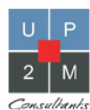




# SOMMAIRE

<b>PREAMBULE : LE CONTEXTE JURIDIQUE ET ADMINISTRATIF .....</b>	<b>2</b>
I. LA MISE EN PLACE D'UN PLU A KANI-KELI .....	3
1. Pourquoi un PLU ? .....	3
2. Objet de ce document .....	4
II. LA PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE DE KANI-KELI.....	5
1. La position territoriale .....	5
2. Une commune de taille moyenne par rapport aux autres communes du Sud .....	6
3. La définition du périmètre communal .....	7
<b>PREMIERE PARTIE : <u>DIAGNOSTIC TERRITORIAL</u> .....</b>	<b>8</b>
I. LES CARACTERISTIQUES COMMUNALES .....	9
II. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE .....	11
III. LA STRUCTURE FONCIERE ET IMMOBILIERE .....	35
IV. LA REPARTITION DES EQUIPEMENTS.....	42
V. L'ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET RESEAUX .....	47
VI. LA SYNTHESE ET LES ENJEUX.....	57
<b>DEUXIEME PARTIE : ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>64</b>
<b>TROISIEME PARTIE : LES OBJECTIFS COMMUNAUX ET LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD ET LA DELIMITATION DES ZONES.....</b>	<b>85</b>
I. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD .....	86
II. LES MOTIFS DE DELIMITATION DES ZONES ET LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....	92
<b>QUATRIEME PARTIE : <u>INCIDENCES DES ORIENTATIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT ET PRISE EN COMPTE DE LA PRESERVATION ET DE LA MISE EN VALEUR DE L'ENVIRONNEMENT</u> .....</b>	<b>111</b>



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



# 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 Kani-Kéli 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 KANI-KELI

## 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 Kani-Kéli 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.**



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## 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 Kani-Kéli (**art. R123-2 du Code de l'Urbanisme**) réalisé par le Groupement CET/UP2M dans le cadre de l'élaboration du PLU de Kani-Kéli.

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 Kani-Kéli. 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.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## II. LA PRESENTATION GENERALE DU TERRITOIRE DE KANI-KELI

### 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 km<sup>2</sup>) est composée de deux îles principales d'origine volcanique, la Grande-Terre (360km<sup>2</sup>), d'environ 40km de long et 20km de large, et la Petite-Terre (13km<sup>2</sup>) 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 : Kani-Kéli, Bouéni, Chirongui et Bandrélé.

- Bouéni est la commune la plus petite des quatre communes, son chef-lieu est Bouéni et elle comprend 6 villages.
- 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.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## 2. UNE COMMUNE DE TAILLE MOYENNE PAR RAPPORT AUX AUTRES COMMUNES DU SUD

La commune de Kani-Kéli est située à environ 50Km de Mamoudzou. Limitrophe des communes de Bouéni au Nord-Est, de Chirongui au Nord et de Bandrélé à l'Est, Kani-Kéli est située à l'extrême sud de l'île, présentant une situation géographique caractérisée par son enclavement. Le territoire communal couvre 2051 hectares.

A dominante rurale et côtière, la commune de Kani-Kéli est composée de six villages distincts. Le bassin de vie formé par les villages de Kani-Kéli et Kani-Bé, les deux villages les plus importants du territoire, et le pôle d'activité principal de la commune. Les villages de M'Ronabeja et de Passi-Kéli se placent en partie centrale du territoire communal. Les villages de Choungui et de M'Bouini restent les plus isolés de part les contraintes géographiques liées à leur environnement proche.

La commune compte, selon le dernier recensement de 2007, 4 528 habitants, la plaçant ainsi au dernier rang à l'échelle de l'île en poids de la population.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



La commune bénéficie d'une image rurale malgré une forte population « touristique » venant sur la commune désireuse de trouver un environnement agréable.

Comme dans toutes les communes de Mayotte, Kani-Kéli 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.

En terme de développement, la commune doit donc penser de manière « durable » et privilégier des pistes de réflexion en terme 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 Kani-Kéli, en prenant en compte l'ensemble de son environnement territorial.

#### Des limites communales particulières

La commune s'articule selon un axe Ouest-Est (CCD4). Elle est bordée à l'Ouest par la commune de Bouéni, à l'Est par Bandrélé et au Nord par Chirongui.

Physiquement, elle a la particularité d'être délimitée par le lagon qui longe toutes ses limites sauf au Nord. La commune de Kani-Kéli est également tout à fait emblématique de par la présence du massif montagneux le plus caractéristique de l'île : le mont Choungui.

#### Des villages dispersés

La commune de Kani-Kéli est composée de six villages : Kani-Kéli, Kani-Bé, Mronabéja, Mbouini et Choungui.

Chaque village est composé de plusieurs quartiers qui se distinguent de par leur position géographique, leurs activités et équipements et leur population.





# 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 Kani-Kéli 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

La commune est structurée selon un axe Ouest-Est (CCD4) d'importance territoriale et du CCD11. Les autres voies assurent la desserte communale et semblent toutes converger vers les villages.

## 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 souvent espace non mis en valeur : présence de nombreux déchets
- La rivière, espace sanitaire (lavage et lessive).
- Les routes : liens entre les villages.

## Des villages éloignés et une trame viaire réduite

Les liens entre les villages dépendent en grande partie de la distance qui les sépare et leur accès. Bien qu'il ne soit qu'à quelques petits kilomètres les uns des autres (2 km en moyenne), on constate des liens plus importants entre Kani-Kéli et Kani-Bé, M'ronabéja et Passi-Kéli (malgré un conflit ancien). Le village de Choungui et celui de M'Bouini semble plus excentré du reste de la commune d'une part du fait de leur éloignement au chef lieu de canton Kani-Kéli et d'autre part parce qu'il ne bénéficie pas d'effet vitrine depuis le CCD (le CCD ne traverse pas le village).

## Une mixité urbaine

Kani-Kéli 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.

## Les coupures urbaines

- Les lignes de crête, créent des limites naturelles. Ces ruptures géographiques et topographiques sont des limites cohérentes et confèrent à la commune une véritable identité.
- Le CCD qui traverse les villages. Cette voie devrait devenir plus « urbaine » que « routière ».
- Le cimetière de Kani-Kéli

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

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, au gré des opportunités foncières.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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 du tissu urbain.

### Une multipolarité éclatée

La commune de Kani-Kéli met en avant sur son territoire plusieurs centralités.

En effet, elle présente 6 villages de types différents : 1 village chef-lieu, 1 « village-montagne », et 4 villages côtiers.

