux de rencontre pour dynamiser la vie sociale et économique du quartier.

Une réunion publique est prévue le **3 septembre 2024 à 14h au terrain sportif de Komprani** pour échanger avec les habitants et commerçants sur les orientations de ce projet ambitieux, visant à créer un espace de vie moderne et équilibré à l'Ouest de Grande Terre.

L'info Kwezi



2. Déroulement de la concertation



Fl n°5742 Mardi 3 septembre 2024 St Grégoire

AMÉNAGEMENT

LUTTER CONTRE L'HABITAT INSALUBRE AVEC UNE ZAC À KAHANI

Ce mardi, une réunion publique est prévue à 14h à Ouangani pour échanger avec la population sur la future ZAC (Zone d'aménagement concerté) de Kahani. Piloté par l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), ce projet va permettre, entre autres, de voir le jour.

Une ZAC (Zone d'aménagement concerté) à Kahani pour venir à bout des maisons de fortune : c'est le programme que l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), la Ville de Ouangani et la communauté de communes du Centre-Ouest doivent présenter ce mardi à 14h, lors d'une réunion publique au terrain sportif de Komprani. Plusieurs élus de la commune seront présents à cette assemblée qui a pour but d'échanger avec les résidents et commerçants concernés. L'acte de cette réunion est de lancer un mois d'ateliers de concertation avec les habitants afin de préciser le projet, précise Sophie Baudou, chargée d'opérations aménagement urbain pour l'EPFAM, ajoutant que cela fait un an qu'un bureau d'études se penche sur la situation pour identifier les contraintes et besoins. Ainsi, trois ateliers auront lieu courant septembre, sur différents thèmes : le développement économique, l'espace public, et l'agriculture / environnement. Avec comme objectif d'ouvrir pour "une évocation de l'habitat insalubre, tout en étant dans une logique d'offre de logement face à l'augmentation de la population", selon la charge d'opération, la ZAC prévoit un certain nombre de chantiers pour réhabiliter cette zone préexistante de 17 hectares. Les habitations précaires seront en effet réhabilitées ou démolies, tandis que des hébergements temporaires seront construits pour leurs occupants. "Tous ces éléments sont encore à définir, notamment après la concertation



La future ZAC (Zone d'aménagement concerté) de Kahani va s'étendre sur 17 hectares.

publique. Mais il y aura des solutions de logement temporaires proposées aux familles concernées", affirme-t-elle. Environ 600-domiciles devraient voir le jour, aussi bien pour les anciens habitants, mais pas que, ainsi que de nombreuses infrastructures publiques, comme un groupe scolaire, des installations sportives, s'ajoutant aux commerces qui seront installés. Enfin, des voies secondaires permettant de traverser le futur quartier et des places pour favoriser les rencontres entre résidents sortiront également de terre. Tous ces aménagements ont prévu

d'occuper un espace de treize hectares, et les premières pierres devraient être posées à l'horizon 2026. "Au final, ce sera une transformation importante du quartier", commente la charge d'opérations.

"UN DÉVELOPPEMENT PLUS ÉQUILIBRÉ"

La création de lieux communs et d'équipements publics de proximité a certes pour objectif de rendre plusieurs services accessibles aux habitants, mais aussi de favoriser le lien social afin d'apaiser le quartier. "On souhaite, en effet, faire le lien entre la zone d'habitat formel et celle actuellement d'habitat insalubre. On veut travailler sur une cohésion d'ensemble sur tout le village", détaille-t-elle, ajoutant que de nouvelles infrastructures pour occuper les jeunes devraient aussi être bâties.

"Plus largement, l'opération doit participer à un développement plus équilibré du territoire de Mayotte", résume l'EPFAM. Ce futur bassin de vie à l'Ouest de Mayotte, tout comme la ZAC prévue à Ouangani-Cocotte, a vocation à équilibrer le dynamisme de l'île, dont une grande partie des activités et du dynamisme se concentrent encore à Mamoudouza.



Le projet vise à éradiquer le logement insalubre de ce village de la commune de Ouangani.



Stéphane Chénier

7

FRANCE MAYOTTE matin

N°3174 du jeudi 29 août 2024

Aménager pour améliorer les conditions de vie SOCIÉTÉ : UN PROJET À KAHANI POUR CRÉER DE NOUVEAUX LOGEMENTS, DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS ET ÉRADICUER L'HABITAT INDIGNE

Rencontre

Le projet de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kahani, porté par l'EPFAM, vise à répondre à la croissance démographique de Mayotte en construisant des logements et des équipements publics de proximité. Il entend également éradiquer l'habitat indigne de la zone concernée. Ce mardi 3 septembre 2024, une réunion publique se tiendra à Ouangani pour discuter des détails de ce projet ambitieux.



Le projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) de Kahani, situé à l'Ouest de Grande Terre à Mayotte, s'inscrit dans une démarche de développement territorial équilibré.

Initié par la ville de Ouangani en partenariat avec la Communauté de Communes du Centre-Ouest et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), ce projet vise à répondre aux défis posés par une croissance démographique rapide et à

améliorer les conditions de vie des habitants de la région.

Un des objectifs principaux de la ZAC de Kahani est de faire face à la croissance démographique de l'île en construisant environ 600 nouveaux logements. Ces logements seront complétés par des équipements publics tels qu'un groupe scolaire, une salle polyvalente, une micro-crèche, une halle de marché, et une cuisine centrale. La restructuration du pôle sportif existant est également prévue pour répondre aux besoins de la population croissante. En plus de l'ajout de nouvelles habitations, le projet s'engage dans la réhabilitation et la démolition des logements insalubres existants. Cette démarche comprend également la construction d'hébergements temporaires pour reloger les personnes touchées par ces démolitions, garantissant ainsi une transition sans heurts pour les occupants ayant des droits.

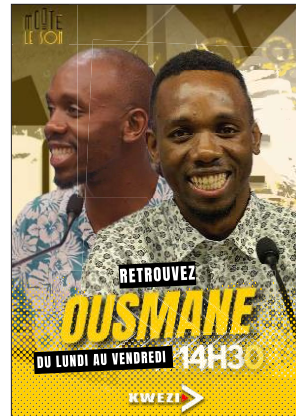
Pour renforcer la cohésion sociale et la dynamisation économique, la ZAC de Kahani prévoit également l'aménagement de commerces et de voies secondaires traversant le quartier, ainsi que la création de lieux de rencontre tels que des places et places. Ces initiatives visent à créer un espace de vie plus convivial et à favoriser le développement

d'une communauté unie et prospère.

La création de cette nouvelle polarité urbaine à l'Ouest de Grande Terre s'inscrit dans le cadre d'une stratégie plus large de rééquilibrage du territoire de Mayotte. Ce projet répond aux conclusions d'une étude stratégique menée avec les collectivités locales entre 2018 et 2020, qui avait identifié la nécessité de créer de nouveaux bassins de vie pour un développement plus harmonieux de l'île. Ce mardi 3 septembre 2024, à 14h, une réunion publique se tiendra au terrain sportif de Komprani à Ouangani. Les élus locaux seront présents pour discuter des détails du projet avec les habitants et les commerçants concernés. Cette rencontre sera l'occasion de recueillir les avis, les suggestions et les préoccupations des résidents, permettant ainsi une approche participative et inclusive dans la mise en œuvre de ce projet majeur.

Le projet de la ZAC de Kahani représente une opportunité significative pour transformer le visage de l'Ouest de Grande Terre, en améliorant non seulement le cadre de vie des habitants, mais aussi en participant à un développement territorial plus équilibré pour Mayotte dans son ensemble.

Nadjim El Farouk



Flash Info

France Mayotte Matin

Publication de EPFAM - Etablissement public foncier et d'a...

