

Plan Local d'Urbanisme



Approbation

6 Mars 2011

Rapport de présentation

Commune de
BOUENI



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES



SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
PREAMBULE :	3
LE CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF.....	3
I. LA MISE EN PLACE D'UN PLU A CHIRONGUI.....	4
I. LA MISE EN PLACE D'UN PLU A CHIRONGUI.....	4
1. Pourquoi un PLU ?.....	4
1. Pourquoi un PLU ?.....	4
2. Objet de ce document.....	5
2. Objet de ce document.....	5
II. LA PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE DE BOUENI.....	6
II. LA PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE DE BOUENI.....	6
1. La position territoriale.....	6
1. La position territoriale.....	6
2. UNE COMMUNE DE PRESQU'ILE A PART.....	7
2. UNE COMMUNE DE PRESQU'ILE A PART.....	7
3. LA DEFINITION DU PERIMETRE COMMUNAL.....	8
3. LA DEFINITION DU PERIMETRE COMMUNAL.....	8
PREMIERE PARTIE :	10
DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	10
I.CARACTERISTIQUES COMMUNALES GENERALES.....	12
I.CARACTERISTIQUES COMMUNALES GENERALES.....	12
II.Le contexte socio-économique.....	16
II.Le contexte socio-économique.....	16
III.LA STRUCTURE FONCIERE ET IMMOBILIERE.....	43
III.LA STRUCTURE FONCIERE ET IMMOBILIERE.....	43
La capacité des extensions.....	43
La situation foncière de la commune.....	44
Le parc de logements et les caractéristiques de l'habitat.....	45
.....	45
Des besoins encore importants.....	48
IV. REPARTITION DES EQUIPEMENTS.....	49

<u>IV. REPARTITION DES EQUIPEMENTS.....</u>	<u>49</u>
<u>Récapitulatif des équipements scolaires</u>	<u>49</u>
<u>Récapitulatif des équipements sportifs et culturels</u>	<u>50</u>
<u>Les équipements publics divers.....</u>	<u>51</u>
<u>L'action sociale et la situation sanitaire.....</u>	<u>52</u>
<u>La vie associative.....</u>	<u>52</u>
<u>De nombreux et diversifiés projets communaux.....</u>	<u>53</u>
<u>V. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>55</u>
<u>V. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET RESEAUX.....</u>	<u>55</u>
<u>Les infrastructures et voiries.....</u>	<u>55</u>
<u>La circulation et le stationnement.....</u>	<u>56</u>
<u>Les transports en commun.....</u>	<u>57</u>
<u>Les transports scolaires.....</u>	<u>57</u>
<u>Les plateformes d'échanges à Mayotte :</u>	<u>57</u>
<u>L'état des voies.....</u>	<u>58</u>
<u>Armature urbaine.....</u>	<u>59</u>
<u>L'adduction en eau potable.....</u>	<u>62</u>
<u>L'assainissement des eaux usées.....</u>	<u>62</u>
<u>L'eau pluviale</u>	<u>63</u>
<u>Les Réseaux électriques et téléphoniques</u>	<u>64</u>
<u>VI. SYNTHESE ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....</u>	<u>65</u>
<u>VI. SYNTHESE ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC.....</u>	<u>65</u>
<u>.....</u>	<u>68</u>
<u>.....</u>	<u>69</u>
<u>.....</u>	<u>69</u>
<u>.....</u>	<u>70</u>
<u>.....</u>	<u>71</u>

PREAMBULE :

LE CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF

Cette introduction, dont le contenu n'est pas réglementé par les dispositions du code de l'urbanisme, a pour objet de présenter la procédure d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de Bouéni dans le contexte administratif spécifique de cette commune. Cette partie sera également l'occasion de réaliser une présentation générale du territoire.

I. LA MISE EN PLACE D'UN PLU A CHIRONGUI

1. POURQUOI UN PLU ?

Compte-tenu du contexte de rapprochement du droit commun, Mayotte assiste à la transposition de la plupart des réglementations en vigueur en métropole.

Ainsi, la Collectivité Départementale de Mayotte exprime résolument sa volonté de maîtriser son développement futur et ce, notamment, par la validation en décembre 2004 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte (PADD). Il s'agit d'un document central dans la planification du développement à Mayotte puisqu'il énonce les choix stratégiques des autorités publiques pour rendre possible et durable le modèle de développement spatial de Mayotte. Il fixe les objectifs du développement économique, social, culturel, et il met en avant plusieurs orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, des transports et déplacements, des télécommunications,...L'enjeu est aujourd'hui d'engager un développement spatial maîtrisé dans un contexte particulièrement difficile puisque Mayotte connaît une explosion de sa croissance démographique.

L'île a donc entamé une grande réflexion collective pour se doter d'un développement équilibré qui semble être un enjeu essentiel pour l'île.

L'évolution démographique et économique galopante de l'île s'accompagne par une demande croissante en logements et équipements publics et par une mutation rapide des modes de vie à Mayotte imposant la mise en place de supports réglementaires.

La réalisation par la commune de Bouéni d'un PLU lui permettra de s'inscrire dans le nouveau cadre législatif en vigueur à Mayotte par l'application de l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 :

- Actualisation et adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte (possibilité aux communes de prescrire un PLU,
- Application des dispositions de la Loi Littoral,
- Application des dispositions de la loi sur l'Eau,

C'est dans ce contexte que l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme est devenue aujourd'hui indispensable pour constituer un véritable projet de développement.

2. OBJET DE CE DOCUMENT

Art. R.123-2 – Le rapport de présentation :

- expose le diagnostic prévu au premier alinéa de l'article L.123-1
- analyse de l'état initial de l'environnement
- explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs des délimitations des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement
- évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur

Il doit comporter des éléments suffisants « pour apprécier l'évolution prévisible de la population de la commune, ainsi que la nature des projets d'équipements publics destinés à permettre son développement ».

- Le présent rapport constitue le rapport de présentation du PLU de Bouéni (**art. R123-2 du Code de l'Urbanisme**) réalisé par le Groupement CET/UP2M dans le cadre de l'élaboration du PLU de Bouéni.

Il s'agit d'un diagnostic territorial thématique établi au regard des prévisions économiques et démographiques et précisant les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'équilibre social de l'habitat, de transport, d'équipement et de services (**article L.123-1 du Code de l'Urbanisme**).

Il est donc réalisé à partir d'observations et d'analyses économiques, sociales et environnementales de la commune, et dont l'objet est de dégager les grandes orientations pour le futur développement durable de Bouéni. Les différentes thématiques sont autant de clés pour appréhender l'ensemble des enjeux auxquels doit répondre le PLU.

Ces grandes thématiques sont : l'urbanisme, le paysage, l'habitat, l'agriculture, les activités économiques, les équipements, les installations d'intérêt général, les services, les déplacements et l'environnement.

Ce document constitue la mise à jour de données offrant une lecture transversale thématique et synthétique du territoire communal. L'analyse des données a pour but de dégager les informations essentielles. Elles s'organisent autour de plusieurs grands thèmes. Chaque thème fait référence à plusieurs documents graphiques permettant de faire ressortir les grandes questions ou les points à expliquer pour alimenter la stratégie de développement. A la fin de chaque thème, une conclusion est effectuée, afin de synthétiser les points à cerner.

La dernière partie du document offre une synthèse synergique des problématiques relevées au cours de l'état des lieux qui va permettre de fonder la phase 2 qui permettra l'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ce document permet ainsi d'offrir une lecture synthétique de la commune et de relever les premières orientations et les premiers enjeux nécessaires pour mener à bien la suite de l'élaboration du PLU.

Le PADD pourra ainsi se fonder sur cette approche thématique et synthétique afin de proposer une organisation réfléchie et responsable des espaces urbains dans le respect de l'intérêt général et la recherche d'équilibres territoriaux.

La Deuxième partie de ce rapport présente l'Etat Initial de l'Environnement qui met en avant une analyse fine de l'Environnement au sens large de la commune.

La Troisième partie, conformément à l'article R.123-2 du C.U expliquera les choix retenus pour établir le projet d'Aménagement et de Développement Durable, expliquer les choix retenus pour délimiter les zones,

exposer les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol, et justifier les changements apportés aux règles en cas de modification ou de révision.

II. LA PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE DE BOUENI

1. LA POSITION TERRITORIALE

Mayotte : un contexte insulaire particulier

L'île de Mayotte, surnommée « l'île aux parfums », est située dans l'océan indien à quelque 400km au Nord-Ouest de l'île de Madagascar et à 300km des côtes africaines, à l'entrée du canal du Mozambique. Mayotte fait partie de l'archipel des Comores avec les îles de la Grande-Comore, de Mohéli et d'Anjouan. Cependant, alors que Mayotte constitue une collectivité départementale française (non un DOM-TOM), les trois autres îles appartiennent à la République islamique des Comores.

L'île de Mayotte (375 km²) est composée de deux îles principales d'origine volcanique, la Grande-Terre (360km²), d'environ 40km de long et 20km de large, et la Petite-Terre (13km²) sépare un bras de mer d'environ 2km, et de plusieurs petites îles plus petites, dont Chissioi M'Tzamboro, Chissioi Karoni, Chissioi Bandrélé et Sisoa M'Bouzi, toutes situées à l'intérieur d'un lagon corallien parmi les plus beaux et les plus grands du monde.

La population est répartie entre les 17 communes des deux îles principales, qui comptent 72 villages. Une grande partie de la population réside à Mamoudzou, chef lieu de la région, et dans les communes limitrophes de Koungou et Dembéni.

Le Sud : une position géographique d'extrême

Le Sud est constitué de 4 communes : Chirongui, Kani-Kéli, Bouéni et Bandrélé.

- Bouéni est la commune la plus petite des quatre communes, son chef-lieu est Bouéni et elle comprend 7 villages. L'INSEE met en avant 6 villages puisqu'elle rattache Majiméouni à Mzouazia.
- Kani-Kéli se situe juste après en terme de superficie, son chef-lieu est Kani-Kéli et elle comprend 6 villages également.
- Chirongui est en avant dernière position en terme de superficie, son chef-lieu est Chirongui et elle comprend 6 villages.
- Bandrélé est la commune la plus vaste des communes du Sud, son chef-lieu est Bandrélé et elle comprend également 6 villages.

Le PADD de Mayotte décrit « Le grand Sud » comme des paysages caractérisés par des anses plus ouvertes sur la côte Est, et par les modèles de baies plus profondes et étroites, très fortement cadrées par de longues pointes littorales sèches que l'on trouve entre Saziley et Bouéni.

De nombreux padzas marquent le paysage de crêtes. Les forêts de Choungui et de Dapani contrastent avec ces sols décapés et caillouteux.

2. UNE COMMUNE DE PRESQU'ÎLE A PART...

La commune de Bouéni est située à environ 50 Km de Mamoudzou, dans le sud-ouest de l'île et possède une grande façade maritime orientée vers l'ouest. Sa position de presqu'île lui permet d'être limitrophe avec les communes de Kani-Kéli et Chirongui. Plutôt aride, comme tout le sud de l'île, elle s'étend sur une surface de 1 406 ha plutôt en relief et parsemée de plages et de végétation luxuriantes bien au delà de la saison des pluies.

Avec une superficie de 1 406 ha et environ 5 296 habitants, la commune de Boueni apparaît comme un pôle important du développement urbain à Mayotte, bien qu'elle soit la plus petite commune du Sud.



Elle est composée de sept villages très différents : Mbouanatsa, Mzouazia, Majiméouni, Hagnoudrou, Moinatrindri, Boueni, Bambo-Ouest. La distribution des villages sur la commune, de part et d'autre du massif du Bougoundranavi permet d'observer certains rapprochements géographiques entre les villages : au nord-est, Moinatrindri et Hagnoudrou, à l'ouest, Boueni et Bambo-ouest, au niveau de la plaine centrale, Mzouazia et Majiméouni et au sud Mbouanatsa.

Il est important de noter que l'INSEE met en avant 6 villages puisqu'elle rattache Majiméouni à Mzouazia. Ainsi, les chiffres liés à la population et à l'emploi présentés dans ce diagnostic et prenant en compte les données INSEE présenteront que 6 villages, 6 entités administratives.

Boueni : Boueni est le chef lieu de la commune. Village littoral, situé sur la côte ouest de la presqu'île, c'est un grand village, composé de plusieurs quartiers, et en plein développement. Avec sa topographie qui ne donne pas une lecture continue du front de mer, et les ravines qui obligent à des coupures urbaines, le village paraît divisé en plusieurs entités distinctes. De fait, il est composé de quartiers assez différents. De plus, le CCD6 traverse le village en faisant de nombreuses boucles, et la desserte des quartiers se fait le plus souvent dans les virages. Cet aspect ajoute encore à la complexité de lecture du village.

Mbouanatsa : Le plus excentré des villages, il se situe complètement au Sud, en dehors de la presqu'île de Boueni. C'est le moins peuplé des villages mais on observe une croissance démographique constante due à sa position géographique privilégiée et se trouve être bien desservi par des axes de communications.

Mzouazia : Se situe sur la plaine qui fait la jonction entre la presqu'île de Boueni et l'île de Mayotte. Positionné en tant que village-carrefour, entre le Sud et le Centre, de nombreuses activités commerciales et/ou artisanales viennent s'y implanter, cela confère un dynamisme certain à ce village.

Situés à l'entrée de la presqu'île, Mzouazia et Majimeouni sont deux villages de taille inégale et leurs caractéristiques urbaines sont très différentes. Ce sont par contre deux villages complémentaires : Mzouazia, de taille moyenne en extension, est un village assez actif, doté de tous les équipements nécessaires, à court de foncier pour de nouveaux équipements de grande taille ; tandis que Majimeouni est un tout petit village rural, sans équipement, mais avec de la réserve foncière pour une zone artisanale, un marché intercommunal et un lotissement communal.

Majimeouni : C'est le plus petit village de la commune de Boueni. Il n'est pas autonome, est rattaché à Mzouazia. On constate un fort potentiel agricole.

Hagnoundrou : Situé dans la baie de Boueni, ce village de basse altitude a pu développer des activités en relations avec le lagon. C'est le quatrième village par sa population.

Moinatrindri : Situé sur la pente Est de la presqu'île de Boueni, surplombant la mer. Le village de Moinatrindri est le troisième village par sa population malgré une géographie tortueuse, faite de pentes relativement fortes et de ravines.

Bambo-Ouest : Bambo-Ouest est le deuxième plus petit village de la commune de Boueni après Majimeouni. Il est situé entre Boueni et Mzouazia, au niveau du mont Bougoundranavi. Bambo-Ouest est un village littoral d'une centaine d'habitations au cœur d'une petite baie bordée par une grande plage. La commune de Boueni fait partie des quatre communes du Sud formant le Syndicat Intercommunal de Développement du Sud (SIDS).

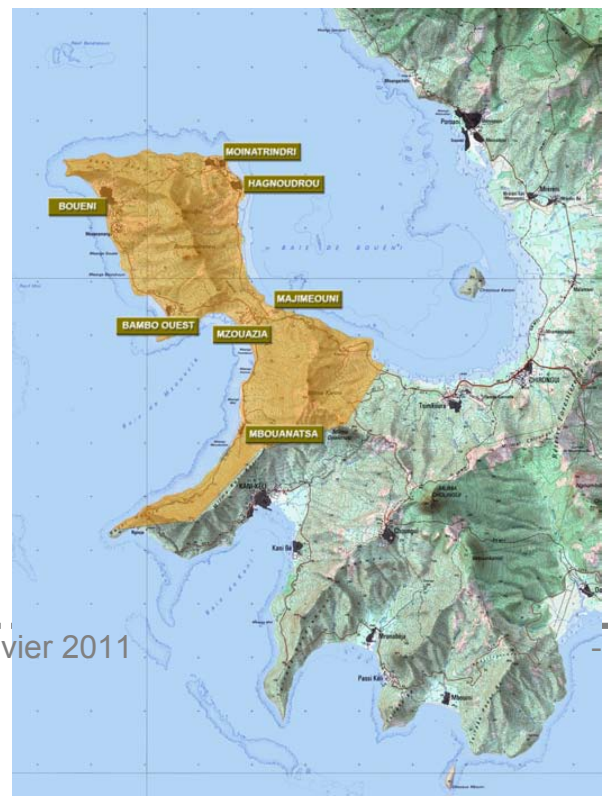
Comme toutes les communes de Mayotte, Boueni se trouve aujourd'hui confrontée à de nouvelles ambitions de développement. Elle doit en effet faire face à un besoin de logements, d'équipements et d'infrastructures liés au développement démographique que connaît la commune et ainsi, empêcher ses habitants d'aller habiter ailleurs. Elle doit également faire face au manque de foncier provoquant une invasion progressive des pentes et terrains agricoles et naturels.

Il conviendra de veiller à limiter l'urbanisation anarchique en maîtrisant la pression foncière.

En termes de développement, la commune doit donc penser de manière « durable » et privilégier des pistes de réflexion en termes de développement agricole et touristique.

3. LA DEFINITION DU PERIMETRE COMMUNAL

Le périmètre communal sur lequel la réflexion est basée pour élaborer le diagnostic et le PLU, correspond aux limites de la commune de Bouéni, en prenant en compte l'ensemble de son environnement territorial.



Des limites communales particulières

La commune de Bouéni est principalement desservie par les CCD4 et CCD6.

Le CCD4 prend ce nom à Tsimkoura à la place de la RN3 (Tsararano-Chirongui-Tsimkoura) et fait le tour de l'île par le Sud. Sur la commune de Bouéni, il dessert directement Mzouazia et Mbouanatsa.

Le CCD6, lui, fait le tour de la presqu'île de Bouéni. Il dessert Majimeouni, Hagnoundrou, Moinatrindri, Bouéni, Bambo-Ouest et revient par Mzouazia.

Les villages des deux côtés du massif du Ngoujou-Bougoudranavi se sont développés indépendamment, et Bouéni autant que Moinatrindri étaient des villages « du bout de la route ». On retrouvera cette polarité double dans le fonctionnement de la commune composée entre autre de ces deux sous ensembles distincts.

La situation de presqu'île fait qu'il y a peu de circulation sur le CCD 6, puisqu'il ne dessert que quatre des sept villages de la commune. D'autre part, depuis la réalisation de la « route du Choungui » et de sa liaison avec Kani-Kéli, le CCD4 est peu emprunté pour rejoindre les villages du Sud : la portion du CCD4 entre Tsimkoura et Mzouazia sert donc essentiellement aux habitants de la commune de Bouéni, puis, après Mzouazia, aux personnes allant à Mbouanatsa et N'gouja.

La commune de Bouéni dispose donc de frontières terrestres, créées avec les routes et une frontière naturelle créée par la position de presqu'île.

Des villages aux caractéristiques différentes

La commune de Bouéni est composée de 7 villages mais du fait des forts repères paysagers ; le Mont Bougoudranavi, le Mont Choungui, les pointes rocheuses, l'importance du littoral... ; le territoire communal présente des topographies très différentes.

La commune de Bouéni peut se définir en trois unités topographiques. Chaque unité topographique correspond à une zone homogène du relief. Le relief de la commune de Bouéni est marqué par deux lignes de crête formant un croissant de lune tournant le dos à la baie de Bouéni. Ce croissant part de la pointe de Rassi Chodoni et se termine à N'gouja.

La 1ère unité forme la presqu'île de Bouéni. Elle se caractérise par un relief marqué par les deux monts Bougoudranavi (266m) et Ngoujou (296m), situés le long d'une crête naissant après la plaine de Mzouazia-Majimeouni au niveau de Bambo-Ouest à la pointe du Bougoudranavi et finissant au Rassi Chodoni par des pentes abruptes sur la mer. La côte sous le vent, au sud-ouest, a des pentes beaucoup plus étalées que la côte protégée, au nord-est, donnant sur la baie de Bouéni.

Cette unité est constituée d'environ 23 bassins versants.

La 2ème unité est une zone de basse altitude entre les deux crêtes. C'est l'espace le plus petit des trois. Il est constitué d'une plaine alluviale, une langue de terre qui relie la presqu'île au reste de Mayotte. Les pentes y sont faibles.

Elle est constituée de deux petits bassins versants.

La 3ème unité est située « sur » l'île et est formée par les versants du Mont Karoni dont le point culminant est à 285m. Les versants nord et sud-ouest sont très différemment exposés et donnent respectivement sur la Baie de Bouéni et sur la Baie de Mzouazia. Les pentes sont assez marquées de la pointe du Rassi Ngouja jusqu'au village de Mbouanatsa. Puis entre Mbouanatsa et M'zouazia les pentes s'adoucissent avec le retrait du relief vers les terres.

Il y a environ 16 bassins versants au sein de cette unité.

Cette 3ème unité est limitrophe aux communes de Kani Keli et de Chirongui. La limite communale suit la crête au sud depuis le Rassi Ngouja et passe au Mont Djialimou, puis rejoint la baie de Boueni au niveau de l'embranchement du CCD4 / CDD11.

PREMIERE PARTIE : DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du code de l'urbanisme, le diagnostic territorial de la commune de Bouéni a pour objet de présenter, au regard des prévisions économiques et démographiques, les besoins répertoriés en matière :

- de développement économique,
- d'aménagement de l'espace,
- d'équilibre social de l'habitat,
- de transports,
- d'équipements et services.

I. CARACTERISTIQUES COMMUNALES GENERALES

La structure urbaine et la contrainte géographique

La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement sur le littoral ou très proche de celui-ci.

En effet, les villages s'implantent tout autour du Mont Bougoundranavi qui occupe une surface importante de la commune.

Ainsi, les villages se sont installés sur des zones basses en bord de mer le long des voies de communication et particulièrement sur les terrains plats en arrière des plages. Seul le village de Moinatrandri est situé en hauteur, puisque les autres villages eux, sont situés de plein pied au niveau des plages.

On voit également que les 7 villages littoraux ou proches du rivage développent une façade littorale caractérisée par des zones mangrovières. Bouéni met en avant également un grand nombre de plages intéressantes.

On peut noter que les villages mettent en avant des développements très différenciés :

- Bouéni, à l'Ouest, chef-lieu de la commune, est le plus gros village et se trouve bien équipé
- Mzouazia est le deuxième village de par son nombre d'habitants, situé au fond de la Baie de Mzouazia, il a la particularité d'être le « carrefour » du territoire – croisement du CCD4 et du CCD6
- Majiméoni, à l'entrée de la commune est un petit village rural, complémentaire à Mzouazia
- Bambo-Ouest, est un village situé sur la plaine et qui tend à se rapprocher du côté de Bouéni
- Moinatrandri et Hagnoudrou sont deux villages qui tendent également à ne former qu'une seule entité
- Mbouanatsa, a une situation plus éloignée que les autres villages, en direction du Sud

L'association entre le village et sa baie

Chaque village est accompagné de plusieurs types d'espaces :

- Le « noyau urbain » où se trouvent la majorité des équipements, lieu de vie et espace public.
- Le bâti y est dense, compact et traditionnellement implanté en fond de baie et tourné vers les activités liées à la mer et là où les pentes sont moins rudes. On note une imbrication du végétal et du bâti originale.
- Les espaces de « production » : espace agricole (vivrier) et lié au lagon (pêche).
- La plage et la mangrove : lien entre l'espace urbain et le lagon.
- La rivière, espace sanitaire (lavage et lessive).
- Les routes : liens entre les villages.



Des villages éloignés et une trame viaire réduite

La configuration du relief a contraint les villages à se développer le long du littoral. En effet, ils se disposent principalement et parallèlement à la bordure côtière au niveau des baies largement ouvertes, chaque village développant une façade maritime très importante.

Les liens entre les villages dépendent en grande partie de la distance qui les sépare et de leur accès. Cette hypothèse se vérifie. En effet, à titre d'exemple, les villages de Moinatrindri et Hagnoudrou sont deux villages très proches, deux noyaux urbains denses et peuplés, formant ainsi presque une bande agglomérée importante.

A contrario, le village de Mbouanatsa, plus excentré, a très peu de relations avec le reste des villages de la commune.

Une mixité urbaine confirmée

Bouéni se caractérise essentiellement par un tissu urbain où les fonctions résidentielles et artisanales se mélangent intimement. Les nuances se font cependant selon les densités des parcelles construites, et selon les villages.

L'analyse du tissu urbain permet d'apprécier les grandes caractéristiques du paysage urbain : la grande majorité du territoire communal n'est pas urbain, inoccupé. L'impression qui domine est celle d'un développement de l'urbanisation qui s'est fait sans véritable planification, selon les caractéristiques topographiques et au gré des opportunités foncières. En effet, il coexiste dans le tissu urbain des terrains ayant des vocations différentes générant une mixité fonctionnelle pas toujours bien vécue puisque des îlots d'artisanat sont isolés au milieu d'îlots d'habitat.

Les coupures urbaines

- Les lignes de crête, qui créent des limites naturelles.
- Les ravines sont elles aussi des coupures naturelles qui traversent les villages depuis les hauteurs jusqu'au lagon. Toutefois, elles peuvent être franchissables ce qui nuance « l'effet coupure » et les villages gardent ainsi leur lien privilégié avec l'eau (zone de lavage, de lessive, etc). Leurs servitudes devront impérativement être prises en compte dans le PLU afin que les habitants puissent intégrer le fait qu'il est interdit de construire en bord de ravine.
- Le CCD4, qui traverse les villages de Majiméoni, de Mzouazia et de Mbouanatsa et le CCD6 qui traverse les autres villages en réalisant le tour de la presqu'île. Il faut noter que la commune semble avoir une réelle difficulté de s'approprier ces voies comme des voies strictement urbaines et non uniquement routières.
- Les cimetières des villages

Ces éléments posent le problème du paradoxe entre leur rôle à l'échelle de l'île et les exigences locales : Bouéni tente de composer avec ces contraintes.



Consultants



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

Une multipolarité éclatée

La commune de Bouéni met en avant sur son territoire plusieurs centralités.

En effet, elle présente 7 villages de types différents : 1 village chef-lieu et six villages côtiers qui ont des caractéristiques communes.

De ce fait, sur son propre territoire, la commune est caractérisée par une centralité insuffisamment identifiée, fondée sur plusieurs pôles (villages, grands axes routiers,...) et une juxtaposition de villages pas toujours bien desservis les uns par rapport aux autres.



Une morphologie générale cohérente

A l'échelle des villages, et d'un point de vue strictement morphologique et structurel, les villages de Bouéni présentent un développement cohérent et harmonieux par rapport aux données physiques et naturelles :

- **Chaque village met en avant un développement de l'habitat de part et d'autre des grandes infrastructures de déplacement**

Face à cela, le développement des villages du côté littoral est de plus en plus observé ; les constructions arrivent souvent jusqu'aux limites des plages

ATOUT : cette répartition bilatérale permet de mieux drainer l'ensemble du tissu villageois et de permettre un rapprochement entre les quartiers renforçant ainsi la cohésion sociale des villages et l'expression de la proximité (équipements, services, ...).

INCONVÉNIENT : ce type de développement fait que les liaisons villageoises transversales, plus ou moins longues, sont souvent délicates et posent des problèmes en terme de sécurité. Il convient alors de traiter ces espaces de liaison de manière plus urbaine afin d'éviter tout conflit d'usage entre le piéton et l'automobiliste – sécurisation des traversées piétonnes.

- **Chaque village met en avant un développement concentrique à partir des noyaux villageois centraux** ce qui empêche un mitage des espaces néfaste le long des infrastructures de déplacement. On ne note pas la présence d'un continuum urbain le long du CCD6 ou du CCD4 tels que l'on peut le voir souvent dans le développement typique des villages mahorais.

ATOUT : le développement concentrique des villages est un développement économe et non « grignoteur d'espace », enjeu majeur pour les villages mahorais.

INCONVÉNIENT : Il est tout de même observé ces dernières années, un développement des villages qui s'étend en suivant les axes routiers et mitant ainsi les paysages. Il s'agit d'une amorce de développement urbain extensif qu'il conviendra de revoir lors de l'établissement du zonage du PLU. Ce constat est d'autant plus vrai que l'on n'observe pas de partition de son territoire entre espaces à vocation économique et les îlots à dominante résidentielle, traditionnelle : l'habitat et les activités restent imbriqués.

⇒ **De nombreuses visites-terrain ont permis aux urbanistes de relever des éléments d'analyse intéressante offrant un ressenti et une certaine sensibilité à propos du territoire :**

- densités graduelles homogènes pour tous les villages : un noyau villageois dense voir très dense, et plus l'on s'éloigne en périphérie, moins la densité est marquée.
- Une certaine homogénéité des formes urbaines puisque la majorité des cases sont à un seul niveau, même si la tendance à l'élévation en hauteur des cases commence à se prononcer dans le tissu urbain.
- 5 opérations de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) actuellement en cours sur Hagnoudrou, Hamoinamanga, Moinatrindri 1 et 2, et Mzouzia - habitat précaire et insalubre
- Un réseau de voiries internes aux villages relativement bien développé et complété par un réseau de pistes et de chemins en terre plus ou moins structurés.
- Les villages de la commune sont séparés les uns des autres par des coupures vertes – espaces interstitiels entre les villages le long des CCD. Il s'agit d'espaces naturels ou d'espaces agricoles), ce qui renforce leur identité. Il sera absolument nécessaire de maintenir voire de développer ces coupures vertes.



II. LE CONTEXTE SOCIO-ÉCONOMIQUE

Une croissance démographique ralentie

La population mahoraise connaît depuis la fin des années 60 une forte croissance démographique. Durant cette période, la population a plus que quadruplé.

Les principaux facteurs de cette évolution sont :

- Un taux de natalité élevé (> à 40 pour mille).
- Un taux de mortalité réduit (environ 6 pour mille).
- Un taux d'immigration important.

De 94 410 habitants en 1991 à 131 320 en 1997 puis 160 265 en 2002 et enfin 186 452 en 2007, la population totale continue d'augmenter de façon importante. Quatre villes sont particulièrement attractives : Koungou, Mamoudzou, Tsingoni et Dembéni. A elles seules, elles concentrent plus des $\frac{3}{4}$ des gains de la population 2007. Ce déséquilibre démographique se fait au détriment des communes situées au nord-ouest et au sud-ouest car les populations essaient de se rapprocher des zones d'emploi et de réduire les temps de transport entre leur domicile et leur lieu de travail.

Les communes limitrophes de Bouéni ont des taux d'accroissements relativement diversifiés :

- Chirongui observe un taux d'accroissement annuel moyen de 3 % certainement dû à la position géographique favorable.
- Kani-Kéli par contre enregistre un taux d'accroissement annuel moyen de 0.9% certainement du à son éloignement géographique.
- **La commune de Bouéni** avait un taux d'accroissement annuel de 2% entre 1997 et 2002, ensuite ce taux est descendu à 0.6% de 2002 à 2007. Le dépeuplement du village de Bambo-Ouest peut expliquer cette baisse. Avec une répartition par classes d'âge comparable au reste de l'île (avec notamment, autour de 60% de moins de 20 ans), les statistiques de population donnent pourtant la commune de Bouéni comme la plus stable de l'île avec le taux de variation annuel le plus faible : 2,8% de 1991 à 1997 ; 2% de 1997 à 2002 et 0.6% de 2002 à 2007.

On en déduira des mouvements migratoires assez faibles, comparés à ce qui peut se passer dans d'autres communes.

Périodes	Années	Population	Taux annuel de variation %
De 1991		3 959	2.8%
à 1997	+ 6	4 673	
De 1997		4 673	2.0%
à 2002	+ 5	5 151	
De 2002		5 151	0.6%
A 2007	+ 5	5 296	

RGP INSEE 2007

Le tableau ci-après fait apparaître que la croissance de population par village a évolué de façon fort différente (sur la période 1997-2002) avec des taux de variation sur cinq ans allant de 1,9% (Mzouazia) à 25% (Mbouanatsa). Avec un taux négatif de -16,5%, Bambo-Ouest était le seul village de la commune à se dépeupler. Bouéni, Moinatrindi et Mbouanatsa, quant à eux, connaissaient un accroissement considérable.

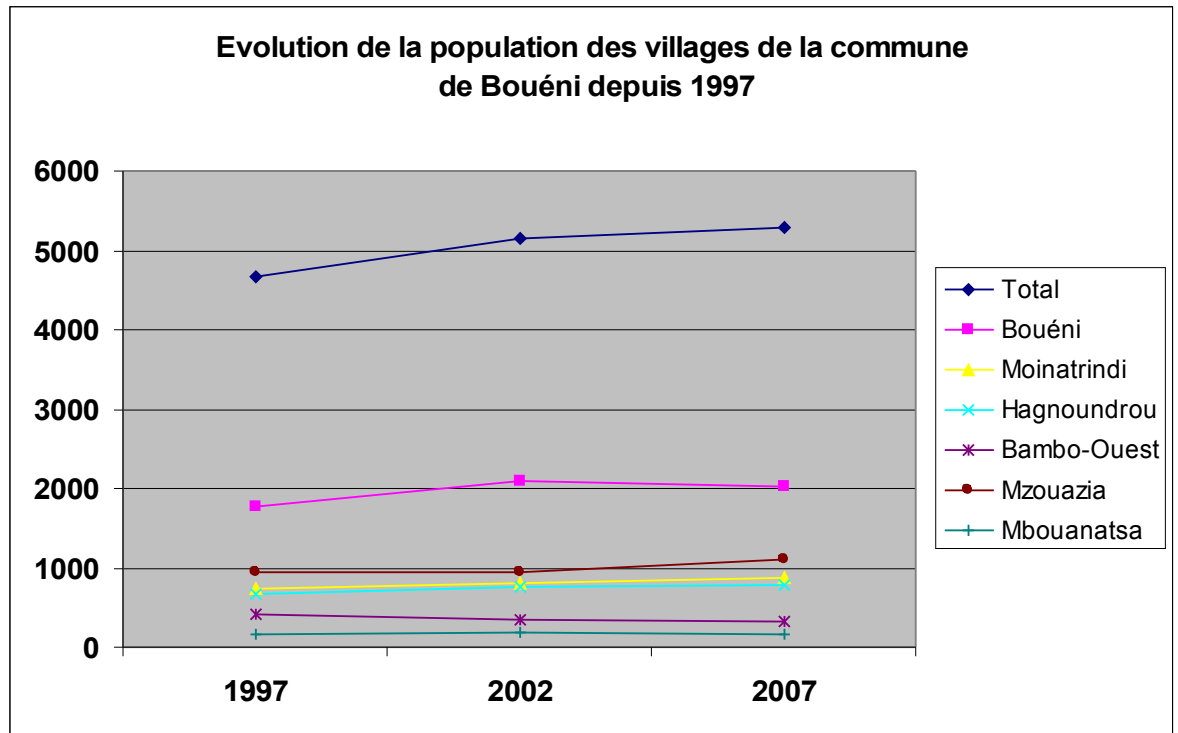
Hormis le microphénomène de Mbouanatsa, on observe logiquement l'accroissement le plus fort dans le centre urbain de la commune : au chef-lieu Boueni.

COMMUNE	VILLAGES	1997	2002	2007	Evol 97/02	Evol 02/07
Boueni	Boueni	1768	2091	2027	18.2%	9.6 %
Boueni	Moinatrindi	735	813	873	10.6%	7.4 %
Boueni	Hagnoundrou	666	766	789	15%	30 %
Boueni	Bambo-Ouest	405	338	327	-16.5%	-3.2 %
Boueni	Mzouazia	936	954	1108	1.9%	16.1%
Boueni	Mbouanatsa	151	189	172	25.1%	-9 %
Total		4661	5151	5296	11 %	2.8 %

Source : RGP 2002 et 2007, INSEE

- Selon le **dernier recensement de 2007**, les villages de Bouéni et Bambo ouest ont connu une diminution de leur population.
- Les villages de Hagnoundrou et Mzouazia connaissent un taux d'évolution de leur population plus fort que lors de la période 1997 – 2002 (30% et 16.1% sur la période 2002-2007).
- Seuls les villages de Bambo-Ouest et Mbouanatsa, qui se caractérisent comme les villages les moins peuplés de la commune, voient leur population diminuer de façon importante (-3,2% et -9% sur la période 2002-2007).

COMMUNES ET VILLAGES	Population sans doubles comptes		Taux de variation annuel moyen (en %)	Nombre moyen de personnes par résidence principale	
	2 002	2 007	2002 - 2007	2002	2007
Bouéni	5 151	5 296	0,6	5,1	4,2
Bouéni	2 091	2 027	-0,6	4,9	4,2
Moinatrindi	813	873	1,4	5,3	4,6
Hagnoundrou	766	789	0,6	5,4	4,4
Bambo-Ouest	338	327	-0,7	5,1	4,6
Mzouazia	954	1 108	3,0	4,9	3,9
Mbouanatsa	189	172	-1,9	5,4	4,2



Source, INSEE, RGP 2002 et 2007

Les prévisions démographiques

La tendance démographique est un facteur prédominant de l'évolution du contexte communal.

Il est raisonnable de prévoir une reprise plus accentuée de la croissance démographique de la commune pour plusieurs raisons :

- les principes d'aménagement soulignent la nécessité d'un rééquilibrage du territoire mahorais entre le Nord et le Sud. Ce rééquilibrage implique l'installation future, dans le Sud de nouveaux équipements. Ceux-ci seront accompagnés d'une évolution accentuée de la population.
- Situation stratégique de la commune
- La construction de nouveaux lotissements

Dans le cadre de l'élaboration du PLU, les besoins en matière d'habitat doivent être évalués afin de quantifier les besoins en matière de logement, en prenant en compte les nouveaux besoins engendrés par l'évolution de la population et le besoin recensé actuellement.

Pour ce faire, un scénario est proposé et permet d'estimer l'évolution de la population à moyen terme à l'échéance 2017 et à long terme (2027).

Plusieurs tendances démographiques ont été choisies et ont été calculées par village afin d'évaluer la tendance pour chacun.

Prévisions de croissance démographique

⇒ Compte-tenu de la croissance démographique et de l'évolution des modes de vie des mahorais qui ont été analysés par le PADD de Mayotte, il est possible de dégager des perspectives d'évolution de la population.

⇒ Compte-tenu aussi des hypothèses de croissance démographique, la maîtrise des pressions anthropiques actuelles et à venir sur l'environnement constitue un enjeu incontournable pour mettre en place un équilibre.

Ainsi, une analyse fine de l'évolution démographique, des pressions anthropiques, de l'évolution des modes de vie projetée est primordiale pour doter la commune d'un document d'urbanisme stratégique et efficace, de gestion durable pour limiter les impacts de l'urbanisation à prévoir sur l'environnement.

⇒ Le PADD de Mayotte a comme objectif de répartir la population sur l'ensemble du territoire et ce, notamment par la localisation d'équipements structurants et de logements dans le sud afin de désengorger le Nord dont le tissu urbain arrive à saturation.

Outre une prise de conscience, il est aujourd'hui nécessaire d'entamer une politique de stabilisation de la population.

D'un point de vue urbanistique, le Plan Local d'Urbanisme de Bouéni doit s'intégrer à une logique de répartition de la population sur le territoire mahorais.

Exposé des hypothèses d'évolution

Nos calculs ont déjà mis en évidence un taux d'accroissement (source INSEE) entre 1997 et 2002 de 2% pour Bouéni contre 6,8% pour Mamoudzou et 7,1% pour Dembeni.

Selon le dernier recensement 2007, le taux d'accroissement (source INSEE) entre 2002 et 2007 est de 0.6% pour Bouéni contre 3.1% pour Mamoudzou et 5.3% pour Dembeni.

Le PADD de Mayotte propose une estimation de la population de Mayotte en 2017 qui s'élève à 273 500 habitants, avec une fourchette comprise entre :

Hypothèse basse	Hypothèse haute
260 000 habitants	320 000 habitants

Perspectives d'évolution formulées dans le document

«Au-delà des prévisions démographiques qui fixent des hypothèses à l'échelle de l'île, le développement durable de Mayotte est directement lié à l'évolution de la répartition de la population sur le territoire. Pour construire un outil de planification volontariste, il est possible de définir les ordres de grandeur qui permettent de caler un parti d'aménagement réaliste ». Deux scénarii sont envisagés pour illustrer les choix possibles:

Un premier scénario, appelé tendanciel, est obtenu en prolongeant, entre 2002 et 2027, l'évolution du poids relatif de la population communale constatée entre 2002 et 2007.

Un second scénario, appelé volontariste, est défini en conservant, entre 2002 et 2027, le même poids relatif pour chaque Commune.

On peut ainsi récapituler les taux d'accroissement annuels proposés par le PADD de Mayotte pour la période 2002-2027 dans le secteur Sud (Bouéni, Chirongui, Kani-Kéli, Bandrélé) comme suit :

	Scénario volontariste	Scénario tendanciel
Hypothèse basse	3,41 %	0,50 %
Hypothèse haute	4,86 %	1,90 %

En considérant l'approche du PADD de Mayotte, nous proposons de retenir l'hypothèse haute du scénario tendanciel, soit un taux de 1,90 % (Hypothèse réaliste).

En considérant ce taux de 1,90 %, la population à l'horizon du projet est estimée à 7 717 habitants.

Ces chiffres comprennent une anticipation à la baisse du nombre de personnes par ménages, qui est de 4 au recensement de 2007, ainsi qu'un nombre de logements à l'hectare en conformité avec les prescriptions du PADD de Mayotte. En effet, suivant les villages de la commune, ce chiffre varie. La moyenne du

nombre de logements à l'hectare pour Bouéni est de 27.6. (23 logements/ha pour Mbouanatsa, 28 logts/ha pour Mzouazia et Bouéni, 29 logts/ha pour Bambo-Ouest, Moinatrindi et Hagnoundrou).

Tableau 1 : Commune de **BOUENI** dans son ensemble à l'horizon 2027.

Hypothèse tendancielle : 0,6% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 27,6lgt/ha)
2007	5296,00000	5296		0,00	0	0,0
2008	5327,77600	5328		7,94	8	0,3
2009	5359,74266	5360		15,94	16	0,6
2010	5391,90111	5392		23,98	24	0,9
2011	5424,25252	5424		32,06	32	1,2
2012	5456,79803	5457		40,20	40	1,5
2013	5489,53882	5490		48,38	48	1,8
2014	5522,47605	5522		56,62	57	2,1
2015	5555,61091	5556		64,90	65	2,4
2016	5588,94458	5589		73,24	73	2,7
2017	5622,47824	5622		81,62	82	3,0
2018	5656,21311	5656		90,05	90	3,3
2019	5690,15039	5690		98,54	99	3,6
2020	5724,29129	5724		107,07	107	3,9
2021	5758,63704	5759		115,66	116	4,2
2022	5793,18886	5793		124,30	124	4,5
2023	5827,94800	5828		132,99	133	4,8
2024	5862,91569	5863		141,73	142	5,1
2025	5898,09318	5898		150,52	151	5,5
2026	5933,48174	5933		159,37	159	5,8
2027	5969,08263	5969		168,27	168	6,1

Tableau 2 : Commune de **BOUENI** dans son ensemble à l'horizon 2027.

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 27,6lgt/ha)
2007	5296,00000	5296		0,00	0	0,0
2008	5396,62400	5397		25,16	25	0,9
2009	5499,15986	5499		50,79	51	1,8
2010	5603,64389	5604		76,91	77	2,8
2011	5710,11313	5710		103,53	104	3,8
2012	5818,60528	5819		130,65	131	4,7
2013	5929,15878	5929		158,29	158	5,7
2014	6041,81279	6042		186,45	186	6,8
2015	6156,60724	6157		215,15	215	7,8
2016	6273,58277	6274		244,40	244	8,9
2017	6392,78085	6393		274,20	274	9,9
2018	6514,24368	6514		304,56	305	11,0
2019	6638,01431	6638		335,50	336	12,2
2020	6764,13658	6764		367,03	367	13,3
2021	6892,65518	6893		399,16	399	14,5
2022	7023,61563	7024		431,90	432	15,6
2023	7157,06433	7157		465,27	465	16,9
2024	7293,04855	7293		499,26	499	18,1
2025	7431,61647	7432		533,90	534	19,3
2026	7572,81718	7573		569,20	569	20,6
2027	7716,70071	7717		605,18	605	21,9

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 6 393 habitants et en 2027 à 7 717 habitants.

Tableau 3 : Village de **BOUENI**

Hypothèse tendancielle : -0,6% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 28lg/ha)
2007	2027,00000	2027		0,00	0	0,0
2008	2014,83800	2015		-3,04	-3	-0,1
2009	2002,74897	2003		-6,06	-6	-0,2
2010	1990,73248	1991		-9,07	-9	-0,3
2011	1978,78808	1979		-12,05	-12	-0,4
2012	1966,91535	1967		-15,02	-15	-0,5
2013	1955,11386	1955		-17,97	-18	-0,6
2014	1943,38318	1943		-20,90	-21	-0,7
2015	1931,72288	1932		-23,82	-24	-0,9
2016	1920,13254	1920		-26,72	-27	-1,0
2017	1908,61175	1909		-29,60	-30	-1,1
2018	1897,16008	1897		-32,46	-32	-1,2
2019	1885,77712	1886		-35,31	-35	-1,3
2020	1874,46245	1874		-38,13	-38	-1,4
2021	1863,21568	1863		-40,95	-41	-1,5
2022	1852,03639	1852		-43,74	-44	-1,6
2023	1840,92417	1841		-46,52	-47	-1,7
2024	1829,87862	1830		-49,28	-49	-1,8
2025	1818,89935	1819		-52,03	-52	-1,9
2026	1807,98595	1808		-54,75	-55	-2,0
2027	1797,13804	1797		-57,47	-57	-2,1

Tableau 4 : Village de **BOUENI**

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 28lg/ha)
2007	2027,00000	2027		0,00	0	0,0
2008	2065,51300	2066		9,63	10	0,3
2009	2104,75775	2105		19,44	19	0,7
2010	2144,74814	2145		29,44	29	1,1
2011	2185,49836	2185		39,62	40	1,4
2012	2227,02283	2227		50,01	50	1,8
2013	2269,33626	2269		60,58	61	2,2
2014	2312,45365	2312		71,36	71	2,5
2015	2356,39027	2356		82,35	82	2,9
2016	2401,16168	2401		93,54	94	3,3
2017	2446,78376	2447		104,95	105	3,7
2018	2493,27265	2493		116,57	117	4,2
2019	2540,64483	2541		128,41	128	4,6
2020	2588,91708	2589		140,48	140	5,0
2021	2638,10650	2638		152,78	153	5,5
2022	2688,23053	2688		165,31	165	5,9
2023	2739,30691	2739		178,08	178	6,4
2024	2791,35374	2791		191,09	191	6,8
2025	2844,38946	2844		204,35	204	7,3
2026	2898,43286	2898		217,86	218	7,8
2027	2953,50308	2954		231,63	232	8,3

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 2 447 habitants et en 2027 à 2 954 habitants.

Tableau 5 : Village de MOINATRINDRI

Hypothèse tendancielle : 1,4% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 29lg/ha)
2007	873,00000	873		0,00	0	0,0
2008	885,22200	885		3,06	3	0,1
2009	897,61511	898		6,15	6	0,2
2010	910,18172	910		9,30	9	0,3
2011	922,92426	923		12,48	12	0,4
2012	935,84520	936		15,71	16	0,5
2013	948,94704	949		18,99	19	0,7
2014	962,23229	962		22,31	22	0,8
2015	975,70355	976		25,68	26	0,9
2016	989,36340	989		29,09	29	1,0
2017	1003,21448	1003		32,55	33	1,1
2018	1017,25949	1017		36,06	36	1,2
2019	1031,50112	1032		39,63	40	1,4
2020	1045,94214	1046		43,24	43	1,5
2021	1060,58533	1061		46,90	47	1,6
2022	1075,43352	1075		50,61	51	1,7
2023	1090,48959	1090		54,37	54	1,9
2024	1105,75644	1106		58,19	58	2,0
2025	1121,23703	1121		62,06	62	2,1
2026	1136,93435	1137		65,98	66	2,3
2027	1152,85143	1153		69,96	70	2,4

Tableau 6 : Village de MOINATRINDRI

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 29lg/ha)
2007	873,00000	873		0,00	0	0,0
2008	889,58700	890		4,15	4	0,1
2009	906,48915	906		8,37	8	0,3
2010	923,71245	924		12,68	13	0,4
2011	941,26298	941		17,07	17	0,6
2012	959,14698	959		21,54	22	0,7
2013	977,37077	977		26,09	26	0,9
2014	995,94082	996		30,74	31	1,1
2015	1014,86369	1015		35,47	35	1,2
2016	1034,14610	1034		40,29	40	1,4
2017	1053,79488	1054		45,20	45	1,6
2018	1073,81698	1074		50,20	50	1,7
2019	1094,21950	1094		55,30	55	1,9
2020	1115,00967	1115		60,50	61	2,1
2021	1136,19486	1136		65,80	66	2,3
2022	1157,78256	1158		71,20	71	2,5
2023	1179,78043	1180		76,70	77	2,6
2024	1202,19626	1202		82,30	82	2,8
2025	1225,03799	1225		88,01	88	3,0
2026	1248,31371	1248		93,83	94	3,2
2027	1272,03167	1272		99,76	100	3,4

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 1 054 habitants et en 2027 à 1 272 habitants.