Ces 6 villages sont des centralités que l'on peut qualifier d'affirmées, mais d'autres sont naissantes ou potentielles. Effectivement, 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.

Ce constat est d'autant plus vrai que l'on n'observe pas de partition entre les parties du territoire entre espaces à vocation économique et les îlots à dominante résidentielle, traditionnelle : l'habitat et les activités restent imbriqués.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## II. LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE

### L'évolution démographique

#### 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 131 320 en 1997 à 160 265 en 2002 puis à 186 452 en 2007, la population totale continue d'augmenter de façon importante. Quatre villes sont particulièrement attrayantes : Koungou, Mamoudzou, Tsingoni et Dembèni. 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 Kani-Kéli ont un taux d'accroissement relativement diversifié :

- Bouéni et Kani-Kéli : diminution entre 2002 et 2007
- Chirongui et Bandrélé : augmentation entre 2002 et 2007 dû sans doute à leur proximité avec la capitale Mamoudzou.

■ La commune de Kani-Kéli a un taux d'accroissement annuel nettement inférieur à la moyenne mahoraise (5.8% de 1997 à 2002 et 3.1% entre 2002 et 2007). De plus, on peut remarquer que cette dernière est en perte de croissance depuis 1978. En effet, la commune a vu son taux annuel moyen diminuer de 3.3% (1991-1997) à 0.9%(2002-2007) :

Périodes	Années	Population	Taux annuel de variation %
De 1978 à 1985	+ 7	1962 2792	6,0%
De 1985 à 1991	+ 6	2792 3410	3,8%
De 1991 à 1997	+ 6	3410 4155	3,3%
De 1997 à 2002	+ 5	4115 4336	1,0%
De 2002 A 2007	+ 5	4336 4528	0,9%

Source : RGP 2002 et dernières données 2007, INSEE

Lorsqu'on zoome sur la commune, on peut voir que les villages de M'ronabéja et Choungui ont vu leur population régresser de 1997 à 2002 au profit des villages de Kani-Kéli et de Kani-Bé qui ont connu une évolution constante depuis 1978 pouvant s'expliquer par une position géographique plus favorable.



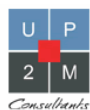
COMMUNE	VILLAGES	1997	2002	2007	Evol 97/02	Evol 02/07
Kani-Kéli	Choungui	757	658	772	-13%	17%
Kani-Kéli	Kani Bé	615	693	697	13%	0,58%
Kani-Kéli	Kani-Kéli	1525	1708	1735	12%	1,58%
Kani-Kéli	Mbouini	391	415	484	6%	17%
Kani-Kéli	Mronabéja	479	455	450	-5%	-1%
Kani-Kéli	Passi Kéli	388	407	389	5%	-4%
<b>Total</b>		<b>4155</b>	<b>4336</b>	<b>4527</b>	<b>4%</b>	<b>0,90%</b>

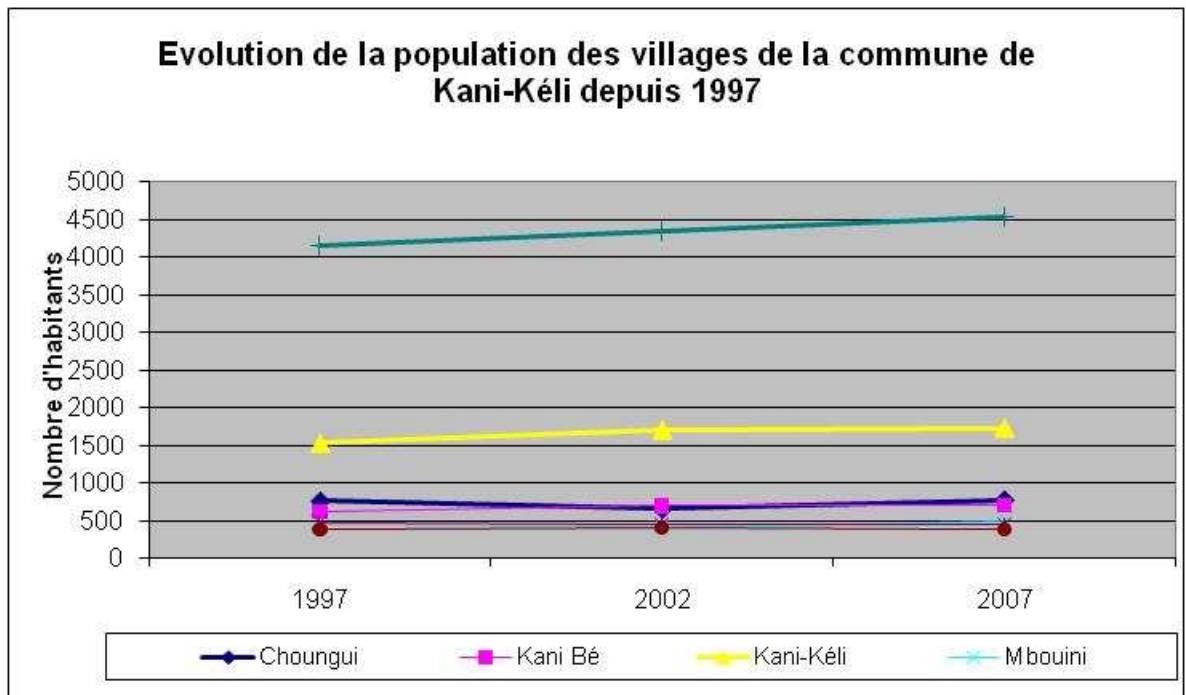
Source : RGP 2002 et 2007, INSEE

- Selon le dernier recensement de 2007, les villages de Kani-Kéli et de Kani-Bé ont également connu une augmentation de leur population mais nettement inférieure au taux d'évolution qu'ils ont mis en avant entre 1997 et 2002.
- Le village de Choungui qui connaissait une régression de sa population depuis 1997 connaît une augmentation de sa population et bénéficie même du plus fort taux d'évolution de tous les villages de la commune (3.2%).
- Le village de Mbouini, bien que se caractérisant comme un des villages les plus enclavés géographiquement, voit sa population augmenter fortement avec un fort taux d'évolution.
- Le village de Mronabéja subit de manière constante la diminution de sa population ainsi que Passi-Kéli.