EPFAM - Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Donnez votre avis !!

Venez échanger avec vos élus et l'EPFAM !

Une réunion d'information sur le projet d'aménagement de Kahani se tiendra le mardi 03 septembre à 14 heures au terrain de sport de Komprani... En voir plus

DONNEZ VOTRE AVIS SUR...

Le projet d'aménagement "ZAC DE KAHANI"

RÉUNION D'INFORMATION

3 SEPTEMBRE

14 heures

TERRAIN DE KOMPRANI

IMAGINEZ L'AVENIR DE VOTRE COMMUNE

EXPRIMEZ-VOUS

DONNEZ VOTRE AVIS

CONNECTEZ-VOUS SUR : WWW.EPFAM.FR

Avec et pour vous, l'EPFAM, le 30/08/2024 et la communauté de communes du Centre-Ouest

1 commentaire 1 partage

J'aime Commenter Envoyer Partager

EPFAM - Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayo...

1492 abonnés

17 h

// ATELIERS DE CONCERTATION //

La concertation est lancée pour le projet de "ZAC Kahani" !

Du 16 au 21 septembre, venez vous exprimer et donner votre avis sur le projet lors d'ateliers publics abordant différentes thématiques.

Mardi 10 septembre à 15h au marché de Kahani

Jeudi 12 septembre à 15h au marché de Kahani

Samedi 21 septembre à 10h au stade de Kahani

Le dossier de présentation du projet sera disponible du 10 septembre au 10 octobre en mairie, à la 3CO et à l'EPFAM.

PARTICIPEZ À LA CONCERTATION

ATELIERS À KAHANI

MARDI 10 SEPTEMBRE À 15H AU MARCHÉ DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