Tableau 7 : Village de HAGNOUNDROU

Hypothèse tendancielle : 0,6% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 29lg/ha)
2007	789,00000	789		0,00	0	0,0
2008	793,73400	794		1,18	1	0,0
2009	798,49640	798		2,37	2	0,1
2010	803,28738	803		3,57	4	0,1
2011	808,10711	808		4,78	5	0,2
2012	812,95575	813		5,99	6	0,2
2013	817,83348	818		7,21	7	0,2
2014	822,74048	823		8,44	8	0,3
2015	827,67693	828		9,67	10	0,3
2016	832,64299	833		10,91	11	0,4
2017	837,63885	838		12,16	12	0,4
2018	842,66468	843		13,42	13	0,5
2019	847,72067	848		14,68	15	0,5
2020	852,80699	853		15,95	16	0,6
2021	857,92383	858		17,23	17	0,6
2022	863,07138	863		18,52	19	0,6
2023	868,24981	868		19,81	20	0,7
2024	873,45930	873		21,11	21	0,7
2025	878,70006	879		22,43	22	0,8
2026	883,97226	884		23,74	24	0,8
2027	889,27609	889		25,07	25	0,9

Tableau 8 : Village de HAGNOUNDROU

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 29lg/ha)
2007	789,00000	789		0,00	0	0,0
2008	803,99100	804		3,75	4	0,1
2009	819,26683	819		7,57	8	0,3
2010	834,83290	835		11,46	11	0,4
2011	850,69472	851		15,42	15	0,5
2012	866,85792	867		19,46	19	0,7
2013	883,32822	883		23,58	24	0,8
2014	900,11146	900		27,78	28	1,0
2015	917,21358	917		32,05	32	1,1
2016	934,64064	935		36,41	36	1,3
2017	952,39881	952		40,85	41	1,4
2018	970,49439	970		45,37	45	1,6
2019	988,93378	989		49,98	50	1,7
2020	1007,72352	1008		54,68	55	1,9
2021	1026,87027	1027		59,47	59	2,1
2022	1046,38080	1046		64,35	64	2,2
2023	1066,26204	1066		69,32	69	2,4
2024	1086,52102	1087		74,38	74	2,6
2025	1107,16492	1107		79,54	80	2,7
2026	1128,20105	1128		84,80	85	2,9
2027	1149,63687	1150		90,16	90	3,1

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 952 habitants et en 2027 à 1 150 habitants.

Tableau 9 : Village de **BAMBO-OUEST**

Hypothèse tendancielle : -0,7% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 29lg/ha)
2007	327,00000	327		0,00	0	0,0
2008	324,71100	325		-0,57	-1	0,0
2009	322,43802	322		-1,14	-1	0,0
2010	320,18096	320		-1,70	-2	-0,1
2011	317,93969	318		-2,27	-2	-0,1
2012	315,71411	316		-2,82	-3	-0,1
2013	313,50411	314		-3,37	-3	-0,1
2014	311,30958	311		-3,92	-4	-0,1
2015	309,13042	309		-4,47	-4	-0,2
2016	306,96650	307		-5,01	-5	-0,2
2017	304,81774	305		-5,55	-6	-0,2
2018	302,68402	303		-6,08	-6	-0,2
2019	300,56523	301		-6,61	-7	-0,2
2020	298,46127	298		-7,13	-7	-0,2
2021	296,37204	296		-7,66	-8	-0,3
2022	294,29744	294		-8,18	-8	-0,3
2023	292,23736	292		-8,69	-9	-0,3
2024	290,19169	290		-9,20	-9	-0,3
2025	288,16035	288		-9,71	-10	-0,3
2026	286,14323	286		-10,21	-10	-0,4
2027	284,14023	284		-10,71	-11	-0,4

Tableau 10 : Village de **BAMBO-OUEST**

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 29lg/ha)
2007	327,00000	327		0,00	0	0,0
2008	333,21300	333		1,55	2	0,1
2009	339,54405	340		3,14	3	0,1
2010	345,99538	346		4,75	5	0,2
2011	352,56930	353		6,39	6	0,2
2012	359,26811	359		8,07	8	0,3
2013	366,09421	366		9,77	10	0,3
2014	373,05000	373		11,51	12	0,4
2015	380,13795	380		13,28	13	0,5
2016	387,36057	387		15,09	15	0,5
2017	394,72042	395		16,93	17	0,6
2018	402,22011	402		18,81	19	0,6
2019	409,86229	410		20,72	21	0,7
2020	417,64967	418		22,66	23	0,8
2021	425,58502	426		24,65	25	0,8
2022	433,67113	434		26,67	27	0,9
2023	441,91088	442		28,73	29	1,0
2024	450,30719	450		30,83	31	1,1
2025	458,86303	459		32,97	33	1,1
2026	467,58142	468		35,15	35	1,2
2027	476,46547	476		37,37	37	1,3

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 395 habitants et en 2027 à 476 habitants.

Tableau 11 : Village de **MZOUAZIA**

Hypothèse tendancielle : 3% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 28lgt/ha)
2007	1108,00000	1108		0,00	0	0,0
2008	1141,24000	1141		8,31	8	0,3
2009	1175,47720	1175		16,87	17	0,6
2010	1210,74152	1211		25,69	26	0,9
2011	1247,06376	1247		34,77	35	1,2
2012	1284,47567	1284		44,12	44	1,6
2013	1323,00994	1323		53,75	54	1,9
2014	1362,70024	1363		63,68	64	2,3
2015	1403,58125	1404		73,90	74	2,6
2016	1445,68869	1446		84,42	84	3,0
2017	1489,05935	1489		95,26	95	3,4
2018	1533,73113	1534		106,43	106	3,8
2019	1579,74306	1580		117,94	118	4,2
2020	1627,13535	1627		129,78	130	4,6
2021	1675,94942	1676		141,99	142	5,1
2022	1726,22790	1726		154,56	155	5,5
2023	1778,01473	1778		167,50	168	6,0
2024	1831,35518	1831		180,84	181	6,5
2025	1886,29583	1886		194,57	195	6,9
2026	1942,88471	1943		208,72	209	7,5
2027	2001,17125	2001		223,29	223	8,0

Tableau 12 : Village de **MZOUAZIA**

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 28lgt/ha)
2007	1108,00000	1108		0,00	0	0,0
2008	1129,05200	1129		5,26	5	0,2
2009	1150,50399	1151		10,63	11	0,4
2010	1172,36356	1172		16,09	16	0,6
2011	1194,63847	1195		21,66	22	0,8
2012	1217,33660	1217		27,33	27	1,0
2013	1240,46600	1240		33,12	33	1,2
2014	1264,03485	1264		39,01	39	1,4
2015	1288,05151	1288		45,01	45	1,6
2016	1312,52449	1313		51,13	51	1,8
2017	1337,46246	1337		57,37	57	2,0
2018	1362,87424	1363		63,72	64	2,3
2019	1388,76886	1389		70,19	70	2,5
2020	1415,15546	1415		76,79	77	2,7
2021	1442,04342	1442		83,51	84	3,0
2022	1469,44224	1469		90,36	90	3,2
2023	1497,36165	1497		97,34	97	3,5
2024	1525,81152	1526		104,45	104	3,7
2025	1554,80194	1555		111,70	112	4,0
2026	1584,34317	1584		119,09	119	4,3
2027	1614,44569	1614		126,61	127	4,5

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 1 337 habitants et en 2027 à 1 614 habitants.

Tableau 13 : Village de **MBOUANATSA**

Hypothèse tendancielle : -1,9% correspondant au taux de variation annuel moyen de la commune entre 2002 et 2007.

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 231gt/ha)
2007	172,00000	172		0,00	0	0,0
2008	168,73200	169		-0,82	-1	0,0
2009	165,52609	166		-1,62	-2	-0,1
2010	162,38110	162		-2,40	-2	-0,1
2011	159,29586	159		-3,18	-3	-0,1
2012	156,26923	156		-3,93	-4	-0,2
2013	153,30012	153		-4,67	-5	-0,2
2014	150,38742	150		-5,40	-5	-0,2
2015	147,53006	148		-6,12	-6	-0,3
2016	144,72698	145		-6,82	-7	-0,3
2017	141,97717	142		-7,51	-8	-0,3
2018	139,27961	139		-8,18	-8	-0,4
2019	136,63329	137		-8,84	-9	-0,4
2020	134,03726	134		-9,49	-9	-0,4
2021	131,49055	131		-10,13	-10	-0,4
2022	128,99223	129		-10,75	-11	-0,5
2023	126,54138	127		-11,36	-11	-0,5
2024	124,13709	124		-11,97	-12	-0,5
2025	121,77849	122		-12,56	-13	-0,5
2026	119,46470	119		-13,13	-13	-0,6
2027	117,19487	117		-13,70	-14	-0,6

Tableau 14 : Village de **MBOUANATSA**

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personnes par ménage 4	Besoins de logements cumulés en fonction de la population	Arrondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 231gt/ha)
2007	172,00000	172		0,00	0	0,0
2008	175,26800	175		0,82	1	0,0
2009	178,59809	179		1,65	2	0,1
2010	181,99146	182		2,50	2	0,1
2011	185,44929	185		3,36	3	0,1
2012	188,97283	189		4,24	4	0,2
2013	192,56331	193		5,14	5	0,2
2014	196,22202	196		6,06	6	0,3
2015	199,95024	200		6,99	7	0,3
2016	203,74929	204		7,94	8	0,3
2017	207,62053	208		8,91	9	0,4
2018	211,56532	212		9,89	10	0,4
2019	215,58506	216		10,90	11	0,5
2020	219,68117	220		11,92	12	0,5
2021	223,85512	224		12,96	13	0,6
2022	228,10836	228		14,03	14	0,6
2023	232,44242	232		15,11	15	0,7
2024	236,85883	237		16,21	16	0,7
2025	241,35915	241		17,34	17	0,8
2026	245,94497	246		18,49	18	0,8
2027	250,61792	251		19,65	20	0,9

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse PADD de Mayotte), la population à l'horizon 2017 est estimée à 208 habitants et en 2027 à 251 habitants.

Les caractéristiques de la population

L'ensemble des données concernant les caractéristiques de la population sont basées sur le recensement de l'INSEE 2007.

La commune de Bouéni possède une population jeune, des effectifs scolaires stables, un niveau d'étude en progression, un nombre de cadres et de professions intermédiaires en hausse. Par contre, elle souffre d'un fort taux de chômage.

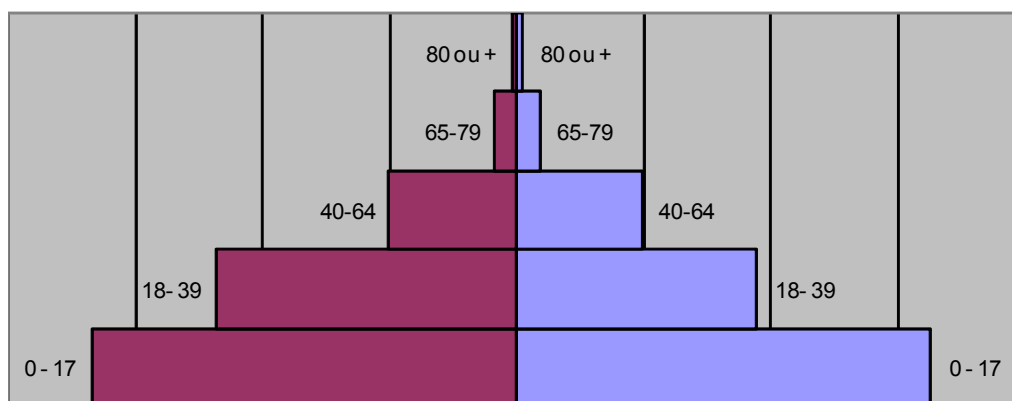
La démographie connaît une croissance modérée, nettement inférieure au taux d'accroissement de Mayotte (0,6% au lieu de 3,1%) : c'est un atout pour le développement touristique de la commune. En effet, le développement urbain doit lui aussi rester modéré pour maintenir la préservation des paysages remarquables de la commune. La distribution démographique de la commune dessine trois ensembles urbains principaux représentant plus ou moins un tiers de la population totale : Bouéni (40%), Hagnoundrou-Moinatrindri (31%), Mzouazia-Majimeouni (18,5%).

Une population très jeune

La commune peut être caractérisée par une population très jeune puisque 82% de sa population totale a moins de 40ans, et que près de la moitié de ses habitants ont moins de 20 ans (50%).

Ainsi, la structure de la population par âge de Bouéni se rapproche sensiblement de la moyenne territoriale. Si la population de moins de 20 ans de la commune est légèrement supérieure à celle de Mayotte, les moins de 40ans sont sensiblement au même niveau avec 82%.

Pyramide des âges (RGP 2007)



Source, INSEE, RGP 2007

Une augmentation de population étrangère

Depuis les années 80, l'immigration a connu un essor sans précédent à Mayotte. L'accroissement de l'activité économique de l'île a été rapide par comparaison avec l'évolution qu'ont connue ses sœurs de l'archipel des Comores et Madagascar.

L'élévation du niveau de vie et de celui des salaires a eu un effet attractif sur les ressortissants des pays voisins. Les événements politiques intervenus dans l'archipel des Comores et à Madagascar ont également constitué des motifs de migration.

Au plan de l'immigration :

Boueni n'est pas situé dans une zone de forte agglomération et ne constitue apparemment pas non plus un point intensif de destination de populations migrantes en provenance des autres îles des Comores (taux de population étrangère parmi les plus faibles de l'île).

Ainsi, en 2007, sur la commune de Bouéni, la part d'habitants de nationalité étrangère représentait **12%** de la population communale, dont 53% de femmes.

De plus, il est à noter qu'environ 44% de la population étrangère est composée de 25-54 ans.

	Ensemble	00 - 14 ans	15 - 24 ans	25 - 54 ans	55 ou plus
	N	N	N	N	N
Ensemble	5316	2250	969	1707	390
Française	4689	2069	826	1431	363
Comorienne	592	172	138	256	26
Malgache	30	7	5	17	1
Autre	5	2		3	

Source, INSEE, RGP 2007

Au plan de l'émigration :

Boueni connaît un exode rural beaucoup moins massif que certaines autres communes. Pour prendre un autre indicateur de santé démographique et migratoire, on note que Boueni bénéficie d'ailleurs d'une part importante des migrations internes au sein des communes du Sud, au titre des déplacements professionnels.

Tous ces facteurs concourent à expliquer la régularité de la croissance démographique à Boueni, avec un taux de variation annuel qui semble donc ressortir ici assez strictement de l'accroissement naturel démographique produit par la balance entre les décès et les naissances. Il s'agit là bien entendu d'un point très important puisque le développement d'un territoire passe par la maîtrise de son peuplement, la croissance mais aussi la structure du peuplement qui peut être à l'origine de dysfonctionnements urbains, économiques, sociaux, etc.

La structure du foyer

En 2007, le nombre moyen de personnes par ménage continue de baisser, reflétant des phénomènes récents dans la société mahoraise. Au-delà de la transition démographique qui se traduit par un abaissement du taux de fécondité par femme, (donnée à corrélérer avec le niveau de développement d'un pays) un processus contemporain de décohabitation des jeunes adultes (moins de 24 ans) vient expliquer cette évolution notable. Le ratio moyen d'un ménage dans la commune de Tsingoni s'établit à 4,2 en 2007 contre 5,1 en 2002.

La part des ménages de plus de 5 personnes concernant 58% des ménages et la catégorie des ménages de plus de 5 personnes restent la plus forte. Néanmoins à l'image de la tendance de l'île de Mayotte, la taille des ménages de Bouéni tend à diminuer pour les raisons expliquées précédemment.

	Personnes par ménage										
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
2002	12	18	15	10	8	5	3	2	1	1	1
2007	15	22	18	12	10	6	4	3	2	1	1

Données Insee RGP – 2007

Les caractéristiques des familles

En 2007, on compte 1 249 ménages. On note une faible part de familles monoparentales (15,21 %) et une part de couples sans enfants qui tend à augmenter selon les évolutions sociales récentes de l'île. Cette évolution pourrait s'expliquer par le nombre de jeunes adultes de moins de 24 ans s'étant mis en couple lors de ces cinq dernières années.

	Couples sans enfants		Couples avec enfants		Familles monoparentales	
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%
2002	120	12,3	180	18,3	100	10,2
2007	150	15,2	200	20,1	100	10,2

Données Insee RGP – 2007

Les caractéristiques socio-economiques

L'ensemble des données concernant les caractéristiques de la population sont basées sur le recensement de l'INSEE 2007.

Un pôle à caractère urbain

Les données économiques tendent à définir globalement le territoire de la commune de Bouéni comme un pôle à caractère urbain : type d'activités, développement du secteur de l'entreprise individuelle, développement des services.

Bien que située dans une zone rurale excentrée, la commune de Bouéni reflète, dans une mesure moindre, le développement actuel que l'on observe en agglomération.

Ces symptômes économiques et sociaux montrent que Bouéni est dans une phase de développement, contrairement à bien des communes dont la situation géographique est comparable.

Au plan stratégique, des pôles et des ensembles territoriaux définis par une communauté de traits socio-économiques existent à Bouéni. Ils nous permettent d'esquisser une géographie des activités et donc du potentiel de développement.

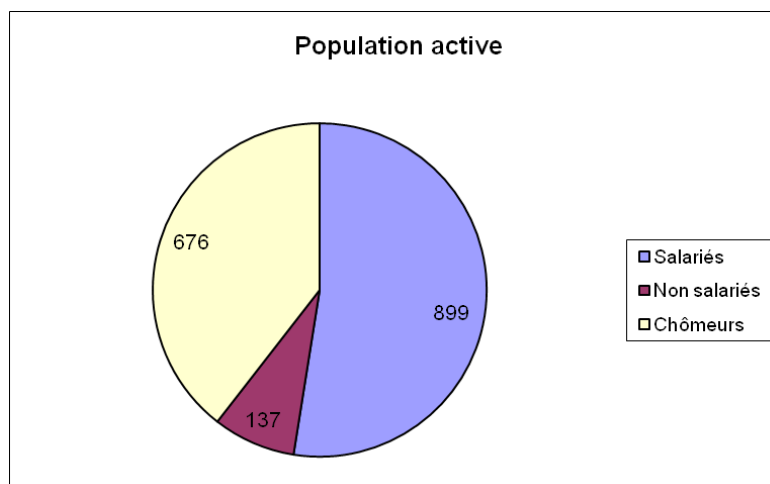
La commune propose en effet deux pôles principaux :

- Bouéni, Bambo-Ouest, Hagnoundrou
- Mzouazia, Moinatrindri, Mbouanatsa

L'emploi dans la commune

Malgré un développement urbain rapide dans les années 1950, le développement de la commune reste cependant profondément ancré dans le monde rural et dans l'activité agricole.

En 2007, l'Insee enregistrait 676 chômeurs pour une population active de 1 712 personnes, soit un taux de chômage de 39.48%. La commune a donc connu une augmentation nette de son taux de chômage qui était de plus de 33% en 1997 et de 34% en 2002.



Source : RGP 2007, INSEE

	ENSEMBLE	Actif occupé	Chômeur
	N	N	N
ENSEMBLE	1 712	1 036	676
14 - 19 ans	34	10	24
20 - 24 ans	155	51	104
25 - 39 ans	988	656	332
40 - 54 ans	443	278	165
55 - 64 ans	77	32	45
65 ou plus	15	9	6

Source : RGP 2007, INSEE

⇒ Le chômage touche un peu plus d'une personne sur quatre en âge de travailler.

En 2007, en ce qui concerne la répartition du taux de chômage par sexe et par âge, le phénomène est plus présent pour la catégorie des 25-39 ans qui représentent 49% des chômeurs.

Cette donnée est à mettre en relation avec les données de 2002 où 15-24 ans représentaient la part la plus importante des actifs sans emploi.

Les données INSEE mettent en exergue un taux de chômage beaucoup plus important chez les femmes avec près de 65% contre 35% pour les hommes. Les jeunes femmes entre 24 et 39 ans sont très touchées par le chômage puisqu'elles représentent 52% pour cette catégorie de personnes.

Ainsi, la commune de Bouéni comme la plupart des communes de l'île souffre de la faiblesse du développement économique mahorais. Chez les jeunes, les chiffres du chômage restent très préoccupants compte tenu de l'évolution des modes de vie et des modes de consommation qui ne permettent plus de vivre sans revenus financiers.

Une forte progression des emplois salariés

Ce maintien apparent du taux d'activité n'en exclut pas moins un changement structurel au sein du marché de l'emploi. Un premier changement concerne le statut dans l'emploi occupé : à volume d'emplois à peu près équivalent, la part d'emplois salariés est en effet passée de 75% à 87% entre 1997 et 2002, soit une hausse de plus de 15% de l'emploi salarié.

Selon les derniers chiffres INSEE de 2007, la part des emplois salariés sur la population active occupée est de 86.7%.

Cette hausse des salariés paraît considérable compte tenu de la stabilité globale du taux d'activité évoquée plus haut.

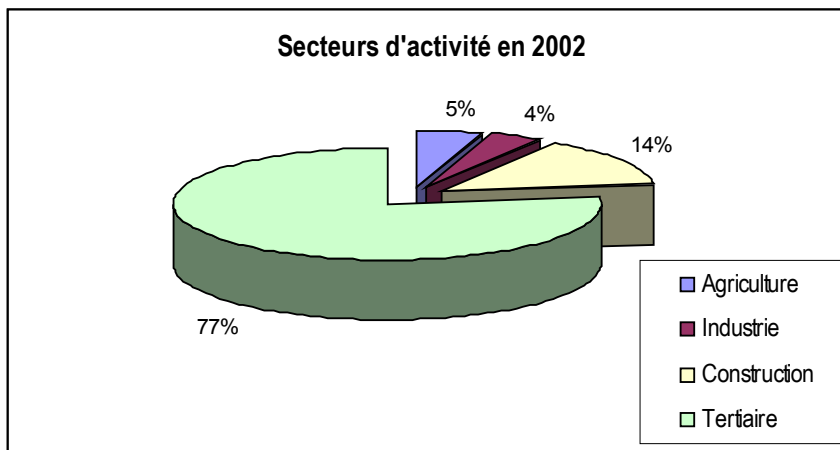
Si le nombre d'emplois salariés est en hausse, le graphique ci-dessus montre clairement la diminution importante des emplois d'agriculteurs et d'ouvriers. La baisse des agriculteurs déclarés est considérable : 75% d'agriculteurs en moins en cinq ans entre 1997 et 2002.

Il reste que cette baisse spectaculaire est peut-être d'avantage déclarative que due à une chute effective d'activité. Si l'on prend en compte l'image sociale (peu valorisée) attachée au statut « d'agriculteur » à Mayotte : le nombre de personnes à déclarer leur activité principale comme une activité agricole subit sans

doute une baisse liée à l'image sociale négative de l'agriculteur qui tend à ne pas être considéré comme une activité professionnelle à part entière, encore moins comme un emploi.

Entre 1997 et 2002, il est par ailleurs assez peu probable que l'activité agricole ait réellement régressée (en témoigne l'évolution forte et constante de l'occupation du territoire au titre de surfaces agricoles).

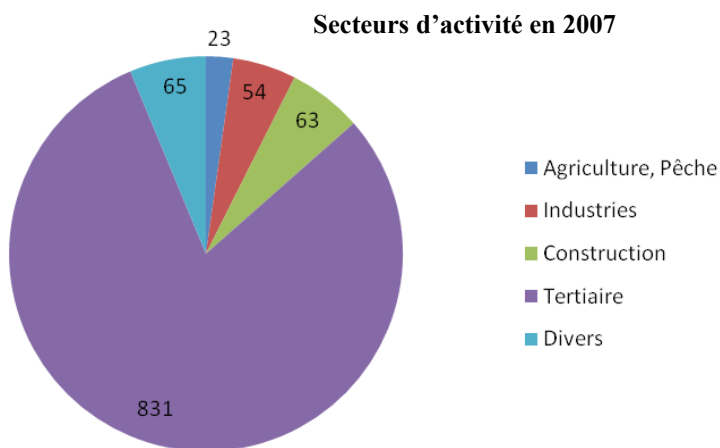
Ainsi, le paradoxe apparent entre une stabilité de l'emploi en cinq ans et une baisse conséquente du nombre d'agriculteurs déclarés est sans doute à mettre sur le compte de ce phénomène typiquement social : si l'on considère l'augmentation très sensible du nombre de salariés, si l'on admet le principe d'une faible considération sociale de l'activité d'agriculteur, on en déduira en fait, pour la commune de Bouéni, une augmentation sensible de l'emploi depuis 1997 parce que l'éventualité d'un transfert structurel des agriculteurs vers les salariés paraît une hypothèse peu réaliste.



Source : RGP 2002, INSEE

Selon les derniers chiffres INSEE 2007, les agriculteurs ne représentent plus que 2.20% de la population active.

Ce chiffre traduit tout à fait la tendance déjà observée entre 1997 et 2002 mettant en avant un changement profond des mentalités et un dénigrement du secteur primaire et un attrait pour le secteur tertiaire chez les jeunes adultes en âge d'activité.



Source : RGP 2007, INSEE

Secteur économique en hausse : le tertiaire

Ce graphique paraît confirmer l'hypothèse d'une restructuration de l'emploi dans la commune de Bouéni : le secteur tertiaire y est en hausse depuis 1997, alors que l'industrie et la construction se maintiennent. Ce résultat est la conséquence d'une augmentation sensible des emplois de :

- cadre,
- professions intermédiaires,
- employés.

En 2007, la part du tertiaire sur la population active s'élève à 80.20% alors qu'elle représentait 77% en 2002.

Pour les deux premiers types d'emploi (cadres, professions intermédiaires), la tendance traduit une élévation du niveau des compétences des candidats à l'emploi au sein de la population des actifs : le nombre de cadres, par exemple, a doublé entre 1997 et 2002 et se maintient en 2007. La proportion des professions intermédiaires, qui regroupe traditionnellement les métiers du Public à qualification moyenne (type instituteur, infirmière, etc.), a quant à elle progressé de 20%.

La troisième catégorie (employés) traduit certainement l'effet, au niveau de l'emploi communal, du développement récent du secteur privé à Mayotte (distribution, services, etc.).

Les écarts de revenus observés entre les secteurs d'activités peuvent être expliqués par la préférence de la population, et notamment les jeunes, pour les emplois salariés.

Notons que ces deux derniers changements induisent une augmentation des transferts domicile-travail pour les habitants de la commune, celle-ci n'accueillant que très peu de structures publiques ou privées offrant ce type d'emploi.

Partant d'une moyenne communale située autour de 67% d'actifs ayant un emploi (sur l'ensemble de la population active), deux villages se distinguent par des écarts positifs importants à cette moyenne : Mbouanatsa et Mzouazia.

Si l'on écarte l'effet statistique dû à un faible effectif pour Mbouanatsa (49 actifs pour 45 avec emploi) c'est Mzouazia qui s'avère le village où la part d'actifs avec emploi est la plus importante (162 actifs avec emploi sur un total de 222 actifs, soit 73% de la population active de ce village).

Ce résultat s'avère particulièrement instructif lorsque l'on prend en compte le type d'emploi par rapport au statut de salarié ou non salarié.

Bouéni, fief des salariés, Mzouazia fief des non-salariés

(nombre de salariés par village en 2007- donnée non disponible)

Même si l'emploi salarié reste très dominant dans la commune de Bouéni, comme à Mayotte dans son ensemble, des différences significatives entre villages permettent de définir une géographie de l'emploi qui met en évidence deux grands ensembles territoriaux au sein de la commune :

- 1- Bouéni, Bambo Ouest, Hagnoundrou.
- 2- Mzouazia, Moinatrindri, Mbouanatsa.



Consultants

En effet, c'est à Bouéni, à Hagnoundrou et à Bambo Ouest que l'on trouve la plus forte proportion de salariés.

A l'autre extrémité, Mzouazia avec 20% d'actifs avec emploi non salariés, soit un peu plus du double qu'à Bouéni (9%).

Ces différences deviennent pertinentes lorsque l'on s'intéresse aux secteurs d'activité par village, parce que l'emploi non salarié correspond à des activités qui paraissent se concentrer spontanément dans certains secteurs (petit commerce, tourisme, artisanat ou BTP) selon les villages.

Les migrations

En cinq ans, le nombre de travailleurs sédentaires a baissé sur l'ensemble des communes. Au-delà de cette tendance générale à tous les territoires du Sud, il existe des différences importantes selon les communes : la plus affectée par le phénomène est la commune de Kani-Kéli, la moins affectée est Boueni.

Boueni est la commune qui présente le solde migratoire professionnel le plus favorable : la différence entre le nombre de travailleurs migrants vers l'extérieur et l'afflux de travailleurs provenant d'autres communes.

En considérant l'ensemble des communes de Mayotte, l'évolution des navettes domicile-travail de 1997 à 2002 montre l'augmentation très nette du trafic quotidien vers l'agglomération de Mamoudzou pour des motifs professionnels.

Le tableau suivant met en évidence que les communes du Sud sont toutes affectées par une baisse des effectifs d'actifs (sédentaires ou provenant d'autres communes) se rendant dans la commune pour leur travail, depuis cinq ans.

Tableau de l'évolution des navettes domicile-travail de 1997 à 2002 : Boueni et communes du Sud

Commune de travail Commune de résidence	BANDRELE		BOUENI		CHIRONGUI		KANI-KELI		TOTAL	
	1997	2002	1997	2002	1997	2002	1997	2002	1997	2002
ACOUA	3	1			1	1	1	1	468	516
BANDRABOUA	6		1			1	2		920	1397
BANDRELE	409	324	4	14	47	26	28	7	920	749
BOUENI	18	14	351	278	47	56	25	30	840	855
CHICONI	1	6		2	1	1	2	4	823	826
CHIRONGUI	56	36	23	26	439	302	20	13	1127	739
DEMBENI	22	19	4		12	2	2	6	1412	949
DZAOUDZI	6	3	2	2		4	1	1	2237	2438
KANI-KELI	23	14	19	36	29	43	509	219	970	630
KOUNGOU	4	5		1		5	2	3	1572	2248
MAMOUDZOU	29	40	13	13	22	24	33	9	6785	8215
M'TSAMBORO	1							1	1159	919
M'TSANGAMOUI		1				2		2	772	718
OUANGANI	4	1		1		2			1041	709
PAMANDZI	4	3		1			6		1675	1659
SADA	4	3	3	3	15	17	2	4	1299	1108
TSINGONI	7	1	4	1	3	3		6	1026	1156
Total	597	471	424	378	616	489	633	306	25046	25831

Source : INSEE 2002 – les navettes domicile-travail : effectifs population active, hors petits boulots

Outre le mouvement migratoire globalement massif vers l'agglomération de Mamoudzou, il existe en effet une migration liée au travail interne aux communes du Sud, migration qui profite essentiellement à Chirongui et à Bouéni, au détriment surtout de Kani-Kéli et dans une moindre mesure, de Bandré. Si l'on considère sa situation géographique beaucoup plus enclavée que Chirongui, Bouéni tire donc très honorablement son épingle du jeu des migrations dans le Sud, en attirant sur son territoire des travailleurs provenant des communes limitrophes. Le tissu socio-économique de la commune explique et conforte ces mouvements migratoires professionnels favorables à la commune.

En 2007, à Bouéni, environ 30% des travailleurs résidaient et travaillaient dans la même commune et 70% de la population active de la commune part travailler dans une autre commune.

On assiste donc à une certaine diminution de l'attractivité de l'emploi sur la commune au profit des autres communes de Mayotte. Cela s'explique par la part de plus en plus importante du tertiaire de la population active. Ce fait implique une fuite des actifs vers les pôles d'emplois tertiaires de l'île que sont Mamoudzou-Koungou principalement.

Il faudra veiller à ce que ce constat se stabilise à l'avenir pour que la commune ne devienne pas uniquement « résidentielle ».

Il est impératif qu'elle puisse développer ses potentialités afin de créer de l'emploi sur son territoire et ainsi fixer ses actifs sur son territoire communal.

	Dans la commune	Dans le même village	Dans un autre village de la commune	Dans une autre commune de Mayotte
Population totale	11 311	11 311	0	0
Population active	11 311	11 311	0	0
Population inactif	11 311	11 311	0	0
Population agricole	11 311	11 311	0	0
Population tertiaire	11 311	11 311	0	0
Population industrielle	11 311	11 311	0	0
Population commerciale	11 311	11 311	0	0
Population artisanale	11 311	11 311	0	0
Population professionnelle	11 311	11 311	0	0

Source : RGP 2007, INSEE

Une attractivité de la commune à redynamiser

Le contexte socio-économique de la commune est relativement préoccupant comme pour la majorité des communes rurales de l'île. En effet, on observe un déclin des secteurs d'activité du secteur primaire. (La baisse du secteur agricole et la hausse du secteur tertiaire explique la baisse du taux de personnes travaillant et résidant sur la commune car l'augmentation significative du secteur tertiaire sous tend une évasion d'actifs vers le pôle urbain de Koungou/Mamoudzou). Ce fort déséquilibre ne fera que se renforcer au fil du temps avec l'attraction qu'exerce la capitale, notamment sur les jeunes adultes actifs.

En effet, la part très importante des demandeurs d'emploi de moins de 25 ans et la forte proportion de moins de 20 ans se tournera à plus ou moins long terme vers le pôle d'attraction que représente Mamoudzou.

De manière générale, la commune de Bouéni, comme beaucoup d'autres communes à dominance rurale, est donc confrontée à des mutations qui fragilisent l'organisation sociale et bouleversent les traditions et coutumes. Réduire ces répercussions sociales passe par une plus grande participation de la population au devenir de la commune. Le secteur associatif prend de plus en plus de vigueur, il peut servir de relais entre

les habitants et les institutions, cependant le manque de moyens et les problèmes financiers empêchent les associations d'intervenir efficacement.

L'enjeu majeur consiste à rendre la commune plus attractive en termes d'emploi. Il s'agit de favoriser un développement local basé sur les potentialités du territoire communal en attirant les jeunes vers le secteur primaire en créant des emplois plus diversifiés en milieu rural dans les domaines d'activités liés à l'artisanat et au tourisme (agritourisme et écotourisme).

Les activités économiques

L'agriculture

D'une manière générale, le secteur agricole continue à faire vivre (directement, indirectement ou partiellement), 55% des ménages mahorais et conserve une fonction de production prépondérante.

L'agriculture à Mayotte reste une activité presque exclusivement familiale et traditionnelle. Un tiers seulement des ménages déclare vendre ou échanger tout ou partie de leurs productions végétales.

Face à cela, les surfaces cultivées représenteraient plus de 18000 ha soit près de 50% de la surface de l'île. La bananeraie et la cocoteraie occupent à elles seules 45% des surfaces cultivées.

⇒ **Agriculture vivrière à BOUENI (Données fournies par la mairie en 2008) :**

- village de Bouéni : 169 agriculteurs (dont 167 'culture fruitière', 1 'vanille' et 1'élevage ovins').
- Village de Bambo-Ouest : 26 agriculteurs 'culture fruitière'
- Village de Mbouanatsa : 10 agriculteurs 'culture fruitière'
- Village de MMzouazia : 54 agriculteurs 'culture fruitière'
- Village de Majiméouini : 5 agriculteurs 'culture fruitière'
- Village de Hagnoudrou : 55 agriculteurs (dont 54'culture fruitière' et 1 éleveur d'animaux)
- Village de Moinatrindri : 62 agriculteurs (dont 59'culture fruitière' et 1 éleveur de volaille, 1 éleveur d'animaux, et 1 agriculteur spécialisé dans la vanille)

Le secteur agricole est largement sous-équipé, les méthodes de production traditionnelles sont peu rentables économiquement et ne permettent qu'un revenu occasionnel.

L'agriculture mahoraise demeure principalement vivrière dans la mesure où 53% de ceux qui pratiquent l'activité agricole ne vendent pas leurs produits.

Aujourd'hui, le sud de l'île est peu agricole. Les sols du Sud sont sableux et s'effritent ce qui rend difficile les pratiques agricoles.

L'activité marchande de maraîchage est très faible car il n'y a pas de déplacements de collectrices à partir de Bouéni du fait de l'éloignement de Mamoudzou.

On remarque à Bouéni une forte occupation du territoire au titre de surfaces agricoles mais une production essentiellement vivrière, ne permettant pas l'approvisionnement des marchés de la commune, par ailleurs inutilisés (Bouéni) ou inexistantes ; ce qui oblige les hôtels, les restaurants et une partie des habitants de la commune à se rendre à Mamoudzou pour l'achat des légumes et fruits. Des zones littorales pourraient avantageusement être attribuées à du maraîchage et la présence de nombreux arbres fruitiers sur la presque île pourrait être mieux exploitée. La polyculture doit être encouragée absolument. Il faudrait structurer l'activité pour passer à une production locale satisfaisante.

Globalement, la commune de Bouéni est confrontée aux mêmes problématiques que l'ensemble de l'île :

- L'agriculture est essentiellement manuelle et peu intensive.

- Sa fonction est essentiellement d'assurer l'autoconsommation de la famille bien qu'elle puisse parfois avoir une vocation commerciale.
- Elle occupe une place sociale très importante.

Les problèmes fréquemment rencontrés par les producteurs de la commune concernent :

- Problèmes d'accès à leur parcelle (absence de route ou de piste).
- Problème d'accès à l'eau notamment en période sèche.
- Des vols de produits (fruits..).
- Renouvellement de la fertilité, la mise en jachère s'avérant insuffisante dans l'optique d'une intensification de production.
- Des conflits internes aux organisations de producteurs.
- Problèmes d'approvisionnement en intrants et en petits matériels.

La pêche

La pêche est un secteur socio-économique majeur à Mayotte. Même si elle ne concerne qu'une part infime de la population active, elle est essentielle à l'autosuffisance alimentaire de nombreux mahorais.

A ce jour, le secteur de la pêche reste principalement artisanal : le type d'embarcation, le niveau de motorisation, le mode de conservation du poisson, ainsi que les techniques de pêche sont encore rudimentaires.

Selon les données de la mairie, 1 pêcheur est recensé sur la commune, à Moinatrindri.

Dans ce domaine l'activité est ralentie par un manque d'aménagement pour l'accès au littoral des pêcheurs (rampes d'accès) et par le problème récurrent du vol des barques. La production de poissons reste faible et est essentiellement destinée aux personnes proches. Comme pour l'agriculture, on pourrait parler de « pêche vivrière ». Pour passer à une production destinée à la vente, il faudrait envisager une coopérative sur la commune avec production de froid. L'aquaculture est aussi une hypothèse à développer (site de Mzouazia désigné dans le SRADT).

Les secteurs d'aquaculture sont peu nombreux mais sont répartis sur la plupart des façades maritimes de Mayotte. Il est à noter que les sites d'aquacultures s'implantent préférentiellement à l'intérieur des baies (Bouéni et Kani-Kéli).

L'artisanat et autres activités

La représentation de l'artisanat traditionnel au registre des entreprises déclarées au Centre de Formalité des Entreprises (CFE) reste très faible (2 inscriptions). Cette représentation se situe en fait très en deçà du potentiel et des savoir-faire présents dans la commune de Bouéni. En effet, des artisans dépositaires de savoir faire anciens ont pu être identifiés et répertoriés à de multiples occasions. La faible représentation de ce secteur au CFE montre simplement que l'artisanat traditionnel n'est pas intégré dans un système économique performant.

La revalorisation de ce secteur dont les retombées touristiques peuvent être conséquentes, devra être repensée à l'intérieur d'un pôle plus large incluant les artisans « modernes », nombreux dans la commune, et qui pourraient offrir aux « traditionnels » le dynamisme économique et la visibilité qui font défaut à ces derniers.

Le commerce, 95 commerces pour 54% de l'activité privée (Cf. Annexes)

Le commerce arrive largement « en tête » des activités avec 54% de l'activité d'entreprise communale. Ce chiffre place Bouéni au-dessus de la moyenne territoriale (46%).

Sur 95 commerces déclarés : 56 épicerie, de nombreux établissements de commerce général et émergence de nouvelles activités telles que club de plongée et activités hôtelières. A noter que la Chambre de l'artisanat met en avant seulement 50 artisans-commerçants recensés. Le terme « d'épicerie » désigne des petits commerces de proximité de taille variable, qui recrutent leur clientèle dans les quartiers et les sous-quartiers urbains. Au départ, ces épicerie paraissent s'insérer dans un système socioéconomique dont les fonctions sociales peuvent être multiples : occupation féminine (dans un contexte conjugal où l'homme est salarié), activité d'économie solidaire (commerce tenu par un membre de la parentèle d'un financeur salarié). Dans la plupart des cas, cette activité, présentée officiellement par son responsable comme une forme de service à la population d'un quartier ou d'une rue, n'en constitue pas moins une source de revenus complémentaires qui peut s'inscrire dans un système plus complexe de multi-activités (taxi, location d'atelier, etc.). Avec l'augmentation sensible des revenus des ménages depuis 1997, les fonctions sociales de l'économie « solidaire » tendent d'ailleurs à s'estomper au profit d'une activité plus typiquement commerciale qui engendre en outre une spécialisation dans les produits vendus. On notera ainsi, dans la commune de Bouéni, la proportion importante, et croissante, des échoppes dédiées au « commerce général » (près de 20% de l'ensemble), appellation qui traduit très souvent un volume d'affaires plus important, une stratégie commerciale plus aiguë, une éventuelle spécialisation dans les articles vendus (matériaux de construction, prêt-à-porter, etc.).

BTP : plus de 40% des entreprises ont 3 salariés et plus

Secteur traditionnellement bien représenté à Mayotte, le BTP représente à Bouéni 25% de l'ensemble des activités d'entreprise (soit un chiffre conforme à la moyenne du territoire).

On distingue deux types d'entreprises :

- les entreprises unipersonnelles qui n'ont pas d'effectif déclaré à la CPS. Il s'agit le plus souvent d'activités d'opportunité qui ne sont exercées que de façon occasionnelle et temporaire. Elles peuvent être une occupation qui vient en complément d'un travail principal. Ce type d'activité n'est pas ou très peu créatrice d'emploi. A Bouéni, ce type d'activité est en régression : seulement 7 entreprises de ce type dans le BTP, contre 31 ayant au moins un salarié,
- les entreprises qui ont des effectifs déclarés : elles témoignent le plus souvent d'une activité principale. A Bouéni, on observe un taux d'entreprises avec salariés assez important : 15 entreprises de BTP ayant 1 ou 2 salariés, 16 entreprises ayant 3 salariés et plus. Ces résultats montrent fort bien le dynamisme entrepreneurial de la commune dans le secteur du BTP en particulier.

Transport : 17 entreprises dédiées au transport des personnes

En réponse pratique à une demande liée à la mobilité professionnelle, 17 entreprises de transport de personnes existent aujourd'hui dans la commune de Bouéni.

Parmi elles, 8 concernent le transport en commun, 9 sont des transporteurs de type « taxi ville » c'est-à-dire disposant d'un véhicule pouvant transporter 4 passagers maximum. L'initiative privée répond ici à une véritable demande par des prestations qui ne sont pas jugées totalement satisfaisantes par les usagers.

Les usagers sont également contraints à des horaires qui ne correspondent pas forcément à leurs emplois du temps. Malgré ces défaillances quant au confort des usagers, la réalité économique liée aux entreprises de transport devra être prise en compte dans les orientations du schéma de déplacement à Mayotte, parce que le secteur des transports est un secteur qui fonctionne bien et qui crée des emplois sur la commune.

L'existence de pôles d'activités différenciées et complémentaires

Recouvrant assez fidèlement le découpage territorial issu de l'analyse de l'emploi, du taux d'activité et du type d'emploi occupé, l'analyse des activités d'entreprise dans la commune de Bouéni fait apparaître deux pôles principaux en termes de volume d'activités d'entreprise : Bouéni et Mzouazia.

1- Pôle des services de proximité et du tourisme : Bouéni

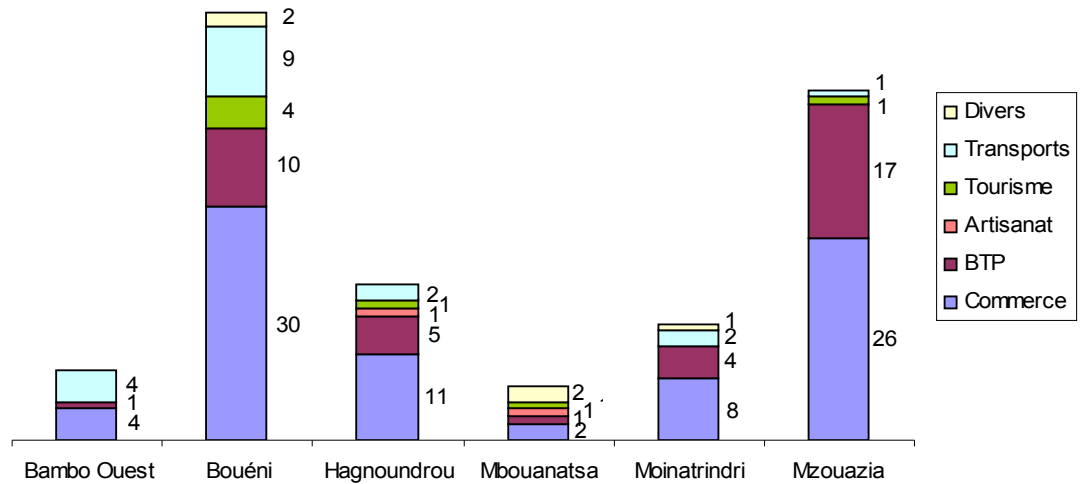
Le développement économique de Bouéni, vis-à-vis de l'emploi, s'est effectué sur le modèle de tous les noyaux résidentiels importants de l'île : le salariat qui y domine est le fait d'une forte proportion de salariés du Public, embauchés à une époque où le principal pourvoyeur d'emplois était l'Etat et ses différents services. Voilà de quoi faire de Bouéni le centre urbain résidentiel principal du territoire communal. Mais les dimensions de ce centre urbain, son insertion dans un cadre naturel encore préservé, ont permis l'installation de structures à vocation touristique dans le tissu urbain lui-même ou à grande proximité de celui-ci. Le résultat urbain, social et paysager tranche ainsi singulièrement avec l'effet produit d'autres projets touristiques implantés en dehors et sans rapport avec les centres villageois ou urbains desquels ils sont géographiquement proches. Plus traditionnellement, le petit commerce de proximité est extrêmement développé à Bouéni même, trait typique des centres urbains.

2- Pôle du BTP et du commerce général : Mzouazia

Par sa situation privilégiée (carrefour entre la presqu'île de Bouéni et l'axe Nord-Sud), Mzouazia s'exprime de façon spectaculaire autour des deux axes de développement actuels que sont le commerce général et l'artisanat « moderne » attaché au BTP.