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
<b>Kani-Kéli</b>	<b>4 336</b>	<b>4 527</b>	<b>0,9</b>	<b>4,8</b>	<b>4,3</b>
Kani-Kéli	1 708	1 735	0,3	4,4	4,0
Kanibe	693	697	0,1	5,4	5,0
Choungui	658	772	3,2	4,8	4,3
Mronabeja	455	450	-0,2	4,8	4,1
Passy-Kéli	407	389	-0,9	5,4	4,8
Mbouini	415	484	3,1	5,2	4,5

Source : INSEE, RGP 2002 et 2007





Ainsi, seuls les villages de Kani-Kéli et Kani-Bé ont connu une évolution constante depuis 1997, qui peut s'expliquer par une situation géographique plus favorable (facilité d'accès).

## Prévisions démographiques

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

La commune de Kani-Kéli s'est fixée l'objectif de répondre aux besoins en logements afin de fixer sa population.

La commune étant soumise à une très forte pression foncière, les ménages ne peuvent que très difficilement trouver un logement sur leur commune. Par ailleurs, la production des logements sociaux est relativement faible.

Afin de lutter contre la fuite des actifs, la commune veut mener une politique volontariste en matière d'habitat.

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.



UP2M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## 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 Kani-Kéli 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 0.9% pour Kani-Kéli 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 0.9% pour Kani-Kéli 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 :

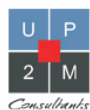
Hypothèse basse	Hypothèse haute
260 000 habitants	320 000 habitants

## 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 des poids relatifs des populations communales constatées entre 2002 et 2007 (1.9%).

Un second scénario, appelé volontariste, est défini en conservant, entre 2002 et 2027, le même poids relatif pour chaque Commune. »<sup>1</sup>



<sup>1</sup> PADD, page 48.



On peut ainsi récapituler les taux d'accroissements annuels proposés par le PADD de Mayotte pour la période 2002-2027 dans le secteur Sud (Chirongui, Bandrélé, Bouéni, Kani-Kéli) 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). D'ailleurs ce taux est conforme à l'évolution récente de la population sur Kani-Kéli.

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 à l'hectare.

Voici les chiffres obtenus ainsi que leur retranscription en surface nécessaire à construire.

**Tableau 1: Evolution de la population Commune de KANI-KELI dans son ensemble à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)**

Hypothèse tendancielle : 0.9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (moyenne = 26,6lgt/ha)
2007	4 527,00000	4527		0	0	0,0
2008	4 567,74300	4568		10,25	10	0,4
2009	4 608,85269	4609		20,5	21	0,8
2010	4 650,33236	4650		30,75	31	1,2
2011	4 692,18535	4692		41,25	41	1,6
2012	4 734,41502	4734		51,75	52	1,9
2013	4 777,02476	4777		62,5	63	2,3
2014	4 820,01798	4820		73,25	73	2,8
2015	4 863,39814	4863		84	84	3,2
2016	4 907,16872	4907		95	95	3,6
2017	4 951,33324	4951		106	106	4,0
2018	4 995,89524	4996		117,25	117	4,4
2019	5 040,85830	5041		128,5	129	4,8
2020	5 086,22602	5086		139,75	140	5,3
2021	5 132,00206	5132		151,25	151	5,7
2022	5 178,19008	5178		162,75	163	6,1
2023	5 224,79379	5225		174,5	175	6,6
2024	5 271,81693	5272		186,25	186	7,0
2025	5 319,26328	5319		198	198	7,4
2026	5 367,13665	5367		210	210	7,9
2027	5 415,44088	5415		222	222	8,3

► En considérant le taux 0.9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 5415 habitants.

**Tableau 2: Evolution de la population Commune de KANI-KELI dans son ensemble à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)**

Hypothèse PADD de Mayotte : 1.9%



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (26,6lg/ha)
2007	4 527,000000	4 527		-	0	0,0
2008	4 613,013000	4 613		21,50325000	22	0,8
2009	4 700,660247	4 701		43,41506175	43	1,6
2010	4 789,972791	4 790		65,74319792	66	2,5
2011	4 880,982274	4 881		88,49556868	88	3,3
2012	4 973,720938	4 974		111,68023448	112	4,2
2013	5 068,221635	5 068		135,30540894	135	5,1
2014	5 164,517846	5 165		159,37946171	159	6,0
2015	5 262,643685	5 263		183,91092148	184	6,9
2016	5 362,633916	5 363		208,90847899	209	7,9
2017	5 464,523960	5 465		234,38099009	234	8,8
2018	5 568,349915	5 568		260,33747890	260	9,8
2019	5 674,148564	5 674		286,78714100	287	10,8
2020	5 781,957386	5 782		313,73934668	314	11,8
2021	5 891,814577	5 892		341,20364427	341	12,8
2022	6 003,759054	6 004		369,18976351	369	13,9
2023	6 117,830476	6 118		397,70761902	398	15,0
2024	6 234,069255	6 234		426,76731378	427	16,0
2025	6 352,516571	6 353		456,37914274	456	17,2
2026	6 473,214385	6 473		486,55359645	487	18,3
2027	6 596,205459	6 596		517,30136478	517	19,4

► En

considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste) la population à l'horizon 2027 est estimée à 6596 habitants.

**Tableau 3: Evolution de la population Village de Kani-Kéli à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)**  
Hypothèse tendancielle : 0,3%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	cumulés en fonction de la population	Arondis	correspondantes en hectares (27lg/ha)
2007	1 735,00000	1735		0	0	0,0
2008	1 740,20500	1740		1,30125	1	0,0
2009	1 745,42562	1745		2,60640375	3	0,1
2010	1 750,66189	1751		3,91547296	4	0,1
2011	1 755,91388	1756		5,22846938	5	0,2
2012	1 761,18162	1761		6,54540478	7	0,2
2013	1 766,46516	1766		7,86629100	8	0,3
2014	1 771,76456	1772		9,19113987	9	0,3
2015	1 777,07985	1777		10,5199633	11	0,4
2016	1 782,41109	1782		11,85277319	12	0,4
2017	1 787,75833	1788		13,1895815	13	0,5
2018	1 793,12160	1793		14,53040025	15	0,5
2019	1 798,50097	1799		15,87524145	16	0,6
2020	1 803,89647	1804		17,22411717	17	0,6
2021	1 809,30816	1809		18,57703953	19	0,7
2022	1 814,73608	1815		19,93402064	20	0,7
2023	1 820,18029	1820		21,29507271	21	0,8
2024	1 825,64083	1826		22,66020792	23	0,8
2025	1 831,11775	1831		24,02943855	24	0,9
2026	1 836,61111	1837		25,40277686	25	0,9
2027	1 842,12094	1842		26,78023519	27	1,0

► En considérant le taux 0,3% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 1842 habitants.