JEUDI 12 SEPTEMBRE À 15H AU MARCHÉ ESPACES PUBLICS

SAMEDI 21 SEPTEMBRE À 10H AU STADE AGRICULTURE ET ENVIRONNEMENT

DOSSIER DE PRÉSENTATION

du 10 septembre au 10 octobre

à la mairie de Ouangani

à la Communauté de Communes du Centre-Ouest

à l'EPFAM à Cavanani Mamoudouza

1 republiation

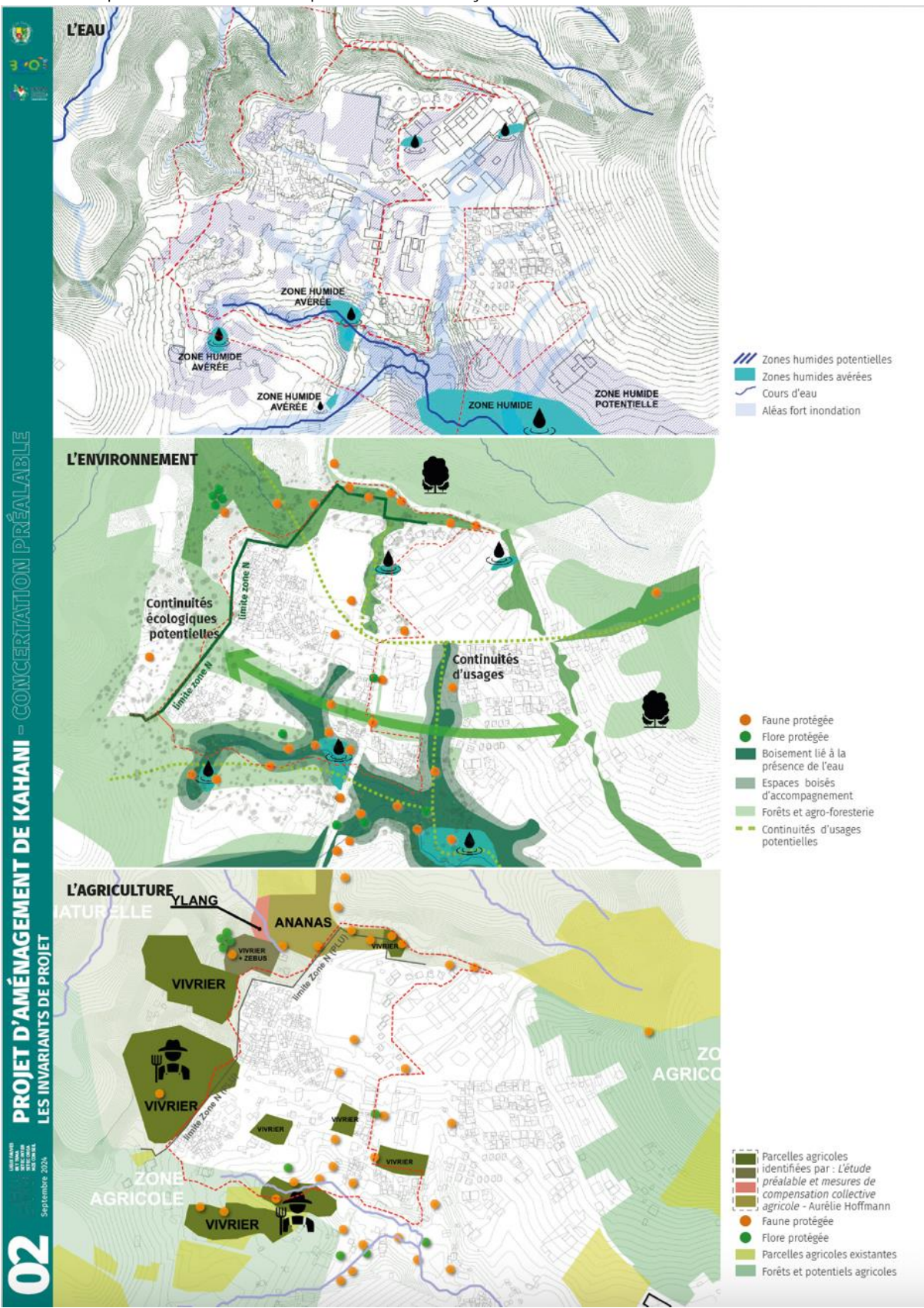
J'aime Commenter Republier Envoyer

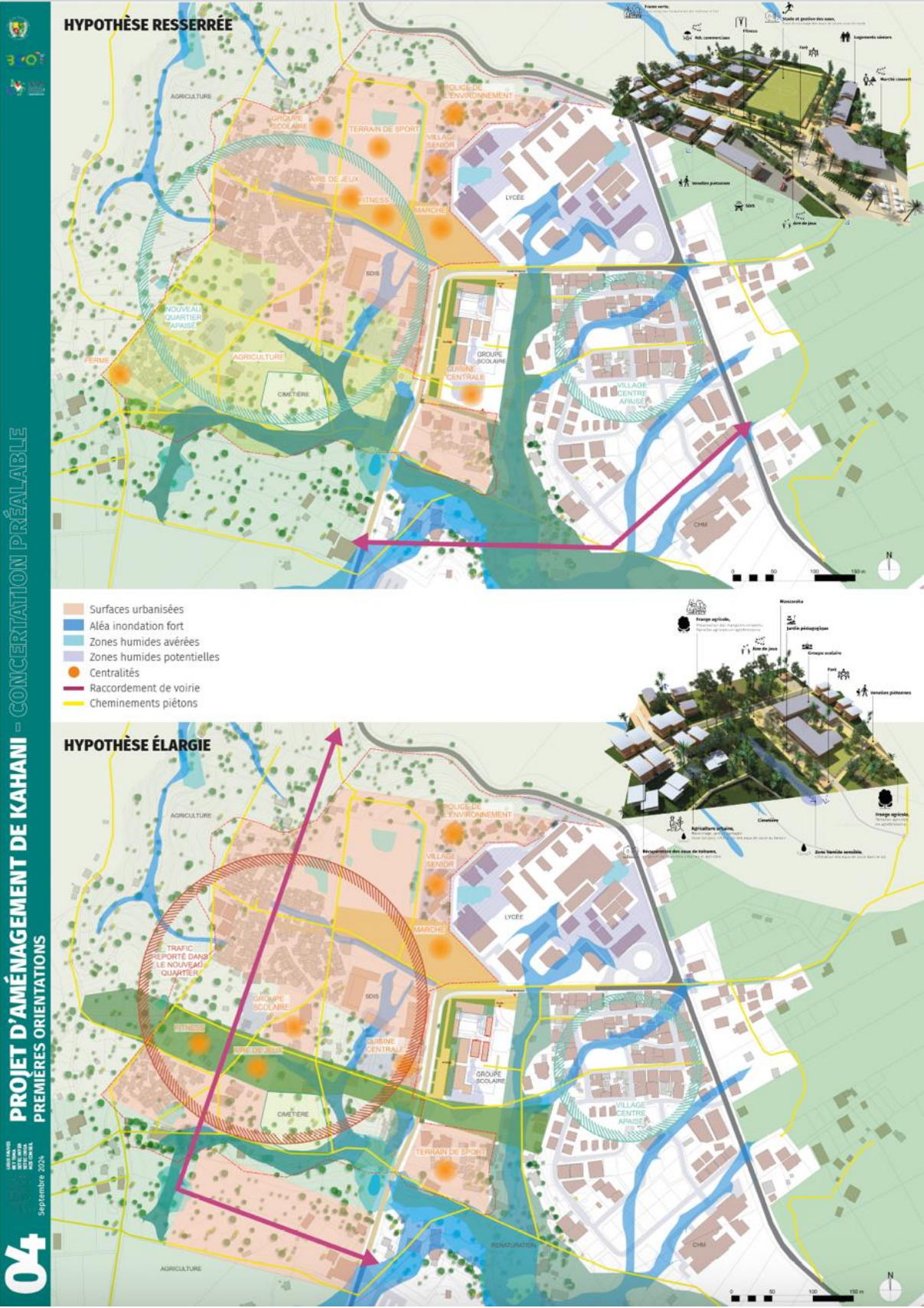
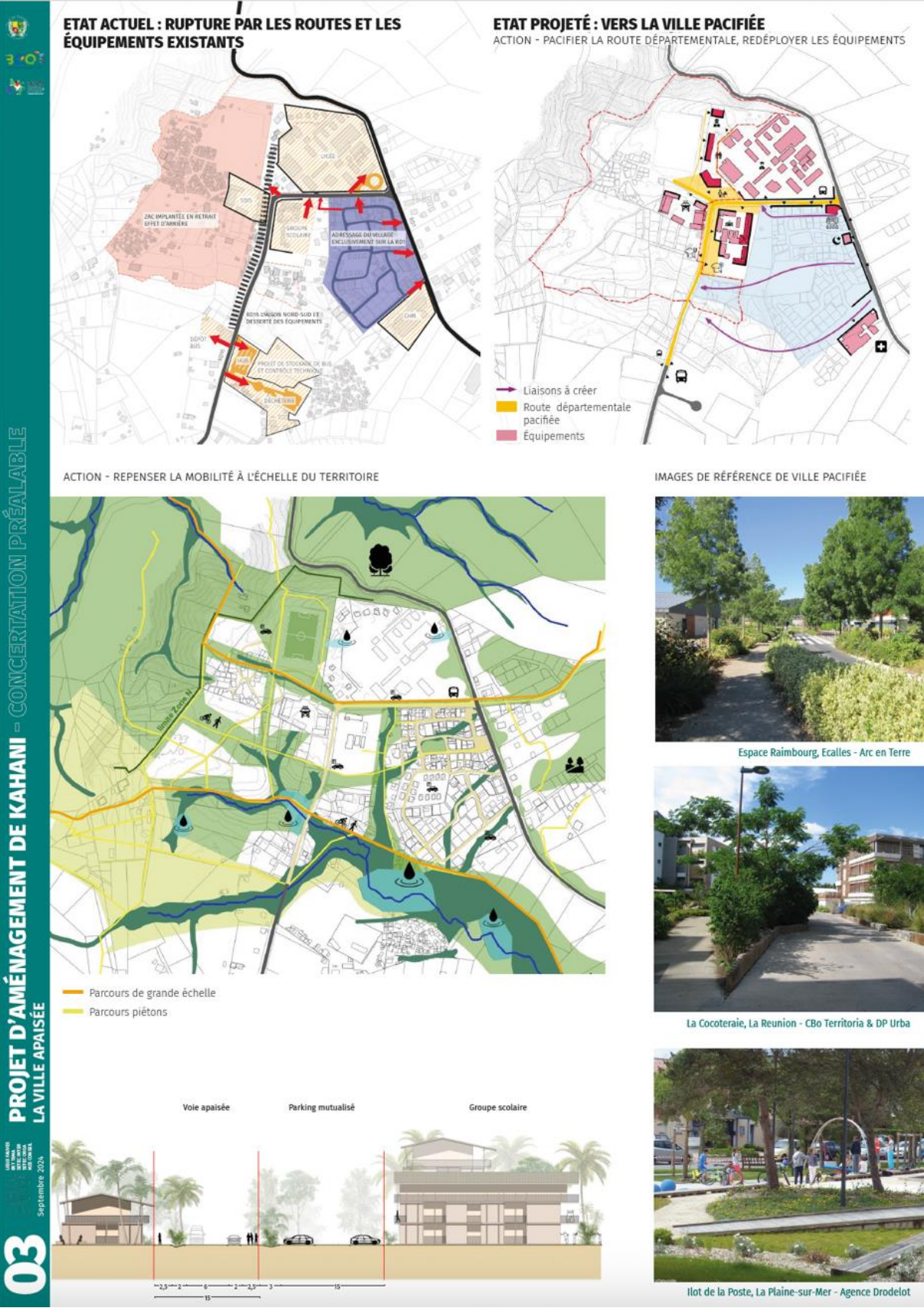


Publications Facebook

Affichage en Mairie de Ouangani

Supports de présentation imprimés A0 permettant de rappeler de façon synthétique les objectifs, les acteurs, la démarche et les premières réflexions ; présentés en français et shimaoré.







2.2. Réunion publique de lancement - 03 septembre 2024 – 14h00

2.2.1. Les porteurs de projet présents

Maîtrise d'ouvrage : Sophie BAUDOUX, Vincent DUPONCHEL, Saïdat SUBRA (EPFAM)

Commune de Ouangani : M. Bourhane SAID FAHARDINE (élu), Marianne SAÏD (élue), Zaïmouna MOUSSA (responsable Petite ville de demain), Ahmed KAMARDINE (Directeur de Cabinet)

Maîtrise d'œuvre : Leïla OSSEIRAN (Lieux F.AU.VES) ; Issouf ASSANE et Angéline FONTAINE (MZE Conseil) ; Franck TOUZET (TEMA)

Autres acteurs/partenaires : Psylvia DEWAS (Préfecture)

2.2.2. Objectifs de la réunion publique de lancement

Le principal objectif de la réunion publique est d'informer les participants du déroulement des études du projet et de définir comment les habitants et usagers du territoire peuvent contribuer à son élaboration.