1/3 des entreprises communales du BTP en 2003 sont situées à Mzouazia. Si l'on comptabilise celles de l'autre élément de ce pôle, Moinatrindri, on atteint alors la moitié des entreprises, alors que le village de Bouéni ne compte qu'un sixième des entreprises de la commune. Quant aux commerces, ils reflètent ce dynamisme économique : d'avantage de « commerces généraux » que de « commerces de proximité ».

Commune de Bouéni : répartition par secteur d'activité et par village des entreprises de la commune (effectifs bruts)



Source : CFE 2003 (Centre de Formalités des Entreprises, Chambre Professionnelle)

Le tourisme : Bouéni en avance sur le reste de Mayotte



Consultants



Beaucoup de communes à Mayotte revendiquent le statut de pôle touristique, en s'appuyant à la fois sur ce qui est identifié comme leur potentiel et, à une autre échelle, sur les discours à propos du développement touristique de l'île dans son ensemble. Les orientations prises à Bouéni dans ce domaine se traduisent aujourd'hui par une avance concrète assez considérable en termes de structures dédiées au tourisme. On enregistre en effet en 2009 pas moins de 8 établissements voués au tourisme : chambres et tables d'hôtes (3), hôtels (1), bars restaurants (5), effectifs qui placent Bouéni très au-dessus de la moyenne du territoire (6% de l'activité déclarée au CFE contre 1% en moyenne sur l'ensemble de Mayotte). En ce qui concerne les structures d'hébergement, le tourisme semble se développer autour d'établissements dont le modèle social et économique se situe à bonne distance du concept international de « prestige » : établissements bien insérés dans le tissu urbain, et dont l'accès n'est pas régi par des critères discriminatoires.

En fait, Bouéni offre pour l'instant un ensemble d'établissements tenus tant par des gens du pays que par des expatriés, établissements qui vont de la plus authentique chambre d'hôtes, à l'établissement hôtelier plus luxueux (la baie des tortues) mais qui n'en représente pas moins l'idéal préconisé par la commune : cet établissement tenu par une direction franco-mahoraise rencontre un franc succès auprès des composantes sociales les plus larges (touristes venant de l'extérieur, clientèle de week-end composée de couples salariés mahorais et de résidents métropolitains). Le pari engagé par la commune, pour un développement harmonieux, au plan social, du secteur du tourisme paraît donc bien en passe d'être gagné, tant au plan quantitatif qu'au plan qualitatif. Les activités existantes, l'attrait croissant pour la commune de Bouéni, pour sa qualité de vie et sa spécificité paysagère, constituent définitivement Bouéni comme pôle touristique majeur de l'île. Il conviendra de mettre tout en œuvre pour continuer à accompagner et contrôler ce développement selon les critères sociaux et économiques définis par la commune.

L'outil économique, qu'est le tourisme, doit ainsi permettre à Bouéni de rester le pôle touristique majeur de Mayotte. La commune doit s'orienter vers une véritable stratégie de développement touristique et doit se donner les moyens d'une mise en œuvre efficace.

Pour continuer sur cette lancée, la commune doit :

- Mieux connaître la demande spécifique actuelle et potentielle, sur le plan quantitatif et qualitatif (études de clientèles, provenance, satisfaction globale, étude d'image, observatoire des tendances et évolution, etc.)
- Mettre en adéquation l'offre et la demande en particulier : diversification de l'offre (clientèle peut être davantage tournée vers de courts séjours en gîtes, typiquement mahorais, activités nautiques, randonnées, etc.)
- Prendre en compte le contexte environnemental (accès, ressources, préservation de la nature, des paysages) et prévoir un développement conforme à ces contraintes.
- Se doter d'un outil de gouvernance, qui donne le cap, en contrôler la mise en œuvre, ajuster au fur et à mesure des besoins et des évolutions.



Consultants



USAGES DU MILIEU LAGONAIRE
A MAYOTTE



Echelle 1 : 50 000

Mai 2002

Transports : équipements portuaires de commerce

- Port de commerce et de pêche industrielle ou semi-industrielle
- Road maritime (gros tonnage)
- Vois maritime secondaire
- Projet de liaison maritime
- Navette maritime
- Zone de refuge potentiel de navires en détresse

Tourisme

- Hôtel (capacité en nombre de lits)
- 250
- de 250 à 50
- de 50 à 25
- de 25 à 10
- de 10 à 5

- Espace prioritaire d'aménagement touristique
- Espace touristique léger et de faible dimension
- Port de plaisance / zone de mouillage organisé
- Zone de mouillage forain
- Bouée de mouillage en zone de réserve
- Hydro-surface
- Site de plongée
- Club de plongée
- Plage touristique et plage "vacile"
- Site d'observation de la ponte des tortues
- Zone d'observation de baléistes
- Point de vue remarquable

- Centre nautique existant
- Circuit de promenade en mer
- Sentier mangrove
- Sentier botanique
- Sentier sous-marin
- Site lagunaire d'intérêt touristique
- Site littoral d'intérêt touristique
- Equipements sous-marins particuliers
- Site potentiel identifié pour créer une épave
- Câble électrique
- Zone de câbles électriques et de conduits d'eau
- Projet de conduite d'eau

III.LA STRUCTURE FONCIERE ET IMMOBILIERE

La capacité des extensions

Les contraintes du site (zones à risques, de fortes pentes,...) et les espaces protégés de la commune tels que le littoral et les forêts, contraignent l'urbanisation de Bouéni. Les zones dites urbanisables paraissent en effet restreintes au regard des prévisions démographiques du PADD.

Si l'on suit une évolution tendancielle¹, la commune comptera **6 393 habitants à l'horizon 2017 et 7 717 habitants à l'horizon 2027**, en considérant l'approche du PADD, nous proposons de retenir l'hypothèse haute du scénario tendanciel, soit un taux de **1.90 %** (Hypothèse réaliste), répartis comme suit :

■ Pour 2017 : 2447 habitants pour Bouéni soit 420 habitants supplémentaires, 105 logements à créer et 3.7 hectares de terrains constructibles à réserver.

Projection 2027 ⇒ 2954 habitants soit 507 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 127 logements supplémentaires et 4.6 ha à réserver en plus par rapport à 2017.

■ Pour 2017 : 1054 habitants pour Moinatrindri soit 181 habitants supplémentaires, 45 logements à créer et 1.6 hectares de terrains constructibles à réserver.

Projection 2027 ⇒ 1272 habitants soit 218 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 55 logements supplémentaires et 1.8 ha à réserver en plus par rapport à 2017.

■ Pour 2017 : 952 habitants pour Hagnoudrou soit 163 habitants supplémentaires, 41 logements à créer et 1.4 hectares de terrains constructibles à réserver.

Projection 2027 ⇒ 1150 habitants soit 198 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 49 logements supplémentaires et 1.7 ha à réserver en plus par rapport à 2017.

■ Pour 2017 : 395 habitants pour Bambo ouest soit 68 habitants supplémentaires, 17 logements à créer et 0.6 hectares de terrains constructibles à réserver.

Projection 2027 ⇒ 476 habitants soit 81 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 20 logements supplémentaires et 0.7 ha à réserver en plus par rapport à 2017.

■ Pour 2017 : 1337 habitants pour Mzouazia soit 229 habitants supplémentaires, 57 logements à créer et 2 hectares de terrains constructibles à réserver.

Projection 2027 ⇒ 1614 habitants soit 277 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 70 logements supplémentaires et 2.5 ha à réserver en plus par rapport à 2017.

■ Pour 2017 : 208 habitants pour Mbouanatsa soit 36 habitants supplémentaires, 9 logements à créer et 0.4 hectares de terrains constructibles à réserver.

Projection 2027 ⇒ 251 habitants soit 43 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 11 logements supplémentaires et 0.5 ha à réserver en plus par rapport à 2017.

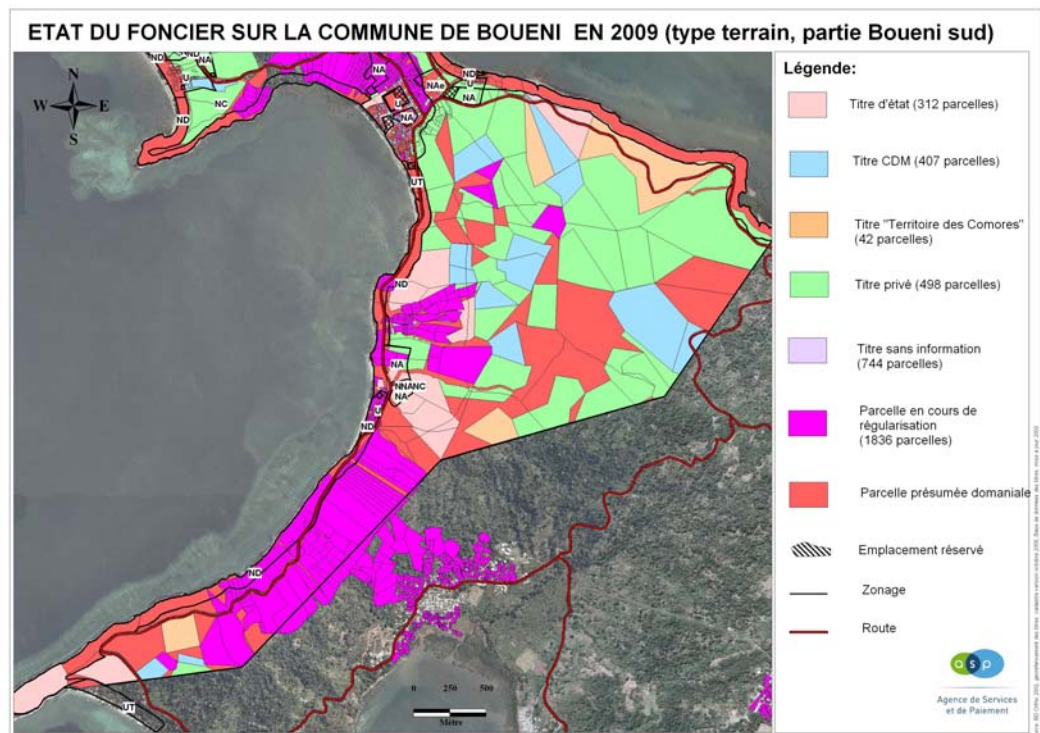
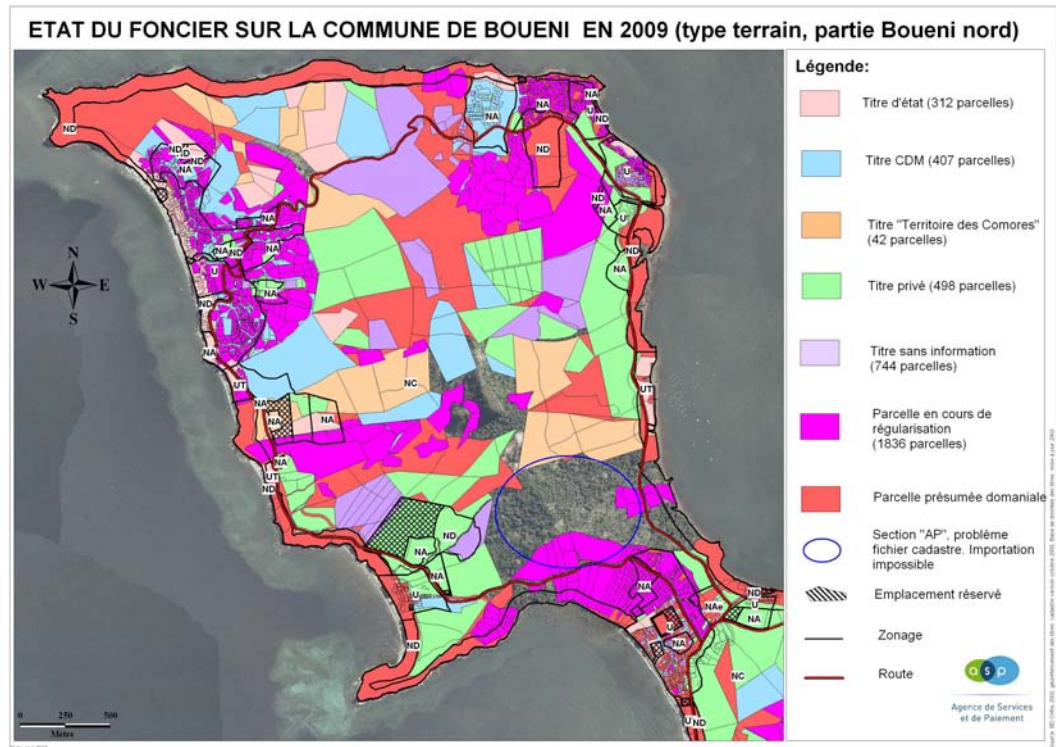
■ Au total, la commune de Bouéni comptera **1 097 habitants supplémentaires d'ici 2017 soit 274 logements à créer soit une moyenne de 27.6 logements à l'hectare².**

¹ ⇒ Le PADD a comme objectif de répartir la population sur l'ensemble du territoire et ce, notamment par la localisation d'équipements structurants et de logements dans le Sud afin de désengorger la capitale dont le tissu urbain arrive à saturation. Outre une prise de conscience, il est aujourd'hui nécessaire d'entamer une politique de stabilisation de la population. D'un point de vue urbanistique, le Plan Local d'Urbanisme de Bouéni doit s'intégrer à une logique de répartition de la population sur le territoire mahorais.

² Préconisations du PADD .

La situation foncière de la commune

Occupations illégales, constructions clandestines, et mal connaissance du foncier contraignent les futurs aménagements urbains et donc la satisfaction des besoins en logements et en équipements. Les plans fonciers de l'analyse foncière dans le chapitre suivant permettent à la municipalité de prendre connaissance des terrains privés et publics présents sur l'ensemble des villages.



Le parc de logements et les caractéristiques de l'habitat

L'évolution du parc de logement

Bouéni connaît une croissance faible de logements depuis ces dernières années puisqu'elle met en avant un taux de croissance annuel moyen de 1.5% sur la période 1997-2002.

La commune recense en 2002, 1 420 logements dont 1016 résidences principales soit 2.75% des résidences principales de Mayotte. Ainsi, le nombre de résidences principales sur la commune représente 71.5% du parc de logement. Cette situation est légèrement inférieure à la moyenne de l'île qui est de 81%. Il s'agit de la commune la plus éloignée de Mamoudzou. De ce fait, elle ne bénéficie pas d'une bonne attractivité.

La municipalité nous fait savoir tout de même que de nombreuses personnes ont émis le souhait ces dernières années de venir habiter sur la commune, étant donné le cadre de vie qui y est très agréable.

La croissance du nombre de logements est donc légèrement plus faible que la croissance de la population (2.00% entre 2002 et 2007).

Une durcification de l'habitat

Depuis une vingtaine d'années, l'habitat qui était traditionnellement en terre et en matière végétale, a fait place à des types de construction en dur (brique, parpaing, tôle...) : 89%.

TYPE DE CONSTRUCTION	Nombre	%
Case traditionnelle ou maison dans un enclos	791	77,8
Case traditionnelle ou maison sans cloture	160	15,7
Immeuble en dur comportant plusieurs logements	65	6,4
TOTAL	1016	100

Source : RGP 2002, INSEE

La case traditionnelle ou maison dans un enclos reste majoritaire sur le territoire communal avec 77.8% du total des résidences principales.

La commune de Bouéni met en avant une particularité qui est à retenir. En effet, même si sa proportion d'immeubles en dur comportant plusieurs logements est faible (6.4%), elle est tout de même deux fois plus importante que la moyenne mahoraise (3.7%).

Cette évolution souligne une durcification de l'habitat, consécutive, d'une part, à l'évolution de la situation économique de l'île, d'autre part, à la mise en place par la Collectivité Territoriale d'une politique de logement social, menée conjointement avec la S.I.M (Société Immobilière de Mayotte) et destinée à accroître l'accession à un type d'habitat moderne au plus grand nombre possible d'individus, par le biais de lotissements communaux comme à M'Bouanatsa et à Moinatrindri.

Aujourd'hui autant à Mamoudzou qu'à Bouéni l'habitat traditionnel a fait place à une diversité des types d'habitation (cases SIM, cases en dur « auto-financées »,...). Malgré cette évolution l'habitat précaire reste

toujours présent et nécessite souvent des opérations de Résorption d'Habitat Insalubre comme à Hagnoundrou, à Bouéni, à Moinatrindri et à Mzouazia.

Le processus de durcification s'accompagne de l'équipement en confort des logements. En effet, sur 1 016 résidences principales, 941 résidences ont l'électricité, 276 résidences ont une douche avec WC et chasse d'eau. Cependant seulement 330 résidences bénéficient d'une alimentation en eau potable dans la maison, soit 32.4% et une proportion très importante de ménages qui utilisent des toilettes extérieures (63%).

COMMUNES ET VILLAGES	COM-MUNE	VIL-LAGE	RÉSIDENCES PRINCIPALES								
			Confort				Confort				
			Électricité et eau dans la maison	Électricité sans eau dans la maison	Pas d'électricité et eau dans la maison	Ni électricité ni eau dans la maison	Douche ou baignoire et WC avec chasse d'eau	Douche ou baignoire sans WC avec chasse d'eau	Mraba wa sho et WC avec chasse d'eau	Mraba wa sho sans WC avec chasse d'eau	Autres cas
Bouéni	504	-	322	619	8	67	276	19	19	621	81
Bouéni	504	040	173	225	4	21	128	6	9	235	45
Moinatrindri	504	041	37	95	3	18	21	5	5	108	14
Hagnoundrou	504	042	2	134	0	7	3	3	0	127	10
Bambo Ouest	504	043	8	51	0	7	13	2	2	47	2
Mzouazia	504	044	74	107	1	14	88	3	0	96	9
Mbouanatsa	504	045	28	7	0	0	23	0	3	8	1

Source : RGP 2002, INSEE

En terme d'alimentation en eau, 93.5% des résidences principales de Bouéni sont alimentées en eau soit directement soit dans l'enclos alors que la moyenne mahoraise est de 75%.

En terme d'électricité, presque 93% des résidences ont accès à l'électricité alors que la moyenne à Mayotte est de 76%.

En terme de confort, 29% des résidences principales peuvent être considérées comme aux normes puisqu'elles sont équipées de douche ou baignoire avec ou sans WC pour 22% au niveau de l'île.

Face à cela, 63% des logements ne sont pas aux normes utilisant encore des systèmes d'assainissement traditionnels tels que les mra ba wa sho avec ou sans chasse d'eau, contre 69% au niveau de Mayotte.

Un statut d'occupation encore traditionnel

Le tableau ci-dessous met en avant que les propriétaires du sol et du logement sont encore largement majoritaires, avec une part plus importante pour les villages de Moinatrindri et de Bouéni.

Les deux plus petits villages, Bambo ouest et Mbouanatsa, accueillent quelques locataires mais les villages qui en accueillent le plus sont ceux qui connaissent le taux d'évolution de leur population les plus importants de la commune : Bouéni et Mzouazia. Ce constat met en avant une tendance à l'évolution du statut d'occupation dans les villages les plus en développement.

COMMUNES ET VILLAGES	COM-MUNE	VIL-LAGE	RÉSIDENCES PRINCIPALES							
			Ensemble	Type de logement			Statut d'occupation			
				Case traditionnelle ou maison dans un enclos	Case traditionnelle ou maison sans clôture	Immeuble en dur comportant plusieurs logements	Propriétaire du sol et du logement	Propriétaire de la maison seule	Locataire ou sous-locataire	Logé gratuitement
Bouéni	504	-	1 016	791	160	65	829	27	67	93
Bouéni	504	040	423	289	75	59	365	15	26	17
Moinatrindri	504	041	153	122	31	0	132	0	1	20
Hagnoundrou	504	042	143	125	13	5	109	4	7	23
Bambo Ouest	504	043	66	61	5	0	46	1	7	12
Mzouzia	504	044	196	189	6	1	148	7	21	20
Mbouanatsa	504	045	35	5	30	0	29	0	5	1

Source : RGP 2002, INSEE

Des besoins encore importants

Malgré la baisse de la croissance démographique, 0.6 % entre 2002 et 2007 (2 % entre 1997 et 2002), les besoins en résidences principales vont s'accroître. Les usages actuels montrent que l'accession à la propriété domine encore et le locatif se développe trop faiblement pour pouvoir inverser le processus d'ici à 2017. En faisant l'hypothèse d'une évolution démographique volontariste à 1.90 %, les besoins en logements sont estimés à 274 en 2017, soit environ 40 logements par an. Ces besoins devront être satisfaits par la construction de logements neufs de type individuels mais aussi collectifs pour inciter la demande en locatif et rentabiliser le foncier qui se raréfie sur la commune.

Village	Population en 2017	Evolution de la population depuis 2007	Nombre de logements à prévoir en 2017	Superficie en hectares (27.6lgt/ha)	Population en 2027	Evolution de la population depuis 2017	Nombre de logements à prévoir en 2027	Superficie en hectares (27.6lgt/ha)
Bouéni	2447	420	105	3.7	2954	507	127	4.6
Moinatrindri	1054	181	45	1.6	1272	218	55	1.8
Hagnoudrou	952	163	41	1.4	1150	198	49	1.7
Bambo Ouest	395	68	17	0.6	476	81	20	0.7
Mzouazia	1337	229	57	2	1614	277	70	2.5
Mbouanatsa	208	36	9	0.4	251	43	11	0.5
TOTAL COMMUNE	6393	1097	274	9.9	7717	1324	331	12

IV. REPARTITION DES EQUIPEMENTS

Récapitulatif des équipements scolaires

Villages	Equipements existants
BOUENI	1 école primaire : 14 salles de classe = 296 élèves 1 école maternelle : 6 salles de classe = 163 élèves 1 Collège annexe de Tsimkoura = 4 classes et 75 élèves
BAMBO OUEST	1 école primaire : 3 salles de classe = 49 élèves 1 école maternelle : 1 salles de classe = 27 élèves 1 projet de Collège 600 1 Centre de formation = 5 classes et 75 élèves
MZOUAZIA	1 école primaire : 8 salles de classe = 210 élèves 1 école maternelle : 3 salle de classe = 105 élèves
HAGNOUDROU	1 école primaire : 6 salles de classe = 128 élèves 1 école maternelle : 3 salles de classe = 80 élèves
MOINATRINDRI	1 école primaire : 6 salles de classe = 128 élèves 1 école maternelle : 3 salles de classe = 83 élèves
MBOUANATSA	-



Récapitulatif des équipements sportifs et culturels

La commune est dotée de nombreux équipements sportifs et culturels répartis sur la commune de manière cohérente.

De plus, des projets concernant les équipements sportifs sont en cours sur la commune :

Villages	Equipements existants		
	Plateaux polyvalents	Terrains de football et autres	Equipements socio-éducatifs
Bouéni	1 plateau polyvalent	1 terrain de football	1 Foyer des Jeunes 4 mosquées
Mzouazia		1 terrain de football	1 Foyer des Jeunes 2 mosquées
Hagnoudrou		1 terrain de football	1 Foyer des Jeunes 2 mosquées
Moinatrindri	1 plateau polyvalent en mauvais état		1 Foyer des Jeunes 3 mosquées
Bambo Ouest	-	-	-
Mbouanatsa	1 plateau polyvalent	-	-
Majiméouni	-	-	-

PROJETS – ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS SUR LA COMMUNE

Le grand projet communal en ce qui concerne les équipements sportifs est la création d'un pôle sportif sur la commune et structurant à l'échelle de l'île.

Ce complexe comprendrait un Gymnase territorial ainsi qu'un stade territorial.

Les projets sont :

- rénovation des structures scolaires existantes
- construction du collège 600
- construction d'une MJC
- création de centres de formations pour adultes
- construction de nouveaux équipements sportifs dans les villages qui n'en ont pas
- construction d'un équipement à vocation culturelle, bibliothèque, vidéothèque, cybercafé, salle de spectacle, etc.



Les équipements publics divers

De nombreuses mosquées sont disséminées dans les villages (Bambo-Ouest, Majiméouni, Mbouanatsa) ainsi que des cimetières.

En terme de **services et administrations**, la mairie est localisée sur le chef-lieu de la commune ; Bouéni. Le Tribunal du Cadi se situe sur Mzouazia.

La gendarmerie nationale est également présente sur le territoire communal.

Le syndicat Intercommunal de Développement du Sud (SIDS) est situé sur le village de Bouéni également.

Un syndicat d'initiative est localisé sur le village de Mzouazia, ainsi qu'un centre de plongée.

⇒ La municipalité souhaite orienter son développement avec une **identité communale qui se veut donc plus éducative, administrative mais également économique avec comme objectif la création d'emplois sur la commune et éviter l'évasion des actifs vers Mamoudzou.**

En terme d'économie, un appareil commercial est disséminé sur la commune, il consiste en de petites boutiques avec pignon sur rue.

Structures existantes :

- 1 magasin généraliste
- 54 épiceries de quartier
- 1 marché
- 2 galeries d'art
- 1 bijouterie d'art
- 3 menuiseries
- 1 garage

Des projets sont envisagés sur la commune :

- Plusieurs entreprises locales et de grandes entreprises de Mayotte souhaitent s'implanter sur la commune – la municipalité envisage donc la création d'une zone artisanale – zone franche qui rassemblerait toutes ces activités économiques en un seul pôle.
- Projet de réalisation d'un grand marché couvert à Majiméouni

Ce **pôle économique** devrait être un véritable carrefour stratégique au niveau communal et même intercommunal.

Etant donné la forte vocation touristique du territoire de Bouéni, ce pôle économique serait en liens étroits avec cette branche d'activité.

⇒ L'implantation des projets sur la commune et les souhaits apportés par la municipalité quant au futur développement de Bouéni montre une véritable volonté politique d'implantation des équipements et activités communale.

La vie sociale et la dynamique communale

L'action sociale et la situation sanitaire

La commune dispose de :

- 1 PMI à Bouéni
- 1 PMI à Hagnoudrou
- 1 Antenne de la Croix-Rouge
- 1 Dispensaire à Bouéni
- 1 Dispensaire à Moinatrindri

Il existait une maternité sur la commune mais elle a disparue suite à la réalisation de la maternité intercommunale de Mramadoudou-Chirongui accessible aux communes du Sud.

⇒ Cela pose des problèmes, notamment en temps d'intervention d'autant plus que la desserte des taxis sur la commune est très insuffisante.

Face à cela, la municipalité émet le souhait de réaliser un **pôle Santé** à proximité du dispensaire regroupant médecins libéraux, pharmacie, etc. (le terrain est déjà réservé).

- La mobilité, intra communale et extra communale, est un indicateur primordial de la qualité de l'accès aux soins □ la carence de transports constitue un frein à la mobilité et un vecteur de l'exclusion sociale des plus démunis.
- La situation géographique de la commune, excentrée et en position de presqu'île, fait qu'elle se trouve éloignée des équipements structurants, notamment en terme de santé.

▲ De plus, il est à noter des situations sanitaires inquiétantes liées à la dégradation du cadre de vie, ainsi qu'à certains réseaux d'assainissement encore inadaptés. La population a encore tendance à sous estimer l'impact environnemental et sanitaire de pratiques « à risques » : mauvaise gestion des déchets, peu ou pas d'entretien des espaces, pollution intempestive,....

▲ La commune est donc encore peu équipée en matière de services à l'usager : il manque par exemple une boulangerie, un bureau de poste, un epharmacie, un medecin libéral, ...).

La vie associative

La vie associative est très présente et plutôt active. Elle regroupe 75 associations déclarées en activité et peuvent justifier d'une vie associative régulière et démocratique. Les secteurs d'activités concernent le sport, les actions socio-éducatives et la culture. Effectivement, les clubs sportifs totalisent le plus grand nombre des adhérents associatifs de la commune, avec une large part de jeunes, et affichent chaque année des résultats prometteurs dans chaque discipline.

Des actions environnementales intéressantes sont menées par des associations environnementales.

On note une réelle volonté de fédérer les associations environnementales de l'île. Cette vie associative dévoile une capacité et une volonté de dynamisme pour rendre active la commune.

▲ La commune possède des équipements scolaires, sportifs et culturels disséminés sur son territoire avec un nombre plus important sur les villages de Bouéni et de Mzouazia. Aujourd'hui, la répartition des équipements semble globalement répondre aux besoins de la population. Cependant, les structures sportives et culturelles de proximité restent largement sous exploitées en raison du manque d'entretien et de dégradations régulières, ainsi que de l'absence d'une gestion concertée des équipements et de leur utilisation.

- Il existe aussi un important déficit en matière d'équipements publics de proximité, entraînant des déplacements fréquents jusqu'au chef-lieu pour les démarches administratives principales.

De nombreux et diversifiés projets communaux

Dans le cadre de la politique de la ville, la commune de Bouéni a programme pour l'année 2008-2009 de nombreux projets favorisant l'accès à l'emploi et le développement de l'activité économique. La commune a devant elle l'opportunité de combler ses manques de moyens pour mettre en place une politique sociale adaptée aux besoins de ses habitants et administrés : l'objectif est d'améliorer les conditions d'insertion par l'économie.

Liste des projets communaux envisagés et engagés sur la commune :

▲ Aménagement du territoire

- extension urbaine des villages (Lotissement Bouéni 2000 – Lotissement Mahavamou – Lotissement de Hagnoudrou – Lotissement de Mbouanatsa – Lotissement Matsabourini à Bambo ouest – Lotissement Moinatrindri 1^{ère} et 2^{ème} tranche).
- Réorganisation du centre-bourg
- Nomination et numérotation des rues
- Résorption de l'Habitat insalubre (Rhi Moinamanga – RHI Moinatrindri 1^{ère} et 2^{ème} tranche – RHI Bambo ouest)
- Aménagement des ravines
- Sécurisation du littoral
- Aménagement d'espaces publics – espaces verts – jardins publics
- Aménagement de la trame viaire des villages et sécurisation des routes (trottoirs et passage piétons)
- Eclairage public
- Aménagement et création des cimetières
- Couverture des caniveaux
- Aménagement du front de mer
- Désenclavement des espaces agricoles
- Aménagement des retenues collinaires
- Agence postale communale
- Liaison urbaine Hagnoudrou-Moinatrindri
- Mairie annexe

▲ Développement économique

- aménagement de la rampe d'accès pour les pêcheurs du village de Ponatrindri
- construction d'un pôle de services d'animations
- construction d'une zone artisanale
- réalisation du marché couvert de majiméouni

▲ Développement touristique

- aménagement d'un sentier littoral
- aménagement d'un sentier joignant Bambo ouest à Hagnoudrou passant par Matsabourini et Boungoundranavi
- aménagement des plages
- signalisation touristique
- création du village tobé
- construction du ponton de la base nautique de Hagnoudrou
- aménagement de la base nautique
- réhabilitation de sfarés
- aménagement de l'atelier artisanal de Mbouanatsa
- réalisation d'un camping
- réalisation du jardin botanique
- office du tourisme communal
- aménagement de la « maison de la mer »

▲ Cadre de vie social – éducation – sport - culture

- réaménagement des MJC (MJC de Bouéni – MJC de Hagnoudrou – MJC de Moinatrindri)
- construction de MJC (Bambo ouest et Mbouanatsa)
- centre culturel de Mzouazia
- mises aux normes des écoles primaires de la commune
- construction des établissements scolaires de la commune
- réalisation d'un stade régional
- réalisation du terrain de football de Moinatrindri et de Bambo ouest
- mise aux normes des équipements sportifs (terrain de football de Bouéni – Mzouazia et Hagnoudrou – Plateau polyvalent de Mbouanatsa et de Bambo ouest)
- construction d'un collège
- formations d'éducateurs et d'adultes-relais
- construction d'un gymnase à caractère régional
- création d'un centre de formation pour adultes
- centre des arts et de la culture
- construction d'une salle de spectacle
- aménagement d'abris bus et de taxis
- structure d'accueil pour les personnes âgées
- structure d'accueil pour les handicapés
- structure d'accueil pour la petite enfance

▲ Environnement

- aménagement d'un réseau d'assainissement
- réalisation d'une station d'épuration
- propreté urbaine sur tous les villages

V. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET RESEAUX

La Localisation de la commune et accessibilité

Les infrastructures et voiries

Le réseau routier de Mayotte

Mayotte compte aujourd'hui plus de 137Km de CCD et 88Km de routes nationales de routes revêtues (contre 70Km en 1976) : il n'y a plus de village enclavé dans l'île même si les espaces centraux à vocation agricole restent peu accessibles. Le maillage routier est achevé, cependant se pose désormais le problème de leur entretien, d'autant que le parc automobile à Mayotte ne cesse d'augmenter.

Dans le domaine des transports en commun, les taxis collectifs répondent bien encore à la demande mais devront être organisés dans l'avenir avec des dessertes plus régulières, de lieux précis de collecte, des bornes d'appel etc.

Les transports scolaires sont organisés par la CDM, qui confie l'exploitation du service par la Compagnie Mahoraise du Transport Scolaire (CMTS). Le CMTS soustraite avec des taxis-brousse sur Mayotte.

La desserte de la commune

La commune de Bouéni est desservie principalement par le CCD4 qui relie les communes de Grande-Terre jusqu'à Majiméouni et Mzouazia, portes d'entrées sur la commune, mais il passe également par Mbouanatsa, en direction de Kani-Kéli.

Le CCD6, quant à lui contourne le relief de Ngoujou, et fait donc le tour de la presqu'île pour desservir Hagnoudrou, Moinatrindri, Bouéni, et Bambo ouest.

La commune est donc traversée par deux grands axes structurants (CCD4 et CCD6) : les deux CCD, dont la jonction se fait au niveau l'entrée sur Majiméouni et sur Mzouazia, traversent la commune selon un axe Nord-Sud (CCD4) puis de manière circulaire pour le CCD6.

Ces voies sont, pour la plupart du temps, comprises dans le tissu urbain, au fur et à mesure de l'extension du bâti en périphérie (lotissements et zones d'extension). Ces voies sont donc des traversées de village et doivent être aménagées et restructurées comme telles.

Plusieurs accès à la commune sont possibles à partir du réseau routier :

- au Nord-Est, le CCD4 relie Chirongui à Majiméouni
- au Sud, le CCD4 en provenance de Kani-Kéli et qui arrive à Mbouanatsa

La circulation et le stationnement

Les grands axes de circulation et leurs trafics

Les comptages manuels réalisés en 2007 par la Mission Exploitation et Sécurité Routière de la Direction de l'Équipement révèlent un ordre de trafic journalier relativement important à l'entrée de la commune, depuis Tsimkoura puisque l'on notait 2645 véhicules journaliers : PR 2 sur CCD4 = 2645 v/j

▲ Le trafic routier est tout de même important vis-à-vis du reste de l'île, notamment les communes rurales du Nord. Cela est en grande partie dû à la présence de nombreux établissements touristiques sur la commune, et activités de loisirs telles que restaurants, base nautique ou bien encore club de plongée.

On peut déduire que le trafic ne cessera d'augmenter sur la commune puisqu'elle envisage de se doter d'équipements structurants et que le PADD prévoit un développement touristique important sur la commune de Bouéni.

▲ En terme de déplacement, la commune peut être qualifiée de prioritaire. En effet, les migrations quotidiennes entre Mamoudzou et la commune sont importantes, et le nombre de déplacements à terme, ne cessera d'augmenter.

Sur l'ensemble du territoire, le nombre d'accidents de la circulation est relativement bas et a globalement diminué ces dernières années. Le taux de gravité de ces accidents est également en régression.

Dans le secteur de Bouéni, le nombre d'accidents est de 2 sur l'ensemble de la commune : les 2 accidents se trouvent sur le tronçon Bambo Ouest-Mzouazia.

Les accidents sont le plus souvent causés par une trop grande appropriation de l'espace-route par les habitants des villages (enfants qui jouent sur la route par exemple) donc : prise en compte de l'évolution des modes de vie, des modes de circuler et réaliser des trottoirs.

Un stationnement souvent non autorisé

Le stationnement est surtout généré par les riverains, les scolaires (CMTS), les transports collectifs (taxis) et les visiteurs qui se rendent dans les différents sites de la commune notamment aux abords des équipements scolaires mais également aux abords des structures touristiques.

La problématique liée au stationnement porte essentiellement sur le mauvais niveau d'équipement de la voirie et les comportements des riverains.

D'une manière générale, les traversées de village (voies communales) mettent en avant de grosses difficultés de stationnement. Très peu d'aménagement de places de stationnement sont aménagées ce qui implique que les riverains se garent en bord de voie communale, et, l'emprise des voies étant minime, il en résulte de gros conflits d'usages, notamment entre piétons et automobilistes.

Le trafic routier est peu important principalement parce que l'attractivité de la commune est faible mais également du fait de sa position géographique de presqu'île, d'autant plus que le niveau de motorisation de la commune est bas.

Les déplacements et le trafic sont donc principalement dus aux migrations domicile-travail puisque 61% de la population de Bouéni est obligée à se déplacer dans une autre commune pour aller travailler. Les

raisons de ces déplacements peuvent être un choix mais également du fait que la commune ne propose pas un nombre d'emplois suffisants.

Les transports en commun

Dans le domaine des transports en commun, les taxis collectifs répondent bien encore à la demande mais devront être organisés dans l'avenir avec des dessertes plus régulières, de lieux précis de collecte, des bornes d'appel etc.

Les taxis sont un outil spécial à Mayotte car ils organisent la vie sociale (déplacements, informations, transports scolaires, personnes âgées, transports des malades vers l'hôpital – une convention a été réalisée avec l'hôpital) et participe à de nombreux projets basés sur la protection de l'environnement, la santé, le nettoyage des rivières,...

Le secteur Sud regroupe les communes de Dembéni, Bandrélé, Chirongui, Bouéni et Kani-Kéli.

L'arrêt pour se rendre dans le Sud est situé au niveau de la COPEMAY.

Le tarif est de 4.80 € pour se rendre dans le Sud.

- Les lignes pour le Sud ne sont pas assez desservies. Il suffirait d'organiser mieux les lignes avec suffisamment de véhicules et d'échelonner les horaires.
- Le Syndicat des Taxis relève une mauvaise desserte sur l'axe Bouéni – Kani Kéli – Chirongui

Les transports scolaires

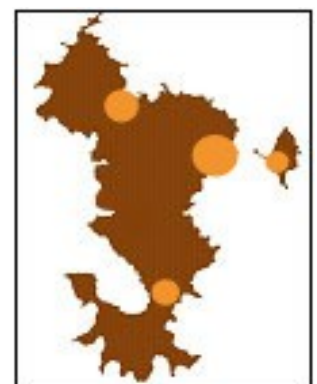
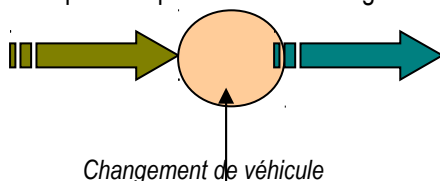
Les transports scolaires sont organisés par la CDM, qui confie l'exploitation du service par la Compagnie Mahoraise du Transport Scolaire (CMTS). Le CMTS soustraite avec des taxis-brousse sur Mayotte.

Mission : le CMTS assure le transport scolaire des écoliers mahorais sous contrat avec le Conseil Général. Il ne pratique pas de déplacements occasionnel type transport-piscine ou sorties scolaires mais assurent les lignes régulières.

LES PLATEFORMES D'ÉCHANGES À MAYOTTE :

Il existe 3 plateformes d'échange à Grande Terre : Dzoumogné, Tsimkoura et Mamoudzou ; et une à Petite Terre .

Principe de la plateforme d'échange :



⇒ Les élèves habitant sur la commune de Bouéni utilisent donc les bus du CMTS pour se rendre à la plateforme de Tsimkoura pour être ensuite, éventuellement, redirigés vers d'autres établissements.

La CMTS signale quelques problèmes liés principalement à la sécurité routière, tels que :

- Des poteaux d'arrêt non aménagés et en bordure de voie ou même dans des talus
- De gros problèmes de desserte, notamment des bus CLIS qui doivent passer dans des rues communales étroites, entre les cases et faire attention aux enfants qui jouent dans la rue.
- Le problème de stationnement des véhicules légers gênant le passage des bus
- Les bus du CMTS sont des 26 tonnes donc difficulté de croiser des véhicules dans les rues communales ou d'effectuer leurs manœuvres

→ **Tout ce qui est hors-RN et CCD est inadapté.**

La commune devra réfléchir à l'organisation d'un transport scolaire suite à la construction du nouveau collège de Bouéni, le CMTS n'assurant le transport qu'au-delà de 5Km entre le lieu d'habitation et le lieu de l'établissement.

L'état des voies

Le dernier recensement des voies nationales et départementales a été effectué en juin 2007 par la DE/SIST, il fait ressortir pour la commune de Bouéni :

- Le CCD4 dans un très bon état, de Tsimkoura à Majiméouni – structure, couche de roulement et dispositifs connexes en bon état apparent, relevant de l'entretien courant
- Le CCD4 est dans un état moyen sur le tronçon entre Majiméouni et Mzouazia - les structures et dispositifs connexes présentent des défauts mineurs, à réparer mais sans caractère d'urgence, la couche de roulement présente des défauts importants (à renouveler sur le court terme).
- Le CCD4, en direction de Kani-Kéli à partir de Mzouazia, en passant par Mbouanatsa, est dans un bon état puis dans un état insuffisant sur une longue portion, notamment au niveau de Mbouanatsa – Structure et couche de roulement altérées, nécessitant des travaux de réhabilitation urgents.
- Le CCD6 se trouve dans un état moyen de Majiméouni jusqu'à Moinatrindri - les structures et dispositifs connexes présentent des défauts mineurs, à réparer mais sans caractère d'urgence, la couche de roulement présente des défauts importants (à renouveler sur le court terme).
- Le CCD6 est en bon état de Moinatrindri jusqu'à Bouéni, puis dans un état moyen jusqu'à Mzouazia, puis dans un état insuffisant sur la portion Mzouazia-CCD4.

⇒ A noter que certaines portions des CCD, présentent ponctuellement des dysfonctionnements et des états dégradés : le carrefour de la mairie à Bouéni est très fortement dégradée surtout en saison des pluies ; certains tronçons sont régulièrement envahis par des éboulements et d'autres sont également l'objet de stagnation des eaux pluviales recouvrant la chaussée en saison des pluies.

▲ Les voies communales sont le plus souvent dans un mauvais état, étroitesse des rues, gravats, trous, absence de bas cotés, peu de stationnement et de trottoirs.

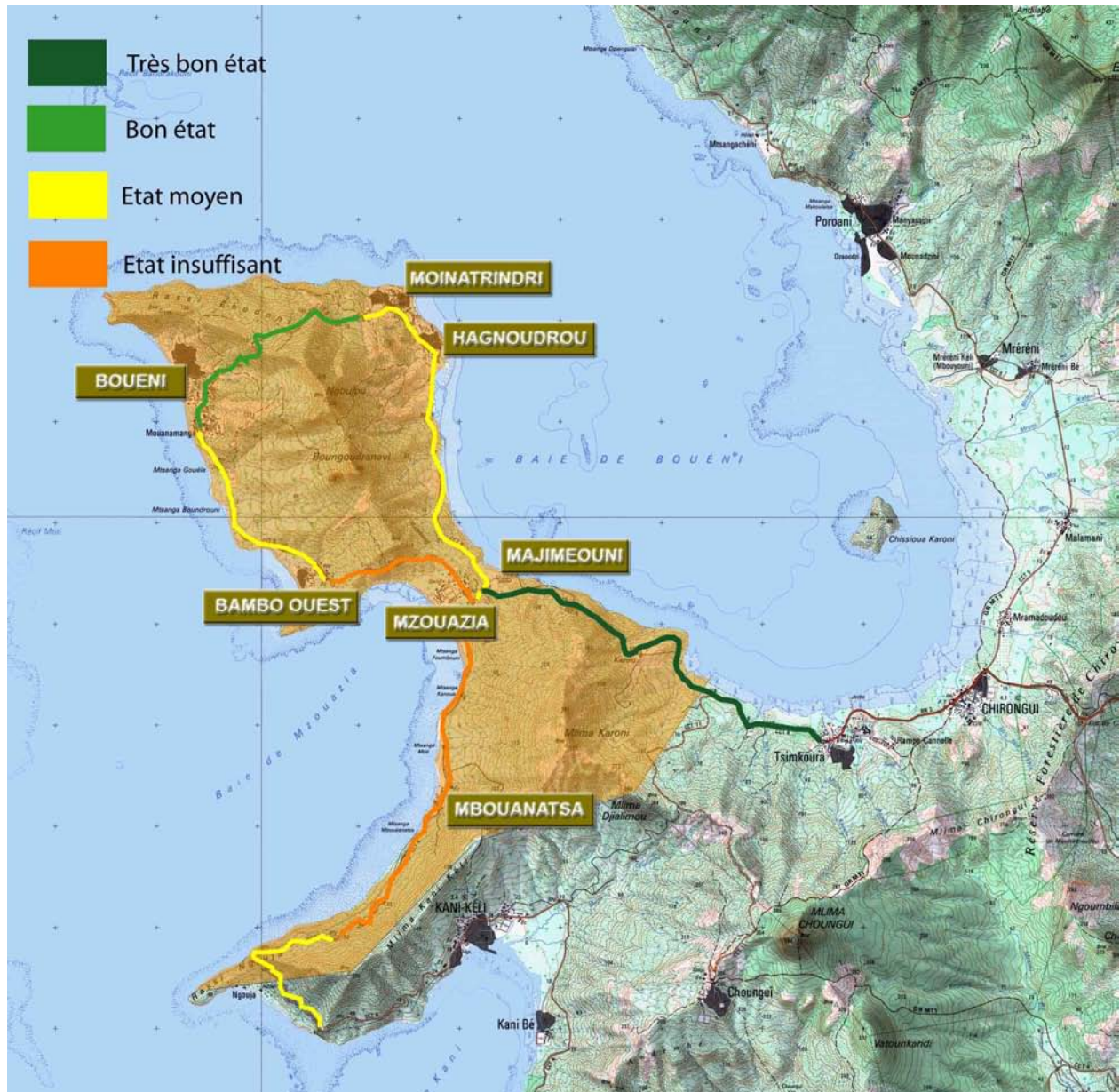
▲ A noter que les traversées de village, notamment celle de Bouéni, présentent une voie abîmée par les gravats divers et sans équipements connexes tels que stationnement et trottoirs.



Consultants



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES



Armature urbaine

Un développement axé sur les CCD

La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement des villages sur les parties plates de la commune, en bordure du littoral. Les villages se sont donc installés sur les zones basses en bord de mer.

On retrouve ainsi une certaine homogénéité quant à leur localisation géographique, leur contexte topographique et géomorphologique.

En effet, ils se disposent principalement et parallèlement à la bordure côtière au niveau de baies, chaque village développant une façade maritime très importante, longue et mince le plus souvent.

Les villages présentent des zones urbanisées très denses correspondant au centre et à son développement proche au centre duquel passe les CCD, sauf pour Majiméouni qui a une position d'antenne par rapport au CCD4.

A l'origine les villages se trouvaient en aval des CCD mais le développement récent de l'urbanisation s'est fait de part et d'autre des voies, ce qui fait que les CCD sont devenues des traversées de village.

En terme d'équipement, on note une volonté municipale, ces dernières années et à venir, de doter chaque village d'un niveau d'équipement structurant. Le choix d'orienter les villages de la commune vers un développement touristique important sera structurant pour le territoire et amènera plus de trafic, notamment sur le CCD6.

Les liens entre les villages dépendent en grande partie de la distance qui les sépare et leur accès. Ainsi, on constate des liens plus importants entre Hagnoudrou et Moinatrindri formant à eux deux un véritable noyau urbain, et nous pouvons faire le même constat pour la conurbation Mzouazia-Majiméouni, qui forme une véritable entité urbaine. Quant au village de Mbouanatsa, il possède moins de liens avec ce noyau, autant par son éloignement géographique, que parce qu'il représente souvent un lieu de passage pour rejoindre Kani-Kéli.

L'attractivité de la commune

L'attractivité des pôles urbains, constitués autour des villes les plus importantes, engendre de multiples migrations pendulaires.

L'ensemble des communes concernées par ces mouvements s'appelle des bassins d'emploi.