**Tableau 4: Evolution de la population Village de Kani-Kéli à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)**  
Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%



Consultants

CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (27lgt/ha)
2007	1 735,00000	1735		0	0	0,0
2008	1 767,96500	1768		8,24125	8	0,3
2009	1 801,55634	1802		16,63908375	17	0,6
2010	1 835,78591	1836		25,19647634	25	0,9
2011	1 870,66584	1871		33,91645939	34	1,3
2012	1 906,20849	1906		42,80212212	43	1,6
2013	1 942,42645	1942		51,85661244	52	1,9
2014	1 979,33255	1979		61,08313808	61	2,3
2015	2 016,93987	2017		70,4849677	70	2,6
2016	2 055,26173	2055		80,06543209	80	3,0
2017	2 094,31170	2094		89,8279253	90	3,3
2018	2 134,10362	2134		99,77590588	100	3,7
2019	2 174,65159	2175		109,9128981	110	4,1
2020	2 215,96997	2216		120,2424932	120	4,5
2021	2 258,07340	2258		130,7683505	131	4,8
2022	2 300,97680	2301		141,4941992	141	5,2
2023	2 344,69536	2345		152,423839	152	5,6
2024	2 389,24457	2389		163,5611419	164	6,1
2025	2 434,64021	2435		174,9100536	175	6,5
2026	2 480,89838	2481		186,4745946	186	6,9
2027	2 528,03545	2528		198,2588619	198	7,3

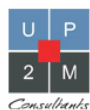
► En considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 2528 habitants

**Tableau 5:** Evolution de la population **Village de Kani-Bé** à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)  
Hypothèse tendancielle : 0,1%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (29lgt/ha)
2007	697,00000	697		0	0	0,0
2008	697,69700	698		0,17425	0	0,0
2009	698,39470	698		0,34867425	0	0,0
2010	699,09309	699		0,523272924	1	0,0
2011	699,79218	700		0,698046197	1	0,0
2012	700,49198	700		0,872994243	1	0,0
2013	701,19247	701		1,048117238	1	0,0
2014	701,89366	702		1,223415355	1	0,0
2015	702,59556	703		1,39888877	1	0,0
2016	703,29815	703		1,574537659	2	0,1
2017	704,00145	704		1,750362197	2	0,1
2018	704,70545	705		1,926362559	2	0,1
2019	705,41016	705		2,102538921	2	0,1
2020	706,11557	706		2,27889146	2	0,1
2021	706,82168	707		2,455420352	2	0,1
2022	707,52850	708		2,632125772	3	0,1
2023	708,23603	708		2,809007898	3	0,1
2024	708,94427	709		2,986066906	3	0,1
2025	709,65321	710		3,163302973	3	0,1
2026	710,36287	710		3,340716276	3	0,1
2027	711,07323	711		3,518306992	4	0,1

► En considérant le taux 0,1% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 711 habitants.

**Tableau 6:** Evolution de la population **Village de Kani-Bé** à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)  
Hypothèse du PADD de Mayotte : 1,9%



Consultants

CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (29lgt/ha)
2007	697,00000	697		0	0	0,0
2008	710,24300	710		3,31075	3	0,1
2009	723,73762	724		6,68440425	7	0,2
2010	737,48863	737		10,12215793	10	0,3
2011	751,50092	752		13,62522893	14	0,5
2012	765,77943	766		17,19485828	17	0,6
2013	780,32924	780		20,83231059	21	0,7
2014	795,15550	795		24,53887449	25	0,8
2015	810,26345	810		28,3158631	28	1,0
2016	825,65846	826		32,1646145	32	1,1
2017	841,34597	841		36,08649218	36	1,2
2018	857,33154	857		40,08288553	40	1,4
2019	873,62084	874		44,15521036	44	1,5
2020	890,21964	890		48,30490935	48	1,7
2021	907,13381	907		52,53345263	53	1,8
2022	924,36935	924		56,84233823	57	2,0
2023	941,93237	942		61,23309266	61	2,1
2024	959,82909	960		65,70727142	66	2,3
2025	978,06584	978		70,26645957	70	2,4
2026	996,64909	997		74,91227231	75	2,6
2027	1 015,58542	1016		79,64635548	80	2,7

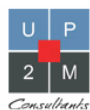
► En considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 1016 habitants.

**Tableau 7: Evolution de la population Village de Choungui à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)**  
Hypothèse tendancielle : 3,2%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (29lgt/ha)
2007	772,00000	772		0	0	0,0
2008	796,70400	797		6,176	6	0,2
2009	822,19853	822		12,549632	13	0,4
2010	848,50888	849		19,12722022	19	0,7
2011	875,66117	876		25,91529127	26	0,9
2012	903,68232	904		32,92058059	33	1,1
2013	932,60016	933		40,15003917	40	1,4
2014	962,44336	962		47,61084042	48	1,6
2015	993,24155	993		55,31038732	55	1,9
2016	1 025,02528	1025		63,25631971	63	2,2
2017	1 057,82609	1058		71,45652194	71	2,5
2018	1 091,67652	1092		79,91913064	80	2,8
2019	1 126,61017	1127		88,65254283	89	3,1
2020	1 162,66170	1163		97,6654242	98	3,4
2021	1 199,86687	1200		106,9667178	107	3,7
2022	1 238,26261	1238		116,5656527	117	4,0
2023	1 277,88701	1278		126,4717536	126	4,4
2024	1 318,77940	1319		136,6948497	137	4,7
2025	1 360,98034	1361		147,2450849	147	5,1
2026	1 404,53171	1405		158,1329277	158	5,5
2027	1 449,47673	1449		169,3691813	169	5,8

► En considérant le taux 3,2% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 1449 habitants.