À cela s'ajoutent quatre objectifs plus spécifiques :

- ▶ Lancer officiellement la démarche de concertation de la ZAC de Kahani.
- ▶ Présenter la future opération d'aménagement aux riverains et permettre l'appropriation de la démarche par les participants (habitants et usagers, professionnels des communes). Expliquer le principe d'une ZAC et ses grandes lignes :
 - ▷ Après la réunion publique, lancement du diagnostic de l'existant (social, bâti, paysager, environnemental, etc.).
 - ▷ Déroulé des études : diagnostic, élaboration de scénarios d'aménagement, études techniques, travaux... et délais administratifs/procéduraux.
 - ▷ Temps de concertation et d'échanges avec les habitants à venir.
 - ▷ Calendrier d'élaboration et de mise en œuvre.
 - ▷ Complexité du jeu d'acteurs.
 - ▷ Programme actuel.
- ▶ Présenter les équipes de maîtrise d'œuvre et rappeler que les différents bureaux d'études du groupement seront amenés à effectuer des visites de terrain et à prendre de nombreuses photos et relevés sur le quartier ainsi que sur les constructions. Annoncer qu'une équipe d'enquêteurs sociaux en lien avec la MOUS sera également présente sur site.
- ▶ Offrir un espace-temps de discussion et débat, ouvrir les échanges et inviter les habitants à participer aux ateliers thématiques de discussions proposés.

2.2.3. Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français)

La rencontre s'est déroulée en quatre temps, environ 120 personnes étaient présentes (habitants et usagers, hors intervenants) :

- ▶ L'accueil des participants et la présentation des premiers éléments de sensibilisation sur les enjeux de la ZAC pour le territoire de Kahani. L'introduction par les élus de Ouangani et l'EPFAM des enjeux pour le village et les objectifs d'associer les habitants et les usagers par la concertation.
- ▶ Une présentation de la démarche d'élaboration de la ZAC par le bureau d'études : qu'est-ce qu'une ZAC, l'explication des jeux d'acteurs et le rôle des divers bureaux d'études, présentation de la méthode d'élaboration des orientations d'aménagement et les pistes/hypothèses de plan guide possibles pour discussion avec les habitants.
- ▶ Des temps d'échanges entre maîtrise d'ouvrage, d'œuvre et habitants, pour préciser les objectifs de la ZAC, la méthode d'élaboration, les enjeux pour le territoire, l'association des habitants et



usagers du territoire. Les participants ont fait remonter un grand nombre de questions et d'attentes sur tous les aspects de la démarche de l'étude. Une réponse a été apportée à chaque question.

- Rappel des prochains rendez-vous : phase de diagnostic de terrain du bureau d'études, rencontre des habitants individuellement pour des enquêtes sociales et bâties au travers de la MOUS prochainement déployée, appel à participation aux prochains ateliers thématiques de concertation.

2.2.4. Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants

Ces points sont ceux qui reviennent régulièrement parmi les avis. Il ne s'agit pas de noter toutes les suggestions mentionnées durant la phase de concertation.

Par la parole d'un ancien, les habitants valident la démarche de concertation entreprise par la maîtrise d'œuvre et maîtrise d'ouvrage. La foule acquiesce et se dit favorable à l'accompagnement des ménages via cette méthode de concertation dans le projet de ZAC.

- Pour rappel, exprimé dans l'introduction et tout au long de l'exposition de la méthode par le bureau d'études, le projet de ZAC de Kahani intègre un volet de concertation assez conséquent pour la réalisation de l'opération. En parallèle de la conception et des études, une mission de maîtrise d'œuvre urbaine et sociale (MOUS) sera engagée sur le site afin de réaliser des enquêtes sociales et bâties en rencontrant tous les ménages vivant sur la zone. Ceci dans le but de procéder à l'accompagnement social des ménages et dans un objectif de relogement vers un habitat salubre et sans risques. Il s'agit d'un bureau d'études différent de l'équipe de maîtrise d'œuvre qui réalise la conception du projet. Le calendrier diffère donc en ce sens. La MOUS est en cours de lancement et les enquêteurs sociaux seront rapidement présents sur le terrain pour procéder aux premiers recensements.

Les habitants expriment des craintes vis-à-vis des solutions de relogement qui leur seront proposées, de la destination des nouveaux logements créés dans le périmètre de la ZAC et la possibilité pour eux d'y accéder.

- La MOa répond qu'au travers de la démarche de MOUS, les besoins identifiés de chaque ménage feront l'objet d'un accompagnement au cas par cas. La MOa peut veiller à ce que les futurs bailleurs sociaux relogent en priorité les personnes vivant sur le quartier de Komprani et du village de Kahani.

Des jeunes habitants de Komprani, représentants d'associations sportives, très actives sur le quartier, demandent pourquoi le quartier de Komprani est-il ciblé en premier lieu dans cette ZAC ?

- Réponse MOa : L'un des objectifs principaux de l'aménagement du village de Kahani est de résorber l'habitat insalubre, de réduire l'exposition aux risques des habitants et d'améliorer les conditions de logements de l'ensemble des habitants du périmètre. L'opération prévoit la construction d'entre 500 et 700 nouveaux logements afin de permettre l'accès au logement au plus grand nombre. Le quartier de Komprani est une priorité dans le projet car c'est un site essentiellement composé de constructions informelles légères.

De jeunes habitants de Komprani, représentants d'associations sportives, très actives sur le quartier, demandent s'il existe un lien entre l'opération de décasage Loi Elan et le projet de ZAC. En effet, en vue d'une opération de loi Elan sur Komprani l'année passée, certaines cases avaient été numérotées et certains habitants avaient fait l'objet d'enquêtes. Cependant, les chargés de projet de l'EPFAM, présents sur le terrain à cette période, ne semblaient pas être informés de cette intervention parallèle de la Préfecture sur le secteur.

- La Moa et ses partenaires présentent l'opération «loi ELAN» comme un outil au service du projet d'aménagement, permettant de libérer les terrains pour réaliser les travaux. Afin d'avoir une offre de relogements suffisante dans le secteur à proposer aux ménages impactés par l'opération, le

2. Déroulement de la concertation

processus de démolition-relogement aura lieu par phases et par secteurs, en parallèle de l'avancement du projet d'aménagement.

- ▶ La MOa rappelle le démarrage prochain de la MOUS et des enquêtes sociales et bâties. La MOa rappelle la nécessité de répondre aux enquêteurs sociaux pour permettre à la Maîtrise d'œuvre d'avoir la vision la plus correcte possible de la réalité afin de préciser la programmation logements et permettre de proposer des solutions de relogement adaptées à la diversité des situations des ménages.

2.2.5. Photographies de la réunion publique



2. Déroulement de la concertation





2.3. Atelier thématique – Développement économique – 10 septembre 2024 – 15h / 17H30

2.3.1. Les porteurs de projet présents

Maîtrise d'ouvrage : Sophie BAUDOUX (EPFAM)

Maîtrise d'œuvre : Leïla OSSEIRAN (Lieux F.AU.VES) ; Issouf ASSANE et Angéline FONTAINE (MZE Conseil)

2.3.2. Objectifs de l'atelier

Pouvoir répondre à ces interrogations : Quel est le profil des acteurs économiques de Kahani ? Des PME ? Des commerçants sur place ? Sur quels secteurs sont-ils présents ? Qui cherche à s'installer ou à se développer à Kahani et comment, dans quel secteur ? Proposer un atelier « intelligence collective » avec les personnes repérées. Inviter les acteurs économiques à réfléchir ensemble sur les potentiels (avantages et inconvénients) de l'aménagement sur leurs activités économiques.