La commune de Bouéni et les autres communes rurales du reste de l'île sont de plus en plus attirées par le bassin d'emploi formé par les villes de Mamoudzou et Koungou, comme le montre l'évolution des flux migratoires de 1978 à aujourd'hui.

Le Schéma de déplacements de Mayotte met en avant les migrations quotidiennes (domicile-travail) des communes vers Mamoudzou en 2002, qui sont au nombre de 365 pour la commune de Bouéni.

Cette attractivité s'explique très simplement ; en effet cette zone concentre la quasi-totalité des activités économiques et administratives de Mayotte. Certaines communes souffrant d'une baisse ou même d'un abandon des activités liées à l'agriculture et à la pêche se tournent vers la « capitale » pour résoudre leur déficit en emploi. Les jeunes adultes en âge d'activité sont attirés de plus en plus par la « grande ville » qui offre des opportunités plus variées et plus nombreuses que leur commune.

La capitale répond aussi à un besoin de changer de vie, donc de cadre, la brousse ne convient souvent plus aux jeunes.

Cette attractivité crée de nombreux déséquilibres, notamment sur la répartition de la population sur le territoire.

Cependant, la commune de Bouéni ne subit pas l'influence exclusive de la zone attractive de Mamoudzou et Koungou. Ses actifs se dispersent sur les communes avoisinantes bien que les emplois liés au tertiaire se trouvent principalement sur Mamoudzou.

La commune de Bouéni est une commune très peu attractive puisqu'elle met en avant 93.5% de la population communale qui est française, et présente seulement 6.5% d'étrangers sur son territoire dont 94% sont originaires des Comores.

Nous pouvons remarquer que 61% de la population active de Bouéni est obligée de se déplacer dans une autre commune pour aller travailler.

La répartition des actifs par secteur d'activité montre la très grande importance du secteur Tertiaire à Bouéni (77%) et la baisse du secteur primaire qui ne représente plus que 4.8% des actifs. A noter aussi la relative importance du secteur de la construction sur la commune (13.8%) traduisant une dynamique du développement de l'habitat, en évolution sur la commune.

⇒ Le trafic à l'entrée de la commune, après Tsimkoura est important (2645 véhicules par jour au point de repère 2 sur le CCD4) dans les deux sens. Cela s'explique par la présence de structures touristiques sur le territoire communal de Bouéni et également, lieu de passage pour se rendre à N'gouja.

⇒ La commune subit grandement l'influence exclusive de la zone attractive de Mamoudzou et Koungou. Ses actifs se dispersent également sur les communes avoisinantes bien que les emplois liés au tertiaire se trouvent essentiellement sur Mamoudzou. Les activités de l'agriculture et de la pêche restent encore la principale source de revenu de la majorité des habitants de la commune. Les principales activités (secondaire, tertiaire et enseignement spécialisé) se concentrent dans la capitale.

⇒ Cette concentration place les communes éloignées, telles que Bouéni, dans une situation de dépendance totale ou partielle.

Le maillage routier

⇒ Le réseau routier diminue sensiblement l'isolement des communes rurales. Le CCD4 est relativement fréquenté et le CCD6 l'est encore moins, plus lié au lieu de passage pour atteindre les sites d'hébergements touristiques qui s'y trouvent.

⇒ Le réseau viaire de la commune est également constitué par plusieurs voies communales qui permettent de se déplacer à l'intérieur des villages.

⇒ Ainsi, il est à noter que la situation de presque île fait qu'il ya peu de circulation sur le CCD 6, puisqu'il ne dessert que quatre des sept villages de la commune. D'autre part, depuis la réalisation de la « route du Choungui » et de sa liaison avec Kani-Keli, le CCD4 est peu emprunté pour rejoindre les villages du Sud : la portion du CCD4 entre Tsimkoura et Mzouzia sert donc essentiellement aux habitants de la commune de Boueni, puis, après Mzouazia, aux personnes allant à Mbouanatsa et Ngouja.

Ce sont des voies généralement mal entretenues et tributaires des aléas et du relief.

Les communes rurales telles que Bouéni sont éloignées dans le temps, en effet, il faut environ 1h00 à 1h15 pour se rendre au village de Bouéni depuis Mamoudzou, ce qui est relativement long au regard d'autres communes nettement plus accessibles.

Les réseaux divers

L'adduction en eau potable

La commune de Bouéni est une commune relativement demandeuse en terme d'eau potable. Le réseau d'eau potable relie les lieux d'approvisionnement (sources, captages ou réservoirs) et de consommation que sont les quatre villages de la commune.

Généralement, dans de nombreux quartiers des villages de la commune, ceux qui n'ont pas encore bénéficié d'opération de RHI ou de restructuration de quartier, le réseau d'eau potable est obsolète (acier galva, rajouts de tubes en caoutchouc, tuyaux découverts par l'érosion).

Actuellement il existe un grand nombre de réservoirs sur la commune puisque l'on compte 5 réservoirs sur la commune et la totalité des villages sont raccordés :

1. Boueni, cote de 74m NGM, d'une capacité de 100m³
2. Monatrindri I, cote de 52m NGM, qui dessert Monatrindri et Hagnoundrou, d'une capacité de 100m³
3. Monatrindri II, cote de 80m NGM, qui dessert le lotissement de Moinatrindri, d'une capacité de 200m³
4. Bambo Ouest, cote de 49m NGM, d'une capacité de 200m³
5. Mzouazia, cote de 45m NGM, qui dessert Mzouazia et Majimeouni, d'une capacité de 100m³

Mbounatsa n'est pas desservi par un réservoir mais directement par la canalisation (qui a un diamètre suffisant de Ø 100-150cm).

En terme de dimension, on retrouve selon les réseaux :

- un diamètre Phi 80, 100, 150, 200, 250 et 300 (en mm) concernant les canalisations d'adduction d'eau brute

Renforcement et extension du réseau

Le SIEAM a effectué la reprise de l'adduction entre Mzouazia et Kani-Kéli.

L'assainissement des eaux usées

Etat des lieux

Le système d'assainissement majoritairement utilisé sur l'ensemble de la commune en dehors des opérations d'aménagement est un assainissement autonome de type fosse septique + puisard.

Les données INSEE concernant le niveau d'équipement des ménages montrent que le nombre de « Mraba Wa Sho » sans toilettes avec chasse d'eau est encore très élevé en 2002 malgré de réels efforts fournis par les pouvoirs publics pour la construction des logements à caractère économique équipés d'une installation sanitaire. Le faible niveau d'équipements en installations sanitaires et a fortiori d'Assainissement, semble cependant persister. Ce phénomène peut être dus à plusieurs facteurs : habitudes culturelles, adduction en eau récente, le prix de l'eau pour les foyers les plus modestes,...

Dysfonctionnements

Les systèmes d'Assainissement non collectifs des eaux usées actuellement utilisés dans certains villages sont insuffisants voire inadéquats.

Des visites de terrain ajoutées au recueil de témoignage des habitants ont permis de mettre à jour un certain nombre de dysfonctionnements tant au niveau de leur mise en place que dans leur exploitation.

Ainsi en période de pluie étant donné la structure du sol à dominante argileuse, la présence de nappe à faible profondeur et le manque d'entretien il est courant d'observer des latrines et puisards noyés et inutilisables et des fosses septiques qui fuient.

Le maintien de ce système d'Assainissement risque fort de conduire à des problèmes sanitaires voir la pollution de la nappe phréatique.

Type d'assainissement

L'assainissement sur la commune :

- assainissement autonome : latrines à fosses sèches, fosses septiques maçonnées ou encore fosses toutes eaux
- assainissement collectif

L'Assainissement collectif à l'opposé de l'Assainissement autonome est sous la responsabilité du SIEAM qui est chargé de la gestion et de l'exploitation du système. Il veille impérativement à ce que les zones desservies par le réseau d'Assainissement soient raccordées pour des raisons de santé publique.

Schéma Directeur d'Assainissement

Le choix du type d'assainissement sur la commune de Bouéni est guidé par le Schéma Directeur d'Assainissement – SDA 2000 puis 2006.

Suite à la parution de ce schéma, la plupart des aménagements sur la commune (RHI et lotissements nouveaux) ont fait l'objet d'une intégration de la composante « assainissement des eaux usées » et des réseaux de collecte ont été posés. Actuellement, nombre de ces réseaux sont en attente de raccordement.

L'eau pluviale

Etat des lieux

Le réseau hydrographique de la commune est composé de plusieurs rivières et ravines donc plusieurs « à risques ».

Le problème récurrent des eaux pluviales reste l'arrivée des eaux sur les plages : l'écoulement des eaux provenant des ravines et caniveaux creusent le sable en direction de la mer. Il s'agit alors d'un problème de santé et d'hygiène publiques : les enfants jouent aux embouchures des caniveaux qui ramassent aussi les eaux usées. En s'urbanisant plus, les zones urbaines aggraveront ce problème avec l'augmentation de l'imperméabilité des sols.

Si la commune oriente son développement vers le tourisme, il sera nécessaire d'aménager ces exutoires sur les plages, et d'aménager les ravines pour enrayer les risques.

ENJEU :

⇒ Renforcer les réseaux existants afin de satisfaire les besoins croissants des habitants. Anticiper l'urbanisation et assurer la protection des populations.

Les Réseaux électriques et téléphoniques

La commune possède un réseau de lignes électriques HTA et BT en souterrain et aérien reliés par des postes de transformation EDM dans chaque village. La très grande majorité des logements est équipée en électricité ; 93% des ménages, la plupart des branchements sont réalisés sur les maisons voisines, ainsi un seul branchement peut alimenter plusieurs maisons. L'éclairage public est souvent dégradé et le réseau en mauvais état.

- ▲ Le renforcement du réseau électrique sera à prévoir et une augmentation de la puissance sera nécessaire sur le long terme. Un complément BT est nécessaire afin d'alimenter toutes les habitations existantes et projetées sur la commune

La commune est partiellement pourvue du réseau téléphone. Il existe un réseau France Télécom souterrain et aérien qui dessert plus ou moins bien tous les villages.

- ▲ Le renforcement du réseau téléphonique sera à prévoir et une augmentation de la puissance sera nécessaire sur le long terme.

VI. SYNTHÈSE ET ENJEUX ISSUS DU DIAGNOSTIC

Les grandes caractéristiques liées au positionnement territorial

La place que la commune doit prendre au niveau de la planification urbaine passe par un positionnement territorial partagé :

- Avec une superficie de 1460ha, Bouéni est considérée comme une commune de taille moyenne (11ème rang par rapport aux 17 communes qui composent la collectivité départementale de Mayotte). A dominante rurale et côtière, la commune de Bouéni est composée de six villages distincts (selon l'INSEE) : le chef-lieu Bouéni, Bambo Ouest, Mzouazia-Majiméouni, Hagnoudrou, Moinatrindri, et Mbouanatsa
- La commune compte, selon le dernier recensement de 2007, 5 296 habitants.
- ▲ Un éloignement administratif important : la commune est située au Sud de l'île de l'île et a une position de presqu'île. D'une manière générale, le temps de parcours entre Mamoudzou et la commune reste long puisqu'il faut compter environ 1h00 à 1h15 de trajet en moyenne pour le village chef-lieu, le plus excentré, Bouéni.
- ▲ La commune se caractérise par la présence de nombreux éléments naturels patrimoniaux : réserves forestières, mangrove, espaces marins et aussi par un grand nombre de ravines et de rivières pérennes.

LES ENJEUX

- Améliorer l'accessibilité aux villages, et notamment ceux les plus excentrés (le chef-lieu).
- Conserver et valoriser l'identité locale du territoire.
- Inscrire plus fortement la commune de Bouéni au sein du territoire Mahorais, notamment par le Tourisme
- Désenclaver la commune du fait de sa position de presqu'île en dynamisant son attractivité.

Les grandes caractéristiques liées à l'armature urbaine

La future structuration de la commune passe par une réflexion sur quelques grandes caractéristiques liées à l'armature urbaine :

- La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement sur le littoral. Les villages se sont installés sur les zones basses en bord de mer.
- On retrouve ainsi une certaine homogénéité quant à leur localisation géographique, leur contexte topographique, puisqu'ils contournent les forts reliefs et se disposent le long du littoral de la presqu'île.
- ▲ Actuellement les villages présentent des zones urbanisées très denses correspondant au centre et à son développement proche ceinturé par la voie communale principale, en périphérie, les densités sont moins fortes mais une grande majorité des zones d'extension future sont en cours d'urbanisation et mitées progressivement. Les densités élevées à terme témoignent de la faiblesse des extensions potentielles et ceci essentiellement pour des problèmes de relief, d'hydrographie et de risques naturels.

▲ Le CCD4 prend ce nom à Tsimkoura à la place de la RN3 (Tsararano-Chirongui-Tsimkoura) et fait le tour de l'île par le Sud. Sur la commune de Bouéni, il dessert directement Mzouazia et Mbouanatsa.

Le CCD6, lui, fait le tour de la presqu'île de Bouéni. Il dessert Majimeouni, Hagnoundrou, Moinatrindri, Bouéni, Bambo ouest et revient par Mzouazia.

LES ENJEUX

- Conforter la complémentarité de la commune en développant les liaisons inter-villages,
- Réaffirmer la position de chef-lieu de Bouéni
- Poursuivre un développement urbain raisonné
- Conserver l'armature urbaine de la commune – configuration du tissu urbain
- Développer des villages équilibrés, lieux de vie cohérents pour les habitants
- Privilégier la formation en fonction de leur spécificité

Les grandes caractéristiques liées à l'environnement et au patrimoine

Le développement urbain de la ville passe par une réflexion sur la prise en compte des servitudes et contraintes d'aménagement et le devenir des éléments patrimoniaux et environnementaux :

▲ La commune est concernée par deux grandes servitudes d'aménagement qui obligent à respecter certaines règles d'urbanisme et de protection des espaces naturels : les ravines et les réserves forestières et marines.

▲ Un territoire qui doit penser les nouvelles constructions et zones d'urbanisation en prenant en compte les risques liés au sol – tels que les glissements de terrain, les chutes de blocs, l'érosion des sols (principale responsable des chutes de blocs car le ravinement qu'elle crée accentue la désolidarisation des blocs avec la matrice argileuse qui les contient). Ces phénomènes obligent au respect des règles constructives adaptées. On note aussi des risques d'inondation au cours de la saison des pluies, notamment sur les ravines et rivières, parfois même au sein des noyaux villageois. A l'état naturel, une grande partie du bassin de risque de Bouéni relève d'un aléa moyen.

Néanmoins l'aléa peut évoluer pour de nombreux sites en cas d'aménagements et en fonction des enjeux. Les principaux enjeux, et en premier lieu la population, sont essentiellement concentrés sur la bordure littorale.

⇒ Ces phénomènes obligent au respect des règles constructives adaptées et avec des prescriptions précises.

▲ La commune de Bouéni offre une multitude d'espaces verts et paysagers : la relation du bâti au végétal s'opère à plusieurs échelles : échelle du territoire : les « coupures d'urbanisation » ou « espaces de respiration » qui garantissent la lisibilité du paysage et l'agrément du cadre de vie, la présence de la mangrove sur la commune et de plages, éléments environnementaux remarquables qui en sont l'illustration ; échelle du village : des espaces agricoles sur les plaines et plateaux autour des villages qui forment encore une ceinture verte autour de l'urbanisation et échelle du quartier : des espaces plantés à vocation vivrière sur l'arrière (shanza), des clôtures en feuilles de cocos tressées ou en bambous et des arbres à vocation sociale dans la rue.

▲ Les villages de la commune de Bouéni offrent un visage ramassé, plutôt compact, avec un mitage de l'espace agricole ou naturel, qui recule de plus en plus face à l'extension de l'urbanisation sur les pentes. Ils présentent néanmoins une certaine cohésion du bâti.

▲ Au-delà de ces interventions, au niveau architectural, les réflexions sont moins poussées en matière de paysage, pour articuler le nouveau bâti avec l'existant et l'intégrer dans le paysage urbain du village (relation avec les quartiers existants, la pente, les vues, la route, la rue, les chemins, l'espace public, le littoral,...). Moins poussée aussi l'inscription dans le paysage à l'échelle de la case (la pente, l'érosion, l'enclos, l'espace public, le végétal, la rue,...).

LES ENJEUX

- Lutter contre l'urbanisation des espaces touchés par les risques naturels.
- Conserver et développer les coupures d'urbanisation.
- Trouver l'équilibre entre les deux nécessités de la commune : les espaces urbains et les espaces naturels, supports du développement touristique - sur la commune à préserver et à renforcer
- Développer une cohésion et une unité architecturale au sein des villages.
- Lutter contre le mitage du paysage.

Les grandes caractéristiques socio-démographiques

Le devenir social de la commune passe par une réflexion sur quelques grandes problématiques liées aux caractéristiques socio-démographiques :

▲ La commune de Bouéni avait un taux d'accroissement annuel de 2% entre 1997 et 2002, ensuite ce taux est descendu à 0.6% de 2002 à 2007. Le dépeuplement du village de Bambo-Ouest peut expliquer cette baisse. Avec une répartition par classes d'âge comparable au reste de l'île (avec notamment, autour de 60% de moins de 20 ans), les statistiques de population donnent pourtant la commune de Bouéni comme la plus stable de l'île avec le taux de variation annuel le plus faible : 2,8% de 1991 à 1997 ; 2% de 1997 à 2002 et 0.6% de 2002 à 2007.

▲ La commune de Bouéni comme la plupart des communes de l'île souffre de la faiblesse du développement économique mahorais. Chez les jeunes, les chiffres du chômage restent très préoccupants compte tenu de l'évolution des modes de vie et des modes de consommation qui ne permettent plus de vivre sans revenus financiers.

▲ En 2007, à Bouéni, environ 30% des travailleurs résidaient et travaillaient dans la même commune et 70% de la population active de la commune part travailler dans une autre commune.

On assiste donc à une certaine diminution de l'attractivité de l'emploi sur la commune au profit des autres communes de Mayotte. Cela s'explique par la part de plus en plus importante du tertiaire de la population active. Ce fait implique une fuite des actifs vers les pôles d'emplois tertiaires de l'île que sont Mamoudzou-Koungou principalement. Il faudra veiller à ce que ce constat se stabilise à l'avenir pour que la commune ne devienne pas uniquement « résidentielle ».

Il est impératif qu'elle puisse développer ses potentialités afin de créer de l'emploi sur son territoire et ainsi fixer ses actifs sur son territoire communal.

LES ENJEUX

- Fixer la population communale et attirer des nouveaux habitants.
- Répondre aux projets de vie des populations jeunes.

Les grandes caractéristiques liées à l'habitat

Le devenir urbain de la commune de Bouéni passe aussi par une réflexion sur les grandes problématiques liées à l'habitat :

- ▲ Bouéni connaît une croissance relative de logements depuis ces dernières années. La commune recense en 2002, 1 016 résidences principales soit 2.74% des résidences principales de Mayotte.
- ▲ On assiste à un processus de durcification de l'habitat. En effet, de plus en plus de cases en dur apparaissent dans le paysage et s'imposent même dans certains villages à l'habitat traditionnel. La case traditionnelle ou maison dans un enclos reste majoritaire sur le territoire communal avec 77.8% du total des résidences principales. Selon toute vraisemblance, ces dernières années ont vu apparaître sur la commune plusieurs projets de constructions en dur, habitat auto-financé. Le phénomène de durcification de l'habitat est consécutif d'une part, à l'évolution de la situation économique de l'île, d'autre part, à la mise en place par la Collectivité Territoriale d'une politique de logement social, menée conjointement avec la S.I.M (Société Immobilière de Mayotte) et destinée à accroître l'accès à un type d'habitat moderne au plus grand nombre possible d'individus, par le biais de lotissements communaux.
- ▲ Cependant la commune met davantage en avant une politique de réhabilitation de l'habitat par le biais de RHI que d'opérations de constructions neuves d'envergure.
- ▲ La commune de Bouéni met en avant une particularité qui est à retenir. En effet, même si sa proportion d'immeubles en dur comportant plusieurs logements est faible (6.4%), elle est tout de même deux fois plus importante que la moyenne mahoraise (3.7%).
- ▲ Le processus de durcification s'accompagne de l'équipement en confort des logements. En effet, sur 1 016 résidences principales, 93 % des résidences ont l'électricité, 276 résidences ont une douche avec WC et chasse d'eau. Cependant seulement 330 résidences bénéficient d'une alimentation en eau potable dans la maison, soit 32% et une proportion très importante de ménages qui utilisent des toilettes extérieures (63%).
- ▲ On peut également noter, une proportion moyenne d'immeubles en dur comportant plusieurs logements, au regard d'autres communes, puisqu'il y en a 64 (6.4% des résidences principales), ces immeubles accueillent le plus souvent des locataires.

- ▲ Au total, la commune de Bouéni comptera 1 097 habitants supplémentaires d'ici 2017 soit 274 logements à créer et à répartir sur 9.9 hectares constructibles soit une moyenne de 27.60 logements à l'hectare.

LES ENJEUX

- Développer une offre de logement en adéquation avec les demandes actuelles.
- Continuer à développer l'équipement des cases et leur durcification.
- Prévoir l'accueil des habitants supplémentaires et des nouvelles formes d'habiter – vers une densification des logements afin d'éviter l'étalement urbain
- Densifier et renouveler le tissu existant.

Les grandes caractéristiques liées au développement économique

L'essor et l'expansion de l'économie de la commune passent par une réflexion sur des problématiques et des constats fondamentaux liés au développement économique :

▲ L'activité principale à Bouéni, comme dans toutes les communes de Mayotte, est le secteur tertiaire, service, commerce et BTP. La commune présente une structure économique relativement moins précaire qu'ailleurs due à l'implantation existant et à venir (demandes formulées à la mairie) du secteur privé, en plus du petit commerce de proximité. Cependant, la pêche est, comme l'agriculture ou l'artisanat, une activité d'autoconsommation ou de complément de revenus importante pour la population, vecteurs de liens sociaux et vestiges d'une identité culturelle.

▲ Globalement, la commune de Bouéni est confrontée aux mêmes problématiques que l'ensemble de l'île :

Une agriculture qui reste encore essentiellement manuelle et peu intensive.

Sa fonction est le plus souvent d'assurer l'autoconsommation de la famille bien qu'elle puisse parfois avoir une vocation commerciale.

Elle se met en œuvre sur les terres indivises du foncier familial.

Elle occupe une place sociale très importante.

- A ce jour, le secteur de la pêche reste principalement artisanal : le type d'embarcation, le niveau de motorisation, le mode de conservation du poisson, ainsi que les techniques de pêche sont encore rudimentaires.
- En ce qui concerne le tourisme – de très forts atouts : La commune de Bouéni dispose actuellement d'un grand nombre de structures d'hébergement touristique, d'un club de plongée, d'une base nautique, et d'éléments naturels patrimoniaux (mangrove, les réserves forestières, le GR, et de nombreux sites patrimoniaux tels que vestiges, plages remarquables, etc.
 - Son développement touristique est appuyé par le PADD de Mayotte qui prévoit la réalisation de 3 zones de développement touristique majeur sur la commune (sur 9 zones au total à Mayotte).

LES ENJEUX

→ Diversifier les types d'activités et de services rencontrés sur la commune afin de canaliser les flux sortants.

→ Favoriser l'implantation des entreprises et des commerces sur le territoire.

→ Développer l'offre touristique

→ Développer l'agriculture et l'artisanat en lien avec le tourisme

Les grandes caractéristiques liées au marché foncier

L'évolution et le contrôle du marché communal passe par une réflexion sur des problématiques et des constats liés à la situation foncière :

▲ La rareté de l'espace à Mayotte conjuguée aux effets de la forte pression démographique nécessite une très grande maîtrise de la gestion de l'espace. Aussi, afin de favoriser le développement de l'île, le passage d'une utilisation traditionnelle du sol à un véritable droit de la propriété est apparu nécessaire.

- ▲ La rétention des terrains par les particuliers vis à vis des transactions pour des équipements publics ajoutés à la rareté du foncier urbanisable contribue à une forte inflation des prix du foncier ces dernières années.
- ▲ La collectivité manque de réserves foncières stratégiques, normalement définies par le POS et cartes communales, que ces réserves soient réellement absentes ou simplement mal connues.
- ▲ Le problème majeur responsable de la rareté des terres disponibles pour la réalisation d'aménagement urbain par la collectivité est celui de la «squatterisation» des terrains libres. Il constitue un autre effet du manque de maîtrise foncière. L'occupation illégale des terrains libres prend des proportions inquiétantes aujourd'hui sur les terrains situés en bordure ou dans les zones urbanisées. Elle concerne principalement les terrains domaniaux, mais aussi les titres privés de l'Etat ou des collectivités.
- ▲ A cette raréfaction des terrains libres, viennent s'ajouter des besoins croissants en matière de foncier urbain, afin de répondre aux besoins en habitat, équipements liés aux logements et équipements publics divers.
- ▲ La résolution des problèmes fonciers à Mayotte est de plus en plus longue, les négociations étant de plus en plus difficiles.
- ▲ Les nombreuses contraintes du site (zones à risques, fortes pentes, terrains à fort potentiel agricole,...) et les espaces protégés de la commune contraignent l'urbanisation de Bouéni. Les zones dites urbanisables paraissent en effet restreintes au regard de l'évolution démographique de Bouéni : au vu du PADD, nous proposons de retenir l'hypothèse haute du scénario tendanciel, soit un taux de 1.90 % (Hypothèse réaliste vis-à-vis de l'évolution tendancielle).

LES ENJEUX

- Définir une politique volontariste pour le logement et les équipements.
- Poursuivre et inciter le passage d'utilisation des sols au droit de la propriété.
- Anticiper la maîtrise foncière de certains terrains stratégiques.
- Lutter contre la spéculation foncière.

Les grandes caractéristiques liées aux équipements

Le positionnement de la commune sur le créneau des structures rayonnantes ou l'évaluation des besoins de structures pour répondre à la croissance démographique de Bouéni passent par une réflexion sur les problématiques liées aux équipements à l'échelle communale et supra-communale :

- ▲ La commune de Bouéni dispose d'équipements scolaires, sportifs et culturels répartis sur tout son territoire mais leur nombre semble insuffisant. On ne relève pas particulièrement de déficit mais un grand besoin de réhabilitation des écoles du premier degré, et ce, sur tous les villages. Les équipements publics de proximité (services administratifs) sont localisés sur le chef-lieu de Mayotte; Mamoudzou, et entraîne des déplacements entre la zone urbaine et les villages.
 - Globalement, en dehors du pôle urbain de Mamoudzou-Koungou, les effectifs scolaires tendent à diminuer en zones rurales. Il s'agit alors plus d'entreprendre une politique de restructuration que de créer de nouveaux équipements scolaires.

- ▲ La commune est dotée de nombreux équipements sportifs et culturels répartis sur la commune de manière cohérente. Des projets concernant les équipements sportifs sont envisagés sur la commune mais face au manque, la poursuite de mise en place de projets sur la commune est nécessaire.
- ▲ En terme de services et administrations, la mairie est localisée sur le chef-lieu de la commune ; on relève un grand manque de services de proximité tels que la poste, la banque...
Un appareil commercial restreint est disséminé sur la commune, il consiste en de petites boutiques avec pignon sur rue, présence de nombreux restaurants et de gîtes et chambres d'hôtes.
- ▲ Absence d'équipements sanitaires structurants en dehors des PMI. Besoin de services de proximité tels qu'un médecin, une pharmacie, un ambulancier, etc.
- ▲ La commune possède de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels. Cependant, aujourd'hui, la répartition des équipements semble insuffisante pour répondre de manière efficace aux besoins de la population et à la volonté des élus. Cependant, les structures sportives et culturelles de proximité restent largement sous exploitées en raison du manque d'entretien et de dégradations régulières, ainsi que de l'absence d'une gestion concertée des équipements et de leur utilisation.

LES ENJEUX

- Restructurer les équipements scolaires.
- Gérer et renforcer les équipements actuels.
- Répondre aux attentes de la population actuelle et celle à venir afin de rendre attractive la commune avec une offre en équipement importante.
- Implanter des équipements structurants à l'échelle de l'île afin d'attirer de nouveaux habitants et dynamiser en parallèle le tissu économique

Les grandes caractéristiques liées transports et aux déplacements

L'amélioration des conditions de déplacements et des moyens de transports passe par une réflexion sur le développement et le renforcement des différents modes de déplacements et une restructuration du réseau existant :

- ▲ Dans le domaine des transports en commun, les taxis collectifs répondent bien encore à la demande mais devront être organisés dans l'avenir avec des dessertes plus régulières, de lieux précis de collecte, des bornes d'appel etc. Les transports scolaires sont organisés par la CDM, qui confie l'exploitation du service par la Compagnie Mahoraise du Transport Scolaire (CMTS). Le CMTS soustraite avec des taxis-brousse sur Mayotte. → Tout ce qui est hors-CCD est inadapté.
- ▲ La commune de Bouéni présente un ordre de trafic moyen par rapport aux autres communes du Sud. Le trafic routier est du principalement aux migrations domicile-travail très importantes sur la commune et d'autre part, il est lié aux déplacements sur les sites touristiques.
- ▲ Les voies communales sont le plus souvent dans un mauvais état, étroitesse des rues, gravats, trous, absence de bas cotés, peu de stationnement et de trottoirs. Sans équipements connexes tels que stationnement et trottoirs, elles présentent alors de nombreux conflits d'usages.

▲ Le temps de parcours entre Mamoudzou et Bouéni reste très long et relativement difficile puisqu'il faut compter environ 1h00 à 1h15 pour se rendre au village de Bouéni, chef-lieu, avec un réseau routier en état sommaire sur certains tronçons.

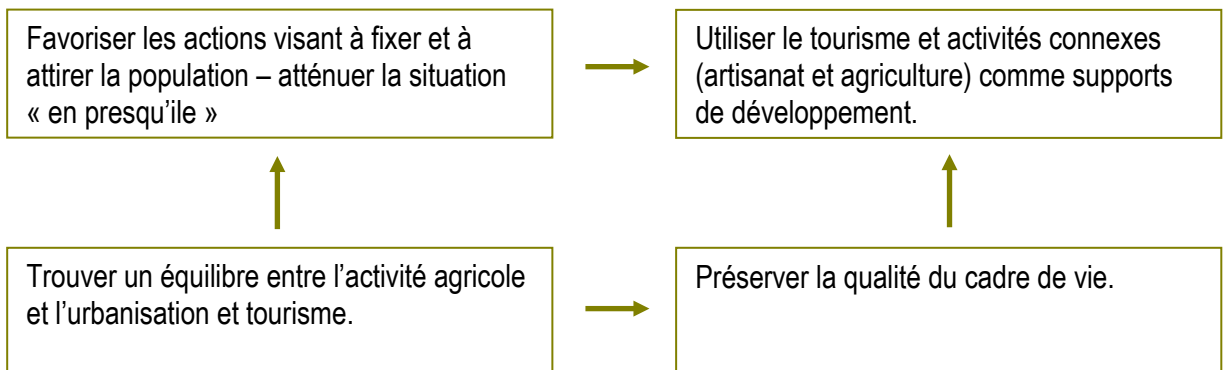
LES ENJEUX

- Réorganiser et adapter les transports en commun.
- Organiser le stationnement et le réseau viaire à l'échelle de la commune.
- Plus localement, aménager et sécuriser les traversées de village, supports d'un important appareil commercial

Les premières orientations de développement

L'analyse des grandes caractéristiques thématiques fait apparaître les enjeux principaux pour le développement futur de la commune. En effet, l'analyse du diagnostic met en exergue les premières orientations en matière de développement urbain, économique et environnemental. Ces enjeux peuvent se regrouper autour de quatre grands thèmes qui définiront par la suite les orientations du PADD.

Ces quatre enjeux peuvent se définir comme suit :



▲ Ils croisent les 9 grandes thématiques développées précédemment et permettent de répondre aux principaux besoins de la commune dans les années à venir.

DEUXIEME PARTIE :

ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

I - INTRODUCTION

L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

La Commune de BOUENI possède un patrimoine environnemental d'une richesse exceptionnelle. Les sites et paysages qu'elle offre aux regards, l'endémisme et la rareté de nombreuses espèces floristiques et faunistiques présentes sur son territoire, font que la Commune apporte une contribution significative à la richesse écologique nationale et européenne.

Mais si la nature est généreuse, ses ressources ne sont pas inépuisables.

Pour que la satisfaction des besoins immédiats ne vienne pas hypothéquer l'avenir des générations futures, il importe d'apporter une attention accrue à ce patrimoine et à sa préservation. Le présent document a pour objet de sensibiliser les habitants à la préservation de son environnement.

Conformément aux dispositions de **l'article R. 132-2 du Code de l'urbanisme**, l'Etat Initial de l'Environnement constitue, en lien avec le « Diagnostic » (parti I du rapport de présentation), l'analyse de l'état initial de l'environnement.

Quatre enjeux principaux sont mis en évidence : Protéger l'environnement à l'échelle de la commune de Bouéni, optimiser la gestion des risques naturels, améliorer la gestion des déchets, accélérer la gestion des eaux usées.

L'état initial de l'environnement révèle, en particulier, la richesse du patrimoine naturel et du littoral de Bouéni et démontre combien sont divers et doivent être maîtrisés les risques sanitaires, en particulier ceux qui sont induits par la pollution des eaux usées et eaux pluviales. Il souligne la nécessité de poursuivre la gestion des déchets.

Il s'organise autour des thématiques suivantes :

L'environnement naturel et urbain

Le milieu humain et le cadre de vie

Les risques et nuisances

Les enjeux de santé et de salubrité publique

La gestion des eaux usées et des ordures ménagères

C'est aussi l'occasion de présenter les différentes caractéristiques de la commune de Bouéni en termes d'enjeux environnementaux et d'analyser les perspectives d'évolution possible du territoire, en hiérarchisant les zones susceptibles d'être touchées de manière notable par le projet communal, qui s'exprimera dans le PADD.

II. L'ENVIRONNEMENT PHYSIQUE

POSITION GÉOGRAPHIQUE

La commune de Bouéni, est située au sud-ouest de Mayotte à environ 50 km de Mamoudzou et une heure de route.

Sa position géographique lui fait bénéficier de manière privilégiée des alizés qui entrent dans la baie.

Elle s'étend sur une **surface de 1 406 ha, soit 14,06 km²** plutôt en relief et parsemée de plages et de végétation luxuriantes.

Elle est face à la mer au Nord, à l'Ouest et à l'Est-ce qui permet de la caractériser de presqu'île. On retrouve une petite plaine alluviale de transition, d'une langue de terre s'étirant vers le sud et d'une autre partie vers l'est.

La commune est composée de 7 villages : Majimeouni, Hagnoundrou, Moinatrindri, Boueni, Bambo Ouest, Mzouazia et Mbouanatsa.

La commune de Boueni est principalement desservie par les CCD4 et CCD6.

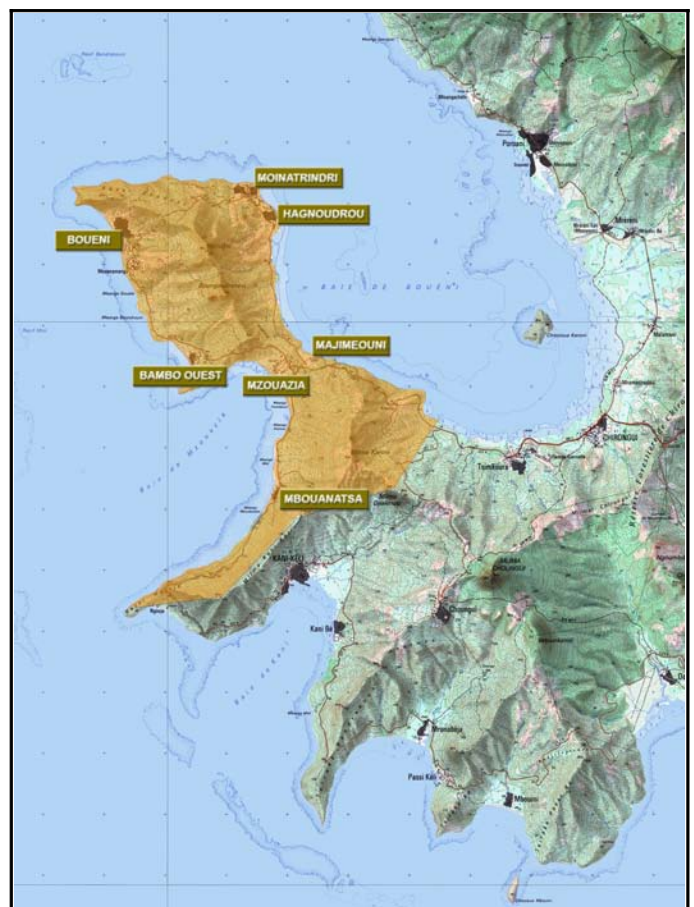
Le CCD4 prend ce nom à Tsimkoura à la place de la RN3 (Tsararano-Chirongui-Tsimkoura) et fait le tour de l'île par le Sud. Sur la commune de Boueni, il dessert directement Mzouazia et Mbouanatsa.

Le CCD6, lui, fait le tour de la presqu'île de Boueni. Il dessert Majimeouni, Hagnoundrou, Moinatrindri, Boueni, Bambo ouest et revient par Mzouazia.

En tant que commune littorale, Bouéni renferme la plus grande baie de Mayotte et enregistre 12 plages dont 4 inscrites dans le PADD de Mayotte.

Figure 1 : Plan de situation de la commune et des villages (IGN au 1/50

000^{ème})



UNE COMMUNE ORGANISÉE AUTOUR DE 7 VILLAGES

Les 7 villages de la commune se sont développés de manière très différenciés :

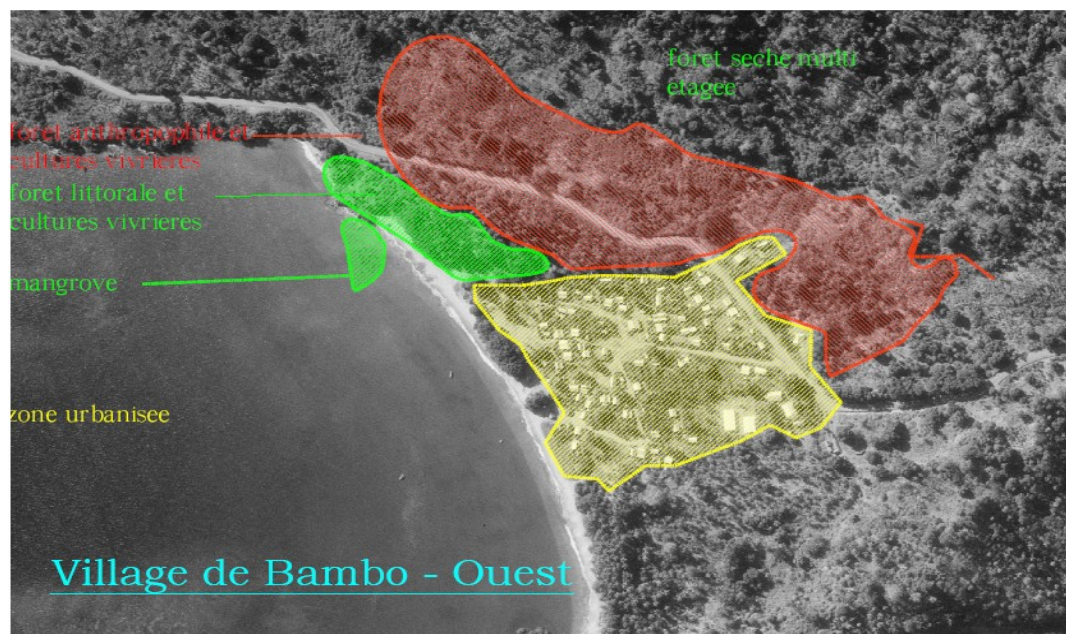
- ⇒ Bouéni, situé à l'Ouest, chef-lieu de la commune, est le plus gros village et se trouve bien équipé
- ⇒ Mzouazia est le deuxième village de par son nombre d'habitants, situé au fond de la Baie de Mzouazia, il a la particularité d'être le « carrefour » du territoire – croisement du CCD4 et du CCD6
- ⇒ Majiméoni, à l'entrée de la commune est un petit village rural, complémentaire à Mzouazia
- ⇒ Bambo-Ouest, est un village situé sur la plaine et qui tend à se rapprocher du côté de Bouéni
- ⇒ Moinatrindri et Hagnoudrou sont deux villages qui tendent également à ne former qu'une seule entité
- ⇒ Mbouanatsa, a une situation plus éloignée que les autres villages, en direction du Sud.

La configuration du relief a contraint les villages à se développer le long du littoral. En effet, ils se disposent principalement et parallèlement à la bordure côtière au niveau des baies largement ouvertes, chaque village développant une façade maritime très importante.

BAMBO-OUEST

Le village de Bambo-Ouest est localisé sur le flanc ouest de la commune de Bouéni. Souvent il est associé au village de Bouéni de par sa proximité. Il ne possède pas d'équipements socio culturels et a développé son attractivité dans l'artisanat local. La plage de Bambo borde le village.

L'hydrologie au niveau du village de Bambo se caractérise par la présence d'une ravine importante. Cette ravine longe le village par le Nord et marque une frontière à l'urbanisation du village. Cette ravine traverse la chaussée (CCD6) en plusieurs points dont les fils d'eau se regroupent un peu plus loin. Le delta est marqué par une zone assez large et plane où l'on retrouve une arrière mangrove succinte et des cocotiers en berges. Cette zone de delta jouxte avec quelques bangas en bords de mer qui prolongent la place du village.



BOUÉNI

Chef lieu de la commune, le village de Bouéni est situé dans la partie nord ouest du territoire. Le village est construit en contrebas de la colline et connaît des risques naturels (érosion et inondation par temps de

pluie). Les ouvrages hydrauliques sont insuffisants voire mal dimensionnés. Le réseau d'eau pluvial est extrêmement encombré.

Le platier de Boueni se trouve un herbier qui attire les tortues.

Le développement urbain doit être contrôlé de manière à limiter les rejets urbains en direction du lagon.

En arrière du village on trouve deux sites géologiques remarquables constitués par les **sommets des monts Ngoujou et Bougoundranavi** où est installée une forêt primaire sèche résiduelle. Il s'agit de protéger ces espaces de tous les facteurs anthropiques : pratiques agricoles, exploitation de carrière, développement urbain.

Le village de Boueni comprend environ 229 ha de végétation qui présentent un intérêt écologique particulier (forêt sèche secondaire, fourrés secs secondaires, forêt secondaire à manguiers et forêt sèche naturelle). L'intérêt écologique de la zone réside dans l'existence de restes de forêt sèche naturelle et d'une végétation xérophile de falaises.

Une grande zone de padzas se situe au sein même du village de Boueni, elle occupe un espace assez important. Ce padza risque de poser dans un avenir plus ou moins proche divers problèmes (obstruction du réseau eau pluviale, apports terrigène). Les pentes sont moyennes à fortes et donc l'impact de ce padza est à prendre en considération.

On pourrait revégétaliser ces zones avec des espèces d'arbres à hautes tiges (Nyambangou par exemple).



HAGNOUDROU

Le village est localisé au nord est de la commune et il est situé sur le littoral ouest de la baie de Bouéni, face à Sada, Poroani et Miréréni.

Situé dans la baie de Bouéni, dans le prolongement de la plaine alluviale de Mzouazia-Majimeouni, Hagnoundrou est un village d'altitude basse qui a pu développer des activités en relation avec le lagon : autrefois il existait un port d'embarcation pour Mamoudzou, et il y a aujourd'hui une base nautique au sud du village (le club de voile et de plaisanciers). Le cadre y est exceptionnel avec notamment des échappées sur le mont Choungui et la ligne de crête du Benara

L'organisation urbaine de Hagnoundrou n'est pas suffisamment affirmée. Le village possède un fort potentiel touristique.

Au nord, le village s'étend vers Moinatrindri. Une ravine sépare ces deux villages, limitant leurs extensions mutuelles l'un vers l'autre. Néanmoins des constructions voient le jour sur les coteaux, sous le CCD6, et près de la ravine, en zone inconstructible.

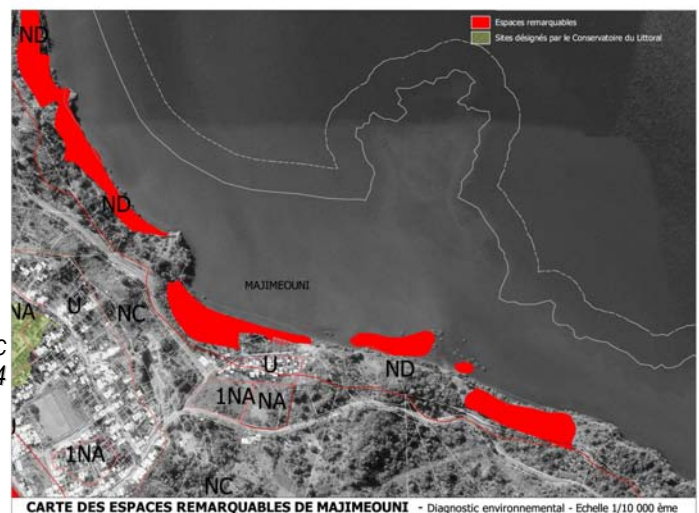
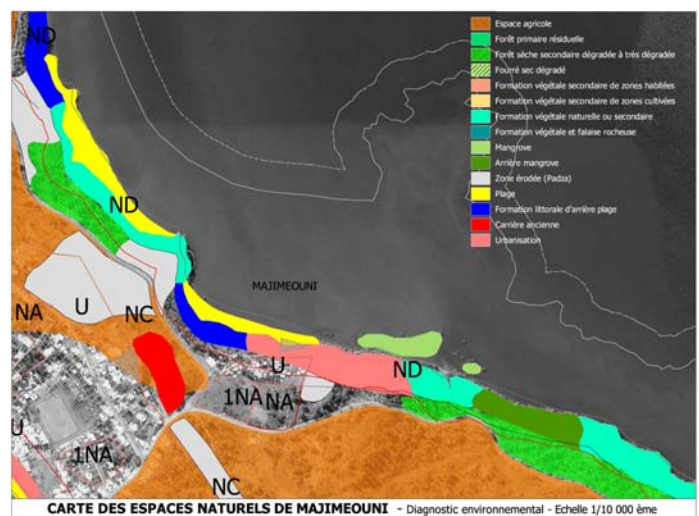
Une grande zone de padzas se situe en amont du village de Hagnoundrou, elle occupe un espace assez important.



MAJIMÉONI

Majiméouni est le plus petit village de la commune. Ce village est implanté sur des terrains plats et à fort potentiel agricole, plus précisément en bordure littorale et qui ont été classés en zone ND.

Majimeouni serait un village de maraîchers venus s'implanter sur ce terrain relativement plat et très fertile, anciennement localisés pour une partie à Karoni.



SOURCE : DIAGNOSTIC ENVIRONNEMENTAL (JVO3)- 2004

MBOUANATSA

C'est le plus excentré des villages de la commune de Bouéni. Il est situé vers le sud, en dehors de la presqu'île de Boueni, entre Mzouazia et la pointe Rassi Ngouja.

Mbouanatsa est un petit village littoral d'une cinquantaine de maisons posées entre le CCD4 et la plage, long de 400 mètres et large de moins de 100 mètres environ.

Le développement spatial de Mbouanatsa est dû à la traversée du CCD4, mais surtout par la forte topographie du versant ouest du Mlima Kani-Keli et par la plage de l'autre.

Deux ravines sont situées aux extrémités du village.

Quelques petits padzas se situent en amont du village, ils occupent un espace restreint.

Le versant en amont du village se caractérise par des pentes moyennes (moins de 25 %).



Au nord du village on trouve un terrain de foot

La position géographique de Mbouanatsa peut jouer un rôle attractif pour le développement du tourisme.

MOINATRINDRI

Moinatrindri est un village situé au niveau de la pointe Est de la presqu'île de Boueni surplombant la mer. Il profite d'une vue magnifique sur la Baie de Boueni et sur l'océan. Les terrains sur lesquels il s'est implanté ont des pentes relativement fortes et sont traversés de ravines importantes. Moinatrindri porte encore aujourd'hui, après 20 ans, la marque du glissement de terrain qui s'est produit en 1984, et qui a détruit tout le haut du village.