**Tableau 8: Evolution de la population Village de Choungui à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)**  
Hypothèse du PADD de Mayotte : 1,9%





Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (29lgt/ha)
2007	772,00000	772		0	0	0,0
2008	786,66800	787		3,667	4	0,1
2009	801,61469	802		7,403673	7	0,3
2010	816,84537	817		11,21134279	11	0,4
2011	832,36543	832		15,0913583	15	0,5
2012	848,18038	848		19,04509411	19	0,7
2013	864,29580	864		23,0739509	23	0,8
2014	880,71742	881		27,17935596	27	0,9
2015	897,45105	897		31,36276373	31	1,1
2016	914,50262	915		35,62565624	36	1,2
2017	931,87817	932		39,96954371	40	1,4
2018	949,58386	950		44,39596504	44	1,5
2019	967,62595	968		48,90648837	49	1,7
2020	986,01085	986		53,50271165	54	1,8
2021	1 004,74505	1005		58,18626317	58	2,0
2022	1 023,83521	1024		62,95880217	63	2,2
2023	1 043,28808	1043		67,82201941	68	2,3
2024	1 063,11055	1063		72,77763778	73	2,5
2025	1 083,30965	1083		77,8274129	78	2,7
2026	1 103,89253	1104		82,97313375	83	2,9
2027	1 124,86649	1125		88,21662329	88	3,0

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 1125

Tableau 9: Evolution de la population **Village de Mronabéja** à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)

Hypothèse tendancielle : - 0,2%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (25lgt/ha)
2007	450,00000	450		0	0	0,0
2008	449,10000	449		-0,225	0	0,0
2009	448,20180	448		-0,44955	0	0,0
2010	447,30540	447		-0,6736509	-1	0,0
2011	446,41079	446		-0,897303598	-1	0,0
2012	445,51796	446		-1,120508991	-1	0,0
2013	444,62693	445		-1,343267973	-1	-0,1
2014	443,73767	444		-1,565581437	-2	-0,1
2015	442,85020	443		-1,787450274	-2	-0,1
2016	441,96450	442		-2,008875374	-2	-0,1
2017	441,08057	441		-2,229857623	-2	-0,1
2018	440,19841	440		-2,450397908	-2	-0,1
2019	439,31801	439		-2,670497112	-3	-0,1
2020	438,43938	438		-2,890156118	-3	-0,1
2021	437,56250	438		-3,109375805	-3	-0,1
2022	436,68737	437		-3,328157054	-3	-0,1
2023	435,81400	436		-3,54650074	-4	-0,1
2024	434,94237	435		-3,764407738	-4	-0,2
2025	434,07248	434		-3,981878923	-4	-0,2
2026	433,20434	433		-4,198915165	-4	-0,2
2027	432,33793	432		-4,415517335	-4	-0,2

► En considérant le taux - 0,2% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 432 habitants.

Tableau 10: Evolution de la population **Village de Mronabéja** à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (25lgt/ha)
2007	450,00000	450		0	0	0,0
2008	458,55000	459		2,1375	2	0,1
2009	467,26245	467		4,3156125	4	0,2
2010	476,14044	476		6,535109138	7	0,3
2011	485,18710	485		8,796776211	9	0,4
2012	494,40566	494		11,10141496	11	0,4
2013	503,79937	504		13,44984184	13	0,5
2014	513,37156	513		15,84288884	16	0,6
2015	523,12561	523		18,28140373	18	0,7
2016	533,06500	533		20,7662504	21	0,8
2017	543,19324	543		23,29830915	23	0,9
2018	553,51391	554		25,87847703	26	1,0
2019	564,03067	564		28,50766809	29	1,1
2020	574,74726	575		31,18681379	31	1,2
2021	585,66745	586		33,91686325	34	1,4
2022	596,79513	597		36,69878365	37	1,5
2023	608,13424	608		39,53356054	40	1,6
2024	619,68879	620		42,42219819	42	1,7
2025	631,46288	631		45,36571995	45	1,8
2026	643,46067	643		48,36516863	48	1,9
2027	655,68643	656		51,42160684	51	2,1

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 656

**Tableau 11:** Evolution de la population **Village de Passi-Kéli** à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)

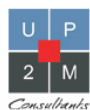
Hypothèse tendancielle : - 0,9%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (25lgt/ha)
2007	389,00000	389		0	0	0,0
2008	385,49900	385		-0,87525	-1	0,0
2009	382,02951	382		-1,74262275	-2	-0,1
2010	378,59124	379		-2,602189145	-3	-0,1
2011	375,18392	375		-3,454019443	-3	-0,1
2012	371,80727	372		-4,298183268	-4	-0,2
2013	368,46100	368		-5,134749619	-5	-0,2
2014	365,14485	365		-5,963786872	-6	-0,2
2015	361,85855	362		-6,78536279	-7	-0,3
2016	358,60182	359		-7,599544525	-8	-0,3
2017	355,37441	355		-8,406398624	-8	-0,3
2018	352,17604	352		-9,205991037	-9	-0,4
2019	349,00645	349		-9,998387117	-10	-0,4
2020	345,86539	346		-10,78365163	-11	-0,4
2021	342,75260	343		-11,56184877	-12	-0,5
2022	339,66783	340		-12,33304213	-12	-0,5
2023	336,61082	337		-13,09729475	-13	-0,5
2024	333,58132	334		-13,8546691	-14	-0,6
2025	330,57909	331		-14,60522708	-15	-0,6
2026	327,60388	328		-15,34903003	-15	-0,6
2027	324,65544	325		-16,08613876	-16	-0,6

► En considérant le taux - 0,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 325 habitants.

**Tableau 12:** Evolution de la population **Village de Passi-Kéli** à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)

Hypothèse PADD de Mayotte : 1,9%





Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (25lt/ha)
2007	389,00000	389		0	0	0,0
2008	396,39100	396		1,84775	2	0,1
2009	403,92243	404		3,73060725	4	0,1
2010	411,59696	412		5,649238788	6	0,2
2011	419,41730	419		7,604324325	8	0,3
2012	427,38623	427		9,596556487	10	0,4
2013	435,50656	436		11,62664106	12	0,5
2014	443,78119	444		13,69529724	14	0,5
2015	452,21303	452		15,80325789	16	0,6
2016	460,80508	461		17,95126979	18	0,7
2017	469,56038	470		20,14009391	20	0,8
2018	478,48202	478		22,3705057	22	0,9
2019	487,57318	488		24,64329531	25	1,0
2020	496,83707	497		26,95926792	27	1,1
2021	506,27698	506		29,31924401	29	1,2
2022	515,89624	516		31,72405964	32	1,3
2023	525,69827	526		34,17456678	34	1,4
2024	535,68653	536		36,67163355	37	1,5
2025	545,86458	546		39,21614458	39	1,6
2026	556,23601	556		41,80900133	42	1,7
2027	566,80449	567		44,45112236	44	1,8

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 567

Tableau 13: Evolution de la population Village de M'Bouini à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)