2.3.3. Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français)

L'atelier s'est déroulé en deux temps. Environ 20 personnes étaient présentes pour l'atelier carte sur table et 11 commerçants ont fait l'objet d'enquêtes (habitants et usagers, hors intervenants) :

- ▶ L'accueil des participants et la présentation des premiers éléments de sensibilisation sur les enjeux de la ZAC pour le territoire de Kahani. L'introduction par l'EPFAM des enjeux pour le village et les objectifs d'associer les habitants et les usagers par la concertation. Présentation de l'atelier thématique du jour par le bureau d'études ingénierie sociale et explications du déroulé de séance.
- ▶ Un groupe de parole était installé autour d'une image aérienne du site comprenant le périmètre d'intervention du projet urbain et échangeait avec l'assemblée.

En parallèle, des enquêtes individuelles étaient réalisées avec chaque participant ayant une activité commerciale sur le secteur de Kahani, par le biais d'un questionnaire rapide et simple sur tablette, avec pour objectif de sortir un carnet d'adresse et des recensements.

La matinée précédant l'atelier, des appels téléphoniques ont été réalisés pour contacter directement une dizaine de commerçants de Kahani inscrits à la foire du Ramadan.

2. Déroulement de la concertation



2.3.1. Extrait du tableau de base de données des commerçants rencontrés

PROFESSION	NAISSANCE	SIRET	7. Type d'activité ou de marchandises vendues	8. Depuis combien de temps exercez-vous l'activité à cet endroit ?	Si oui, précisez le type de marchandise et les périodes (en mois ou saison) ?	15. D'où viennent la majorité de vos clients ?	20. Statut d'occupation:	26. Comment procédez-vous pour le stockage de votre marchandise ?	27. Existe-t-il une organisation des commerçants ?	28. Rencontrez-vous des problèmes qui entravent votre activité commerçante ?	29. Avez-vous des demandes particulières ?
Commerçant	05/06/1989	879109981RCS	Epicerie	depuis 2019		Tout Mayotte	Propriétaire occupant	Stockage dans le local commercial	Non	Local très petit	Souhaite avoir un local
Commerçant	01/01/1970	avoir	Epicerie	depuis 2016		Tout Mayotte	locataire/colocataire	Stockage dans le local commercial	NSP	Manque de local	Souhaite solliciter des aides pour avoir des matériaux, mettre dans sa boutique
Gérante vendeuse	11/11/1981	848069464	Epicerie	5 ans	tissu et vêtements pendant ramadan	Zone de Kahani Tout Mayotte	Propriétaire occupant	Stockage dans le local commercial	non	oui difficulté de payer ursaaff et vis avis des autres commerçants non déclarer	Attentes sur la construction du futur marché, plus attrayant pour les commerçants et consommateurs
Gérante commerce	30/07/1966	918395583	Epicerie	plus 10 ans	draps en ramadan jouet enfant période vacances	Zone de Kahani Tout Mayotte Marché de Mamoudzou	Autre	Stockage dans un local dédié	Association les "Ambitieux de Combani"	pas de problème	Rêve d'avoir un local pour exposer et des aides pour obtenir un container et favoriser le transport de marchandises
Vendeuse	10/11/1989	949697445	Epicerie	2 ans	vêtements et cuisine	Tout Mayotte	locataire/colocataire	Stockage dans le local commercial	non	pas de problème	Avoir une boutique plus grande, gagner plus pour que mes enfants puissent mieux vivre
Gerante	03/03/1967	24058992	Epicerie	plus de 20 ans	oui ramadan mais brochette actif tout le temps	Zone de Kahani Tout Mayotte	Propriétaire occupant	Stockage dans le local commercial	non	pas de problème	Attente de savoir ce qui se passe sur la ZAC, restaurant brochetti en cours de pérennisation pour projet familial
Vendeur	11/10/1978	NSP	Légumes Services	depuis 2013	foire ramadan	Zone de Kahani	locataire/colocataire	Stockage dans le local commercial	non	pas de problème	Avoir des aides à l'accompagnement pour développer la boutique
Vendeuse	17/12/1984	823535398	Légumes Services	-	ramadan	Zone de Kahani	Propriétaire occupant	Stockage dans le local commercial	non	pas de problème	Recherche de subventions pour agrandir et prospérer son activité
Gerant	01/01/1974	800945049	Epicerie	depuis 2015	rentrée scolaire et manzaraka	Tout Mayotte	Occupant à titre gratuit Autre	Stockage dans le local commercial	deux commerçants en plus comme lui qui se retrouvent pour échanger des idées	pas de problème	marchandise difficile à faire venir à mayotte aimerai avoir des aides pour remplir les documents administratifs et pour accueillir la marchandise au port de Longoni
Gerant	31/12/1976	NSP	Epicerie	depuis 2017	pas de connaissance des foire et moyen toute l'année	Zone de Kahani	Autre	Stockage dans le local commercial	non	pas de problème	stockage plus grand et prospère car container à longoni Etre chez elle, propriétaire ou locataire légitime, pour activité plus prospère
Vendeuse	02/12/1981	non	Légumes Bananes Manioc Fruits	10 ans	ramadan	Tout Mayotte	Autre	Si autre, chez elle	non	Interdiction de la collectivité de vendre ses légumes sur le bord de la route	Attente de construction du marché couvert pour retrouver son activité
6 femmes et 5 hommes	moyenne d'âge : 46 ans	95 % possède un SIRET		depuis plus de 10, 15 voir 20 d'activité	La période du Ramadan nécessite plus d'approvisionnement pour le commerçant. C'est la période la plus active de l'année		50% sont locataires, les autres se revendiquent propriétaires occupants du lieu	Le stockage se fait systématiquement dans le local lui-même. Volonté d'avoir plus d'espace car souvent trop petit pour le commerçant.	Pas d'organisation ou de groupes entre les commerçants du village. Regroupement entre amis seulement pour certains.	Les problèmes rencontrés ne sont pas liés aux autres commerçants mais plutôt à la difficulté des entreprises de se développer.	



Constats et synthèse

- ▶ 6 femmes et 5 hommes ont répondu aux questionnaires ciblés sur les commerçants. La moyenne d'âge est de 46 ans. 95 % possèdent un SIRET mais 100% n'ont aucune visibilité sur leur chiffre d'affaires. La moitié sont titulaires au registre du commerce.
- ▶ Leur activité est faite de petites épiceries et alimentation générale, qui sont installées et ont plus de 10, 15 voir 20 d'activité. Les 3/4 n'ont pas d'autre activité. La taille de leur boutique est de 15m² en moyenne.
- ▶ Il est difficile de juger l'affluence journalière pour les commerçants, elle oscille entre des visites occasionnelles et des clients réguliers. Les clients sont en provenance de Kahani village et de tout Mayotte. Kahani est un village de passage pour les clients qui s'arrêtent au bord de la route en voiture lors de leur trajets quotidiens pour le travail ou exceptionnels pour aller au dispensaire par exemple.
- ▶ 100% des commerçants sont seuls dans leur activité, il existe une entraide de la famille occasionnellement. Pour trouver leur local, il existe aussi un réseau local d'entraide, entre le bouche à oreille et les amis qui font de la location aux commerçants. 50% sont locataires, les autres se revendiquent propriétaires occupants du lieu.
- ▶ La période du Ramadan nécessite plus d'approvisionnement pour les commerçants. C'est la période la plus active de l'année. Période de grande affluence pendant le Ramadan, les mariages et la rentrée scolaire.
- ▶ Les locaux, dans leur espaces et aménagements répondent majoritairement aux besoins des commerçants. Il y a néanmoins des difficultés pour 80% des personnes à trouver un local. En termes de manutention et de gestion logistique des marchandises, l'acheminement des biens se fait globalement en taxi ou avec leur propre véhicule.
- ▶ On constate un grand manque de manutention et d'équipement global concernant la logistique. Les espaces de stationnements pour les clients sont globalement satisfaisants. Le stockage se fait systématiquement dans le local lui-même. Volonté d'avoir plus d'espace car celui-ci est souvent trop petit pour les commerçants.
- ▶ Il n'existe pas d'organisation ou de groupe organisationnel entre les commerçants du village. On constate seulement un regroupement entre amis pour certains et des organisations qui semblent venir du village de Combani. Les problèmes rencontrés ne sont pas liés aux autres commerçants mais plutôt à la difficulté des entreprises de se développer. La dernière colonne du tableau détaille chaque souhait et volonté des commerçants.