Une grande zone de padzas se situe en amont du village de Moinatrindri, elle occupe un espace assez important.



MZOUAZIA

« M'Zwazia est un village côtier plat à la pointe Sud de Mayotte, juste à l'opposé de la baie de Bweni . Fondé au début des années 1850, c'est un village de dialecte mahorais dont la population actuelle est de 350 habitants environ. La plupart des adultes disent que le nom du village est une forme contractée de « muji wa zwia », ce qui signifie en shimaroe « point d'arrêt » ou « carrefour ».

Sa position géographique en fait également un village-carrefour.

L'ensemble de la **baie de Mzouazia** (de la pointe de N'gouja jusqu'à Mtsanga Boundrouni après Bambo-Ouest) : d'une superficie de 100 ha, est classé comme « site d'observation » par le Conservatoire du Littoral. Sa qualité d'espace naturel fragile et remarquable (mangrove, confinement de la baie) en fait un lieu à préserver du développement urbain.

Il comprend la **mangrove de Mzouazia** qui est installée au nord de la baie. Sont associées à cette mangrove d'autres unités paysagères qu'il faut absolument protéger : ce sont les formations d'arrière plage, d'arrière mangrove et de la plage.

Elle comprend également de la végétation à conserver (forêt sèche secondaire, fourrés secs secondaires), deux pointes et des grandes plages caractéristiques des paysages du Sud de l'île, une faune constituée de tortues (site de pontes multiples jusqu'à Boueni), d'une nurserie de poissons juvéniles et de sites de nidification des oiseaux.



UN RELIEF ET UNE TOPOGRAPHIE TRES MARQUES

La pointe Nord de la commune de Bouéni se caractérise par **un relief marqué par les monts Boungoudranavi (266m) et Ngoujou (296m)**, situés le long d'une crête naissant après la plaine de Mzouazia-Majimeouni au niveau de Bambo-ouest à la pointe du Boungoudranavi et finissant au Rassi Chodoni par des pentes abruptes sur la mer. La côte sous le vent, au sud-ouest, a des pentes beaucoup plus étalées que la côte protégée, au nord-est, donnant sur la baie de Boueni. Cette pointe nord est constituée d'environ 23 bassins versants.

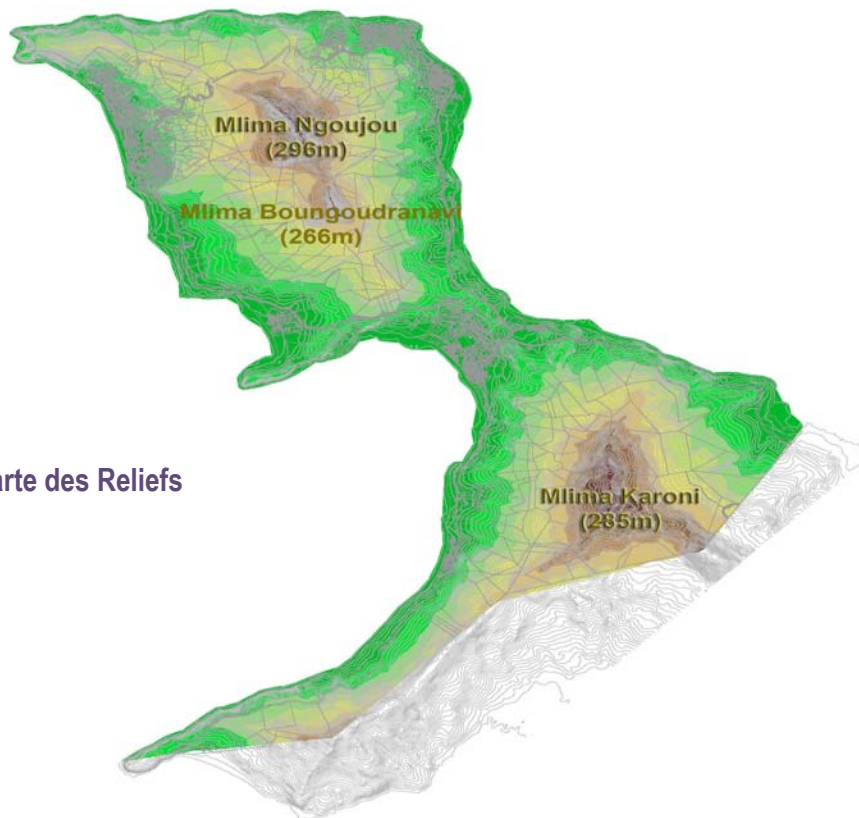
La partie centrale est une zone de basse altitude entre les deux crêtes. Cet espace est constitué d'une plaine alluviale, une langue de terre qui relie la presqu'île au reste de Mayotte. Les pentes y sont faibles. Elle est constituée de deux petits bassins versants.

La zone Sud de la commune est formée par les versants du **Mont Karoni** dont le point culminant est à **285m**. Les versants nord et sud-ouest donnent respectivement sur la Baie de Boueni et sur la Baie de Mzouazia. Les pentes sont assez marquées de la pointe du Rassi Ngouja jusqu'au village de Mbouanatsa. Puis entre Mbouanatsa et M'zouazia les pentes s'adoucissent avec le retrait du relief vers les terres. Il y a environ 16 bassins versants au sein de cette zone.

Les deux lignes de crête forment un croissant de lune tournant le dos à la baie de Boueni. Ce croissant part de la pointe de Rassi Chodoni et se termine à Ngouja.

L'ensemble de la commune se caractérise par une topographie très marquée, il existe trois zones où les pentes sont très fortes (> à 40%). Les fortes pentes occupent environ 50% du territoire. Le caractère de forte pente est surtout présent depuis le village de Mbouanatsa jusqu'à la pointe de Ngouja. Cependant, une grande partie de cette zone se caractérise par des pentes moyennes comprises entre 20 et 35%.

Carte des Reliefs



LA GÉOLOGIE ET MORPHOLOGIE

D'après la carte géologique au 1/50 000 de l'île de Mayotte (réalisée par le BRGM en 1978), la commune de Bouéni se définit en 7 formations géologiques :

- 1- Une grande partie de la commune de Bouéni est caractérisée par des projections de cendres en couverture de plusieurs mètres d'épaisseur, dont la plus grande partie est liée aux pyroclastites reposant sur le socle basaltique β s constitué de basaltes à néphiline altérés, formant la base de la série méridionale (ancien bouclier).
- 2- Les deux reliefs installés sur le territoire de la commune (les monts Ngoujou et Boungoudranavi) sont formés de **phonolites alcalines**.
- 3- On trouve également des zones formées d'altérites ferralitiques, qui correspondent aux étendues érodées ou padzas que l'on trouve en amont des villages de Moinatrindri et Hagnoundrou, au pied du mont Boungoudranavi, et sur le versant ouest du mont Ngoujou (à faire correspondre avec le «Sentier des padzas», sentier petite randonnée PR)
- 4- On peut distinguer deux espaces caractérisés par des coulées volcaniques formées de Basaltes ankaramitiques ; l'une au Nord-Ouest du Mont Ngoujou sur la pointe de Bouéni et l'autre au sud du village de Bambo-Ouest.
- 5- On dénombre 6 formations de plages de sable : à Bouéni, Bambo-Ouest, Mzouazia, Majimeouni, Mounatrindri et Hagnoundrou. Aujourd'hui, on dénombre également la **plage de Mbouanatsa**.
- 6 et 7- Enfin, il y a quatre zones sur l'ensemble de la commune qui se caractérisent par des formations liées aux réseaux hydrographiques. On distingue trois plaines alluviales à Bambo-Ouest dans la zone aval proche de la plage, à Hagnoundrou et à Majimeouni. Des formations de rivières existent également sur le village de Bambo-Ouest et sur celui de M'Zouazia.

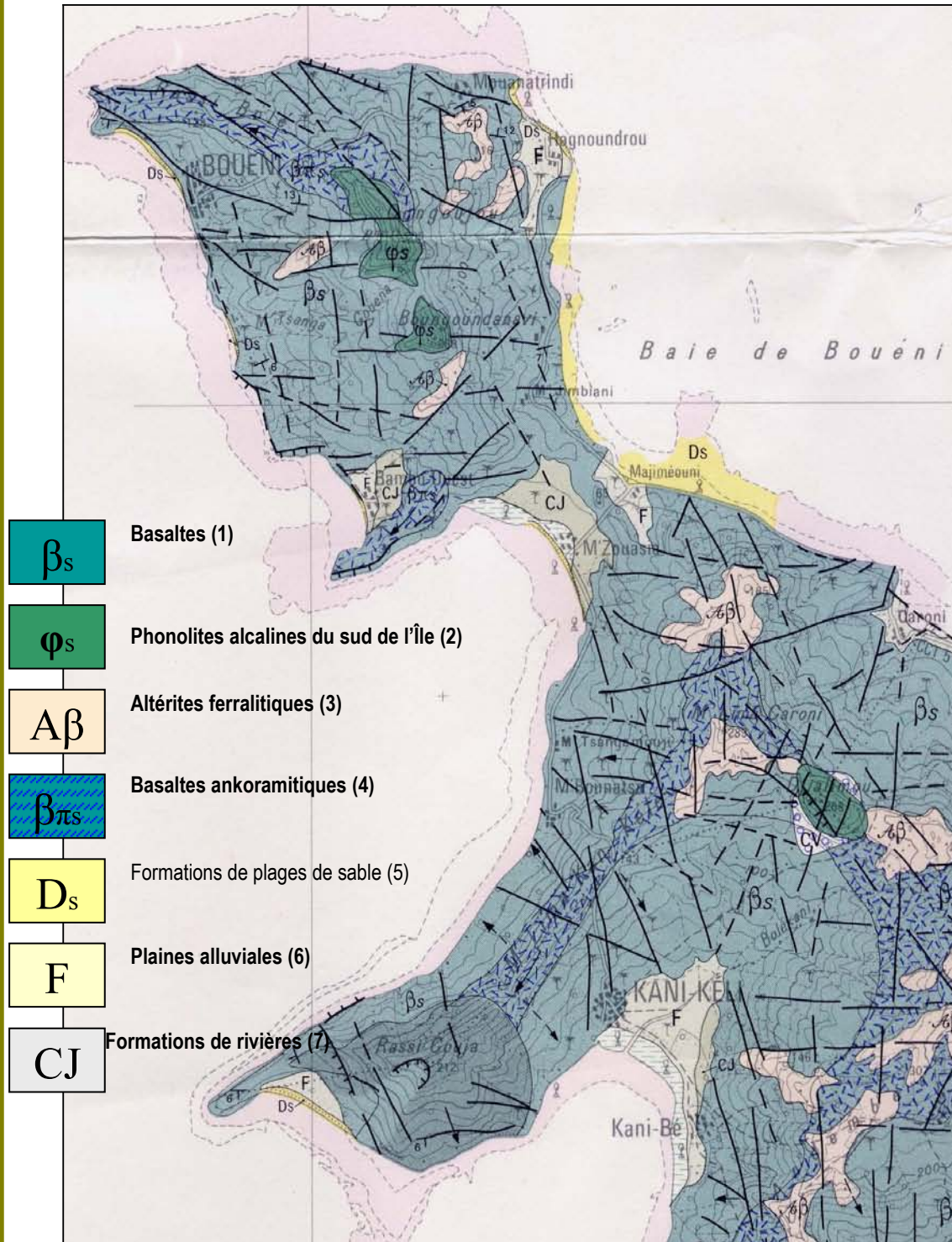


Figure 2 : Les 7 formations géologiques de la commune de Boueni (source BRGM, 1978)

CLIMATOLOGIE

Le climat de Mayotte est de type tropical humide insulaire à deux saisons marquées, dû aux déplacements de la ZCIT (Zone de Convergence Intertropicale) entre les latitudes 15° et 20° sud. La saison des pluies s'étale de novembre à mars, et les pluies d'orages sont alors abondantes (voir graphique ci-contre). La saison sèche qui s'étale de juin à septembre, est caractérisée par des précipitations faibles. La pluviométrie totale moyenne à Mayotte est de 1309mm répartis en moyenne sur 99 jours de pluie par an. Afin de caractériser le contexte climatologique du périmètre d'étude, on utilise les données de la station météo la plus proche, c'est à dire celles de la station de Mbouini. La zone géographique de Mbouini est l'une de celles qui reçoit le moins de précipitations sur l'île en moyenne. La pluviométrie totale moyenne y est de 691 mm. En comparaison, la station de Dembéni reçoit une moyenne annuelle de 1406,5 mm.

Néanmoins, il faut noter que la station de Mbouini ne se trouve pas sur la commune. On doit donc relativiser les informations issues de la lecture des données sur cette station météo.

La zone du sud de l'île, à laquelle appartient la commune de Boueni, est faiblement arrosée par rapport au reste du territoire : elle se caractérise par un micro-climat à tendance sèche. Cependant, on peut émettre l'hypothèse que des variations climatiques peuvent exister selon les versants : la baie de Mzouazia ainsi que la côte ouest de Bambo-Ouest à Boueni peuvent subir plus d'influence océanique que la zone protégée donnant sur la baie de Boueni.

La pluviométrie totale moyenne de Mayotte est de 1392.5 mm répartie sur environ 99 jours de pluie par an. La zone du projet peut être assimilée en termes de pluviométrie à la station de Mbouini.

Températures à Pamandzi (1993-2002) et pluviométrie moyennes mensuelles sur Mbouini en 2001 Source Météo France

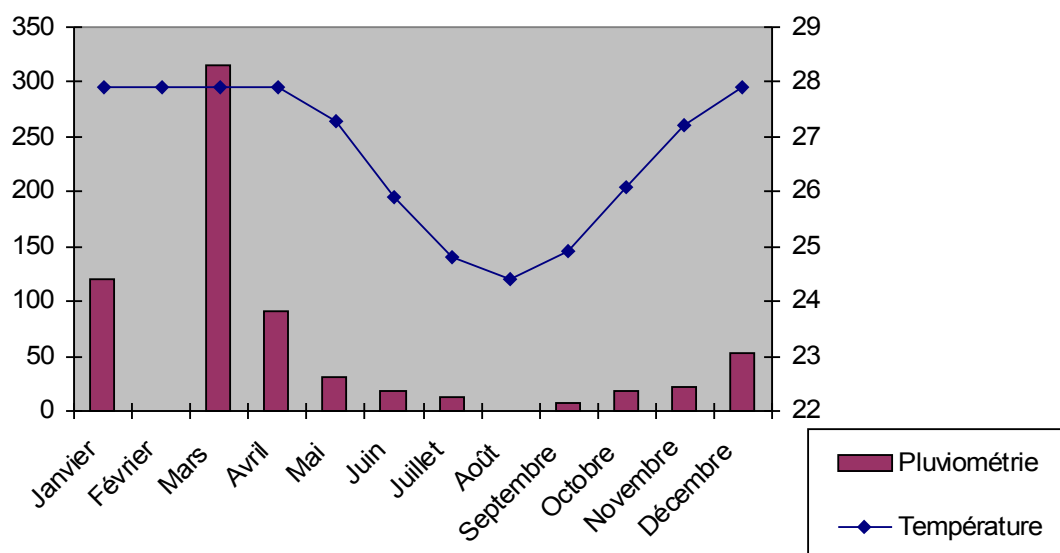


Figure 3 : Les données climatiques (Source Météo France)

HYDROSPHÈRE

Sur l'ensemble de la commune, le réseau hydrographique se caractérise par son régime sec et un débit intermittent. La distance entre la ligne de crête des bassins versants et le lagon est assez faible : les thalwegs ont une longueur maximum de 1500m, ce qui provoque de forts débits



Carte du réseau hydrographique

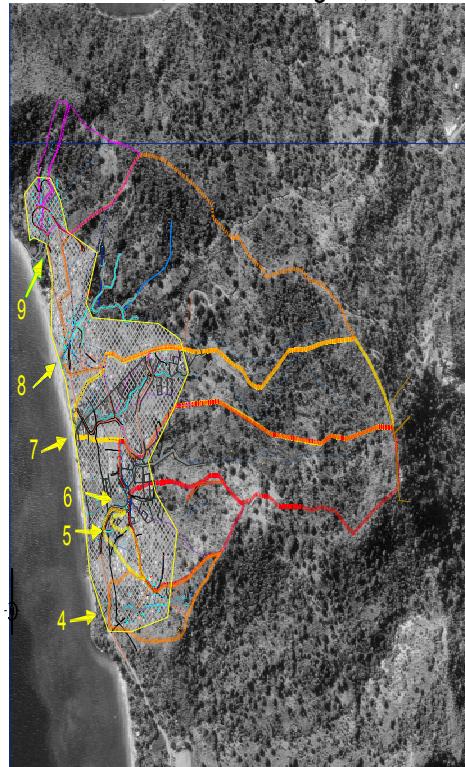


La presqu'île de Bouéni avec ses sommets donne naissance à une multitude de cours d'eau intermittents d'importance moyenne à faible, à savoir :

- Mroni Mbouanatsa
- Mroni Maboungani

- Mro oua Mtsanga Mtiti
- Mroni Kanoua
- Mro oua Bambo
- Mroni Gouela
- Mro oua Lamairie
- Mroni Bouéni
- Mro oua Haïkoumba
- Mroni Moinantrindri
- Mroni Mtrondrojou
- Mroni Gamajou
- Mroni Mtsangani
- Mroni Nbouji

Les plus importants cours d'eau sont : Mroni Gama Jou, Mroni Tsangani, et Mroni Mbouji et se situent



dans l'Ouest.

Figure 4 : Bassins versants du village de Bouéni

LES ORIENTATIONS DU SDAGE

En vertu de l'article L123-1 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit être compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource et les objectifs de quantité et de qualité définis par le SDAGE du bassin de Mayotte, qui définit notamment les objectifs suivants :

- La préservation des écosystèmes aquatiques et des zones humides par un renforcement des outils de suivi et d'évaluation permettant de respecter, voir de rétablir leurs dynamiques naturelles ;
- La protection contre la pollution et la restauration de la qualité des eaux : ainsi, il convient d'adapter la capacité d'assainissement aux projets de développement ;
- Le développement et la protection de la ressource en eau, notamment en évitant toute surexploitation des gisements d'eau souterraine ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique, notamment pour ne pas aboutir à des prix qui rendent l'eau inaccessible à certains.
- La réduction des dommages liés aux crues (« savoir mieux vivre avec les crues ») en mettant un terme à l'urbanisation en zone inondable, en améliorant la protection des zones inondables déjà urbanisées et en sauvegardant ou en retrouvant le caractère naturel des champs d'expansion des crues.

Le SDAGE de Mayotte, validé en décembre 2009 a pour objectif d'améliorer la qualité des eaux d'ici 2015. La Commune de Bouéni doit rendre compatibles ses documents d'urbanisme avec ce nouveau SDAGE

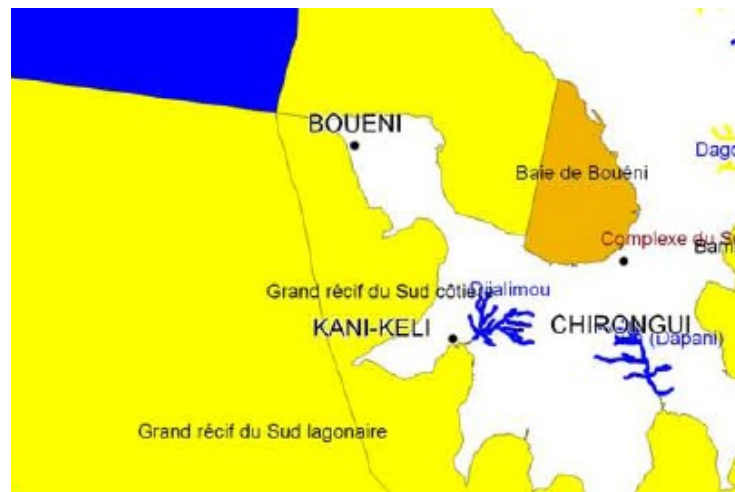
Le SDAGE décline certaines orientations du PADD de la commune dans le domaine de l'eau et de l'environnement. Les orientations de ce PADD sont particulièrement en cohérence avec celles du SDAGE sur les points suivants :

La protection de la santé par la protection de l'eau (OF1) en effet dans sa volonté, la commune a exprimé sa politique de lutte contre l'insalubrité (RHI, etc).

La lutte contre les pollutions (OF3). Le PADD et le zonage mettent en exergue les besoins en structures d'assainissements (eaux pluviales et eaux usées)

L'état global des masses d'eau superficielle est médiocre dans la baie de Bouéni.

Les eaux côtières sont qualifiées en mauvais état.



Eaux superficielles	Eaux souterraines
Très bon	Bon
Bon	insuffisance de données
Moyen	
Médiocre	
Mauvais	

L'analyse des problématiques liées à l'eau dans le rapport de présentation du PLU de Bouéni doivent être traduits dans le PADD, le règlement et le zonage pour assurer la compatibilité du PLU avec le SDAGE.

III – L'ENVIRONNEMENT NATUREL ET URBAIN

« La Charte de l'environnement du 1er mars 2005 attire l'attention sur l'intégration de l'environnement dans les politiques publiques et porte au niveau constitutionnel les notions de " milieu naturel " et de " diversité biologique ».

La commune de Bouéni se caractérise par une grande variété de milieux : forêts, mangroves se traduisant par une diversité des habitats (au sens biologique du terme) et des espèces végétales ou animales.

Il est inutile de détailler l'inventaire pour chaque entité villageoise. En effet, ces 3 entités sont trop proches géographiquement et trop semblables au niveau de la structure urbaine pour que les différences au niveau du biotope soient réellement significatives

Le territoire communal est constitué d'une mosaïque de paysages bien différents, en interaction les uns avec les autres. Depuis le lagon, jusqu'aux sommets, entre cours d'eau et pôles urbains, entre façade littorale, plages et paysages ...

On observe, à l'échelle de ce territoire, un maillage complexe de milieux naturels remarquables, interdépendants des uns, des autres, créant une diversité incomparable de paysages.

Cette diversité laisse apparaître des grands ensembles, parmi lesquels on peut trouver :

1. la strate la plus basse, de 0 à 20m NGM, est celle des formations littorales et également le lieu des zones urbaines.
2. la strate intermédiaire, entre 20 et 100m NGM, est celle de l'espace naturel dégradé et/ou cultivé.
3. la strate supérieure, à partir de 100m NGM, comprend l'espace naturel ou peu dégradé. Il comprend également les sommets des reliefs.

LES FORMATIONS LITTORALES :

Les formations littorales présentent des contraintes écologiques particulières marquées par l'absence de sols profonds et l'influence des embruns salés.

Les formations végétales secondaires de zones cultivées se composent d'espèces végétales utiles à l'homme ou cultivées (maraîchage) : ce sont des cocotiers, des bananiers, des plants de manioc...

On trouve de belles cocoteraies sur le territoire du village de Mzouazia par exemple. Ces espaces sont également colonisés par des espèces « sauvages » comme les manguiers, des Baobabs, des Ficus, des Nattes, des Nyambangous. Ces espèces ne sont pas majoritaires et sont très éparées.

Les formations végétales secondaires de zones habitées sont extrêmement pauvres en espèces végétales. Ces espaces étant en prise directe avec les zones habitées, la couverture végétale est peu dense et composée d'arbres fruitiers, pouvant être utiles aux populations (cocotiers, l'arbre à pain, le manguier etc).

Les formations végétales naturelles ou secondaires se caractérisent par des formations de versants secs qui présentent une variante purement littorale de quelques mètres de large au contact des embruns marins, mais qui compte tenu de la topographie sont assimilées à la forêt.

Les formations végétales secondaires de versants sont fragiles. L'action de l'homme est susceptible de générer des apports de matières en suspension : érosion des sols ou de rejets divers vers le lagon.

Les formations de falaises rocheuses occupent des terrains impropres à la culture, les vestiges de ce fourré sont donc assez bien conservés et relativement étendus.



Consultants



CONSEIL
ET ETUDES
TECHNIQUES

Les petits arbres y sont nombreux : Sarichiratra, Chivoundzé, Tamotamahozo, Mri Moudrou Malandry, Sampangaroa, Tarena supra axillaris, Triainolepis africana, Tapiaka. Les formations littorales d'arrière plage se caractérisent par des formations herbacées et des formations de forêt basse.

Les formations d'arrière mangrove se définissent par des forêts de type marécageux, c'est une zone où la salinité est extrêmement faible et qui favorisent l'établissement d'espèces telles que des Erythrina, Heritieras et Hibiscus.

Les formations de plage sont par définition peu ou pas colonisées par la végétation.

La mangrove : deux types de Mangroves ont pu être observés sur la commune de Boueni.

La mangrove pionnière (Sonneratia Alba) (photo n°7) : elle occupe plutôt le front de mer et est formée de Sonneratia alba et beaucoup plus rarement par Avicennia marina. Cette mangrove pionnière colonise la basse slikke au fur et à mesure de l'avancée des dépôts sédimentaires.

Mangrove à Rhizophoracée (photo n°8) : c'est une mangrove qui est soumise à la submersion bi-quotidienne par les marées. Elle est essentiellement composée de peuplements très denses de Rhizophora mucronata. Elle peut-être associée à deux autres essences de Rhizophoracées (Ceriops Tagal et Bruguiera gymnorhiza). Ces deux dernières sont d'autant plus fréquentes que l'on se rapproche de la terre ferme. Ce type de mangrove a été remarqué sur le littoral des villages suivant : Mzouazia, Bambo-Ouest, au sud du village d'Hagnoundrou, à l'est du village de Majimeouni et au nord de la presqu'île entre Boueni et Moinatrindri.

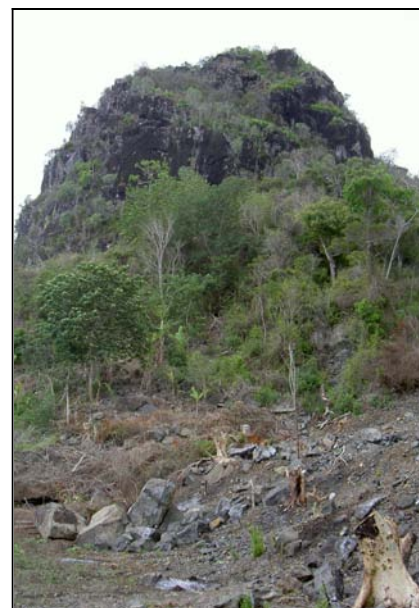
LES FORMATIONS NATURELLES

L'étage supérieur est celui des espaces naturels *en général* peu dégradés. Ici, il comprend un reste de forêt primaire autour du mont Boungoudranavi

Au vu des observations sur le terrain cette forêt est menacée par la pression foncière et agricole (observation d'une zone déforestée avec éboulement en lisière de la forêt primaire).¹



Photos – Forêt autour du mont Boungoudranavi



Zone déforestée / forêt primaire

LES FORMATIONS DÉGRADÉES / CULTIVÉES

L'étage situé au dessus des formations littorales est un espace qui a subi des transformations liées aux besoins de terres agricoles ou de pâturages.

Entre le littoral et le relief, l'unité écologique qui a été observée sur le terrain est la friche agricole qui résulte d'une longue dégradation de la forêt secondaire caractérisée par des bosquets d'arbres à hautes tiges dominés par les Manguiers.

LA FLORE

Le paysage floristique des villages de la commune de Bouéni peut être divisé en 3 :

- La formation littorale
- la formation urbaine,
- la formation naturelle (forestière).

Ces 3 zones se différencient par leur faciès floristique, mais possèdent des interfaces plus ou moins étendues suivant le cas de figures. Ainsi, par exemple, on retrouvera la liane *Ipomoea Pescaprae* fréquente sur les bords de plage, dans les interstices urbains. De la même manière, on retrouve des herbes

Au niveau du littoral, on y trouve en particulier les cocotiers (cocos nucifera), puis la végétation buissonnante sèche. On retrouve ici la liane rampante *Ipomoea*, ainsi que quelques herbacés résistants aux conditions salines.



A *Hagnoundrou*, la mangrove présente est typique des mangroves mahoraises.

Ainsi on trouve : le *Sonneratia alba* dominant mais qui est mélangé avec *Avicennia marina*. Au milieu du profil on retrouve ces deux espèces dominantes accompagnées de quelques jeunes *Cerriops tagal* et *Rhizophora mucronata*. Enfin, quelques pieds de *Xylocarpus granatum* se trouvent au niveau du cordon dunaire.



Arrière Mangrove de Bambo Ouest

Entre le littoral et le relief, l'unité écologique que l'on est la friche agricole qui résulte d'une longue dégradation de la forêt secondaire caractérisée par des bosquets d'arbres à hautes tiges dominés par les cocotiers et mes bananiers.



Le couvert végétal naturel a plus ou moins disparu soit pour des causes liées à l'érosion, soit à l'exploitation en pâturage. Le résultat est qu'une végétation rudérale (graminée) s'est installée sur les zones peuplées de mauvaises herbes (*Impereta Cynlindrica*).



En zone urbaine, la flore se divise en 3 sous branches :

Les arbres de grandes tailles – leur présence a un impact sur le fonctionnement humain : ils apportent ombres, fruits, et créent au sein du village des espaces de détente et de discussion, comme à l'exemple des badamiers. Et ainsi le cocotier, l'arbre à pain, le manguier, et dans une moindre mesure les fromagers.

Les petits fruitiers et plantes décoratives. – on les trouve dans les enclos des habitations. Leur présence au sein du paysage n'a rien de 'naturel' et s'explique par le profit qu'en retire les habitants. Les papayers, les bananiers sont les plus fréquents pour les fruitiers. Les jacquiers, cannes à sucre, et pied de manioc ont aussi été répertoriés, bien que nettement plus rare. Les plantes décoratives sont assez rares, par manque de terrain sur les parcelles la plupart du temps.

Les spontanées : il s'agit généralement des plantes de petites tailles – lianes, touffes, buissons, résistantes aux agressions du milieu urbain, c'est pourquoi cette classe regroupe en général les 'mauvaises herbes', buissons secs, lianes. Cette classe occupe de manière spontanée les espaces que lui laisse le paysage urbain. La corbeille d'or, considérée comme une peste végétale, est omniprésente sur l'ensemble des 7 villages. Les papayers sont aussi classés dans les spontanées car leur présence est relevée notamment au niveau des ravines intra urbaine. Les pieds de pommes cannelles sont aussi présents sur l'ensemble des 7 villages et bien représentés.

Parmi les plantes d'ornement : quelques rares frangipaniers, rares aussi bougainvilliers.

Les rues à Majimouéni sont dépourvues intégralement de plantes de cette classe, ce qui réduit considérablement la présence de plantes florales sur le périmètre urbain.



Figure 5 : Faciès urbain – petit jardin – ici à Majimouéni

LA FAUNE

La faune rencontrée lors des sorties terrains a été extrêmement pauvre, que ce soit en diversité qu'en richesse. Il est probable que la présence de vent les jours d'inventaires ait faussés les observations, en emportant les insectes volants notamment. Les roussettes, mauvais voiliers n'ont pas été observés, bien que la présence de fromagers et de fruitiers divers correspondent tout à fait à leur niche écologique. Pareillement, la diversité et le nombre d'oiseaux observés sur terrain ont été extrêmement réduits : ces derniers se limitent au martin (*Acridotheres tristis*), au moineau commun (*Passer domesticus*), et au corbeau pie (*Corvus albus*), qui par opposition à la roussette, est un voilier hors du commun. Le plus commun des oiseaux observés est bien sur le coq domestique (*Gallus gallus*). La configuration des villages laisse supposer la présence tout du moins de Bulbul noir (*Hypsipetes jocusus*) au moins de passage, ainsi que de Foudy malgache (*Foudia madascariensis*).

Signalons que la pointe d'Handréma, non loin de Mtsahara regroupe nombres d'oiseaux moins fréquemment observés à Mayotte tels que le courol (*Leptosomus discolor*), le drongo (*Dicrurus waldenii*), le moucherolle de Mayotte (*Tepsiphone mutata*), le zostérops de Mayotte (*Zostérops maderaspatana*) ou enfin le souimanga de Mayotte (*Nectirna coquerelli*)

La faune terrestre

La faune est commune aux zones anthropisées : Roussettes, Chiens et Chats « sauvages » (à proximité des zones urbaines), rongeurs (rat noir et souris domestiques).

Les zones de friches agricoles et les haies vives sont propices à la nidification des oiseaux qui sont bien représentés ici (Roussette, Hirondelle, Corbeau pie, Mainate, Oiseau-Lunette, Bulbul, Martinet des Palmes des Comores, Tourterelle du Cap...).

Les espèces de petites tailles appartiennent essentiellement à l'ordre des insectes et autres invertébrés. Toutes les catégories peuvent être visibles (carnivores, phytophages, saprophages, saproxylophages, détritivores) et toutes les familles sont observables (Odonateshémiptères, hyménoptères, Isoptères, Orthoptères, Hétéroptères, Coleoptères, Lépidoptères, Diptères...).

Plus on monte vers les reliefs plus la faune devient « sauvage ». Observation d'une colonie de Makis dans la forêt primaire résiduelle du Mont Bounoundranavi par exemple. Les oiseaux forestiers sont visibles également comme l'Épervier, le Souimanga et le Zostérops.

La faune marine

Les tortues marines : sur huit espèces de tortues marines existant dans le monde, cinq sont présentes dans le sud-ouest de l'océan indien. Deux seulement fréquentent les eaux du lagon mahorais : la tortue verte (*Chelonia mydas* L.) et la tortue imbriquée (*Eretmochelys imbricata* L.). Les 30 km de côte sableuse de Mayotte, les récifs coralliens ainsi que les nombreux herbiers présents à l'intérieur du lagon, font de cette île un site privilégié pour la reproduction et l'alimentation de ces espèces.

De nombreux sites de ponte existent tout autour de l'île : 163 sites ont été recensés.

Deux sont présents sur la commune de Boueni liés à la présence d'herbier :

- Le premier se situe juste en face du village Bouéni
- Le second se situe en face de la plage de Ngouja

Ce sont les deux sites qui ont été répertoriés dans le PLGM, ceci étant dit, on peut émettre l'hypothèse que les tortues sont en recherche de zones de pontes plus calmes et moins exposées aux pressions anthropiques.

De plus l'ensemble des plages qui bordent la côte Ouest de la presqu'île de Bouéni sont d'intérêt majeur pour la conservation de cette espèce de tortue.

Un « Observatoire des Tortues Marines » a été créé en 1997 afin d'acquérir les connaissances sur la biologie et l'éthologie des populations présentes dans le lagon de Mayotte, en vue de leur conservation.

Sur le village de Bouéni l'herbier pourrait devenir une attraction touristique exceptionnelle.

Cependant, les perspectives de développement du tourisme laissent toutefois craindre une perturbation excessive des tortues et de leur environnement (feux de camps, éclairage intempestif des tortues en ponte, manipulation des animaux, ancrage des bateaux sur les herbiers...). Les tortues modifient alors leur comportement et n'hésiteraient pas à changer de plages de pontes. Un meilleur encadrement de l'activité est à prévoir. Les tortues sont protégées par un arrêté préfectoral ainsi que par la CITES.

Les oiseaux marins : l'avifaune de Mayotte est très semblable à celle des autres îles de l'archipel des Comores : une avifaune dérivée en majeure partie de Madagascar mais comportant une fraction assez importantes d'endémiques.

Ce sont surtout les oiseaux marins qui intéressent le lagon. Parmi ces oiseaux, les sternes voyageuses (*Thalasseus bengalensis*), les sternes huppées (*T. bergii thalassina*) sont communes à certaines époques de l'année, notamment sur les îlots utilisés pour se reposer en période d'hivernage. La sterne de Sanders (*Sterna sandersi*) utilise notamment l'îlot de sable blanc en face de Sazilé de mi-novembre à fin mars principalement.

Plusieurs plages de Mayotte sont le théâtre de l'acte de procréation (notamment les plages de Gwéla –ou Gouéla- et de Boundrouni au sud de Bouéni) mais deux d'entre elles sont particulièrement prisées des tortues : les deux plages de Moya sur Petite-Terre et, au sud de Grande-Terre, **la grande plage de Saziley (dans le creux de la botte que forme la presqu'île de Saziley, là où se situe la Maison du Conservatoire du littoral).**

La faune littorale

La zone supra littorale et d'arrière mangrove est fréquentée par plusieurs crabes de terre (*Birgus latro*) dont on peut constater la présence par les nombreux trous, ainsi que les oiseaux affiliés à cet écosystème ; rares avocettes et martins pêcheurs (observé une fois uniquement), auxquels vient s'ajouter les plus classiques mainates (martins), corbeaux - pie. Cette faune est fixée au niveau de la zone humide saline, derrière le bourréle sableux de haut de plage (zone d'arrière mangrove)





Photo L. TARNAUD



Planche : Faune associée aux mangroves
(Photos prises dans la mangrove de la baie de
Bouéni – Poroani)

Photo 1 (haut gauche) : Cérithes sur troncs
d'*Avicennia marina*.

Photo 2 (haut droit) : Héron vert.

Photo 3 (centre gauche) : *Terebralia palustris*.

Photo 4 (centre droit) : Martin pêcheur.

Photo 5 (bas) : Huîtres sur racines-échasses
de *Rhizophora mucronata*.

Néphila comorana
Espèce très fréquente à Mayotte



Maki (Eulemur fulvus mayottensis)
espèce endémique.



Planche : Faune terrestre rencontrée lors des visites de terrain

DES ESPACES NATURELS DIVERSIFIES

La forêt mahoraise est un espace particulièrement riche et diversifié par la variété des reliefs et microclimats qui la façonnent. Elle couvre environ 20 000 ha mais seuls 1 100 ha présentent des faciès de végétation naturelle primaire.

Les rôles de la forêt sont primordiaux pour le maintien des équilibres écologiques de l'île :

- Elle préserve l'eau en favorisant son infiltration dans le sol, en la filtrant et en permettant une redistribution progressive de la ressource.
- Elle protège les sols contre les agressions climatiques.
- Elle structure le paysage.
- Elle maintient des équilibres micro-climatiques.
- Elle protège des risques naturels.

Malheureusement, la forêt est régulièrement défrichée, squattée, brûlée. Elle ne peut plus alors assurer ses rôles protecteurs : les padzas s'étendent, les rivières se vident, les paysages changent. La biodiversité qu'elle abrite est à son tour menacée par la diminution des surfaces et un morcellement important.

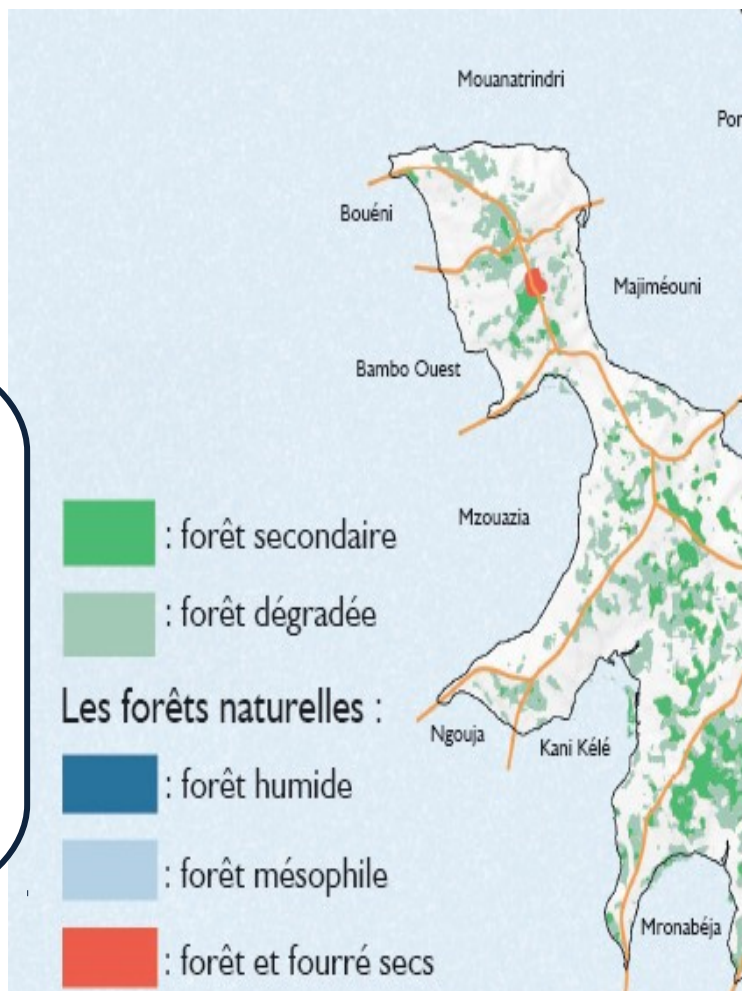
Sur la commune de Bouéni on distingue :

- Une forêt humide avec dégradation des espaces boisés (Mlima Karoni)
- Une forêt à fourré secs avec des padzas sur les hauteurs de moinatrindri
- Une forêt dégradée (Ngoujou)
- Une ripisylve qui occupe les rives des cours d'eau

ENJEUX :

La mise en valeur de ce patrimoine naturel nécessite la mise en place de règles de protection de ces espaces dans une logique de développement durable

Un tourisme pédestre de type randonnée et découverte de la nature serait un atout de développement économique et touristique de la commune





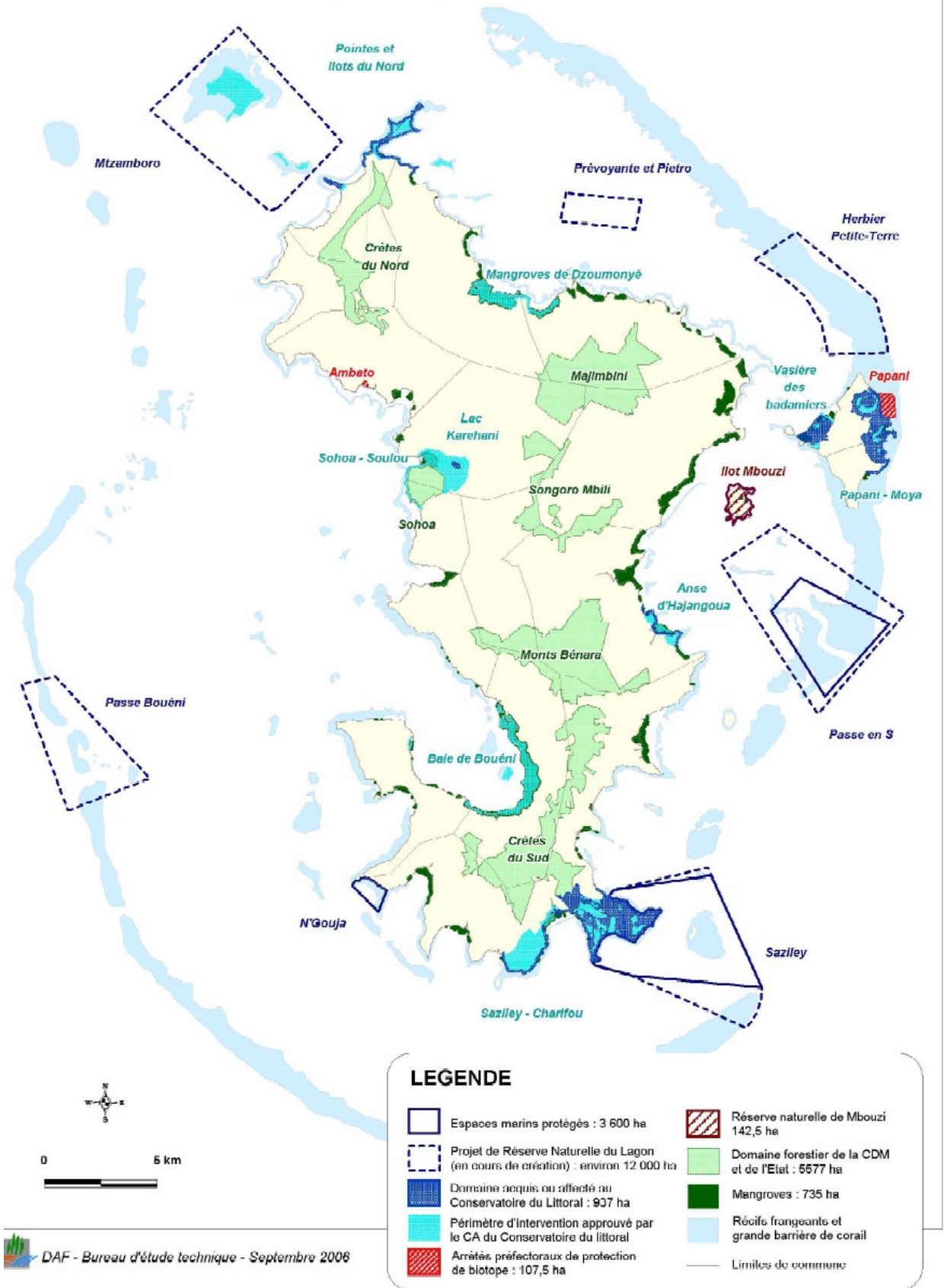
PADZAS

ESPACE NATUREL PROTÉGÉ : LE RÉCIF FRANGEANT

Le récif frangeant est quasiment continu **sur tout le secteur de Bouéni** ; il est baigné par des eaux relativement calmes au niveau de la baie de Mzouazia et plus agitées face au village de Bouéni, sur toute la pointe du cap Rassi Chodoni et ce jusqu'à Mouanatrindri. Face à la plage de Bambo Ouest, le récif s'interrompt dans une crique (liée à un accident tectonique) et il laisse place à une pente sableuse.

Face au village de Bouéni, l'eau est assez turbide, mais les peuplements coralliens sont bien développés et ils semblent en partie antérieurs au blanchissement de 1998.