Hypothèse tendancielle : 3,1%

Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (25lt/ha)
2007	484,00000	484		0	0	0,0
2008	499,00400	499		3,751	4	0,2
2009	514,47312	514		7,618281	8	0,3
2010	530,42179	530		11,60544771	12	0,5
2011	546,86487	547		15,71621659	16	0,6
2012	563,81768	564		19,9544193	20	0,8
2013	581,29603	581		24,3240063	24	1,0
2014	599,31620	599		28,8290505	29	1,2
2015	617,89500	618		33,47375106	33	1,3
2016	637,04975	637		38,26243735	38	1,5
2017	656,79829	657		43,1995729	43	1,7
2018	677,15904	677		48,28975966	48	1,9
2019	698,15097	698		53,53774221	54	2,1
2020	719,79365	720		58,94841222	59	2,4
2021	742,10725	742		64,526813	65	2,6
2022	765,11258	765		70,2781442	70	2,8
2023	788,83107	789		76,20776667	76	3,0
2024	813,28483	813		82,32120744	82	3,3
2025	838,49666	838		88,62416487	89	3,5
2026	864,49006	864		95,12251398	95	3,8
2027	891,28925	891		101,8223119	102	4,1

► En considérant le taux 3,1% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 891 habitants.

Tableau 14: Evolution de la population Village de M'Bouini à l'horizon 2027 (hypothèse réaliste)

Hypothèse du PADD de Mayotte : 1,9%

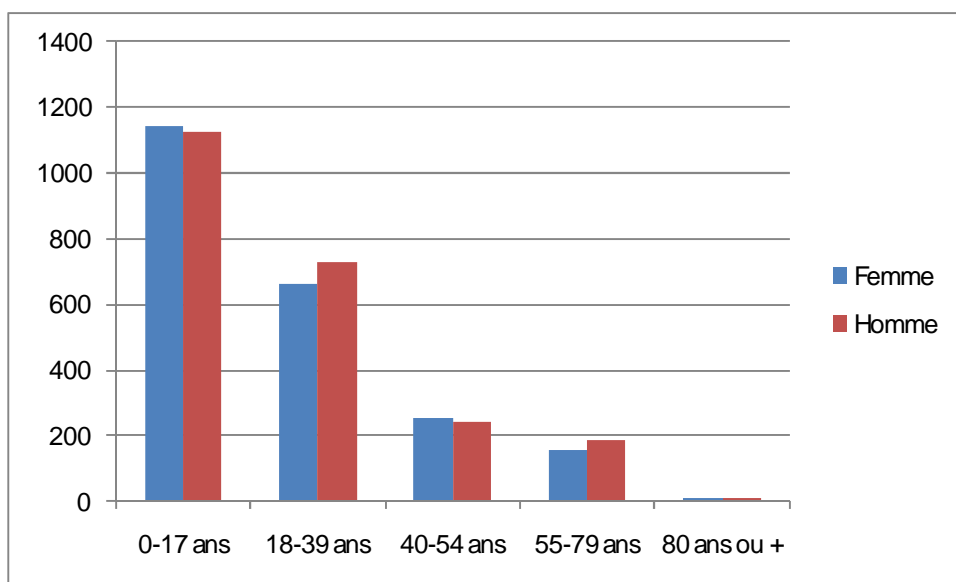


Années	Projection de la population	Arrondis	Personne par ménage : 4	Besoins en logements cumulés en fonction de la population	Arondis	Surfaces correspondantes en hectares (25lgt/ha)
2007	484,00000	484		0	0	0,0
2008	493,19600	493		2,299	2	0,1
2009	502,56672	503		4,641681	5	0,2
2010	512,11549	512		7,028872939	7	0,3
2011	521,84569	522		9,461421525	9	0,4
2012	531,76075	532		11,94018853	12	0,5
2013	541,86421	542		14,46605212	14	0,6
2014	552,15963	552		17,03990711	17	0,7
2015	562,65066	563		19,66266534	20	0,8
2016	573,34102	573		22,33525598	22	0,9
2017	584,23450	584		25,05862585	25	1,0
2018	595,33496	595		27,83373974	28	1,1
2019	606,64632	607		30,66158079	31	1,2
2020	618,17260	618		33,54315083	34	1,3
2021	629,91788	630		36,47947069	36	1,5
2022	641,88632	642		39,47158064	39	1,6
2023	654,08216	654		42,52054067	43	1,7
2024	666,50972	667		45,62743094	46	1,8
2025	679,17341	679		48,79335213	49	2,0
2026	692,07770	692		52,01942582	52	2,1
2027	705,22718	705		55,30679491	55	2,2

► En considérant le taux 1,9% (hypothèse réaliste), la population à l'horizon 2027 est estimée à 705 habitants.

### Les caractéristiques de la population

Même si on constate, depuis le dernier recensement 1997 une légère baisse, la part des moins de 20 ans reste légèrement supérieure à 50 % (50.17% en 2007) de la population communale :



Source : RGP 2007, INSEE





## 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. L'immigration clandestine est en augmentation depuis ces dernières années et tend à devenir significative.

En 1997, sur la commune de Kani-Kéli, la part d'habitants de nationalité étrangère représentait 5% de la population communale contre 8% en 2002. Le village de Kani-Kéli compte deux fois plus d'étrangers qu'en 1997 :

	POPULATION ÉTRANGÈRE 97			POPULATION ÉTRANGÈRE 2002			Evol 97/02
	Total	Hommes	Femmes	Total	Hommes	Femmes	
Kani-Kéli	188	103	85	348	175	173	85,11%
Kani-Kéli	54	25	29	163	75	88	201,85%
Kanibé	29	16	13	47	31	16	62,07%
Choungui	76	45	31	73	38	35	-3,95%
Mronabeja	11	6	5	24	9	15	118,18%
Passy-Kéli	5	3	2	3	2	1	-40,00%
Mbouini	13	6	7	38	20	18	192,31%

Source : RGP 2002, INSEE

## Les migrations

Globalement le taux de migrants a baissé entre 1997 et 2002 puisque les migrations 1997 représentaient 10.5% de la population. Cela traduit la perte d'attractivité de la commune.

On remarque cependant que le taux de migrants français a baissé entre 1997 et 2002 mais le taux de migrants étrangers a augmenté entre 1997 et 2002.