2.3.2. Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants

Ces points sont ceux qui reviennent régulièrement parmi les avis. Il ne s'agit pas de noter toutes les suggestions mentionnées durant la phase de concertation.

Sollicitation et demande d'accompagnement pour des aides et subventions liées à l'activité commerciale (recherche d'aide à l'activité : 90%, difficulté pour trouver un local : 50%, livraison des marchandises en taxi : 40%, pas d'existence de syndicats ou d'association des commerçants ...)

- ▶ Proposer des ateliers d'accompagnement pour la MOUS ? Réunion de travail ou collaboration avec la MOUS, transmission des contacts et des informations à l'équipe sociale.

Investissement et échanges riches dans les prises de paroles du groupe carte sur table et enquêtes individuelles.

- ▶ Public investi dans la thématique du développement économique de son territoire. Faire un lien et rapporter ces informations lors des réunions institutionnelles thématiques coanimées avec le service développement économique de la 3CO.

Clientèle qui provient de tout Mayotte. Preuve que Kahani est un véritable lieu de passage pour l'ensemble des habitants de l'île en particulier le Centre-Ouest.

2. Déroulement de la concertation

- Implications sur le dessin du quartier

Approfondir la question des différentes configurations de locaux : taille, espaces de stockage, visibilité...

- La réalisation d'un programme de marché couvert en adéquation avec les attentes et les besoins des commerçants du secteur.
- Être en étroite collaboration avec le maître d'œuvre en charge du projet de marché couvert.

Crainte sur la fermeture du dispensaire, qui pourrait affaiblir les activités économiques du village.

- Activités commerciale en partie dépendantes des équipements du village, une partie des clients travaillent dans ces équipements mais n'habitent pas à Kahani.

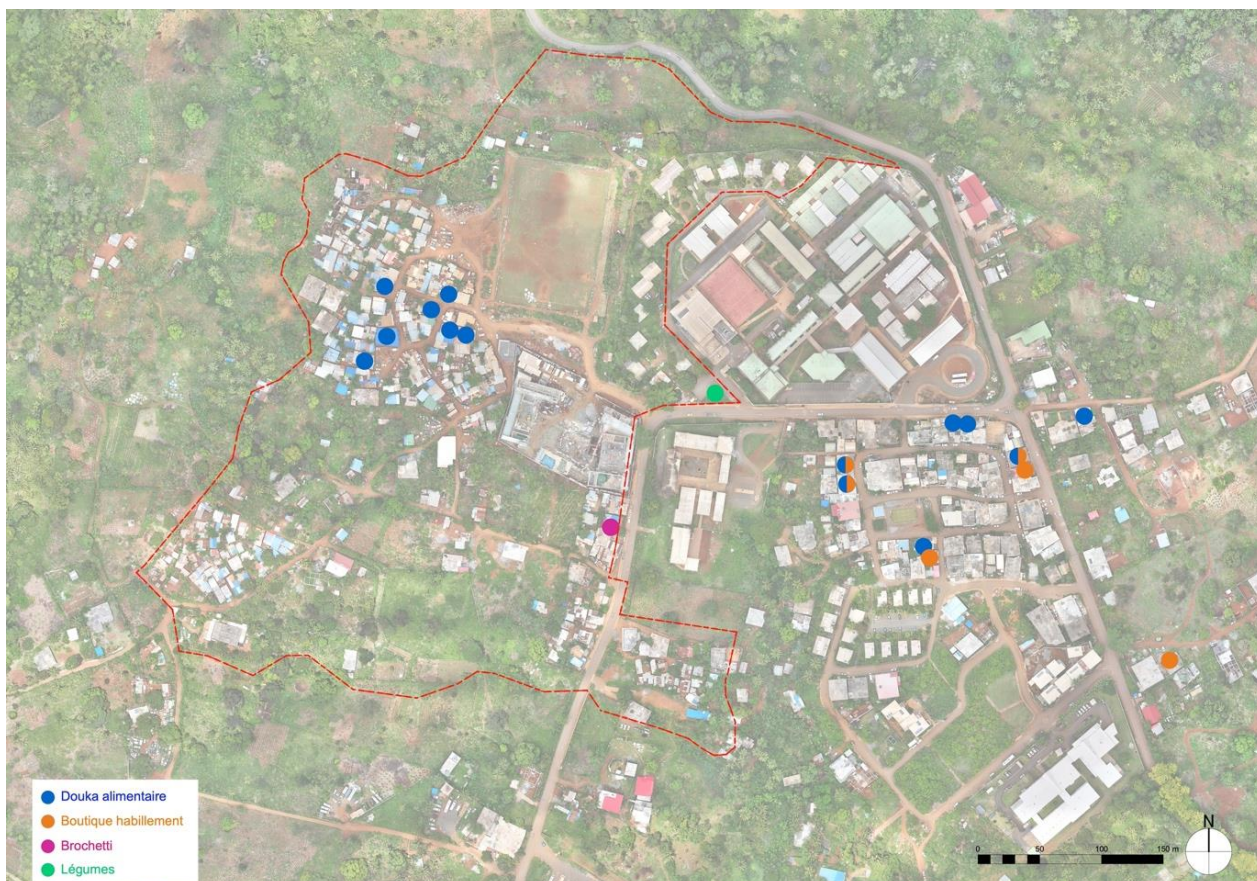
Pas de retours précis sur la fréquentation de la clientèle, ni sur le chiffre d'affaires. Temps forts remarqués lors du Ramadan, en période de mariages ou à la rentrée scolaire.

- Besoin de structurer les activités

2.3.3. Photographies de l'atelier thématique Développement économique



Emplacements et types de commerces – données recueillies pendant l'atelier



Emplacements et types de commerces – données recueillies pendant l'atelier

2.4. Atelier thématique – Espaces publics - 12 septembre 2024 – 15h / 17h

2.4.1. Les porteurs de projet présents

Maîtrise d'ouvrage : Sophie BAUDOUX (EPFAM)

Maîtrise d'œuvre : Leïla OSSEIRAN et Pierre-Yves MAURICE (Lieux F.AU.VES) ; Issouf ASSANE et Fidali AMBOUDI (MZE Conseil)

2.4.2. Objectifs de l'atelier

Cet atelier a un double objectif :

- ▶ Dans un premier temps, comprendre les usages actuels des habitants dans l'espace public en amenant le public à interagir face à une image aérienne du village avec des éléments type pastilles de couleurs. Il s'agit d'aboutir à une grande carte de synthèse avec toutes les activités des espaces publics existants et l'investissement des espaces par les habitants selon l'heure de la journée ou la période de l'année.
- ▶ Dans un second temps, le bureau d'étude cherche à récolter les avis des participants en coproduction sur des propositions d'aménagements dessinées pendant la phase Esquisse. Les participants sont invités à manipuler et à sélectionner des modules d'aménagement à l'échelle, représentant un usage (terrain de pétanque, barnum manzaraka, jeux d'enfants, terrains de sport...) et à les placer sur des plans zoomés de secteurs précis du projet urbain.