LES ESPACES NATURELS PROTÉGÉS DE MAYOTTE





LES ESPACES MARINS

Atlas préliminaire des espaces naturels patrimoniaux de Mayotte

BAIE DE BOUENI

6

SITUATION GÉNÉRALE

Statut : État (DPM)
Gestionnaire : DE et DAF
Superficie : 1 200 ha

CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU


Topographie : Fond de baie peu profonde (20 m au maximum)
Formation géologique : Récif frangeant, récifs d'îlot, récifs interne, platier récifal, tombant du récif interne

INTÉRÊT PATRIMONIAL

Intérêt écologique :
Lieu d'habitat du Dugong (*Dugong dugon*) observé à plusieurs reprises dans la baie grâce à la présence de grands herbiers de fond de baie. Très bonne vitalité corallienne des récifs internes et grande richesse écologique de la mangrove. Présence de grands dauphins (*Tursiops truncatus*) et du dauphin à bosse (*Sousa chisensis*)

Intérêt fonctionnel :
Préservation du dugong

Intérêt touristique :
Proximité de la base nautique d'Hanyoundrou, Tahiti plage, l'îlot Caroni



Dugong

Photo : DAF/SPEM

MENACES

- Apports terrigènes très importants liés à la taille des bassins versants, à l'urbanisation et à l'agriculture

PERSPECTIVES DE GESTION

- Mise en place d'un plan de protection du Dugong

PASSE BOUENI

7

SITUATION GÉNÉRALE

Statut : État (DPM)
Gestionnaire : DE et DAF
Superficie : 790 ha

CARACTÉRISTIQUES DU MILIEU

Topographie : Passe dans le récif barrière d'une profondeur maximum de 80 m avec faro (succession de petits atolls) et lagon enclavé (dans la barrière)
Formation géologique : Platier, pente interne, pente externe du récif barrière, passe dans le récif barrière, faro et lagon enclavé

INTÉRÊT PATRIMONIAL

Intérêt écologique :

Écosystème très riche et diversifié notamment au niveau ichtyologique lié à la diversité des faciès coralliens rencontrés
Présence de baleines à bosse accompagnées de leur baleineau au voisinage de la zone entre juillet et novembre (espèce classée vulnérable par l'UICN)

Intérêt fonctionnel :

Protection efficace de la zone (augmentation du nombre de carnivores, augmentation de la taille des poissons) bénéficiant aux secteurs voisins : contribution réelle à une meilleure gestion de l'exploitation des ressources halieutiques alentours (sous réserve de représenter une surface assez importante)

Intérêt touristique :

Potentiel touristique faible

Vieille étoilée (*Cephalopholis miniata*)



Photo : DAF/SPEM

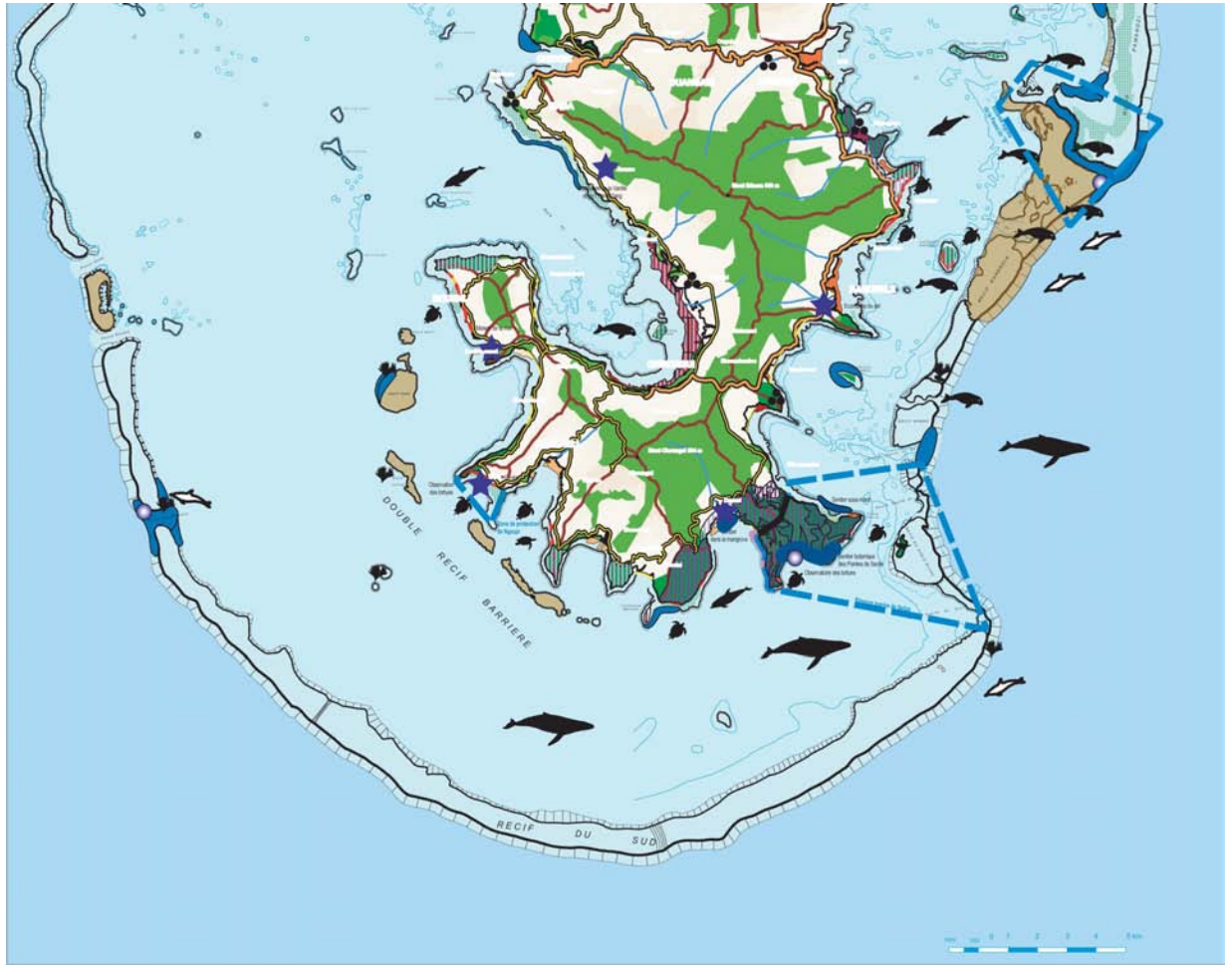
MENACES

- Blanchissement corallien (forte mortalité du corail, comme en 1998)
- Surpêche

PERSPECTIVES DE GESTION

- Classement en réserve naturelle
- Interdiction de toute activité de pêche
- Suivi scientifique du repeuplement et de l'augmentation de la biomasse

LES ESPACES REMARQUABLES ET LES SITES PROTÉGÉS



MAYOTTE

**CARTE DES ESPACES PROTEGES ET DES SITES REMARQUABLES
D'INTERET ECOLOGIQUE, EDUCATIF ET CULTUREL
DU LITTORAL ET DU MILIEU LAGONAIRE DE MAYOTTE**

CARTE N°3 Echelle 1 : 50 000 mai 2002

MANGROVES

- INTERET FAIBLE**
Ces mangroves ont l'état le plus dégradé et sont peu développées. Dans la deuxième catégorie, le mangrove a subi des altérations qui préviennent qui rendent son développement futur très incertain.
- INTERET MOYEN**
Ces mangroves ont caractérisées par une richesse écologique moyenne, des possibilités de valorisation plus élevées, et dans certains cas, des altérations certaines dommageables pour le développement de la mangrove.
- INTERET FORT**
Ces mangroves ont caractérisées par une richesse écologique élevée, des possibilités de valorisation à la fois multiples et plus spécifiques (écologie, tourisme, pêche, usage agricole, mariculture, élevage...) et pour certains, espèces animales endémiques.
- INTERET EXCEPTIONNEL**
Ces mangroves ont caractérisées par une richesse écologique (topographie, végétation, isolation de la mangrove) très élevée, des possibilités de valorisation multiples (écologie, tourisme, pêche et mariculture...) et pour certains espèces animales.

- Reservaire marine (Passes en "S" et "SACRIS") et zone de protection (NGO) de la biodiversité
- Site d'intérêt géologique et géomorphologique
- Sites naturels connus, d'intérêt écologique
- Zone connue pour présenter une richesse en espèces végétales caractéristiques, pouvant constituer une reconnaissance des sites dégradés ou des peuplements originels. Le développement de ces sites n'est pas encore prospecté (notamment le récif barrière).
- Herbiers (notamment pour la conservation des dugongs ou des tortues)
- Projet de piéces, avec facilité à gérances et antipathisme particulièrement intéressant
- Plage d'intérêt majeur pour la conservation des tortues
- Autre plage
- Cheminis trophes
- Environnements intermédiaires
- Mangroves
- Tourisme
- Stress
- Site ou la dugong a été observé depuis 1984

TERRAINS DU CONSERVATOIRE DU LITTORAL

- Espace agricole
- Espace dont l'acquisition a été approuvée
- Secteur d'intervention prioritaire

ESPACES NATURELS IDENTIFIES DANS LE BRAD

- Espaces naturels remarquables du littoral
- Espaces naturels de protection forte

- Zone d'intérêt pour les oiseaux
- Site d'intérêt scientifique (stations ONC et autres stations sentinelles)
- Site d'intérêt éducatif
- Site d'intérêt culturel (sites archéologiques et historiques)
- Secteur de découverte (sentier mangrove, sentier botanique, sentier sous-marin)

LES PLAGES

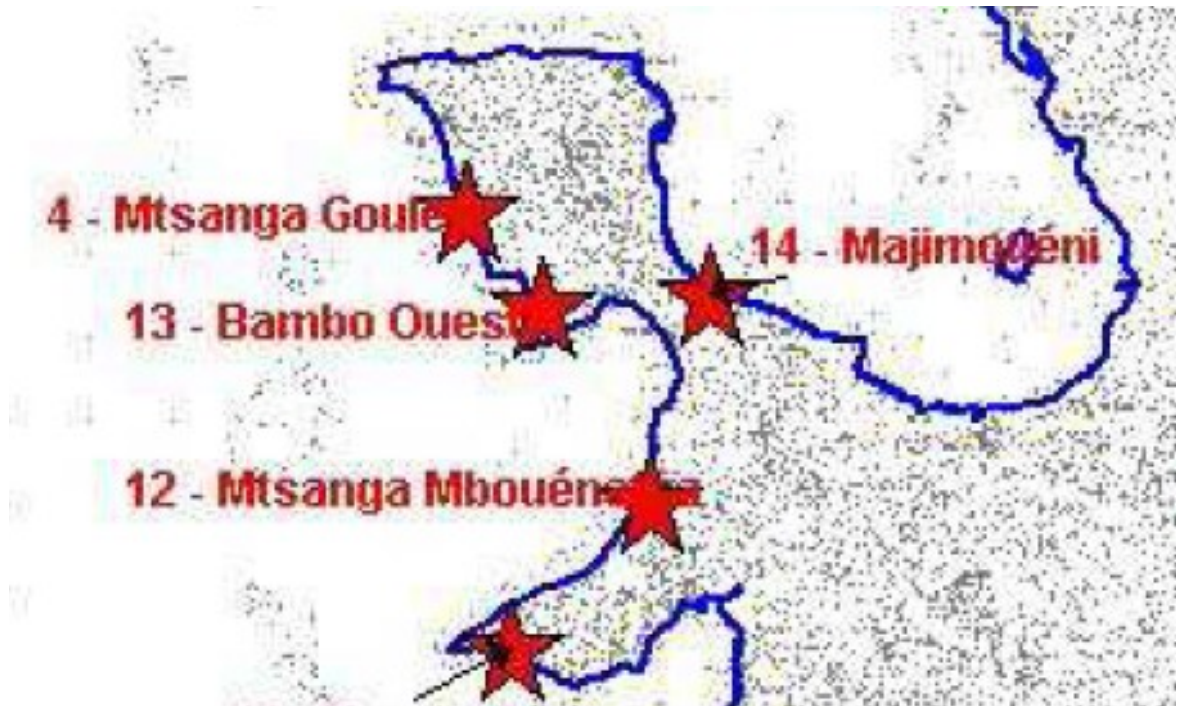
Le littoral de la commune se présente ainsi comme une succession de sites, autonomes les uns des autres

La commune de Bouéni compte 14 plages qui accueillent les activités, accessibles et régulièrement fréquentées :

- plage des trois baobabs
- plage de mbouanatsa
- plage de maboungani
- plage de mtsanga mti
- plage de mtsanga kanoua
- plage de foubouni
- plage de mzouazia
- plage de Bambo ouest
- plage de mtsanga boundrouni
- plage de mtsanga gouela
- plage de Bouéni
- plage de Hagnoudrou
- plage de Nbouji (base nautique)
- plage de Majiméouni.

Ainsi, la commune de Bouéni possède de nombreuses plages dans les zones urbanisées et donc facilement accessible et possédant un grand potentiel d'aménagement.

L'Atlas des Plages réalisé par la DAF compte 4 plages remarquables :



LE CONSERVATOIRE DE L'ESPACE LITTORAL ET DES RIVAGES LACUSTRES (CERL)

La politique d'acquisition du Conservatoire à Mayotte **suit les préconisations de protection des espaces remarquables du littoral développées dans le SRADT** et s'effectue en accord avec la Collectivité Départementale et les communes concernées

Sur la commune de Bouéni, 3 zones appartenant à des types différents ont été délimitées.

Il s'agit de :

1. La **Baie de Bouéni et l'îlot Karoni**, y compris la **mangrove d'Hagnoundrou** ; l'essentiel de la zone concerne la mangrove du fond de la baie, et ne se situe pas sur le territoire de la commune proprement dit, puisqu'il se situe sur la commune de Chirongui. Par contre la formation à l'entrée du village d'Hagnoundrou est concernée. Elle a un rôle primordial dans la lutte contre l'envasement du lagon puisqu'elle est située en aval d'une zone importante de padzas.

Son classement en **site prioritaire** le désigne comme un territoire en cours d'acquisition par le Conservatoire du littoral.

2. **Le Rassi Chodoni** ou «versant Chodoni» correspond à la pointe littorale Nord-ouest de la presqu'île de Boueni. Plusieurs facteurs dégradent ce territoire et en font l'un des sites les plus menacés de la commune. Il comprend en particulier :

- toute la zone de padzas en amont des villages de Moinatrindri et d'Hagnoundrou, lesquels subissent l'érosion de ces versants par les ravines engorgées de boue à la saison des pluies, boue venant envaser le lagon. Une association environnementale sur place a déjà commencé la replantation de ses versants par des acacias à la croissance rapide afin de stabiliser les terres. Il faudrait compléter ces plantations par d'autres types de végétaux et dans ce but, l'association a le projet de monter une pépinière.
- des zones de reproduction faunistiques : plages de pontes
- le « sentier des padzas », chemin de petite randonnée (PR) qui pourrait être mieux balisé, mieux aménagé, et faire l'objet d'une information de prévention sur les padzas.

Le classement en **site complémentaire** le désigne comme un territoire qui pourrait être acquis par le Conservatoire du littoral, demande qui doit être appuyée par les associations et les élus locaux.

3. **La Baie de Mzouazia** comprend en « pointillé » des zones littorales en aval des CCT4 et CCT5 depuis la « Baie des Tortues » jusqu'à « Ngouja », deux sites touristiques à forte valeur ajoutée, insérés dans des sites remarquables préservés mais à prévenir de toute dégradation potentielle future.

Le classement en **site d'observation** le désigne comme un territoire potentiel qui pourrait être acquis par le Conservatoire du littoral, demande qui doit être fortement appuyée par les associations et les élus locaux.

« La cartographie ci-après n'a donc pas vocation à se substituer aux documents d'urbanisme de planification, ni à définir le droit. Il ne s'agit que d'une première esquisse d'un cadre d'action du Conservatoire destiné à une consultation interne des services, partenaires du CEL. Une cartographie de synthèse sera établie ultérieurement et soumise aux Conseils des Rivages. Les décisions d'intervention seront ensuite, comme la loi le définit, arrêtées ultérieurement au cas par cas après avis des Conseils des Rivages et du Conseil d'Administration du Conservatoire, parallèlement à la consultation des communes. »

FICHES DU CONSEIL DES RIVAGES DE L'OCEAN INDIEN - 2003 - CONSERVATOIRE DU LITTORAL



Site n° 9 : Baie de Bouéni et îlot Karoni

(un site prioritaire est un site de qualité exceptionnelle avec un risque important de détérioration)

SITUATION DE LA PROSPECTION

Dénomination : Baie de Bouéni et îlot de Karoni – commune de Chirongui
Localisation : Centre Ouest de Grande Terre
Commune(s) : Chirongui - Bouéni
Superficie : 210 ha + 20 ha de l'îlot
Coût prévisionnel : transfert ZPG et DPM
Année d'acquisition : 2003
Propriétaire(s) : Etat
Origine de la proposition : Envasement du lagon

INTERET DE L'ACQUISITION

- Secteur le plus important de mangrove de fond de baie sur Mayotte et îlot associé. La mangrove présente une zonage de faciès dont l'un à l'état de relique, très rare à Mayotte le long d'un ancien cordon littoral, avec une forte diversité spécifique ;
- Présence d'une arrière mangrove plus ou moins anthropique
- Zone externe riche comportant l'îlot Karoni, le récif frangeant, des herbiers (habitat du dugong), de la vase marine nue et non colonisée
- Rôle important de la mangrove comme filtre contre l'envasement
- En remontant sur Hagnoundrou, peu d'envasement répertorié mais zone importante de padzas presque au droit du lagon (érosion importante)

OBJECTIF

Sauvegarder l'écosystème de la mangrove de la baie de Bouéni et lutter contre le transport sédimentaire en provenance des padzas.

EVOLUTIONS POSSIBLES

Travaux : Plan de gestion en relation avec celui de Dzoumonyé, actions concertées

Site n° 13 : Versant Chodoni

(un site complémentaire est une opportunité d'acquisition à vocation de protection, de renforcement ou d'accompagnement de projet)

SITUATION DE LA PROSPECTION

Dénomination : Rassi Chodoni
Localisation : Extrémité de la Presqu'île de Bouéni
Commune(s) : Bouéni
Superficie : 140 ha
Coût prévisionnel : 300 000 €
Propriétaire(s) : Etat et propriétaires privés
Origine de la proposition : Espace naturel remarquable sur terrains instables, dynamique associative

INTERET DE L'ACQUISITION

- Un padza est une zone pas ou peu couverte par la végétation et sujette à l'érosion. Cependant des réhabilitations sont maintenant au point et permettent d'éviter le transport terrigène vers le lagon. Le secteur au Nord - Est a aussi subi un glissement de terrain lors du cyclone de 1984. Les communes se sont retrouvées au bord au lagon. Elles sont régulièrement envahies par les terres des padzas du dessus.
- Herbiers marins et plages de pontes répertoriés depuis 1972
- Réserve forestière à proximité sur laquelle l'acquisition peut s'appuyer pour assurer un ensemble cohérent d'intervention
- Présence de lieux d'extraction de terres rouges à l'origine de la fabrication des cases en torchis (Mouanatrindri)

OBJECTIFS

Préserver, stabiliser et reconquérir le secteur tout en maintenant son caractère d'espace naturel remarquable.

EVOLUTIONS POSSIBLES

Travaux : Poursuivre les tentatives de stabilisation et de reconquête végétale.
Profiter des dynamiques locales et du sentier des Padzas : lieu d'information sur ce thème et ses conséquences.



Site n° 19 : Baie de Mzouazia

(un site d'observation cherche à préserver des coupures urbaines, les interventions se font au cas par cas)

SITUATION DE LA PROSPECTION

Dénomination : Baie de Mzouazia
Localisation : Sud Ouest de la Presqu'île de Bouéni (Grande Terre)
Commune(s) : Bouéni
Superficie : 100 ha
Coût prévisionnel : Transfert de ZPG et achat au prix des Domaines
Propriétaire(s) : Domaine public et propriétaires privés
Origine de la proposition : SRADT

INTERET DE L'ACQUISITION

- Maintien de la protection des milieux naturels de la pointe de Njouja
- Préservation du paysage
- Maîtrise du développement de l'habitat autour d'un site touristique
- Conservation du DPM

OBJECTIF

Maintenir un environnement encore préservé au sein d'un paysage remarquable

Extrait de : Document interne de travail – Mise à jour de la Stratégie d'intervention à long terme du Conservatoire du Littoral, Rapport intermédiaire – Février 2003, page 63.

LES SENSIBILITÉS ET ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Les évolutions sociales et économiques, les nouvelles aspirations liées aux modes de vie ont produit au cours de la dernière décennie une formidable accélération du développement et de l'attractivité des zones littorales de Mayotte.

Les flux migratoires continus en provenance des pays de la région océan indien, combinés au développement de la société des loisirs et du temps libre, ont favorisé une concentration sans précédent dans l'histoire de l'île, d'activités, d'implantations résidentielles, d'équipements et de services sur les côtes mahoraises.

Dans le respect des principes de la Charte de l'environnement, **quatre enjeux** doivent tout particulièrement retenir l'attention pour le développement durable de la commune de Bouéni :

Les enjeux environnementaux du territoire communal jugés prioritaires, identifiés à partir du diagnostic environnemental sont les suivants :

- L'identité et qualité du paysage et maîtrise de l'urbanisation (en particulier sur le littoral) : la Commune de Bouéni offre des paysages d'intérêts nationaux notamment sur le littoral mais la tendance actuelle est à l'étalement urbain et au mitage. De plus, le territoire est très contraint d'où une intense pression d'urbanisation (notamment sur le littoral).
- L'amélioration des performances de l'assainissement : la qualité physicochimique de l'eau se dégrade de l'amont vers l'aval avec une pollution organique, azotée et phosphorée, de la matière en suspension et divers détritiques. Cela est lié aux rejets des eaux usées domestiques ainsi qu'aux lixiviats des dépôts sauvages de déchets.
- L'économie littorale de la commune qui est faite à la fois des activités liées à la mer, mais aussi des activités du tourisme, des activités de service et de l'économie résidentielle.
- La protection, la gestion et la mise en valeur des espaces naturels et du littoral doivent contribuer à sauvegarder ses atouts, seuls gages d'une attractivité durable sur le long terme du littoral, mais aussi de son identité forgée au fil d'une histoire très riche.

A cet égard, le concept de gestion intégrée des zones côtières (GIZC) promu par l'Union Européenne à travers la Commission de l'Océan Indien (COI), qui vise à réunir l'ensemble des acteurs concernés pour partager une vision commune des enjeux et une nouvelle forme de gouvernance des espaces littoraux, ouvre des perspectives intéressantes.

Le PLU de Bouéni devrait permettre de :

- de délimiter précisément, à la parcelle, les espaces remarquables et les espaces proches du rivage;
- de prévoir des secteurs constructibles, soit en continuité des villages, soit en discontinuité sous forme de nouveaux espaces ;
- de porter la largeur de la bande littorale protégée au-delà de 50 m si la sensibilité des milieux ou les risques liés à l'érosion des côtes le justifient ;
- de préciser les activités économiques et les équipements autorisés dans les espaces remarquables ;
- de prendre en compte les risques naturels et sanitaires dans les choix d'urbanisation.

IV- MILIEU HUMAIN – CADRE DE VIE

LES CARACTÉRISTIQUES DÉMOGRAPHIQUES

Entre 1997 et 2002, la commune de Bouéni avait un taux d'accroissement annuel de 2%, ensuite ce taux est descendu à 0.6%. Le dépeuplement du village de Bambo-Ouest peut expliquer cette baisse. Avec une répartition par classes d'âge comparable au reste de l'île (avec notamment, autour de 60% de moins de 20 ans), les statistiques de population donnent pourtant la commune de Bouéni comme la plus stable de l'île avec le taux de variation annuel le plus faible : 2,8% de 1991 à 1997 ; 2% de 1997 à 2002. On en déduira des mouvements migratoires assez faibles, comparés à ce qui peut se passer dans d'autres communes.

COMMUNE	VILLAGES	1997	2002	2007
BOUENI	Bouéni	1768	2091	2027
	Moinatrindi	735	813	873
	Hagnoundrou	666	766	789
	Bambo-Ouest	405	338	327
	Mzouazia	936	954	1108
	Mbouanatsa	151	189	172
Total		4661	5151	5296

Source : RGP 2002, INSEE

Selon le dernier recensement de 2007, les villages de Bouéni et Moinatrindi ont connu une augmentation de leur population.

Les villages de Hagnoundrou et Mzaouazia connaissent un taux d'évolution de leur population plus fort que lors de la période 1997 – 2002 (30% et 16.1% sur la période 2002-2007)

Seul les villages de Bambo-Ouest et Mbouanatsa, qui se caractérisent comme les villages les moins peuplés de la commune, voient leur population diminuer de façon importante (-3,2% et -9% sur la période 2002-2007).

COMMUNES ET VILLAGES	Population sans doubles comptes		Taux de variation annuel moyen (en %)	Nombre moyen de personnes par résidence principale	
	2 002	2 007		2002	2007
Bouéni	5 151	5 296	0,6	5,1	4,2
Bouéni	2 091	2 027	-0,8	4,9	4,2
Moinatrindi	813	873	1,4	5,3	4,6
Hagnoundrou	766	789	0,6	5,4	4,4
Bambo-Ouest	338	327	-0,7	5,1	4,6
Mzouazia	954	1 108	3,0	4,9	3,9
Mbouanatsa	189	172	-1,9	5,4	4,2

La commune peut être caractérisée par une population très jeune, puisque 84% de sa population totale a moins de 40ans, et que plus de la moitié de ses habitants ont moins de 20 ans (51%).

Ainsi, la structure de la population par âge de Bouéni se rapproche sensiblement de la moyenne territoriale.

V - LES RISQUES ET LES NUISANCES

L'EAU

L'eau est un bien rare, essentiel à la vie. C'est une ressource à préserver et un bien commun à l'humanité. C'est le SIEAM qui garantit la distribution de l'eau. L'eau qui est distribué dans la commune provient de l'usine de Ourovéni

LA QUALITÉ DES EAUX DE BAINADE

En effet, outre l'érosion naturelle, les activités agricoles sur versants, avec la pratique de brûlis, les travaux de terrassement sur versant et l'extension de l'urbanisation sont les principaux responsables de l'apport terrigènes sur le platier des récifs frangeants.

Les pollutions par eaux usées sont identifiées mais leurs effets réels sur les formations benthiques et la qualité des eaux sont pas encore connu et ce d'autant qu'ils sont amnés à se concentrer en des points précis du lagon (cf Etude de l'assainissement des eaux usées de la commune de Bouéni)

Les pollutions chimiques liées à l'agriculture sont quasi nulles

La baie de Bouéni possède plusieurs plages où de nombreuses personnes viennent se baigner.

Les plages sont surtout fréquentées le WE par les extérieurs, qui viennent se prélasser et/ou explorer les fonds marins du récif frangeant (snorkeling).

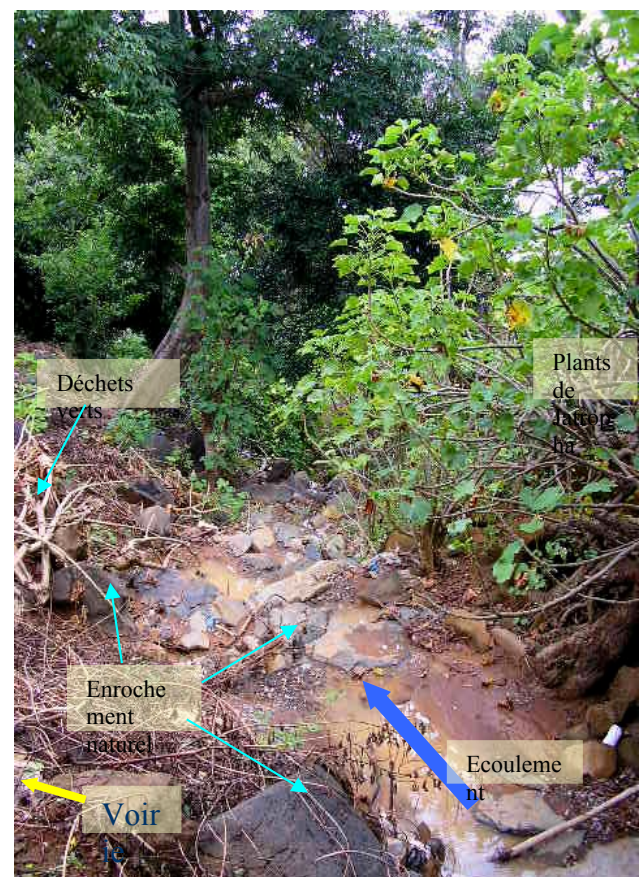
L'EAU POTABLE

Actuellement il existe quatre réservoirs sur la commune, qui présente une capacité de 500 m3. L'un est situé à Bouéni (100 m3), un autre réservoir de 100 m3 qui alimente les villages de Moinatrindri et de Hagnoudrou, un troisième qui alimente le village de Bambo Ouest (200 m3) et le dernier réservoir de 100 m3 qui alimente les villages de Mzaouzia et Mboinatasa

LA QUALITÉ DES EAUX DES COURS D'EAU

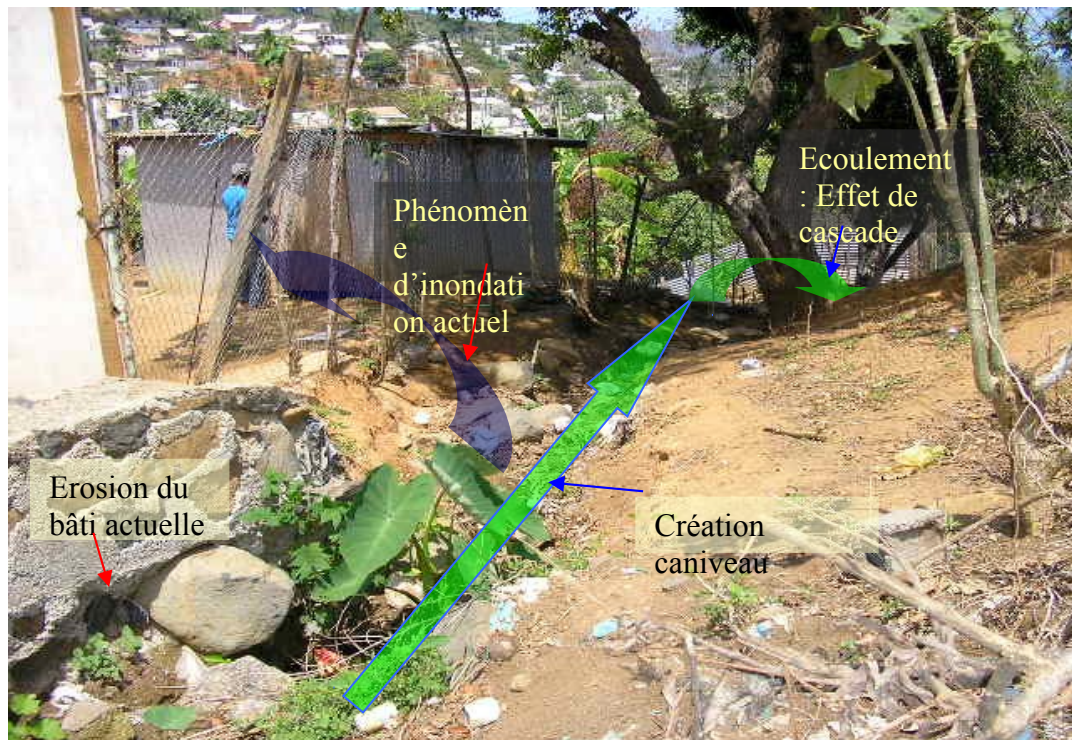
Les rejets d'eaux usées domestiques, directement ou via les rivières, dans le lagon, milieu récepteur final, contiennent de nombreux micro-organismes parfois pathogènes et provenant de l'homme ou des animaux.

La qualité de l'eau des rivières se dégrade, les déchets flottants rejetés constituent une forme de pollution visuelle



ETAT ACTUEL DE L'ASSAINISSEMENT DES EAUX USÉES

La nouvelle politique du SIEAM se dirige vers une intercommunalité des systèmes d'assainissement collectif. C'est ainsi que les communes de Bouéni et de Chirongui auront une STEP intercommunal. Tous les villages devront être raccordés au réseau d'AC, ce qui sous entend que le Plan de Zonage 2006 n'est plus d'actualité.



L'INSALUBRITÉ

Le nombre d'habitations vétustes diminue assez timidement. Les principales causes de dégradation du bâti sont liées à l'humidité (toitures en mauvais état, évacuations non étanches, immeubles en mauvais état, aération insuffisante). L'Etat et la commune se sont engagés dans des opérations de RHI



L'ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Sur chacun des 7 villages il y a des ravines principales qui atteignent le niveau de la Mer

Il existe des zones de ravinement importantes sur chacun des villages (urbanisation quasi-totale de l'espace) où ces zones restent limitées.

Elles concernent principalement :

- Les portions de voiries non revêtues,
- Les zones urbanisées non protégées : parcelles non végétalisées, en fortes pentes,
- Les axes naturels d'écoulement non canalisés, les zones d'érosion active, etc.

Il n'existe pas d'ouvrages particuliers permettant de lutter contre la pollution liée aux eaux pluviales (eaux ruisselant sur les chaussées, chargées en hydrocarbures et micro-polluants).

Les caniveaux à ciel ouvert dans les villages présentent un danger pour les piétons et voitures et sont majoritairement obstrués.



Stagnation eaux pluviales sur voirie



Ouvrage maçonné Village de Bouéni

Des études de Diagnostic et de définition d'une politique de travaux en matière de gestion des eaux pluviales de la commune sont préconisées.

LES DÉCHETS

Ces quelques photos démontrent que la gestion des déchets n'est pas optimale



Une buse remplie de déchets

Perspectives et les Enjeux

Il en est du traitement des déchets comme de l'assainissement : les besoins d'investissement sont considérables mais il n'est pas si aisé d'investir sans se poser la question du fonctionnement et de la gestion en aval et, à cet égard, les enjeux d'attitude et de financement sont importants.

Dans un souci de développement durable et dans un meilleur service rendu aux utilisateurs, les réseaux d'AEP de la commune de Bouéni se doit de respecter la réglementation en vigueur ; d'être entretenu en vue d'une meilleure durabilité et de répondre aux évolutions du nombre de consommateurs et de leur localisation.

Les choix de développement urbain de la commune vont en partie dépendre des possibilités d'équipement de la commune, notamment en matière d'assainissement. La loi sur l'eau a apporté en ce domaine un cadre quant au rôle des communes en matière de gestion des eaux.

La loi sur l'eau du 3 janvier 1992 a modifié considérablement la réglementation. L'arrêté N°84/DAF/SEAU/2007 définit et explique les obligations en matière d'assainissement.

Le PLU devra intégrer la solution retenue pour l'assainissement des eaux usées et pluviales.

LE RÉSEAU ELECTRIQUE

Le réseau électrique amène en aérien, l'énergie produite jusqu'aux villages en s'écartant parfois sensiblement du réseau routier. Quelques ménages ne sont pas raccordés au réseau, la majorité des branchements sont faits sur les maisons voisines, ainsi un seul branchement peut alimenter plusieurs maisons. L'éclairage public est souvent dégradé et le réseau en mauvais état.

Dans un contexte d'augmentation de la population et d'une élévation modeste mais néanmoins réelle des revenus, la demande d'énergie est naturellement en forte croissance.

Perspectives et Enjeux

Dans un territoire (Mayotte) où la pression des besoins est vive, où les gaspillages énergétiques sont fréquents, où les ressources locales et renouvelables ne sont pas mises en oeuvre, et enfin où les inégalités sont fortes, les enjeux sont nombreux et relèvent à la fois du « frein » - économies d'énergie -, de l'accélérateur - produire plus - et de l'« arrosoir » - répartir mieux .

Economiser l'énergie

Par la substitution de l'électricité à base thermique par des énergies renouvelables : solaire thermique, biomasse, photovoltaïque et énergie éolienne.

Faire face à l'augmentation nécessaire de la production d'électricité, pour l'avenir et les générations futures, la commune ne peut pas se permettre d'esquiver cet enjeu.

LE CADRE DE VIE : BRUIT ET AIR

Aujourd'hui, tout a changé et va continuer à changer dans la commune. La géographie du développement de la population et des activités humaines se confronte maintenant avec la géographie de l'environnement, celle des milieux et des ressources naturelles.

La notion classique de pression des activités humaines vis-à-vis de l'environnement est devenue une question pertinente.

Des lieux bâtis situés majoritairement en bordure de la route

La très grande majorité des habitations sont exposées au bruit de la route, toutefois l'ambiance sonore reste modérée au sens de la réglementation.

Leur niveau sonore LAeq est inférieur ou égal à 65 dB(A) entre 6H et 22H

La plupart des villages se caractérisent même par leur ambiance calme ou très calme durant la nuit.

Une qualité de l'air globalement bonne dans l'ensemble du périmètre d'étude

Les concentrations des principaux polluants mesurés habituellement pour caractériser le niveau de pollution atmosphérique (monoxyde de carbone, dioxyde de soufre, oxydes d'azote, benzène, ozone, particules en suspension...) ne sont pas mesurées à Mayotte. Vu l'absence d'industrie, le faible trafic automobile, l'on peut sans hésitation affirmer que la qualité de l'air est globalement bonne à Bouéni.

À la très faible densité humaine officielle devrait correspondre une pression sur l'environnement tout aussi faible.

VI - LES RISQUES ET PREVENTIONS

Dans le cadre de l'article L121-2 du Code de l'environnement, l'Etat se doit de porter à la connaissance du public l'ensemble des phénomènes naturels pouvant faire courir un risque aux personnes et aux biens. Le BRGM a étudié les risques concernant la commune de Bouéni. En raison de sa situation géographique, de son relief et de sa géologie, Mayotte est soumise à des phénomènes naturels dangereux.

LES PHÉNOMÈNES NATURELS

L'ALÉA ÉROSION

Cet aléa désigne un décapage superficiel des sols et de la sub-surface. Au vu du climat et du relief récent, l'île de Mayotte est affectée par des phénomènes d'érosion très actifs en particulier sur les zones de padzas. Les padzas) sont des évolutions naturelles des altérites qui forment les crêtes des collines. Cette évolution est ou a été accélérée par l'homme. Mais l'érosion touche aussi les terres agricoles des versants de faible pente.

Il existe trois types d'érosion (source : rapport du BRGM 2002) :

L'érosion des sols :

Les principaux facteurs sont les pluies, le ruissellement des eaux de surface, la dessiccation des sols, le vent et divers facteurs anthropiques (agriculture, travaux mettant le sol à nu, actions mécaniques tel que le piétinement...). L'ampleur des phénomènes dépend du recouvrement végétal, de la structure du sous-sol, du réseau hydrographique, du relief (les pentes), les aménagements et le climat.

L'érosion des berges :

Elle se manifeste par un glissement ou un éboulement de la berge :

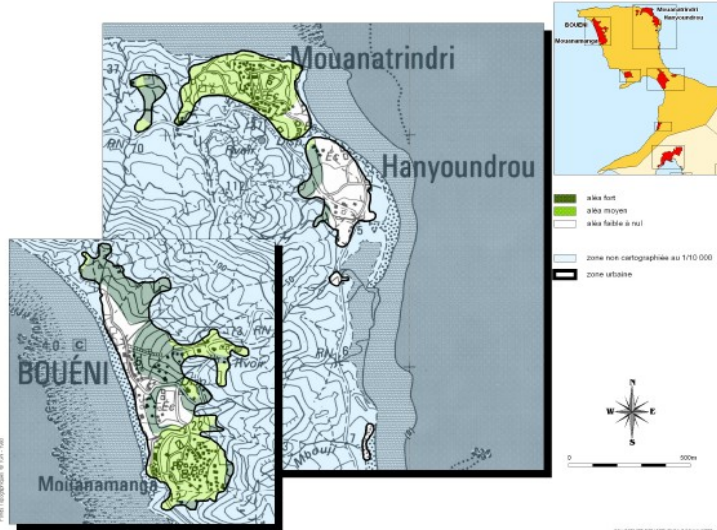
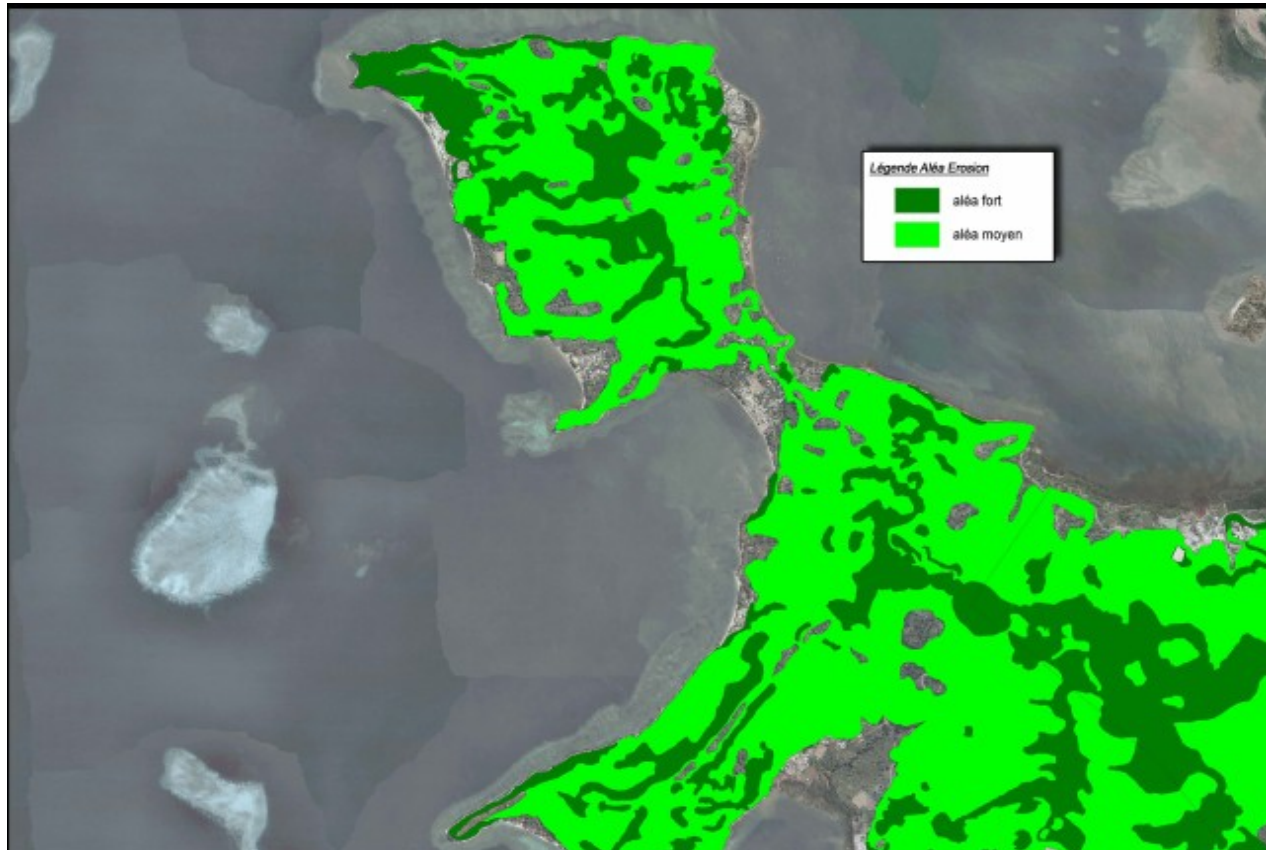
La force érosive de l'écoulement des eaux sapes le pied des rives et conduit au glissement ou à l'éboulement de la berge par suppression de la butée qui assurait l'équilibre ;

L'enfoncement du cours d'eau au fil du temps conduit également à l'éboulement de la berge.

L'érosion littorale

L'érosion littorale résulte de la combinaison de plusieurs facteurs hydrodynamiques (houles, marée et vent) auxquels s'ajoute l'action de l'homme (aménagements dans les ravines et en mer, extractions de sables et galets des rivières, atteintes aux récifs corallien par la pollution...)

L'importance des phénomènes d'érosion des bassins versants, entraînant une sédimentation terrigène conséquente dans le lagon, représente le problème majeur.



Sur les 7 villages de la Commune, seuls Bouéni et Mouanatrindri sont concernés par l'aléa érosion et la partie amont de Hagnoudrou

Padzas près du Boungoundranavi

INONDATION

Les inondations peuvent être de trois ordres (*source : rapport du BRGM 2002*) :

Les inondations rapides par stagnation d'eaux pluviales :

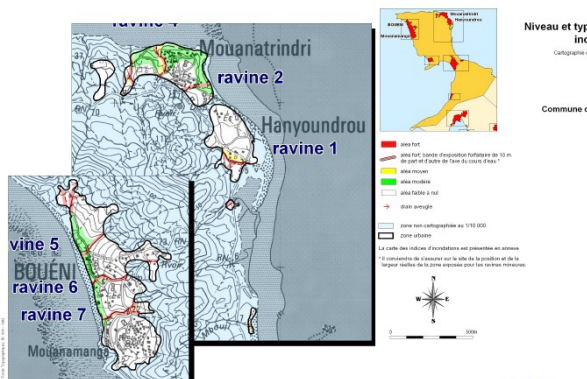
Le niveau et la vitesse de l'eau sont faibles. La stagnation des eaux est liée à une capacité insuffisante d'infiltration et d'évacuation des sols lors de pluies anormales.

Le ruissellement urbain :

En secteur urbain, des pluies intenses peuvent occasionner un très fort ruissellement. Le réseau d'évacuation des eaux pluviales est rapidement saturé et entraîne des inondations des secteurs les plus bas. Un sous dimensionnement des ouvrages hydrauliques (buses, fossés) et une absence d'entretien (accumulation de débris et de boue) engendre des rétrécissements qui vont gêner le passage de l'eau et accentuer le risque d'inondation.

La submersion marine (le cyclone Kamisy avait généré une surcôte maximale de 1 m).

Les submersions marines sont des inondations temporaires de la zone côtière par la mer dans des conditions météorologiques et de marée particulières. A Mayotte, elles sont dues essentiellement à des fortes marées, marée de tempête et des houles cycloniques.



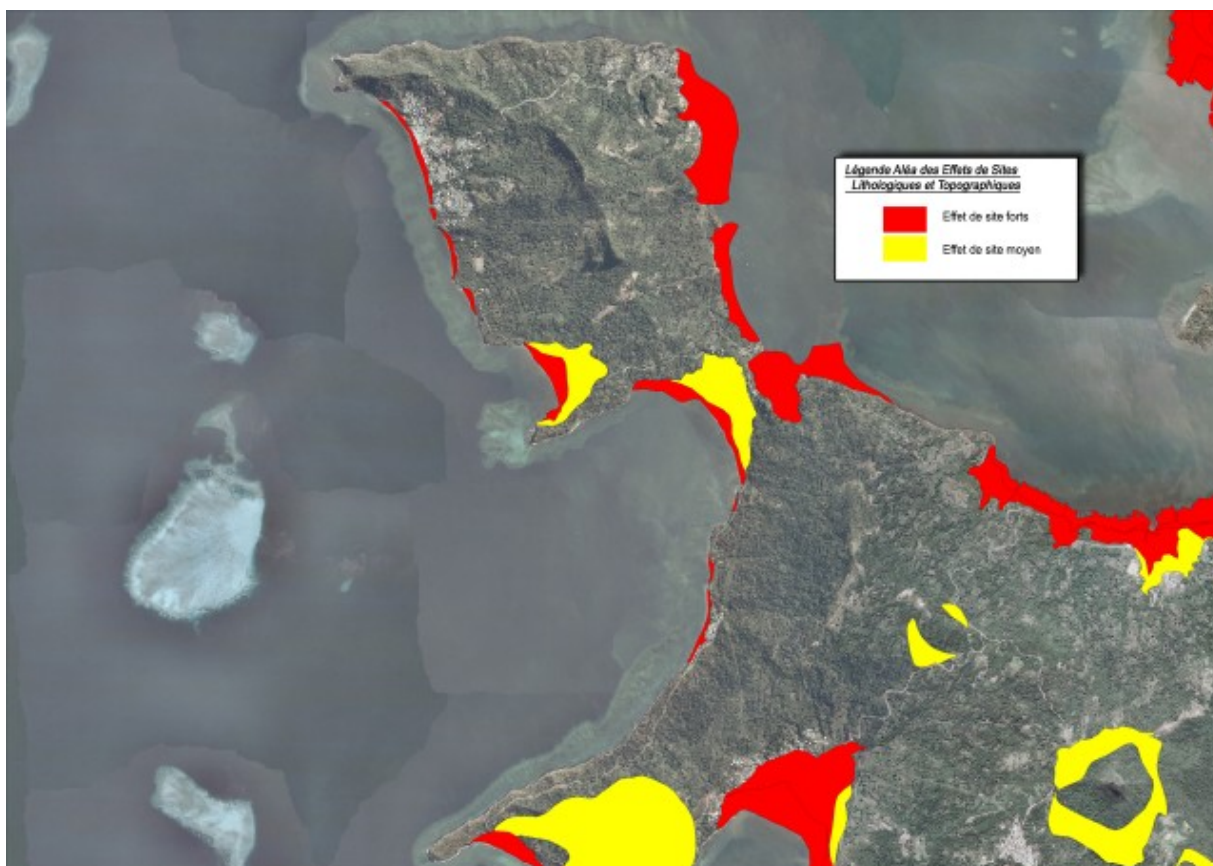
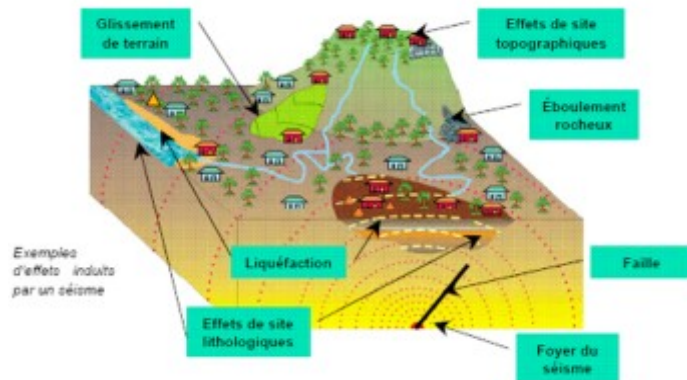
Ce sont les villages de Bouéni, Mouanatrindri et Majimouéni qui sont concernés par l'aléa inondations ainsi qu'au droit des ravines de la commune où l'aléa est fort.