	ENSEMBLE	LIEU DE RESIDENCE EN 1991				Migrants 97	% migrants 97
		Même commune	Autre commune	France	Etranger		
POPULATION TOTALE	4 156	3 718	192	76	170	438	10,54%
FRANCAIS	3 968	3 684	176	76	32	284	6,83%
Etrangers	188	34	16	0	138	154	3,71%
<i>Dont comoriens</i>	181	31	14	0	136	150	3,61%
<i>Dont malgaches</i>	6	2	2	0	2	4	0,10%

Source : RGP 1997, INSEE



UP  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



	ENSEMBLE	LIEU DE RESIDENCE EN 1997				Migrants 2002	% migrants 2002
		Même commune	Autre commune	France	Etranger		
POPULATION TOTALE	3 685	3 326	147	104	108	359	9,74%
FRANCAIS	3 377	3 184	88	102	3	193	5,24%
Etrangers	308	142	59	2	105	166	4,50%
Dont Comoriens	290	136	55	0	99	154	4,18%
Dont Malgache	15	5	4	0	6	10	0,27%
Dont Autres	3	1	0	2	0	2	0,05%

Source : RGP 2002, INSEE

En 2007, le taux de migrant a augmenté et représente 10.7% de la population alors que les migrations 2002 représentaient 9,7% de la population.

	Ensemble	immigrés	non immigrants
Kani-Kéli	4518	485	4033

Source : RGP 2007, INSEE

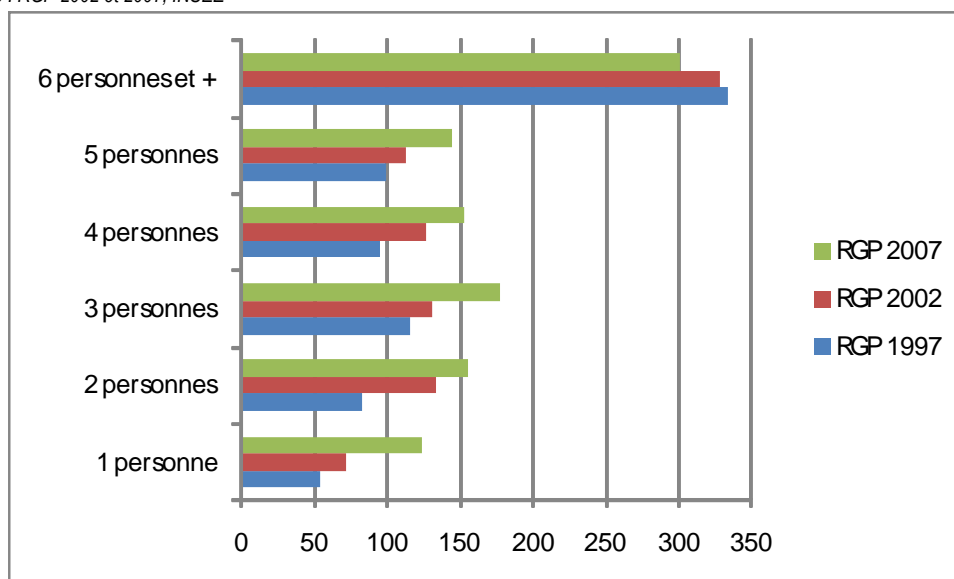
### La structure du foyer

Entre 1997 et 2007, le nombre de ménages est passé de 780 à 1053 soit une augmentation du nombre des ménages de 35% par rapport à 1997.

On constate que le nombre de personnes par ménage a diminué entre ces trois périodes passant de 5.3 personnes par ménage en 1997 à 4.8 en 2002 et 4.3 en 2007. En effet, on constate une nette augmentation de ménages composés de une à deux personnes. Cela pourrait s'expliquer par des décohabitations de jeunes adultes de moins de 24 ans :

Nombre de personnes par ménages	RGP 1997	RGP 2002	RGP 2007	Evol 97/02	Evol 02/07
NOMBRE DE MENAGES	780	901	1053	15,51%	16,87%
Ménages composés de:					
1 personne	54	71	123	31,48%	73,24%
2 personnes	83	133	155	60,24%	16,54%
3 personnes	116	131	177	12,93%	35,11%
4 personnes	95	126	153	32,63%	21,43%
5 personnes	99	112	144	13,13%	28,57%
6 personnes et plus	333	328	301	-1,50%	-8,23%
Nombre de personnes	4156	4329	4527	4,16%	4,57%
Nb de personnes/ménage	5,3	4,8	4,3	-9,43%	-10,42%

Source : RGP 2002 et 2007, INSEE





## Caractéristiques des familles

Depuis 2002, on compte 46 nouvelles familles. On note une diminution significative de familles monoparentales entre 1997 et 2002 (de 21 à 15 %). En 2007, la part des familles monoparentales augmente de nouveau (18%).

Bien qu'on constate une diminution de familles composées de 4 enfants et plus (passant de 41 à 35 %), ces dernières restent majoritaires.

Caractéristiques des familles selon le nombre et l'âge des enfants :

CARACTERISTIQUES DE LA FAMILLE en 2002	ENSEMBLE	FAMILLES AYANT.. ENFANT(S) DE 0 A 24 ANS				
		0	1	2	3	4 et +
ENSEMBLE DES FAMILLES	792	130	142	128	116	276
FAMILLES MONOPARENTALES	116	8	32	19	22	35
FAMILLES COMPRENANT UN COUPLE	676	122	110	109	94	241

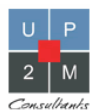
CARACTERISTIQUES DE LA FAMILLE 2002	NBRE TOTAL D'ENFANTS DE .. A .. ANS				
	0 à 3	4 à 6	7 à 11	12 à 16	17 à 24
Ensemble des enfants	446	318	610	483	448
FAMILLES MONOPARENTALES	35	30	98	83	89
FAMILLES COMPRENANT UN COUPLE	411	288	512	400	359

Source : RGP 2002, INSEE

Caractéristiques des familles en 2007 :

	Ensemble	Personne seule	Couple sans enfant	Couple avec enfant	Famille monoparentale	Ménage complexe
Kani-Kéli	1053	123	92	473	151	214

Source : RGP 2007, INSEE





## Les caractéristiques socio-économiques

### Une chute du secteur agricole importante et une évansion des actifs

De 2002 à 2007, la commune de Kani-Kéli compte 290 actifs supplémentaires. Le taux d'activité de la commune était de 41% en 2002 contre 49% en 2007. Cependant, ce taux est encore nettement inférieur à la moyenne mahoraise.