2.4.3. Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français)

Les différents temps n'ont pas pu être menés tels que prévus lors de cet atelier à cause d'un trop faible nombre de participants (7 personnes -habitants et usagers, hors intervenants). Les personnes interrogées sur la raison de ce manque de mobilisation l'expliquaient par une rupture de confiance envers les décideurs et sur la capacité d'effectivement intégrer les habitants actuels au projet.

Malgré ces difficultés, la rencontre s'est déroulée de la manière suivante :

- ▶ L'accueil des participants et la présentation des premiers éléments de sensibilisation sur les enjeux de la ZAC pour le territoire de Kahani. L'introduction par l'EPFAM des enjeux pour le village et les objectifs d'associer les habitants et les usagers par la concertation. Présentation de l'atelier thématique du jour par le bureau d'études ingénierie sociale et explications du déroulé de séance.
- ▶ Le contexte n'a pas permis de réaliser l'atelier tel qu'il avait été envisagé mais quelques observations ont néanmoins pu être recueillies sur le thème des équipements publics. Cependant celles-ci n'ont pas pu être suffisamment approfondies et les participants à l'atelier n'étaient pas assez nombreux pour qu'elles soient représentatives.

2.4.4. Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants

Ces points sont ceux qui reviennent régulièrement parmi les avis. Il ne s'agit pas de noter toutes les suggestions mentionnées durant la phase de concertation.

Récolte des usages :

- ▶ Aujourd'hui, les hommes se rencontrent pour jouer aux dominos :
 - ▷ À Komprani, entre la mosquée et le terrain de football actuel, sous l'arbre du fruit à pain
 - ▷ Au nord du cimetière, sous des manguiers.
- ▶ Les femmes parlent de la madrassa (école coranique) déjà en construction mais à l'arrêt (les fondations sont simplement construites).
- ▶ La mosquée de Komprani est un lieu important et symbolique à préserver
- ▶ Une place de manzaraka pourrait être la bienvenue entre le quartier de Komprani et MangaBangué.
- ▶ Proche du SDIS, il serait intéressant de dessiner un emplacement pour les taxis et autres transports en commun, avec abris type faré. Ce lieu proche du futur marché et de la RN est un point névralgique intéressant à questionner dans les usages.



2.4.5. Photographies de l'atelier thématique Espaces publics





2.5. Atelier thématique – Agriculture et environnement - 21 septembre 2024 – 10h/12h

2.5.1. Les porteurs de projet présents

Maîtrise d'ouvrage : Sophie BAUDOUX (EPFAM), Nesrine OUKOULOU (EPFAM)

Maîtrise d'œuvre : Leïla OSSEIRAN et Pierre-Yves MAURICE (Lieux F.AU.VES) ; Issouf ASSANE (MZE Conseil), Baptise JUDEK (Fairtile)

2.5.2. Objectifs de l'atelier

L'atelier a pour objectif de recueillir les besoins du public en matière d'agriculture et de présenter des solutions adaptées à ces besoins, pour permettre une meilleure intégration de l'agriculture et de l'environnement au projet urbain. Il s'agit d'aborder différents aspects de l'agriculture urbaine et communautaire à travers une série d'activités et d'échanger sur la pertinence et l'acceptabilité de certains systèmes agricoles. L'atelier vise aussi à cerner les tailles de parcelle privilégiées pour certains usages agricoles.

2.5.3. Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français)

Seules 4 personnes étaient présentes à cet atelier (habitants et usagers, hors intervenants). Les participants, quoique peu nombreux, étaient représentatifs de différents modèles d'agriculture : agriculteur « professionnel » sur une parcelle déclarée et ayant une volonté de montée en compétence, activité vivrière/de subsistance...

La rencontre s'est déroulée en trois temps :

- ▶ Une première partie de l'atelier était consacrée à l'identification des besoins et attentes du public en matière d'agriculture. Il s'agissait de comprendre les préoccupations, les souhaits et les défis rencontrés par les participants afin d'adapter les propositions du projet aux besoins réels de la communauté.
Un court questionnaire était soumis aux participants à l'oral pour recueillir leurs avis :
 - ▷ Comment qualifieriez-vous votre activité ?
 - ▷ Quelles sont vos principales productions ?
 - ▷ Avez-vous des contraintes particulières ?
 - ▷ Avez-vous des projets agricoles ?
 - ▷ Quels types de soutien ou de ressources souhaiteriez-vous avoir ?
- ▶ Une deuxième partie de l'atelier était dédiée à la présentation de trois systèmes agricoles innovants. Chaque système était illustré par des photos et des descriptions détaillées : Jardins familiaux, toits végétalisés et parcelles pédagogiques. Recueil des impressions et des suggestions des participants.
- ▶ Enfin, des marquages au sol avaient été réalisés avec une rubalise pour représenter des parcelles de 25, 50 et 100 m². Celles-ci avaient pour objectif de permettre aux participants de visualiser les dimensions des espaces sur lesquels les aménagements agricoles pourraient être réalisés et les possibilités d'intégration des projets dans leur environnement ; puis de recueillir les réactions des participants.

2.5.4. Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants

Ces points sont ceux qui reviennent régulièrement parmi les avis. Il ne s'agit pas de noter toutes les suggestions mentionnées durant la phase de concertation.

2. Déroulement de la concertation



Besoin d'accompagnement et d'aides à structurer l'activité professionnelle (maîtrise de la projection financière et la productivité des parcelles).

L'exploitation commune d'une même parcelle entre différents ménages n'est pas souhaitée.

- ▶ Favoriser plutôt des espaces délimités que chacun peut s'approprier et travailler à sa guise.

Montage du projet agricole : les participants n'ont pas d'objection à ne pas être propriétaires du terrain qu'ils exploitent (fermage).

- ▶ Relation de confiance à assurer entre les usagers et l'entité propriétaire des parcelles ou jardins.

La concertation a permis de mettre en exergue l'existence d'initiatives et de projets existants qui pourraient être pris en compte dans le projet, selon des modalités à préciser.

2.5.5. Affiches et photographies de l'atelier thématique Agriculture et environnement





2.6. Réunion avec l'association des parents d'élèves du Lycée de Kahani – 2 octobre 2024 – 14h00

2.6.1. Les porteurs de projet présents

Maîtrise d'ouvrage : Sophie BAUDOUX (EPFAM)

Maîtrise d'œuvre : Leïla OSSEIRAN et Pierre-Yves MAURICE (Lieux F.AU.VES) ; Issouf ASSANE (MZE Conseil)

2.6.2. Objectifs de la réunion

Cette réunion n'était pas initialement prévue dans le cadre de la concertation. Elle s'inscrit dans un ensemble d'échanges complémentaires, avec les habitants et/ou usagers du village. En l'occurrence, elle a permis de rencontrer des acteurs importants du village de Kahani, le lycée étant l'un des équipements structurants majeurs du secteur.

2.6.3. Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français)

La rencontre s'est déroulée en deux temps :

- Présentation des participants qui sont tous les trois habitants de Kahani et font partie de l'association des parents d'élèves du lycée. Certains sont aussi membres de l'association Malezi ya Kahani qui œuvre pour la sécurité autour du lycée en postant des adultes relais/médiateurs aux abords du lycée.

Cette introduction a permis d'évoquer les difficultés vécues par les jeunes et leurs parents : manque d'infrastructures sportives et de loisirs pour les jeunes telles que maison des associations, terrains de sport, terrains de jeux, bibliothèque... mais aussi manque de lieux d'accueil du public, même adulte, pour se réunir, se rassembler.

Certaines activités pour les jeunes existent au sein du lycée (théâtre, terrain de football, salle de musculation). Le lycée permet aux élèves d'y avoir accès à partir de 5h40 du matin jusqu'à 16h, dans le but de les occuper et d'éviter au maximum les rassemblements devant l'établissement. Les parents d'élèves avaient également fait la demande que les lycéens aient le moins d'heures libres possibles dans la journée et qu'ils aient plutôt des journées ou après-midis entiers libres pour leur permettre de rentrer chez eux.