LE RISQUE SISMIQUE

Le séisme du 1er décembre 1993 (magnitude $M_b=5.2$) a atteint une intensité proche de VI-VII à Mayotte (Terrier et al., 2000). Les dégâts les plus importants ont été relevés dans le nord et le sud de l'île.

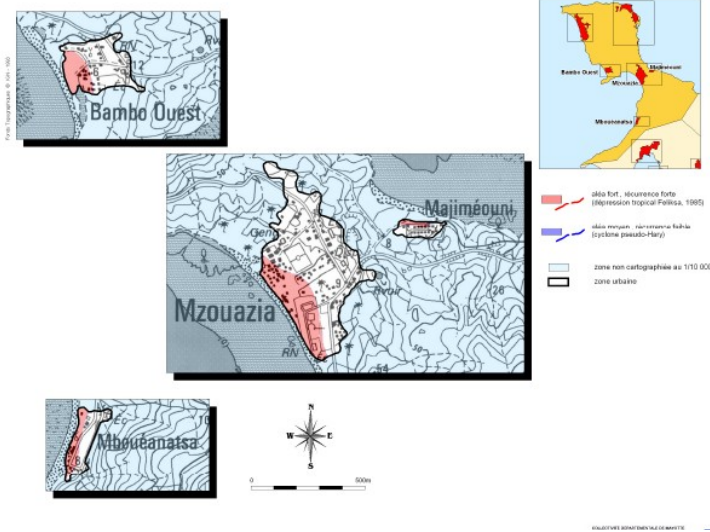
Au cours de ce séisme qui fit trembler l'île de Mayotte, le village de Bouéni fut atteint avec de nombreux dégâts matériels... La cause majeure de ces dégâts a été due à des effets de sols (chute de blocs, glissements de terrain...), conséquence directe des mouvements sismiques.

Les effets de site lithologiques les plus marqués et la susceptibilité à la liquéfaction la plus forte, se concentrent essentiellement au droit des plaines littorales alluviales et des zones de mangrove.



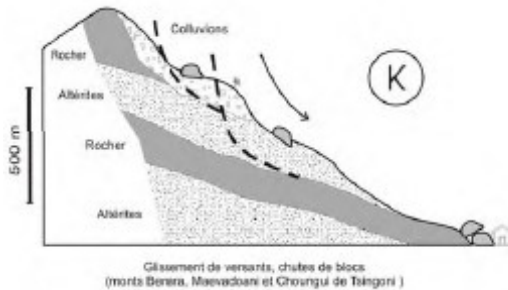
LE RISQUE CYCLONIQUE - SURCÔTE MARINE

Pour Felixsa (1985), les surcotes maximales (0,46m) sont modélisées pour la baie de Bouéni. Ainsi, en aléa fort (récurrence forte de l'événement *historique*), la hauteur maximale de submersion suivant le littoral de l'atlas BRGM est de 3,78 m.



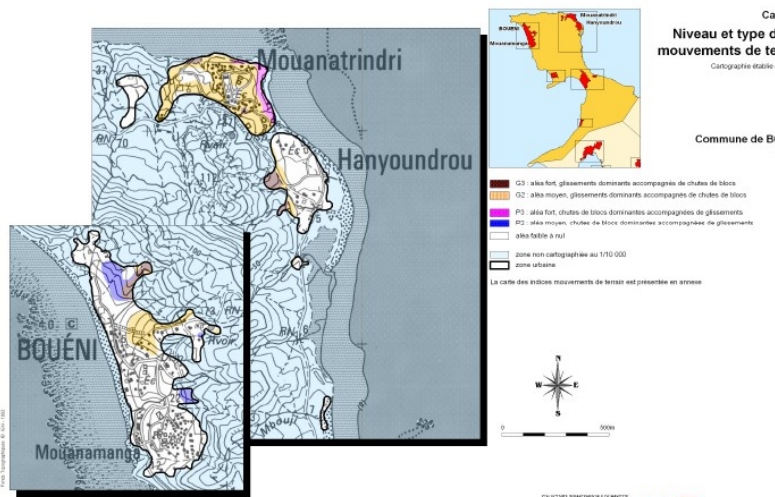
LE RISQUE MOUVEMENT DE TERRAIN

Les chutes de blocs aléa majeur ici, sont principalement observées en contrebas des massifs de phonolithes, de basalte et des falaises côtières (comme au village de Moinatrindri) (voir figure ci-après)



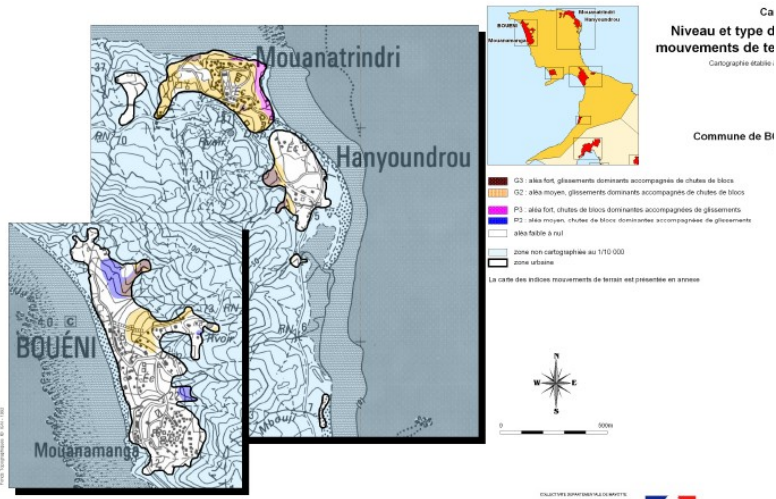
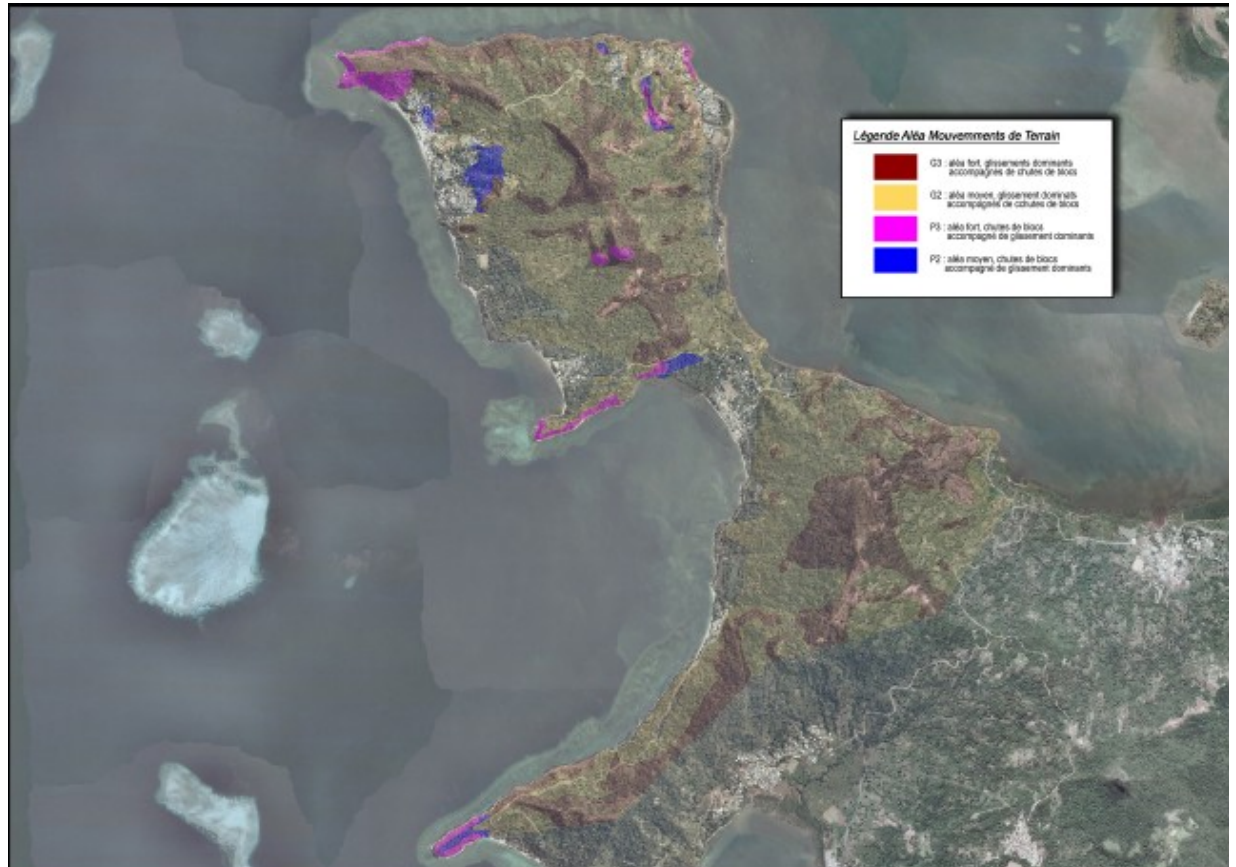
Exemple de mouvement de terrain observé dans la commune

Les glissements de terrain sont principalement observés sur les altérites argileuses. Des glissements plus superficiels atteignent les talus routiers, les bordures de ravine.



Les facteurs déclenchant sont : les précipitations abondantes sur une longue période (saison des pluies de novembre à avril), les cyclones (pluies, vents et mouvements des arbres, même saison que les pluies). La non-maîtrise des eaux de ruissellement en site urbain ainsi que les défrichements avec ou sans brûlis en zone rurale, sont d'autres facteurs de déstabilisation des sols. Et enfin, les séismes.

Ce sont les villages de Moinatrindri et Bouéni qui sont le plus exposés à cet aléa mouvement de terrain.



La maîtrise de l'urbanisation en zone inondable, et plus particulièrement dans les zones d'aléas forts, constitue un enjeu important pour ne pas accroître la vulnérabilité des personnes et des biens.

En effet, au-delà d'un système de protection toujours défaillant, chaque propriétaire ou utilisateur d'un bien présent en zone inondable doit se préparer à être un jour inondé et à revenir rapidement à une vie «Normale». L'enjeu est donc de maintenir la capacité économique d'un territoire exposé aux inondations. Une démarche de réduction de la vulnérabilité peut être entreprise pour ce faire. Elle implique une connaissance du problème et une prise de conscience qu'il faut agir et anticiper, c'est-à-dire développer une culture du risque. Les objectifs sont d'améliorer la sécurité des personnes, d'accélérer la reprise de l'activité et de réduire les dommages induits.

Pour le territoire de Mayotte, les signes du réchauffement global pourraient trouver une traduction dans l'augmentation de la fréquence et de l'amplitude des phénomènes climatiques extrêmes (cyclones, inondations, grandes chaleurs...).

Si le recul manque pour qualifier les conséquences des changements climatiques annoncés sur les aléas, on peut en revanche constater l'évolution de certains facteurs aggravants, notamment pour ce qui concerne les inondations. À événement climatique comparable, les caractéristiques d'une inondation seraient très différentes aujourd'hui de celles observées par le passé. Plusieurs facteurs peuvent en effet contribuer, avec comme conséquences des phénomènes certainement plus brutaux : la diminution sensible des champs d'expansion des crues, les modifications des cours d'eau (extraction de matériaux, recalibrage du lit mineur...), l'évolution des pratiques agricoles, l'imperméabilisation des sols par extension des surfaces urbanisées...

La réduction des enjeux dans les zones à risques, la mise en oeuvre d'actions pour réduire la vulnérabilité des biens existants, la préparation à d'éventuelles situations de crises... passent par la sensibilisation et le partage d'une culture du risque par l'ensemble des acteurs locaux (élus, Etats, techniciens, acteurs économiques...) et la population.

Enjeux

Mettre en œuvre un Plan de Prévention des Risques Inondations (PPRI)

Réduire la vulnérabilité de l'existant

Si les PPRI permettent d'empêcher un accroissement de la densification des secteurs exposés aux aléas les plus forts, ils agissent faiblement sur la vulnérabilité existante

Les ouvrages de protection amont déterminent à l'aval le niveau de protection locale réalisable

Entretien des ouvrages de protection existants

Partager une culture du risque

Soutenir les réflexions et programmes d'actions menés par les services de l'Etat

RISQUE DE TRANSPORT DE MATIERES DANGEREUSES

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques ou bien par la nature des réactions qu'elle est susceptible de mettre en oeuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive

A Mayotte, le transport de matières dangereuses concerne essentiellement les voies routières et les voies d'eau. Ainsi, toutes les communes du littoral, dont Bouéni sont concernées. Sur la route le non respect du code de la route (limitation de vitesse entre autres), l'augmentation du trafic et de la capacité de transport multiplient d'autant le risque d'accident.

Les causes d'accidents sont multiples, il y a cependant des causes spécifiques:

- le facteur humain: l'homme (conducteur, employé, tiers),
- les facteurs matériels et externes (défaillances techniques, fausses manoeuvres...).

Plusieurs de ces causes peuvent se combiner, constituant des facteurs aggravants.

La réglementation vise à protéger les transporteurs, les usagers de la route et la population en général. Elle s'applique principalement à :

- l'équipement des véhicules,
- la formation des personnels de conduite,
- l'information du transporteur,
- la signalisation des véhicules.

Un plan de secours spécialisé doit être réalisé pour organiser les secours afin de lutter contre le risque présenté par le transport de matières dangereuses. En ce qui concerne le risque de transport de matières dangereuses en zone maritime, l'organisation des secours est prévue par le plan POLMAR.

LES RISQUES SANITAIRES

A Mayotte, l'augmentation des mouvements de population peut favoriser la transmission de certaines maladies ou permettre l'implantation d'insectes vecteurs dans la commune.

Les campagnes de prévention contre le Chikungunya, le paludisme doivent être maintenu.

Les deux actions suivantes nous semblent prioritaires :

1. Faciliter l'accès à l'information en Santé Environnement et favoriser le débat public,
2. Prévenir et réduire les risques liés aux maladies transmises par les vecteurs,

LA SYNTHÈSE ET ENJEUX DE L'ENVIRONNEMENT

À l'issue de cette analyse, on met en avant les deux axes stratégiques d'actions qui en résultent :

- l'axe du rattrapage des équipements ou axe de l'histoire,
- l'axe du ménagement des ressources ou axe de la géographie.

S'agissant de l'environnement, l'effort à accomplir est important dans les domaines de l'alimentation en eau potable, de l'assainissement des eaux usées, du traitement des déchets et de la fourniture en énergie.

On pourrait dire qu'il s'agit d'une problématique de rattrapage. Il paraît plus juste de dire qu'il s'agit tout simplement de développement et de la mise en place des équipements et services nécessaires à la commune de demain. On peut dire qu'il s'agit de l'axe de l'histoire, celle de l'entrée de la Commune de Bouéni dans le monde du développement.

La Commune de Bouéni doit définir les conditions d'un équilibre entre :

Tradition et Modernité
Préservation environnementale et Développement touristique
Renouvellement des ressources et Prélèvement sur les ressources

Les quelques remarques qui suivent font référence à des enjeux qui seront ceux auxquels le PLU doit apporter des réponses :

⇒ L'objectif n'est-il pas aussi de définir les conditions permettant de concilier préservation environnementale et culturelle d'une part et exploitation raisonnée et durable des ressources naturelles ?

⇒ Le moment n'est-il pas venu de faire oeuvre véritablement d'aménagement du territoire ?

TROISIEME PARTIE :

LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES

I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Conformément à l'article R123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation répond aux objectifs suivants :

- Sur la base d'une analyse de la situation existante, il présente les perspectives d'évolution de la commune en matière de démographie, d'économie, d'habitat, d'emploi, d'équipements publics, de services, de moyens de transport.
- Il analyse l'état initial du site, de l'environnement et du paysage, ainsi que les incidences impliquées par la mise œuvre du PLU sur l'évolution de ces dernières. De plus, il présente les mesures visant à leur préservation et leur mise en valeur.
- Il détermine les perspectives d'évolution, ainsi que les conditions permettant à la commune de maîtriser son urbanisation présente et future.
- Il justifie les dispositions du PLU, en respectant les servitudes d'utilités publiques et en ne compromettant pas la mise en œuvre de projets d'intérêt général.
- Il justifie de la compatibilité des dispositions du PLU avec les orientations du schéma directeur ou du schéma de secteur, ou avec les directives territoriales d'aménagement, ou avec les lois d'aménagement et d'urbanisme.
- Il précise la superficie des différents types de zones urbaines et de zones naturelles, ainsi que des espaces boisés, et en cas de révision ou de modification d'un plan existant, il fait apparaître l'évolution respective de ces zones.

Le rapport de présentation, bien qu'il constitue une pièce obligatoire du dossier de PLU, n'a pas d'effet juridique propre, mais il n'en représente pas moins un élément indispensable.

Les objectifs communaux

Les élus ont fait des choix forts en concertation avec la population et les habitants de la Commune pour construire ensemble un territoire avec un « Art de vivre » qui conjugue croissance maîtrisée et développement durable.

Le travail de concertation (Réunion Publique, Commissions Thématiques) a abouti à l'approbation de quatre grands enjeux, dont les principaux objectifs sont :

- 1 - Favoriser les actions visant à fixer la population et à attirer de nouveaux habitants.
- 2 - Utiliser le tourisme comme support de développement.
- 3 - Préserver la qualité du cadre de vie.
- 4 - Trouver un équilibre entre l'activité agricole et la croissance urbaine

Le respect des normes supérieures

L'élaboration d'un PLU relève de la compétence communale. Toutefois, le territoire communal n'est pas géré uniquement par la commune ainsi que le rappelle l'article L.110 du code de l'urbanisme :

« Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transport répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace ».

A ce titre, les dispositions du PLU sont élaborées en association avec d'autres acteurs institutionnels. Dans le cadre de l'élaboration du PLU, trois outils réglementaires supra-communaux ont cadré les prescriptions de la commune :

- Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD de Mayotte) – 2004 – MENSIA Conseil.
- Le Schéma de Déplacement de Mayotte – 2006 – CETE Méditerranée.
- Le Schéma de Développement et d'Aménagement du Tourisme et des Loisirs de Mayotte – 2006 – Alpha DOM-TOM.

L'élaboration du PLU de Bouéni a également du prendre en compte les lois nationales.

L'article L.121-1 du code de l'urbanisme

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (PLU) se déroule conformément à la loi du 13 décembre 2000 dite « Loi Solidarité et Renouvellement Urbain » (SRU).

Cette Loi rénove le cadre juridique des politiques d'aménagement de l'espace afin d'assurer un développement et un renouvellement urbain cohérents, plus solidaires et durables.

Elle s'appuie sur les 3 principes fondamentaux rédigés dans l'article L.121-1 du Code de l'Urbanisme :

- L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.

- La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.

- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine

bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

La loi SRU contraint le document d'urbanisme, à respecter trois grands objectifs à prendre en compte aujourd'hui en matière de planification et de droits des sols :

- Une mixité sociale et fonctionnelle des espaces.
- Une exigence de solidarité entre les bassins de vie, d'habitat et d'emploi.
- Un développement durable et une qualité de vie, dans la volonté d'économiser les espaces naturels et agricoles.

Aussi la loi a également introduit une disposition nouvelle qui prévoit une concertation avec la population pendant toute la durée de la phase d'élaboration du PLU, c'est-à-dire jusqu'à que le document soit arrêté.

Le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte

Dans ce cadre, la Collectivité Départementale de Mayotte exprime résolument sa volonté de maîtriser son développement futur et ce, notamment, par la validation en décembre 2004 du Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et approuvé en Conseil d'Etat.

Il s'agit d'un document central dans la planification du développement à Mayotte puisqu'il énonce les choix stratégiques des autorités publiques pour rendre possible et durable le modèle de développement spatial de Mayotte.

Il s'agit d'un document qui a une double fonction puisqu'il est à la fois un document de développement local et d'aménagement urbain et il se trouve être le seul document de planification à l'échelle territoriale.

Il fixe les objectifs du développement économique, social, culturel, et il met en avant plusieurs orientations fondamentales en matière d'aménagement de l'espace, des *transports et déplacements*, des télécommunications,...L'enjeu est aujourd'hui d'engager un développement spatial maîtrisé dans un contexte particulièrement difficile puisque Mayotte connaît une explosion de sa croissance démographique.

Le PADD de Mayotte détermine :

- Les orientations fondamentales de la protection, de l'exploitation et de l'aménagement du littoral, notamment les zones affectées au développement industriel, portuaire et aux cultures marines et aux activités de loisirs. Il précise également les mesures de protection du milieu marin.
- Les principes de localisation des infrastructures de transport et des principaux équipements, des espaces naturels, des sites et des paysages à préserver, des extensions urbaines, des activités industrielles, artisanales et commerciales, agricoles, forestières, touristiques, culturelles et sportives.

Il est un document de programmation de long terme faisant ressortir les principaux enjeux auxquels devra répondre Mayotte dans le domaine de l'aménagement et du développement durable dans les quinze prochaines années. Il est notamment question de préservation et de valorisation des ressources naturelles tel que le lagon en vue du développement durable. Il s'agit également d'améliorer l'accès à l'enseignement et/ou à la formation professionnelle et de favoriser la croissance de l'emploi.

L'enjeu sera également d'engager un développement spatial maîtrisé dans un contexte particulièrement difficile puisque Mayotte connaît actuellement une explosion de sa croissance démographique (plus de 4% par an).

Les missions du PADD de Mayotte :

- Favoriser une répartition plus équilibrée des équipements et des services collectifs sur le territoire
- Mettre en œuvre des politiques d'adduction en eau potable et d'assainissement en priorité
- Appliquer les principes de fonctionnement d'un système d'espaces naturels et agricoles
- Identifier des zones stratégiques d'accueil des activités et infrastructures cohérentes avec les principes de protection du milieu naturel
- Répondre quantitativement aux besoins de 260 000 habitants
- Préserver le cadre de vie et le patrimoine mahorais en engageant une politique volontariste de rééquilibrage du territoire et de préservation des espaces naturels

Ses orientations de développement retiennent les hypothèses les plus contraignantes :

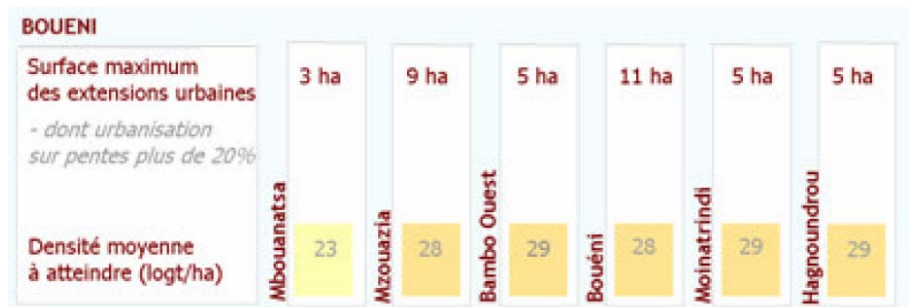
- Une importante urbanisation future à organiser : +160 000 habitants et + 57 000 logements à réaliser d'ici à 2007 (selon l'hypothèse haute).
- Une importante création d'emploi devant accompagner cette croissance démographique
- Un nombre important d'équipements d'infrastructures et de superstructures à réaliser dans tous les domaines, et en particulier (selon l'hypothèse haute) :
 - Les équipements scolaires (550 classes maternelles, 950 classes du 1er degré et d'enseignement spécialisé, 11 collèges et 14 lycées
 - Les équipements en matière d'eau potable, de réseaux et de services urbains, d'assainissement, d'infrastructures de production et de distribution d'énergie, de réseau routier

Préconisation du PADD de Mayotte, pour Bouéni:

Compte-tenu des objectifs volontaristes de répartition de l'habitat et de l'existence d'espaces potentiellement urbanisables en quantité théoriquement importante, il est impératif que les communes du sud de l'île prévoient des surfaces d'extension urbaines suffisantes. Pour se mettre en mesure de peser sur la localisation des ménages, il est impératif de renforcer l'attractivité de cette partie de l'île. Dès lors, les documents locaux d'urbanisme de ces communes devront s'inspirer des orientations d'aménagement suivantes :

- La vocation agricole de certaines plaines littorales, support de la structuration et du développement des villages, devra être préservée.
- Le développement de programmes d'habitat intégrés et cohérents avec la structuration villageoise actuelle devra être privilégié.

Soit pour la commune de Bouéni une moyenne de 27.60 L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 38 Ha.



Les choix du PADD de Bouéni: les questions, les enjeux et les orientations

Les choix retenus pour établir le PADD ont été notamment déterminés au regard de l'analyse du diagnostic socio économique et de l'état initial de l'environnement. Cette analyse a conduit à partir des différentes problématiques à identifier les principaux enjeux pour un développement durable et à répondre à des choix guidant le projet communal conduit par la commune de Bouéni.

Les constats posés par le diagnostic relèvent l'importance des mutations qui s'opèrent que la commune et plus particulièrement sur le littoral.

Ce contexte génère des pressions qui s'exercent différemment sur le territoire :

- Mutation des espaces agricoles limitrophe des zones urbanisées.
- Pression foncière sur les marges des zones urbanisées.
- Grignotage des espaces à proximité du littoral.
- Mutation de l'habitat traditionnel au profit de nouvelles formes d'habités.

Le projet de territoire porté par la commune de Bouéni est développé dans un document spécifique : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Les choix effectués pour établir le PADD, clef de voûte du Plan Local d'Urbanisme reposent sur un certain nombre de questions préalables :

- Quelles fonctions économiques développer en rapport avec sa position géographique et sa vocation touristique ?
- Quel accueil proposer aux nouveaux habitants pour renforcer l'équilibre social et démographique des composantes de la population dans un contexte de pression foncière ?
- Quel statut affirmer pour la commune de Bouéni, à 1 heure de Mamoudzou, la capitale ?
- Comment garantir l'unicité de la commune et concrétiser l'émergence de nouvelles polarités au sein de l'espace urbain ?
- Quel mode de développement durable choisir afin de garantir la cohésion sociale, la qualité de vie, la préservation de l'environnement et le développement de l'économie ?
- Comment valoriser et préserver le capital environnemental et la particularité littorale, atouts d'un développement touristique durable et responsable ?
- Comment préserver les terres agricoles face au développement de l'urbanisation ?

La commune de Bouéni, a décidé de traiter l'ensemble des quatre enjeux énoncés ci-dessous, dans le cadre de son Projet d'Aménagement de Développement Durable :

- 1 - Favoriser les actions visant à fixer la population et à attirer de nouveaux habitants.
- 2 - Utiliser le tourisme comme support de développement.
- 3 - Préserver la qualité du cadre de vie.
- 4 - Trouver un équilibre entre l'activité agricole et la croissance urbaine

Les élus ont fait des choix forts en concertation avec la population et les habitants de la Commune pour construire ensemble un territoire avec un « Art de vivre » qui conjugue croissance maîtrisée et développement durable.

Des choix de développement qui devront s'intégrer aux options retenues par la commune de Bouéni.

Les éléments de diagnostic ont permis de dégager plusieurs enjeux stratégiques pour le développement durable de la commune :

- Permettre un développement urbain et répondre aux besoins en logements,
- Poursuivre son développement économique,
- Améliorer la qualité de vie des habitants de la commune
- Préserver l'identité communale tant en terme de paysage urbain et naturel que de développement économique,
- Prendre en compte des problématiques environnementales.

A partir de ces enjeux mais aussi des principes généraux définis par l'article L121.1 du code de l'urbanisme, quatre orientations prioritaires ont été définies pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de la commune :

- SATISFAIRE LES BESOINS LIES AU DEVELOPPEMENT

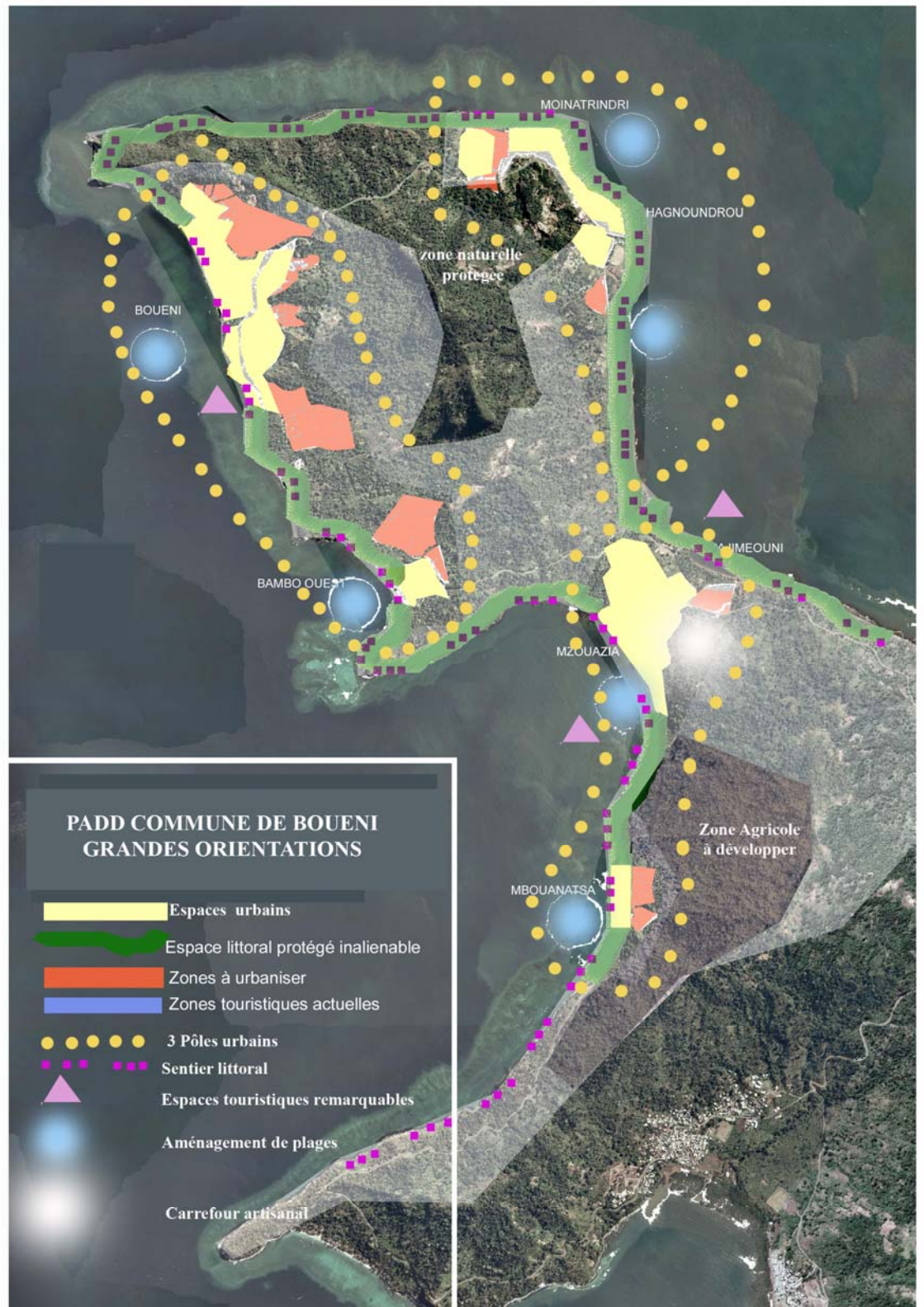
ORIENTATION 1 : MAINTENIR UN RYTHME DE CONSTRUCTION COHERENT AVEC LES BESOINS

ORIENTATION 2 : POURSUIVRE SON DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

1. Développer le tourisme et le loisir
2. Développer les activités artisanales
3. Valoriser l'agriculture
4. Poursuivre une politique d'équipement public globale et réaliste

ORIENTATION 3 : AMELIORER LE CADRE DE VIE

- ASSURER UN DEVELOPPEMENT SOCIO-ECONOMIQUE EQUILIBRE REpondant AUX SPECIFICITES LOCALES, ET MAITRISER L'ORGANISATION SPATIALE DE LA COMMUNE
- PRESERVER LA QUALITE DU CADRE DE VIE ET LA QUALITE ENVIRONNEMENTALE
- SE PROTEGER CONTRE LES NUISANCES ET LES RISQUES NATURELS OU SANITAIRES



DOCUMENT GRAPHIQUE DU PADD / FEVRIER 2010

II. LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES

La justification du zonage

Les choix retenus pour délimiter les zones

Outre les orientations retenues par la commune au travers de son PADD, qui viennent d'être développées, le zonage du PLU prend en compte un certain nombre d'éléments qui s'imposent à lui par la réglementation. Le PLU traduit ainsi une vision globale de l'aménagement qui intègre les préoccupations locales et les préoccupations générales de la gestion du territoire.

L'élaboration du PLU constitue un acte majeur dans la maîtrise de l'aménagement et du développement de la commune. Ainsi, les choix retenus sont conformes aux principes énoncés à l'article L. 121-1 du Code de l'Urbanisme :

(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – juin 2009)

« Les schémas de cohérence territoriale, les plans locaux d'urbanisme et les cartes communales déterminent les conditions permettant d'assurer :

1° L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable ;

2° La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat, de la diversité commerciale et de la préservation des commerces de détail et de proximité ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux ;

3° Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature. »

Le projet de Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte (PADD)

(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – juin 2009)

Le projet de PADD de Mayotte modifié a été adopté par le Conseil Général en septembre 2008 et validé ensuite par le Conseil d'Etat.

Ce document définit également des limites de principe aux extensions urbaines.

Le PLU doit décliner avec précision les extensions urbaines de l'agglomération principale et de chaque village sur la base des orientations générales fixées par le PADD. Il doit aussi prendre en compte la carte des principaux équipements, services collectifs et des grandes infrastructures.

Pour se mettre en mesure de peser sur la localisation des ménages, il est impératif de renforcer l'attractivité de cette partie de l'île. Dès lors, les documents locaux d'urbanisme de ces communes devront s'inspirer des orientations d'aménagement du PADD.

Selon le principe de la compatibilité limitée, le Projet d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte, pour ce qui est de la commune de Bouéni. Le PLU devra décliner les extensions urbaines des villages sur les bases des orientations générales fixées par le PADD de Mayotte.

La prise en compte de la loi littoral

(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – juin 2009)

La loi littoral a été introduite à Mayotte par l'ordonnance n°2005-868 du 28 juillet 2005 relative à la l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte. Ce texte est entré en vigueur le 1^{er} janvier 2006.

Cette loi prescrit une urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants ou en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, des principes de coupure d'urbanisation, d'accès du public au rivage et comporte des dispositions particulières à certains espaces : espaces proches du rivage, bande littorale, espaces naturels remarquables et zone des pas géométriques.

La prise en compte des besoins en logements

(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – juin 2009)

L'élaboration de ce document doit permettre de réfléchir sur les besoins en matière de logements et notamment ceux à caractère social. Les dispositions de l'article L.121-1 du CU imposent aux PLU de prévoir des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes, sans toutefois dépasser les extensions prévues par le PADD, de manière à ne pas compromettre l'équilibre démographique de l'île.

Cela doit se traduire par l'ouverture à l'urbanisation de surfaces nouvelles mais aussi par l'adoption de règles de densité (COS, taille minimale des parcelles,...), des formes urbaines (hauteurs des constructions,...) et de règles techniques adaptées rendant possible la construction de logements.



Extrait du PADD de Mayotte – Destination générale des sols de Bouéni

	Espaces bâtis existants <i>Il appartiendra aux Plans locaux d'urbanisme de les délimiter de façon précise en fonction de la définition mentionnée dans le PADD - p.83</i>
	Zone d'activités économiques d'échelle départementale
	Zone de développement d'activités économiques
	Espaces naturels de protection stricte
	Espaces à vocation naturelle et agricole
	Coupsures d'urbanisation
	Espace sensible au titre de la protection de la ressource en eau
	Zone de développement touristique majeure existante
	Zone stratégique de développement touristique potentielle
	Espaces marins protégés

Les équipements scolaires et de formation professionnelle	
	Lycée existant
	Lycée prévu par l'Etat
	Lycée à créer
	Collège existant
	Collège prévu par l'Etat
	Collège à créer
	Centre de formation des apprentis
Les équipements sportifs et culturels	
	Stade départemental existant
	Stade départemental à créer
	Gymnase départemental existant
	Gymnase départemental à créer
	Piscine départementale à créer
	Equipement culturel départemental (salle de spectacle, de concert, de cinéma ou de théâtre, etc)
Les équipements sanitaires	
	Hôpital
	Antenne de l'hôpital
	Dispensaire intercommunal prévu par l'Etat
	Dispensaire de proximité
Les centres de secours	
	Centre de secours existant
	Centre de secours à créer

Les prescriptions fixées par le Schéma d'assainissement

La commune dispose d'un zonage d'assainissement établi en application de la loi sur l'eau du 03 janvier 1992. Celui a été arrêté par délibération du Conseil Municipal en 2009. Les prescriptions de ce document portent sur un zonage qui définit les modes d'assainissement (AC, ANC,...) ainsi que sur les techniques admises en matière de traitement dans les diverses zones.

Les prescriptions nationales

(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – juin 2009)

- Article L.110 du Code de l'Urbanisme
- Article L.121-1 du Code de l'Urbanisme
- Les prescriptions applicables aux installations, ouvrages, travaux et constructions soumises à la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992 complétée par la Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques – LEMA – du 30 décembre 2006
- Les prescriptions applicables aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement – ICPE - et l'élimination des déchets, issues de la loi n°92-646 du 13 juillet 1992 (NB : la liste et la localisation des installations classées, soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peut représenter leur exploitation, présentes à ce jour sur le territoire communal et les servitudes issues des études de danger
- Les Schémas Directeurs d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)
- Les prescriptions relatives aux carrières issues de la loi n°93-3 du 4 janvier 1993 et son décret d'application du 9 juin 1994
- La loi « paysage » n° 93-24 du 8 janvier 1993
- Le renforcement de la protection de l'environnement selon la loi Barnier n°95-101 du 2 février 1995 soumettant les constructions en dehors des espaces urbanisés de part et d'autre des axes routiers et autoroutiers (article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme), à une justification sur les impacts paysagers, urbanistique et en regard des nuisances et de la sécurité
- La loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain – SRU
- Les décrets d'application du 27 mars 2001
- La loi n°2003-590 du 2 juillet 2003 relative à l'urbanisme et à l'habitat
- Les dispositions du code forestier, en application de l'ordonnance n°92-1140 du 12 octobre 1992, s'appliquent aux réserves forestières

Les dispositions spécifiques à Mayotte relatives à la protection de l'environnement

(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – juin 2009)

- Les réserves forestières
- Les espaces naturels patrimoniaux

Les différents type de zones issues de la loi SRU

La loi SRU a défini les différentes typologies de zones que peut définir le PLU :

Les zones U ou zones urbaines

Peuvent être classés en zone urbaine :

- Les secteurs déjà urbanisés quel que soit leur niveau d'équipement,
- Les secteurs dont l'urbanisation est admise et où les équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'autoriser immédiatement les constructions, sans que la délivrance des autorisations d'occupation du sol soit soumise à un aménagement particulier d'ensemble.

Les zones AU ou zones à urbaniser

Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Avec des zones AU dites « ouvertes » :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Et des zones AU dites « strictes » :

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Les zones A ou zones agricoles

Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Les zones N ou zones naturelles et forestières

Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment au point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4 du CU. Les terrains présentant un intérêt pour le

développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de COS.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, des milieux naturels et paysagers.

La traduction dans le PLU de Bouéni

LES ZONES URBAINES CONSTITUEES

L'un des objectifs du PLU fut aussi de limiter le nombre de zones et de secteurs :

Pour ce qui est des zones U, nous avons donc fait le choix de se limiter à 4 principaux types de zones correspondant à la typologie de quartiers bien constitués et ayant chacun une physionomie urbaine typée. Ce principe de zonage est modulé sensiblement dans certaines zones, avec la délimitation de secteurs. Dans ces secteurs, la plus grande partie du règlement s'applique avec une nuance.

La zone U est une zone urbaine associant habitat, service et activités dans laquelle les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions. Elle correspond au tissu urbain existant des villages. C'est un secteur relativement dense avec de nombreuses constructions mitoyennes. C'est l'espace du village et constitue donc le pôle majeur de centralité. Il a donc une vocation à accueillir une pluralité de fonctions nécessaires à la constitution d'une animation urbaine : équipements publics de proximité, habitations, commerces et activités à condition de respecter la qualité du cadre de vie. La densification indispensable implique la généralisation des constructions à plusieurs étages. Son attractivité sera renforcée par le développement des activités liées au tourisme et aux loisirs ainsi que par de petites opérations de logements collectifs.

Cette zone U comporte le secteur **UL** correspondant à la zone urbaine comprise dans la bande littorale (ZPG), de surcroît affecté par un aléa fort de submersion cyclonique, qui à ce titre appelle des mesures de protection particulières.

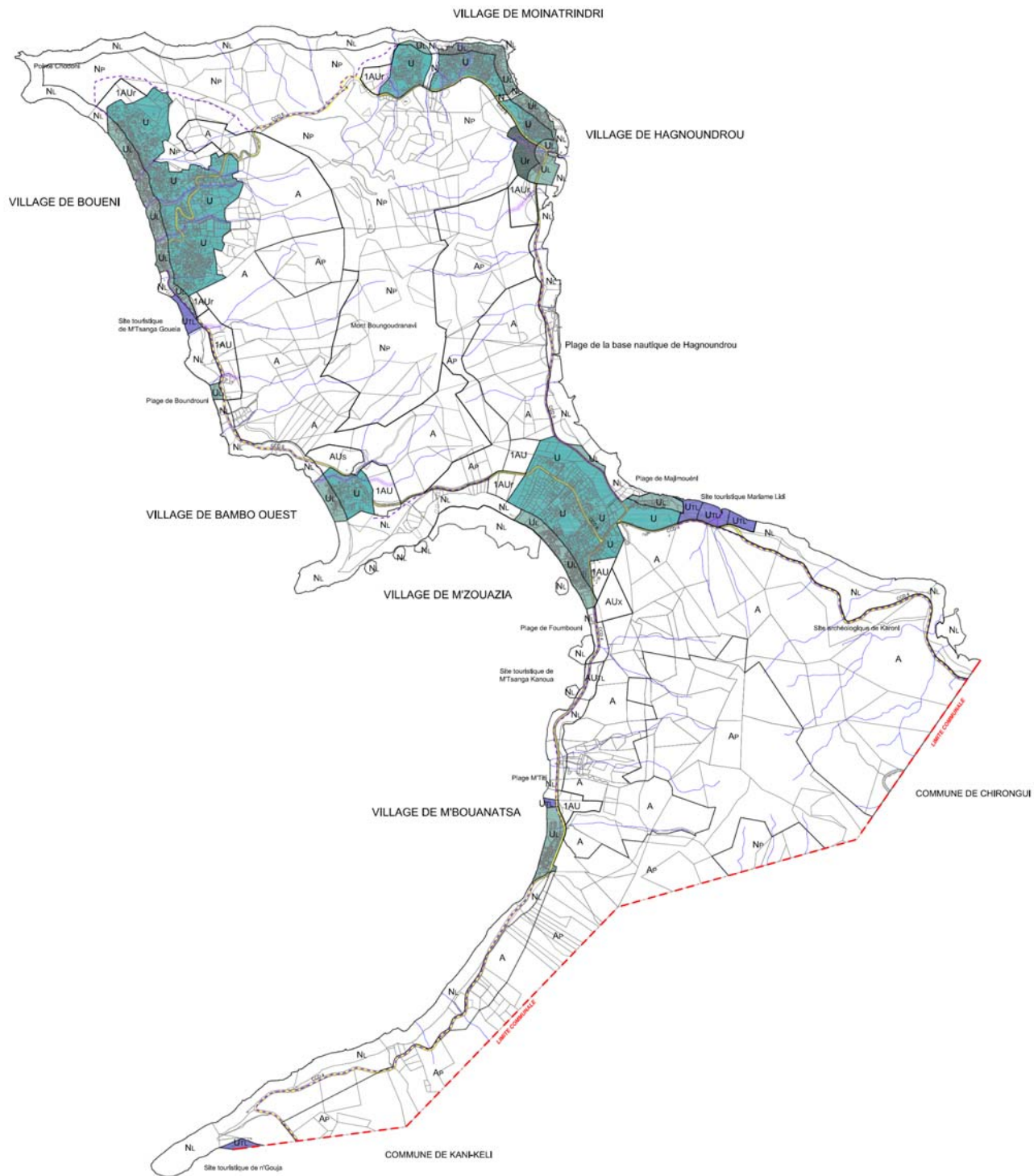
Certaines zones U sont affectées par des risques mouvement de terrain. Elles nécessitent des études spécifiques qui sont aujourd'hui déjà réalisées. **Au vu des aléas forts mouvement de terrain qui affectent ces secteurs, les zones ont été classées « Ur ».** Les zones concernées sont localisées dans le village de Hagnoundrou.

Des zones de tourisme dominant UT. La zone UT est une zone urbaine ayant vocation à accueillir les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs. La zone **UTL** est la zone touristique comprise dans la bande littorale (ZPG). Les secteurs touristiques majeurs inscrits dans le PADD de Mayotte sont le site de M'Tsanga Gouéla à Bouéni, le site Mariame Lidi à l'Est de M'Zouzia et le site de M'Tsanga Kanoua entre M'Zouzia et M'Bouanatsa. Les autres sites sont des sites déjà aménagés, recevant des structures touristiques liées à la mer, tel que le site situé au Nord du village de M'Bouanatsa, à proximité de la plage M'Titi.

Certaines zones UTL sont affectées par des risques mouvement de terrain. Elles nécessitent des études spécifiques qui sont aujourd'hui déjà réalisées. **Au vu des aléas forts mouvement de terrain qui affectent ces secteurs, les zones ont été classées « UTLr ».** Les zones concernées sont localisées sur le village de M'Zouzia, il s'agit du site Mariame Lidi.



Consultants



LES ZONES A URBANISER « ZONES AU »

Sont classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation. Elles sont réparties en deux catégories distinctes en fonction de la présence ou non des équipements suffisants dans leur périphérie immédiate.

Le PLU a constaté la consommation quasi-totale des zones NA de la carte communale. Des nouvelles zones ont donc été définies conformément aux préconisations du PADD de Mayotte.

Les zones à urbaniser ouvertes à l'urbanisation

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et le cas échéant d'assainissement existants à la périphérie immédiate d'une zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à planter dans l'ensemble de cette zone, les zones à urbaniser sont alors « ouvertes à l'urbanisation ».