Les initiatives et infrastructures existantes ne sont donc pas encore en capacité de combler le besoin de lieux d'accueil, de loisirs et d'activités extrascolaires dans le village, particulièrement à destination de ce public jeune.

Des échanges avec le personnel du lycée font ressortir une certaine ouverture à introduire des changements dans le fonctionnement actuel mais celle-ci est reléguée au second plan derrière la sécurité des élèves, du personnel et des biens matériels de l'établissement.

- Des incompréhensions sont soulevées par les participants sur le projet d'aménagement. La suite de la réunion porte donc sur la présentation de l'opération : l'état d'avancement, les différents acteurs intervenants, la procédure de ZAC, les invariants du projet, les premières orientations et la démarche recherchée de concertation tout au long du projet.

2.6.4. Attentes, points de vigilance et propositions exprimées par les participants

- Création d'équipements publics à destination des jeunes
- Co-construction du projet urbain



2.7. Réunion avec le personnel du Lycée de Kahani – 7 novembre 2024 – 15h30

2.7.1. Les porteurs de projet présents

Maîtrise d'ouvrage : Sophie BAUDOUX (EPFAM)

Maîtrise d'œuvre : Leïla OSSEIRAN (Lieux F.AU.VES)

2.7.2. Objectifs de la réunion

Dans la continuité des échanges avec le Lycée de Kahani, cette réunion a permis de rencontrer certains membres du personnel du Lycée. Étaient présents le proviseur, proviseur adjoint, des professeurs de différentes matières, une assistante d'éducation, une représentante des parents d'élèves et quelques élèves. Cette réunion avait pour but de présenter l'opération d'aménagement et de s'inscrire dans la démarche de concertation en échangeant sur la possibilité et les modalités d'une articulation entre le projet urbain et le lycée.

2.7.3. Déroulement de la rencontre (en shimaoré et français)

- ▶ La réunion a débuté par une présentation et des échanges autour du projet urbain : les acteurs, le rôle de l'EPFAM, l'état d'avancement et les grands objectifs.
- ▶ Dans un second temps, le personnel du Lycée a exposé les filières existantes au lycée de Kahani et les enjeux actuels : très grand lycée avec une forte concentration d'élèves (environ 2300), volonté de diversifier les enseignements et le profil des élèves (jusque-là public majoritairement masculin), problématique d'enclavement du lycée et du lien entre le lycée et ses abords, éventualité examinée par le Rectorat d'implantation d'un collège dans le secteur...
- ▶ Les échanges ont ensuite porté sur les liens qu'il serait possible d'envisager entre l'établissement et le projet urbain : intégration du projet urbain dans le projet pédagogique de certaines matières au lycée (notamment Géographie, section Architecture et Construction du Bac STI2D...), mutualisation de certains équipements (sportifs par exemple, avec une question particulière des usages du terrain de foot de Komparni). À l'inverse, actuellement l'accès au lycée à des usagers extérieurs n'est pas envisageable à court terme dans le contexte de Kahani. Des craintes de violences et de détérioration du matériel sont exprimées. Celles-ci pourraient-elle être levées avec l'évolution du quartier à long terme ?
- ▶ Enfin un dernier temps permet d'interroger les participants, qui habitent tous le territoire de la 3CO, sur les usages qu'ils ont du quartier, leurs déplacements et centres d'intérêts.



3. Synthèse des concertations et ateliers

3.1. Les limites et points de vigilance

Ces sujets doivent être traités avec importance en phase opérationnelle.

Des incompréhensions sur les étapes de l'opération sont soulevées par les habitants. Ces incompréhensions portent notamment sur l'articulation entre le projet de la ZAC, les missions de la MOUS à venir (enquêtes et accompagnement social/au relogement) et la procédure « Loi Elan ».

- Nécessité de garder un lien avec la population pour clarifier les étapes du projet et construire une relation de confiance sur la durée, facilitant à terme la mise en œuvre du projet.

Le relogement est le sujet prioritaire qui inquiète les habitants. Ces inquiétudes sur leur avenir proche rend difficile l'exercice de projection des habitants dans un projet d'aménagement urbain à plus long terme, tel qu'attendu dans la démarche de concertation.

- Le lancement de la MOUS est donc très attendu par la population.

Peu de personnes ont participé à certains ateliers. Les personnes interrogées sur la raison de ce manque de mobilisation l'expliquaient par une rupture de confiance envers les décideurs et sur la capacité d'effectivement intégrer les habitants actuels au projet. Cette fréquentation a contrasté avec la réunion publique de lancement de la concertation qui a accueilli beaucoup de riverains.

Par ailleurs, certaines nouvelles personnes qui n'étaient pas présentes en réunion publique sont venues aux ateliers.

- Impose à la maîtrise d'œuvre la nécessité, en début de chaque atelier, de rappeler le projet de ZAC et les interventions prochaines des enquêtes MOUS. La maîtrise d'œuvre devra anticiper, pour de prochains ateliers, et inviter des personnes ciblées en amont pour constituer des groupes de travail pouvant approfondir ces sujets thématiques.

3.2. Propositions des suites de la concertation

- Constat : présence des représentants associatifs aux réunions, ceux déjà rencontrés et de nouveaux (par exemple les parents d'élèves du lycée). Cette régularité confirme une vie associative active, un tissu solide et l'opportunité de mobiliser des personnes relais parmi ces représentants.
- Malgré un contexte délicat entraînant une participation limitée, les ateliers ont quand même permis de noter certaines observations :
 - ▶ Un besoin affirmé d'espaces de loisirs diversifiés, pour les jeunes prioritairement mais aussi des espaces de rencontre tout public et des équipements de loisirs pour personnes âgées.
 - ▶ Un besoin fort de structurer le tissu commercial et économique à travers notamment une demande d'accompagnement administrative et financière.
 - ▶ La possibilité de s'appuyer sur des initiatives habitantes (l'association des parents d'élèves du Lycée par exemple).
 - ▶ Des habitants ouverts à différents modèles de montage sous réserve d'une certaine autonomie (modèle exploitation agricole par exemple).
 - ▶ Certaines alertes sur des éléments pas ou peu pris en compte jusqu'à présent (emplacement d'un arrêt de transport en commun correspondant aux usages actuels des utilisateurs).
- Afin d'approfondir ces sujets et d'en aborder de nouveaux, les modalités envisagées pour les suites de la concertation pourraient être :
 - ▶ D'autres ateliers et réunions.
 - ▶ L'organisation de réunions ou visites de sites par l'association de personnes relais.
 - ▶ Concertation, construction et gestion participative de la maison de la participation.
 - ▶ Réflexion à l'utilisation des réseaux sociaux (groupes Facebook, Whatsapp, etc.) pour communiquer des informations sur les avancées du projet.

3. Synthèse des concertations et ateliers

- ▶ Mise en place de la chaise disponible permettant aux participants d'avoir une voix dans les instances décisionnelles.
- ▶ Sensibilisation à la question du relogement en proposant des visites de terrain de certains habitants de Komprani sur d'autres projets d'aménagement conduits par l'EPFAM : visite du relogement temporaire et échange avec les habitants bénéficiaires.
- ▶ Points d'attention :
 - ▶ Définir le rythme des rencontres de sorte à créer et maintenir la dynamique de concertation.
 - ▶ Permettre une identification claire des différentes équipes (MOUS/MOE) par les habitants pour garantir des échanges constructifs.
 - ▶ Améliorer les moyens de communication et d'information autour des événements de concertation.