Le projet de PADD et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. **Les constructions y sont autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le PADD et le règlement. Ces zones AU correspondent à la périphérie des centres urbains.**

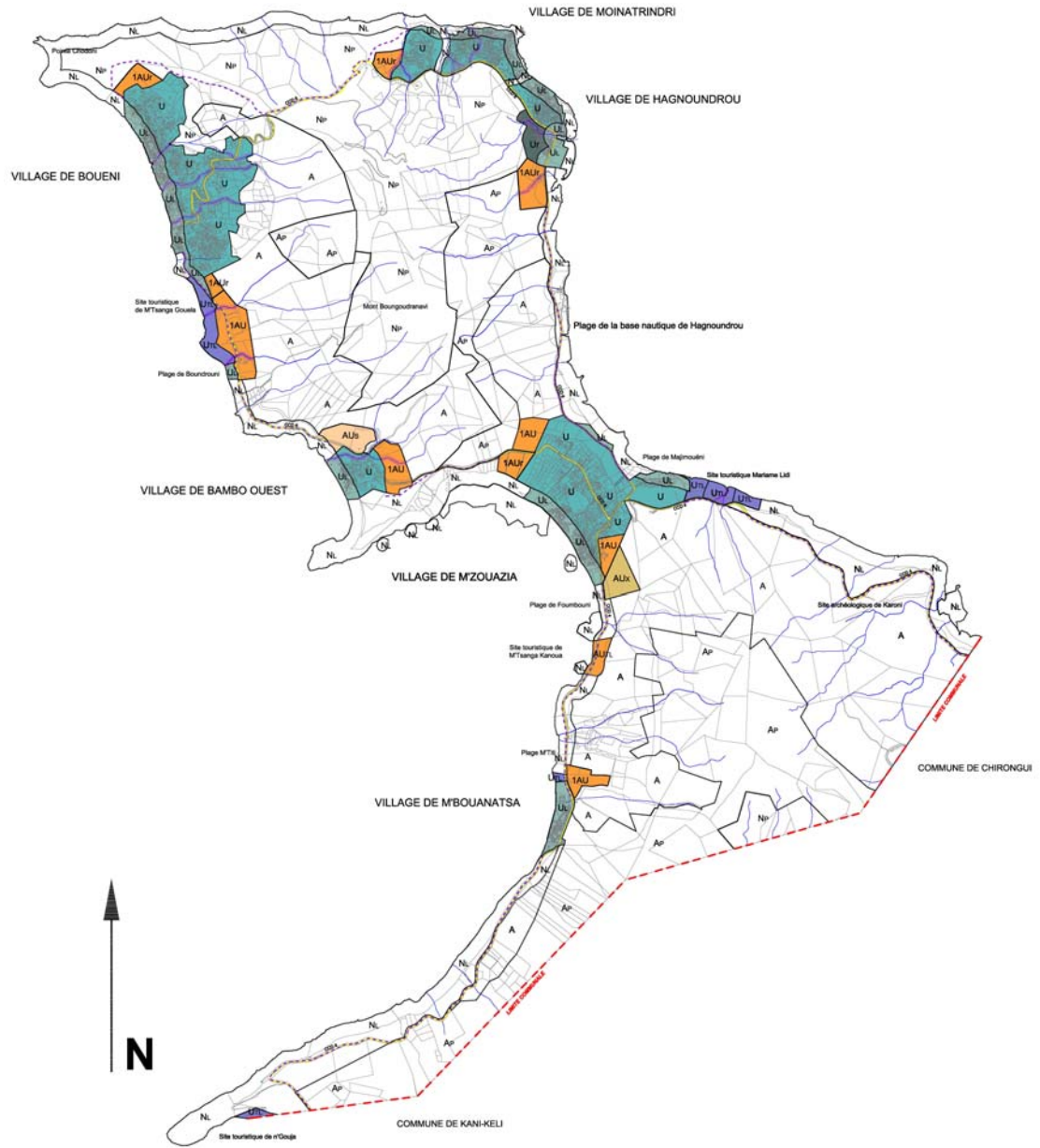
Ces zones peuvent recevoir, outre l'habitat, toutes activités ou équipements liés et compatibles avec cette vocation résidentielle de type commerces, services et équipements collectifs, etc.

Les zones AU respectent dans leur disposition et dans leur superficie les prescriptions contenues dans le PADD de Mayotte. Le règlement ci-dessous permet de réaliser les densités moyennes prescrites par le PADD de Mayotte, de favoriser la mixité urbaine sociale et fonctionnelle et d'implanter les équipements publics de proximités nécessaires au bon fonctionnement des secteurs.

Suivant Les articles L.720-1 à L.720-3 (préemption et réserves foncières) du Code de l'Urbanisme, il est important de constituer des réserves foncières pour recevoir les besoins en habitat social et des programmes mixtes de logements. Il est prévu des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale, à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale, conformément aux dispositions de l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme.

Des zones AU correspondent aux zones d'extension réservées aux activités de tourisme liées à la mer, il s'agit notamment de la zone **AUTL** correspondant au site de M'Tsanga Kanoua près de M'Bouanatsa.

Certaines zones 1AU sont affectées par des risques mouvement de terrain. Elles nécessitent des études spécifiques qui sont aujourd'hui déjà réalisées. **Au vu des aléas forts mouvement de terrain qui affectent ces secteurs, les zones ont été classées « 1AUr ».** Les zones concernées sont localisées dans les villages de Bouéni (Sud), de Moinatrindri (Ouest), de Hagnoundrou (Sud) et de M'Zouazia (Est).

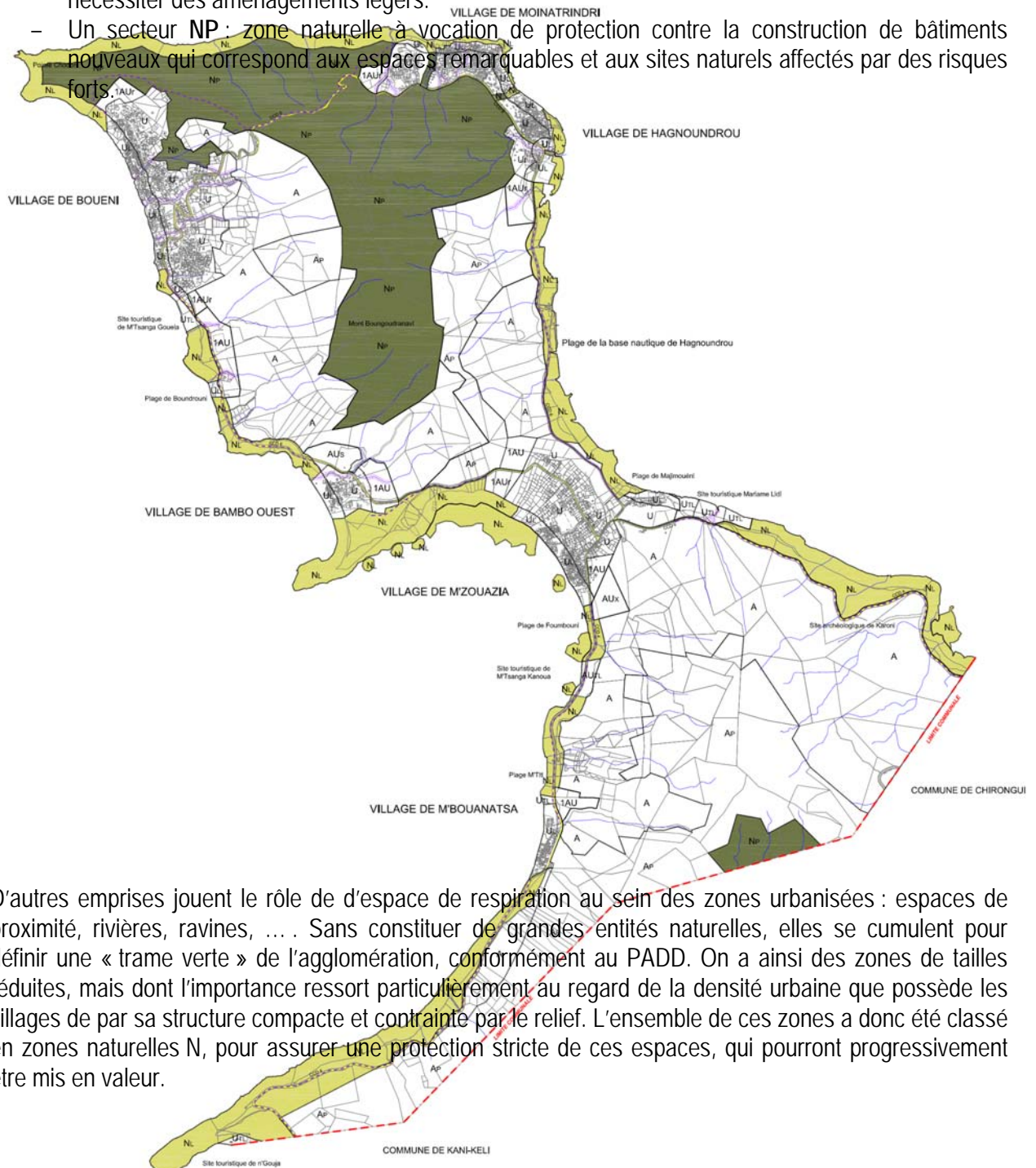


LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « ZONES N »

La zone N est une zone naturelle et forestière. C'est un secteur protégé dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

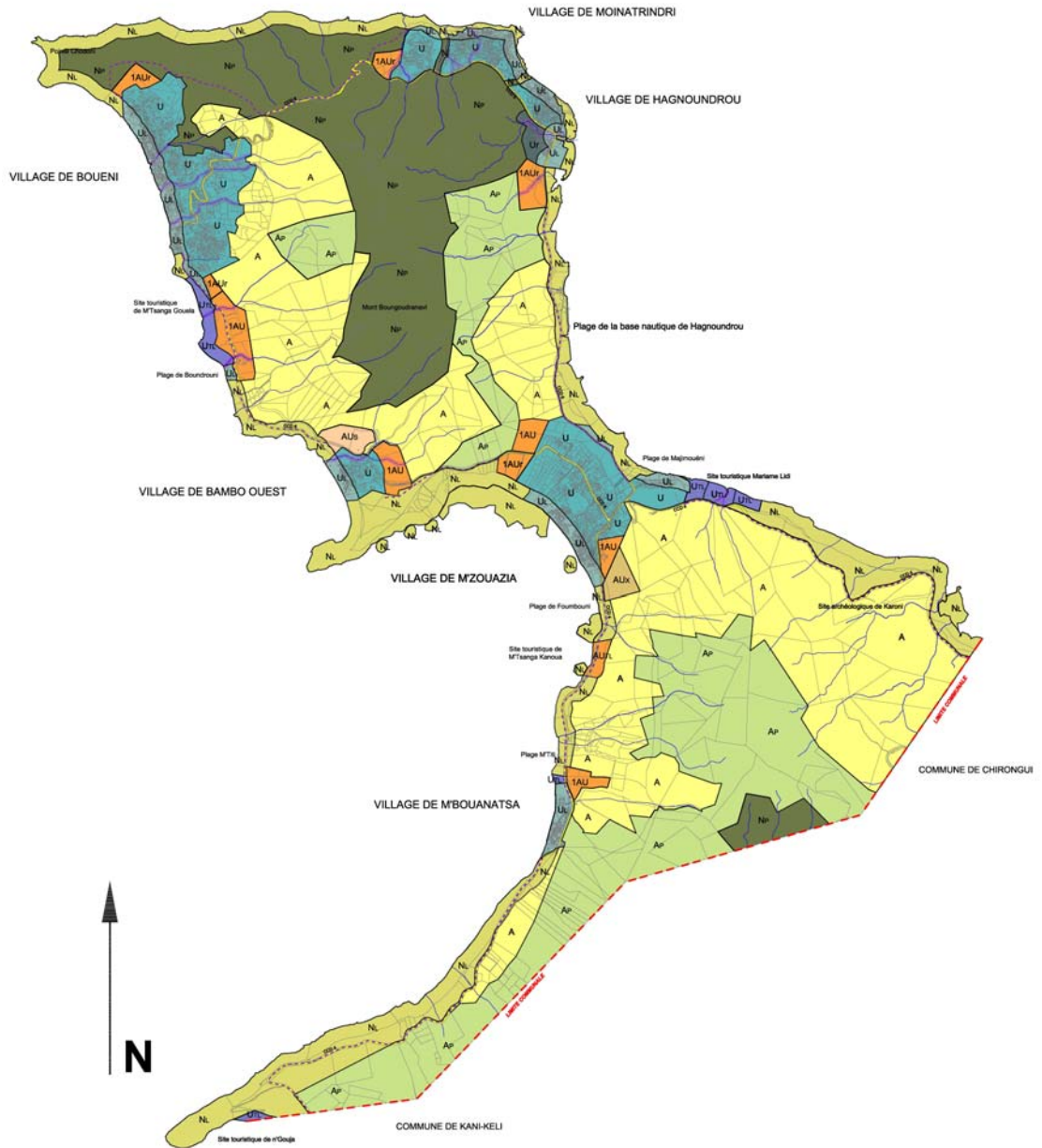
Elle comprend :

- Des secteurs **N** : zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux.
- Des secteurs **NL** : zone naturelle de protection stricte des espaces remarquables de la commune, des espaces proches du rivage et de la mangrove. Cette zone comprend aussi la bande littorale. Cette zone est très ponctuellement bâtie et dont la vocation ludique et pédagogique peut nécessiter des aménagements légers.
- Un secteur **NP** : zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux qui correspond aux espaces remarquables et aux sites naturels affectés par des risques forts.



D'autres emprises jouent le rôle de d'espace de respiration au sein des zones urbanisées : espaces de proximité, rivières, ravines, Sans constituer de grandes entités naturelles, elles se cumulent pour définir une « trame verte » de l'agglomération, conformément au PADD. On a ainsi des zones de tailles réduites, mais dont l'importance ressort particulièrement au regard de la densité urbaine que possède les villages de par sa structure compacte et contrainte par le relief. L'ensemble de ces zones a donc été classé en zones naturelles N, pour assurer une protection stricte de ces espaces, qui pourront progressivement être mis en valeur.

ZONAGE DU PLU SYNTHESE



Quelques cas concrets de passage de la carte communale au PLU

- Les zones NA des villages ont été, pour la plus grande partie, intégrées aux zones urbaines du PLU, pour des raisons d'urbanisation quasi-totale de ces zones.
- Les zones urbaines situées dans la ZPG ont été classées en zone urbaine UL, zone comprise dans la bande littorale.
- Les zones urbaines recevant des équipements touristiques existants ou à venir destinés aux habitants (chambres d'hôtes, gîtes,...) ont été classées en zones urbaine UTL dans la continuité du tissu urbain existant, notamment les 3 sites touristiques majeurs inscrits dans le PADD de Mayotte.
- Les secteurs non construits ou peu mités situés à la périphérie immédiate des zones urbaines ont été classés en zone à urbaniser 1AU. La plupart de ces secteurs vont recevoir des lotissements communaux à vocation sociale favorisant une mixité des typologies et notamment la mise en place de collectifs sociaux pour recevoir tous les besoins en logements de la commune – prévisions de 40 logements par an jusqu'en 2017. Plusieurs zones ont été classées 1AUr dans les villages de Bouéni, Moinatrindri, Hagnoundrou et M'Zouzia. **Elles correspondent à des zones contraintes nécessitant des études géotechniques poussées – certaines de ces études ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation.**
- Il est prévu des servitudes consistant à réserver des emplacements en vue de la réalisation de programmes de logement dans le respect des objectifs de mixité sociale, à délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme devra être affecté à des catégories de logements locatifs dans le respect des objectifs de mixité sociale, notamment dans les zones UL.
- Les secteurs non construits situés à la périphérie des zones urbaines et destinés à recevoir des équipements structurants de type scolaires, sportifs ou culturels ont été classés en zones à urbaniser AUS, notamment sur le village de Bambo Ouest qui va recevoir le projet de collège de Bouéni sur environ 4 ha. Cette zone va aussi accueillir la maison de la mer, en contrebas du CCD.
- La future zone de développement économique est prévue sur le village de M'Zouzia, dans la continuité urbaine, au Sud du village. Cette zone s'étend sur 4.30 ha.
- Des périmètres dédiés au développement touristique sont mis en place sur la commune, conformément aux préconisations du PADD. Il s'agit des sites de M'tsanga Gouéla, M'Tsanga Kanoua et Mariame Lidi. Ces secteurs sont classés en zone UTL et AUTL en fonction des équipements existants ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Récapitulatif des zones d'extension à déclasser

RECAPITULATIF DES ZONES D'EXTENSION						
	Zone 1 AU (extension urbaine) en ha	Zone 1 AUr (extension urbaine) en ha	Total extensions hors zone prioritaire d'aménagement et équipements structurants	Total extensions préconisées par le PADD de Mayotte	Zone AUx (Extension à vocation commerciale) en ha	Zone AU (Extension réservée aux équipements publics structurants) en ha
Bouéni	9,00	3,80	12,80	11 ha	0,00	0,00
Moinatrindri	0,00	2,30	2,30	5 ha	0,00	0,00
Hagnoundrou	0,00	5,00	5,00	5 ha	0,00	0,00
Bambo Ouest	4,80	0,00	4,80	5 ha	0,00	4,50
Mzouazia	5,70	2,90	8,60	9 ha	4,30	0,00
M'Bouanatsa	2,90	0,00	2,90	3 ha	0,00	0,00
Total	22,40	14,00	36,40	38 ha	4,30	4,50

La répartition des zones d'extension ne correspond pas aux préconisations du PADD de Mayotte en ce qui concerne le village de Moinatrindri. Ce village présente des contraintes fortes tant au niveau des espaces naturels de protection forte qui limitent l'extension du village au Sud (au-delà du CCD6) que des risques d'aléas forts mouvements de terrain à l'Ouest. La capacité d'extension du village se limite aujourd'hui à 2.40 ha, suite à des études de risques plus approfondies sur le secteur Ouest, cette évaluation pourra être revue.

Les choix retenus pour délimiter les règles

Le règlement définit les règles applicables à chacune des zones, opposables à tout projet de construction, il est structuré en trois parties :

- Les dispositions générales qui précisent la portée du PLU, et ses relations avec les différents textes de loi relatifs à l'occupation du sol.
- Les règles spécifiques à chacune des zones, en terme d'implantation, de hauteurs des bâtiments et d'aspect extérieur des constructions. Cette partie expose par ailleurs les règles imposées en matière d'accès et de voirie, de desserte par les réseaux, de règles architecturales et le stationnement.
- Des annexes explicitant les termes utilisés dans le règlement, les règles de stationnement et la hiérarchisation des voies et des réseaux.

Les vocations des zones

Le règlement limite les types d'occupation des différentes zones (articles 1 et 2)

Si la mixité des fonctions est encouragée dans les zones urbaines et à urbaniser dans la limite d'une compatibilité entre les activités et l'habitat, les zones à vocation naturelle sont strictement inconstructible. Les zones AUS possèdent des vocations d'activités sans permettre l'installation de l'habitat, qui sont strictement réservées aux équipements structurants sportifs, scolaires et culturels. Dans les zones UT la priorité est donnée à l'extension d'activités de loisirs ou d'accueil existantes ou au développement d'accueil chez l'habitant. Les zones N, NL et NP possèdent un caractère strict de protection des espaces naturels et remarquables.

La reconstruction après sinistre des constructions qui ne seraient éventuellement pas conformes à la zone sont autorisées, mais le règlement pose quand même la condition de la régularité de leur édification, notamment sur les zones urbaines UL.

Les critères nécessaires à la viabilisation (articles 3,4 et 5)

Naturellement, seuls les secteurs viabilisés peuvent être ouverts à l'urbanisation, les réseaux d'adduction d'eau, d'électricité et de raccordement à un réseau d'assainissement des eaux usées collectif ou autonome étant nécessaires à l'obtention d'un permis de construire. Les secteurs où la construction est autorisée sont donc réputés viabilisés. Pour les zones AU, leur ouverture à l'urbanisation n'est possible qu'une fois réalisés les aménagements nécessaires à la viabilisation de la zone.

En matière d'assainissement, dans les zones non raccordées au réseau collectif, le terrain devra justifier des caractéristiques suffisantes pour la réalisation d'un assainissement autonome respectueux des normes en vigueur.

Les critères liés à l'instauration d'une trame urbaine cohérente (articles 5,6,7,8,9,10,11,12 et 13)

Elles sont fonction de la localisation des constructions sur la commune, dans le but d'assurer :

- Une trame urbaine cohérente au sein de l'agglomération,
- L'intégration des constructions dans l'environnement urbain et naturel dans les secteurs urbains et périphériques et sur les points sensibles en matière de paysage, les règles régissant la construction sont diversifiées.

Dans les zones centrales U et UL, un paysage de voie urbaine structurée par le bâti est recherché. Les règles permettent d'harmoniser les volumétries des constructions entre elles : alignement sur voie, retrait autorisé, hauteur maximum des constructions, mais aussi nécessité de tenir compte de la hauteur des constructions avoisinantes et de certaines règles architecturales pour donner une cohérence et une harmonie au bâti.

Un certain nombre de règles ont été reprises pour les secteurs périphériques, où une trame urbaine cohérente est souhaitée. Toutefois des dispositions adaptées ont été prises pour tenir compte de la typologie des lieux, ces zones à urbaniser étant le plus souvent situées sur un relief pentu.

Le règlement autorise des hauteurs relativement importantes, au vu des constructions existantes, pour favoriser un phénomène de densification souhaité au cœur des villages et le long des axes structurants. Les secteurs situés sur des terrains pentus comportent des hauteurs maximum pour limiter l'impact de l'urbanisation sur ces secteurs déjà fragilisés.

Dans les zones d'activités, des formes plus libres sont autorisées, dans le respect de leur intégration paysagère, afin de permettre aux entreprises de répondre à des besoins diversifiés, notamment en terme de volume des bâtiments.

Dans les zones réservées aux équipements structurants, des formes plus libres sont autorisées, dans le respect de leur intégration paysagère, afin de permettre aux architectes et aux maîtres d'ouvrage de répondre à des besoins diversifiés, notamment en terme de volume et d'esthétique des bâtiments.

Les règles pour limiter la densité : le Coefficient d'Occupation des Sols (COS) (article 14)

La plupart des zones ne comportent pas de COS. Les possibilités d'occupation des sols sont celles résultant de l'application des articles 3 à 13.

Toutefois, pour éviter que les règles, qui concernent normalement des maxima, ne soient appliquées abusivement les secteurs urbains recevant des activités économiques, un COS limitatif a été fixé, pour que ces zones s'intègrent aux zones urbaines réservées à l'habitat. Cependant, ce COS ne s'applique pas pour les constructions ou aménagements de bâtiments à destination d'équipement public.

Les annexes au plan de zonage

- Annexe 1: Rapport d'enquête publique
- Annexe 2: Atlas du BRGM et fiches annexes
- Annexe 3: Atlas du littoral
- Annexe 4: Réseaux AEP et EU
- Annexe 5: Atlas des espaces naturels patrimoniaux
- Annexe 6 : Zonage d'assainissement communal

La prise en compte des risques

Le Plan Local d'Urbanisme prend en compte les risques naturels affectant le territoire communal, dont les aléas sont présentés dans les cartes de synthèse ci-dessous :

- Risque inondation,
- Risque de mouvement de terrain,
- Risque de chutes de blocs et de glissements de terrain,
- Risque de submersions cycloniques.

Les secteurs d'aléa fort sont par principe exclus des zones pouvant recevoir une urbanisation nouvelle. Les zones urbaines ou à urbaniser affectées par des risques d'aléa forts sont mises en évidence sur le plan de zonage au moyen de l'indice « r » (comme risque).

En annexe, le document est complété par la cartographie de l'atlas du BRGM accompagnée des fiches annexes concernant les démarches, préventions, mesures particulières et préconisations à prendre en compte dans les secteurs exposés à des aléas modérés ou moyen. Ces fiches concernent les aléas érosions (E), Mouvements de terrain (M), Inondations (I), Séismes (S), Glissements de terrain (G) et Chutes de blocs (P).



Mise à jour de l'atlas des aléas naturels à Mayotte

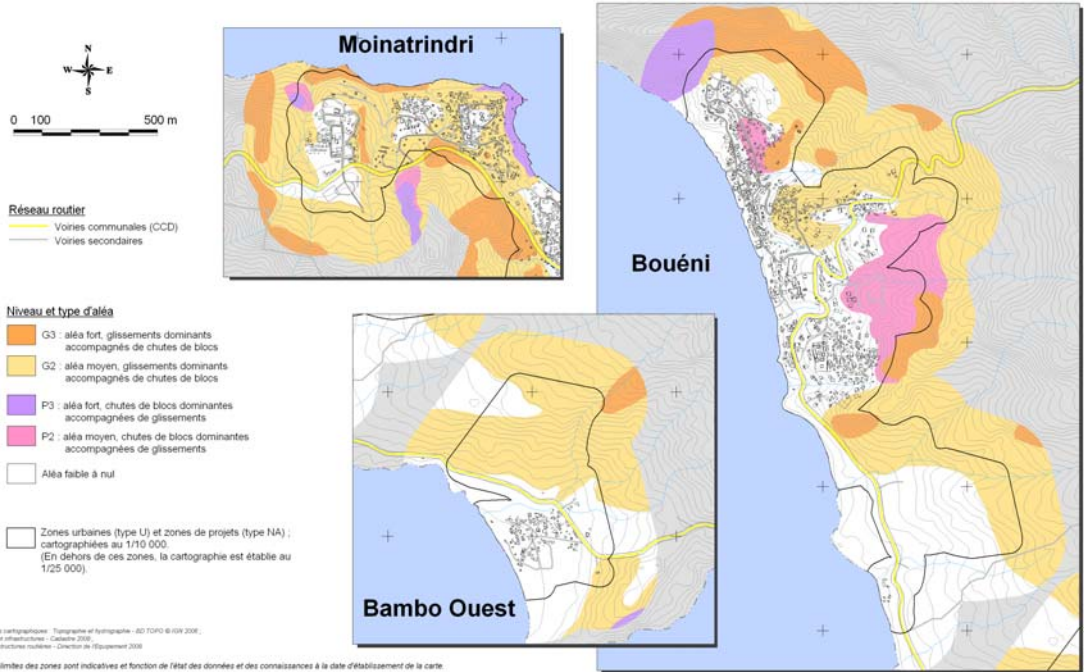
Commune de BOUENI

Carte 1 - 2

Aléa mouvements de terrain

Bouéni (1/2)

Cartographie établie à 1/10 000



Mise à jour de l'atlas des aléas naturels à Mayotte

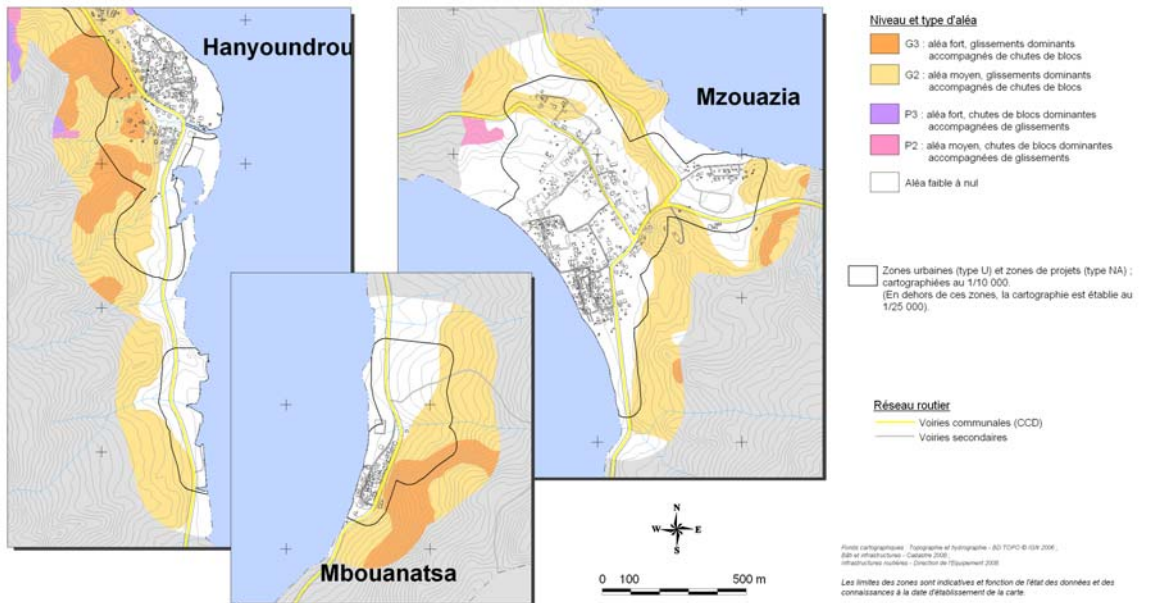
Commune de BOUENI

Carte 1 - 2

Aléa mouvements de terrain

Bouéni (2/2)

Cartographie établie à 1/10 000





Mise à jour de l'Atlas des aléas naturels à Mayotte

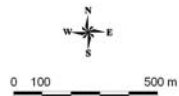
Commune de BOUENI

Cartographie établie à 1/10 000

Carte 2 - 2

Aléa inondation
(dont surcote cyclonique)

Bouéni (1/2)



Réseau routier
Voies communales (CCD)
Voies secondaires

Niveau et type d'aléas

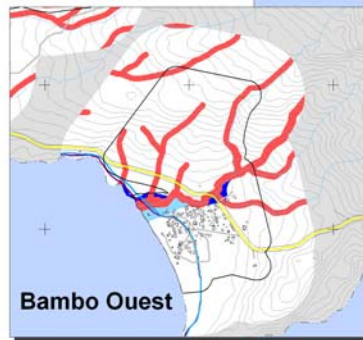
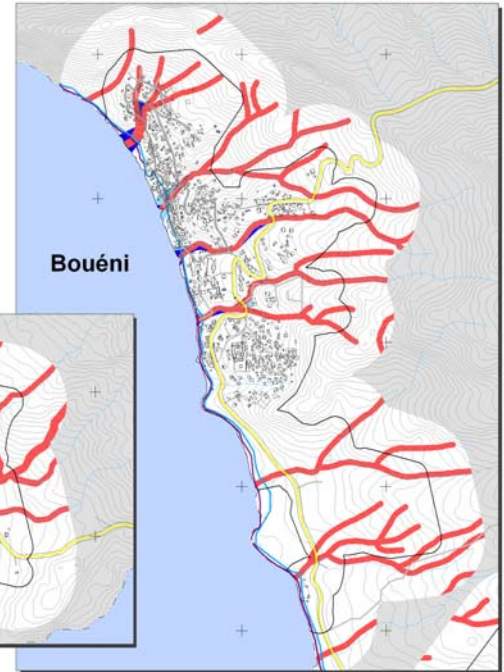
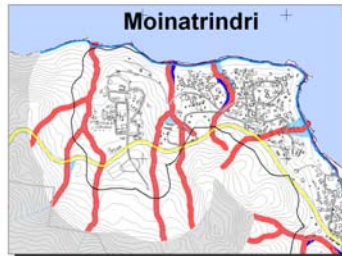
Inondation
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa modéré
Aléa faible à nul

Submersion cyclonique
Fort
Moyen

Zones urbaines (type U) et zones de projets (type NA) ;
cartographiées au 1/10 000.
(En dehors de ces zones, la cartographie est établie au 1/25 000).

Fonds cartographiques : Topographie et hydrographie - AD TOPO 6-039 2006 ;
SIR et infrastructures - Carte de 2008 ;
Infrastructures routières - Direction de l'Équipement 2008

Les limites des zones sont indicatives et fonction de l'état des données et des connaissances à la date d'établissement de la carte.



Mise à jour de l'Atlas des aléas naturels à Mayotte

Commune de BOUENI

Cartographie établie à 1/10 000

Carte 2 - 2

Aléa inondation
(dont surcote cyclonique)

Bouéni (2/2)

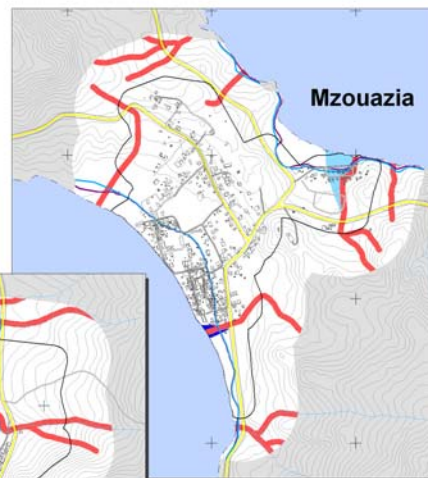
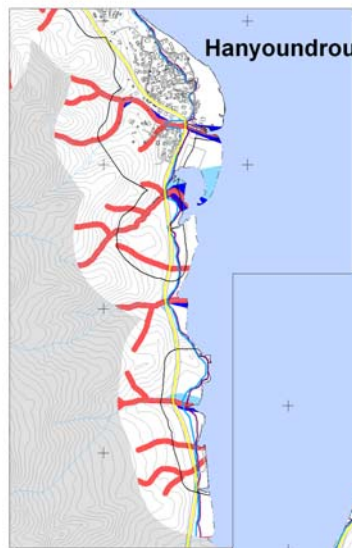
Niveau et type d'aléas

Inondation
Aléa fort
Aléa moyen
Aléa modéré
Aléa faible à nul

Submersion cyclonique
Fort
Moyen

Zones urbaines (type U) et zones de projets (type NA) ;
cartographiées au 1/10 000.
(En dehors de ces zones, la cartographie est établie au 1/25 000).

Réseau routier
Voies communales (CCD)
Voies secondaires



Fonds cartographiques : Topographie et hydrographie - AD TOPO 6-039 2006 ;
SIR et infrastructures - Carte de 2008 ;
Infrastructures routières - Direction de l'Équipement 2008

Les limites des zones sont indicatives et fonction de l'état des données et des connaissances à la date d'établissement de la carte.

La prise en compte du SDAGE

Le PLU prend en compte les dispositions du SDAGE de Mayotte. Il intègre les enjeux liés aux milieux aquatiques dans les projets d'aménagement du territoire en compatibilité avec les orientations fondamentales du SDAGE de Mayotte, notamment :

- Protéger la santé en protégeant l'eau,
- Lutter contre les pollutions,
- Gérer les risques naturels (intégration des risques naturels dans la définition du zonage et dans le règlement, notamment concernant la gestion des eaux pluviales pour une meilleure maîtrise de la vulnérabilité des biens et des personnes),
- Conserver, restaurer et entretenir les milieux et la biodiversité (définition de zones de protection forte pour les secteurs à enjeux forts tels que les espaces remarquables),
- Partager la ressource en eau entre les différents usages (prise en compte du Schéma Directeur de l'Eau Potable dans la définition du zonage et du règlement incitant à des usages plus économes de la ressource, tel que la récupération des eaux de pluie).

Le PLU œuvre en faveur d'une gestion équilibrée de la ressource et d'une préservation de sa qualité.

QUATRIEME PARTIE :

INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

I. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

En application du 4° de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de Présentation "évalue les incidences des orientations du plan sur l'environnement » et expose la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Cette évaluation vise à garantir le respect des exigences de préservation de l'environnement, dans le cadre d'un développement durable qui réponde aux besoins du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs.

Il s'agit en effet:

- de mesurer l'impact des orientations d'aménagement retenues par la commune sur la qualité de l'environnement.
- de présenter les mesures et précautions prises pour en limiter les effets

Le Plan Local d'Urbanisme est défini à partir du Projet d'Aménagement et de Développement Durable dont les 4 objectifs retenus sont :

1. Permettre un développement urbain et répondre aux besoins en logement
2. Poursuivre son développement économique.
3. Améliorer le cadre de vie et préserver la qualité environnementale
4. Se protéger contre les nuisances et les risques naturels.

Au regard de ces choix, l'évaluation de la politique publique s'appuie sur un classement des principaux thèmes environnementaux sur lesquels l'impact de l'ensemble de ces choix est mesuré.

1. LES EFFETS SUR LE CONTEXTE COMMUNAL

Le P.L.U. renforce les atouts de BOUENI pour accroître les retombées locales et les effets positifs de cette dynamique, notamment dans le respect des objectifs stratégiques imposées aux communes par la Loi S.R.U.. En particulier, le P.A.D.D. et le règlement donneront les moyens de lutter contre la pression foncière et contribueront à rétablir une mixité sociale dans les quartiers (augmentation de la part du logement social).

Dans cet esprit, le P.L.U. ouvrira l'espace urbain dans chaque village de la Commune, notamment par des actions fortes en ce qui concerne les voies publiques et les « circulations douces », comme le prévoit le P.A.D.D

2. LES EFFETS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

2.1 LES EFFETS SUR LA TOPOGRAPHIE

Le P.A.D.D. ne comprend pas de grand projet, susceptible d'entraîner des modifications notables sur l'altimétrie des sols naturels. Il n'aura donc pas d'incidence sur le relief.

En outre, le règlement précise, parmi les règles « transversales », que « sont interdits [...] l'ouverture et l'exploitation de carrières, les affouillements et les exhaussements du sol naturel, qui nécessitent une autorisation au titre de l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme, et qui ne sont pas liés à des travaux d'aménagement ou de construction [...] ».

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence sensible sur le relief.

2.2 LES EFFETS SUR LA QUALITÉ ENVIRONNEMENTALE DES SOLS

Le règlement dispose, parmi les règles « transversales », que « le branchement sur le réseau collectif d'assainissement est obligatoire ». Il ajoute que « les eaux industrielles ne peuvent être recueillies dans le réseau collectif ». En ce qui concerne ces dernières, la protection des sols est assurée par l'exigence d'un d'une autorisation préalable de rejet en conformité avec la loi sur l'eau..

La mise en œuvre du P.L.U. n'aura donc pas d'incidence, par ses dispositions propres, sur la qualité environnementale des sols.

2.3 LES EFFETS SUR L'EAU

En ce qui concerne les eaux pluviales, enfin, le P.L.U. prescrit :

La séparation des eaux usées et des eaux pluviales;

Dans la mesure du possible, la percolation des eaux pluviales en imposant une surface minimale d'espace libre et de pleine terre dans les projets.

3. LES EFFETS SUR LE MILIEU NATUREL

3.1 LES EFFETS SUR LA FLORE ET LA FAUNE

Le P.L.U. garantit le maintien de la mangrove présente sur le territoire

En outre, le P.A.D.D. préconise plusieurs actions en ce qui concerne l'accroissement du nombre des espaces verts.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet positif, quoique réparti dans le temps, sur la flore.

Dans les villages de la commune de Bouéni, la faune est une faune commune dans les espaces anciennement urbanisés. Elle ne recèle pas de caractère particulier, ni ne requiert d'outil spécifique de protection.

Néanmoins, le maintien des hauteurs dans une zone naturelle favorisera le développement de la biodiversité faunistique dans ces espaces naturels.

La mise en œuvre du P.L.U. aura donc un effet bénéfique, quoique minime, sur la faune.

4. LES EFFETS SUR LE MILIEU URBAIN

4.1 LES EFFETS SUR L'ENVIRONNEMENT URBAIN

L'habitat insalubre concerne de nombreux ménages et l'ensemble des villages, entraînant ainsi une réflexion sur la sécurité, la salubrité et le devenir hasardeux du principe de respect de l'environnement et du droit au logement. En effet, la commune de Bouéni comptera 1 097 habitants supplémentaires d'ici 2017 soit 274 logements à créer et à répartir sur 13 hectares constructibles soit une moyenne de 21.08 logements à l'hectare.

Dans sa volonté de diversifier l'offre de logements la commune souhaite dans ce contexte, rechercher un équilibre entre les objectifs de mixité urbaine et sociales définies par la loi SRU et la densité du tissu bâti.

Par ailleurs, l'accent sera mis sur :

- La résorption de l'habitat insalubre
- La création de lotissements

Concilier habitat traditionnel et nouvelles formes d'habités. Ce principe intègre la notion de densité urbaine et de typologies nouvelles.

Le P.A.D.D. prévoit d'impulser une dynamique de renouvellement urbain en éradiquant l'habitat insalubre.

L'un des enjeux forts du PLU est de mettre fin au mitage des espaces naturels et agricoles et plutôt de favoriser une meilleure occupation du sol dans les quartiers existants en y améliorant les équipements et les réseaux.

Cette orientation répond à cet objectif :

- éviter de construire dans des zones qui seront pratiquement impossibles à desservir par les réseaux (Eau potable, assainissement collectif et qui sont coûteuses à desservir par les services publics ramassage scolaire, collecte de déchets ménagers...)

La mise en oeuvre du P.L.U. aura donc un impact positif sur l'environnement urbain : elle permettra, au fur et à mesure des reconstructions, de redonner à ce quartier une forme urbaine unitaire et de promouvoir une réelle mixité des fonctions.

4.2 LES EFFETS SUR LE DÉVELOPPEMENT ECONOMIQUE

La commune accompagne le développement de ses activités touristiques autour de ces sites et autres zones remarquables de son patrimoine. A ce titre, l'ensemble de la bordure littorale de la commune fera l'objet d'un aménagement visant, suivant les sites :

- à protéger leur caractère naturel,
- à valoriser leur fonction urbaine,
- à développer leur vocation d'espace public,
- à améliorer la qualité de l'accueil touristique ou à renforcer leur potentiel économique.

Le PADD de Mayotte précise 3 sites touristiques stratégiques. Il s'agit de :

- Mariame LIDI
- Mtsanga Gouela
- Mironi Kanoua

Valoriser la « façade maritime »

Cet objectif passe par une prise en compte de l'environnement de la manière suivante :

- le soin apporté à la qualité des eaux de baignade en renforçant notamment les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales
- la protection et la valorisation du paysage avec des plantations adaptées aux milieux
- la création d'aménagements et d'équipements spécifiques pour les activités de pêche l'amélioration des accès et notamment des circulations piétonnes et des stationnements

4.3 LES EFFETS SUR LE CADRE DE VIE DES POPULATION

L'amélioration du cadre de vie des populations constitue pour la Municipalité un objectif prioritaire qui doit trouver son expression au travers de deux composantes essentielles : l'amélioration des modes de déplacements des populations le renforcement des équipements socio-collectifs.

L'objectif d'amélioration des déplacements viaires, piétons et espaces public est pris en compte dans le PADD au regard d'un certain nombre de choix :

- ⇒ Trouver de nouveaux emplacements pour l'implantation de stationnement et de trottoirs afin de sécuriser les déplacements des piétons et des modes doux dans les villages et inter-villages : réalisation d'une liaison entre les différents villages.
- ⇒ Lancer des études paysagères,
- ⇒ Etudier le plan de cheminement afin de faciliter les déplacements de la population
- ⇒ Prévoir des aménagements tels que : bancs publics, fontaine, espace paysager, mobilier urbain

La commune de Bouéni souhaite au fur et à mesure des réhabilitations l'amélioration de l'accessibilité des équipements scolaires, sportives et culturels.

La commune a projeté de rénover **3 Maison des Jeunes et de la Culture** dans les villages de Bouéni, Moinatrindri et Hagnoundrou. Elle envisage aussi la réalisation d'un **Centre Culturel territorial**.

La commune envisage aussi la **réhabilitation et restructuration du patrimoine culturel et naturel** dans une volonté de mise en valeur de ces sites afin de devenir des lieux d'accueil touristique de qualité. La MJC de Hagnoundrou sera réaménagée et une MJC doit être construite à Bambo Ouest.

II. LA PRESERVATION ET MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT

Une protection renforcée des espaces naturels et agricoles

Cette orientation répond à l'objectif de protéger les zones agricoles et naturelles de la Commune

Le rôle écologique de la mangrove de la baie de Bouéni est majeur. Les eaux au sein et aux alentours des mangroves sont généralement riches en nutriments. Ceci résulte de l'abondante matière organique produite par les palétuviers et par les sédiments piégés entre les racines de ces derniers. Les mangroves produisent annuellement environ 1 kg de litière/m², qui forme la base d'un réseau

Grâce à sa capacité à briser la force des vagues, la mangrove protège des vies humaines et les constructions qui se trouvent sur le littoral. La mangrove protège le littoral contre l'érosion importante due à la houle et aux courants marins. Elle stabilise le trait de côte en piégeant les sédiments issus du continent et en évitant leur trop rapide dispersion par les courants marins.

Les paysages peuvent perdre leur identité par une ou plusieurs sources de pressions. Le tableau suivant les recense

Effets sur le Paysages	Causes
Perte de la morphologie des sites	Erosion des berges de ravines Urbanisation Risques naturels
Pollution visuelle	Rejets domestiques Dépôts sauvages ou décharges non contrôlées

5. LES MESURES PRISES POUR INSÉRER LE PLU DANS UN CADRE GLOBAL

Dès la phase du diagnostic, la préoccupation du respect de l'environnement a guidé la réflexion sur les besoins répertoriés puis la conception du projet urbain matérialisé par le P.A.D.D.. Ce projet prévoit :

- d'agir sur la production des déchets et leur gestion,
- de mettre en œuvre progressivement les orientations développées dans le cadre du PEDMA
- poursuivre et développer la politique d'aménagement d'espaces publics à l'occasion des programmes de constructions nouvelles ;
- de définir dans le PLU des règles d'urbanisme qui favorisent la réalisation d'espaces verts privés.

Ces mesures destinées à insérer le P.L.U. dans un cadre global permettront de contrebalancer les éventuels effets négatifs nés de l'augmentation de la population globale et de l'emploi sur le territoire de BOUENI

6. LES MESURES PRISES POUR LIMITER LES POLLUTIONS

6.1 LES MESURES PRISES POUR LIMITER LA POLLUTION DE L'EAU

Le SDAGE de Mayotte : Cadre de référence de la gestion de l'eau

Le Schéma Directeur d'Assainissement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Mayotte définit les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité et quantité des eaux à atteindre dans le bassin. Il est établi en application de l'article L212-1 du Code de l'Environnement.

Il doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations fondamentales et avec les objectifs de qualité et de quantité définis.

Le SDAGE s'est fixé 7 orientations fondamentales :



La mise en œuvre du PLU aura pour effet de :

La protection du littoral en :

1. Protégeant les espaces naturels remarquables ;
2. Ménageant des coupures d'urbanisation ;
3. Préservant la bande littorale ;
4. Respectant les espaces proches du rivage.

L'aménagement du littoral en :

Encadrant l'extension de l'urbanisation ;
Limitant l'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage ;
Limitant les constructions et installations de la bande littorale.

Les principes de protection et d'aménagement du littoral consisteront :

- à protéger les espaces remarquables, à ménager des coupures d'urbanisation, à préserver la bande littorale ;
- à encadrer l'urbanisation sur le littoral, à limiter l'extension de l'urbanisation des espaces proches du rivage et à limiter les constructions et installations de la bande

Les rejets des eaux pluviales et des eaux usées sont particulièrement visés par les articles 4 du règlement. Ces articles posent le principe du rejet des eaux usées dans le réseau public d'assainissement, du pré-traitement des eaux industrielles avant leur rejet dans le réseau public, et de la percolation des eaux pluviales sur les espaces libres en pleine terre.

6.2 LES MESURES PRISES POUR PREVENIR LES RISQUES NATURELS

En classant en zones non constructibles les secteurs les plus exposés aux risques :

- Risques d'inondation
- Zones de fortes pentes

Le PLU limite les risques contre les biens et les personnes

6.2 LES MESURES PRISES POUR PREVENIR LES RISQUES SANITAIRES

La situation sanitaire de la commune est inquiétante. Elle est liée à la dégradation du cadre de vie, ainsi qu'à certains réseaux d'assainissement encore inadapté. La population a encore tendance à sous-estimer l'impact environnemental et sanitaire de pratiques « à risques » : mauvaise gestion des déchets, peu ou pas d'entretien des espaces, pollution intempestive, rejets des eaux usées dans le lagon ou sur les plages....

Dans un objectif de protection de l'environnement et de salubrité publique, l'assainissement collectif sera développé dans la plupart des zones urbanisées.

L'amélioration du réseau d'eaux usées constitue un enjeu essentiel de prise en compte de l'environnement :

- pour la santé publique
- en vue de la protection des eaux de rivières, des eaux souterraines et de la qualité des eaux maritimes proches du rivage.

Dans cette perspective, le PADD prévoit l'implantation du réseau d'assainissement partout où cela est techniquement et économiquement possible, notamment sur les zones actuellement urbanisées et qui ne sont pas encore raccordée.

Dans le cadre des opérations de réhabilitation d'habitat social dégradé par des actions ciblées grand public de sensibilisation (lutte contre les points d'eau stagnante par exemple, lutte contre les gîtes larvaires).

Les dispositions retenues dans le projet

- Gestion des eaux pluviales.
- Espaces verts à protéger.
- Maintien de surfaces non imperméabilisées.
- Emplacements réservés pour parking public.
- Protection de la zone N.

En conclusion :

Les incidences positives du projet sont notamment :

- La protection des espaces remarquables et des espaces maritimes
- Le maintien d'un tissu traditionnel de qualité dans les opérations d'habitat du centre ville.
- L'amélioration des transports en commun et des circulations douces dans les voies existantes.
- La préservation de l'agriculture et de la forêt
- La valorisation des structures existantes (équipements, commerces).