La part des demandeurs d'emploi c'est-à-dire des actifs sans travail déclarant être à la recherche d'un emploi (chômeurs) est de 34,5, mais le classement par âge fait apparaître une part importante de demandeurs d'emploi de moins de 25 ans :

Age en 2007	ENSEMBLE			
	Population active	Dont		
		Actifs ayant un emploi	Chômeurs	
				Taux de cho.
TOTAL	1294	848	446	34,5
14-19 ans	27	12	15	55,6
20-24 ans	91	43	48	52,7
25-39 ans	736	495	241	32,7
40-54 ans	356	238	118	33,1
55-64 ans	64	44	20	31,3
65 ans ou +	20	16	4	20,0

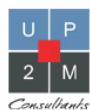
Source : RGP 2007, INSEE

Entre ces deux recensements, on peut noter une augmentation du chômage de 5% et une nette diminution d'actifs salariés au profit des non salariés :

	Actifs en 2002		Actifs en 2007		Evol. 02/07
Population active totale	1004		1294		290
Actifs	710	71%	848	66%	-5%
Actifs salariés	641	64%	693	54%	-10%
Actifs non salariés	69	7%	155	12%	5%
Chômeurs	294	29%	446	34%	5%

Source : RGP 2007, INSEE

La mairie de Kani-Kéli dispose depuis février 2008 d'un agent administratif formé par l'ANPE chargé d'assurer les premières inscriptions des demandeurs d'emploi de la commune. De plus le Point Information Jeunesse (PIJ) de la MJC de Kani-Kéli a comme projet la réalisation d'événementiels autour de l'emploi mais aussi de la formation sous forme de stages auprès des acteurs de l'emploi (ANPE, mission locale, boutique de gestion, ADIE, ...) ainsi que le partenariat avec l'espace emploi en cours de création sur la commune de Bandré.



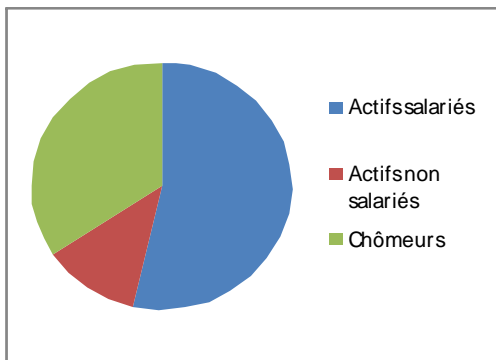
U P  
2 M  
Consultants



C.E.T.  
CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



### Actifs sur la commune de Kani-Kéli en 2007



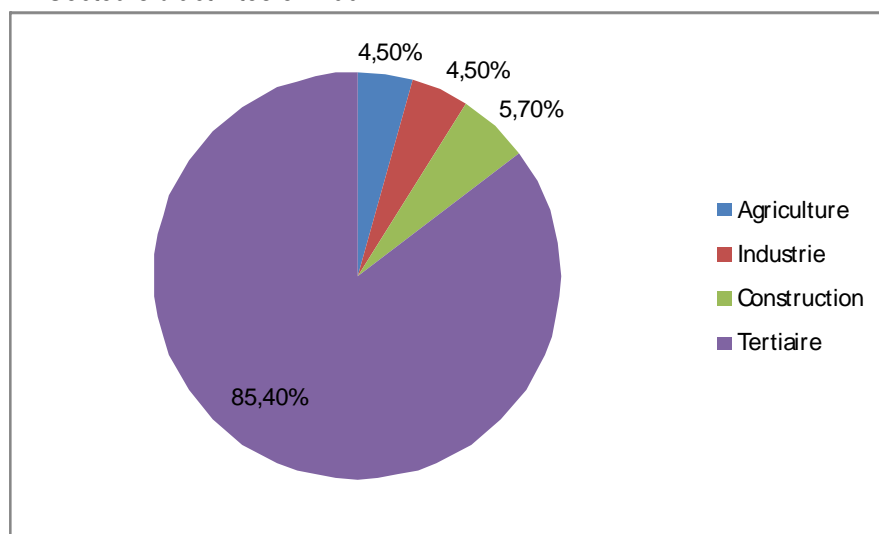
Source : RGP 2007, INSEE

La répartition des actifs par secteur d'activité montre l'importance de plus en plus prononcée du secteur tertiaire. L'agriculture et la pêche ne sont plus les secteurs d'activité principaux de la commune. En effet, en 2007, le secteur agricole ne représentait plus que 4.5% des actifs alors qu'il représentait encore 42% en 1997. En revanche, on constate une forte augmentation d'actifs travaillant dans le secteur tertiaire :

Activités économiques	Ensemble en 2002		Ensemble en 2007	
	Nombre actifs	en %	Nombre actifs	en %
Ensemble	710	100	848	100
Agriculture	27	3,8	38	4,5
Industrie	30	4,2	38	4,5
Construction	96	13,5	48	5,7
Tertiaire	557	78,5	724	85,4

Source : RGP 2002 et 2007, INSEE

### Secteurs d'activités en 2007



Source : RGP 2007, INSEE



■ Ainsi, la baisse du secteur agricole et la hausse du secteur tertiaire explique la diminution du taux de personnes travaillant et résidant dans la commune (l'augmentation significative du secteur tertiaire sous-tend une évacuation des actifs vers le pôle urbain d'emplois Koungou-Mamoudzou). Cependant, le développement récent de l'activité touristique sur le territoire dénote un potentiel viable d'attraction (complexe hôtelier de N'Gouja et projet de village-vacances à Choungui).

La commune souffre d'un abandon des activités liées à l'agriculture et on observe une augmentation de plus en plus prononcée du secteur tertiaire ce qui traduit un changement profond des mentalités et un déclin du secteur primaire chez les jeunes adultes en âge d'activité.

### La structure des ménages

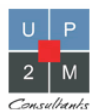
Ce changement de mentalité se répercute sur la catégorie socioprofessionnelle des ménages.

En effet, la baisse du nombre de personnes par ménages évoquée précédemment pourrait s'expliquer par :

- la forte diminution des ménages « Agriculteurs Exploitants » dont le nombre de personne moyen par ménage est de 5,9.
- et par une nette augmentation de ménage sans activité professionnelle ayant un nombre de personne par ménage moyen de 4.4.

Catégorie socio-professionnelle de la personne de référence	Ensemble des ménages 2002			Ensemble des ménages 2007		
	Nbr des ménages	%	Nbr pers/mén	Nbr des ménages	%	Nbr pers/mén
Ensemble	901	100	4,8	1053	100	4,3
Agriculteurs exploitants	16	1,8	5,9	22	2,1	3,5
Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	31	3,4	5,4	29	2,8	3,4
Cadres et professions intellectuelles supérieures	32	3,6	2,3	25	2,4	3
Professions Intermédiaires	99	11	4,7	130	12,3	4,3
Employés	154	17,1	5,8	154	14,6	4,5
Ouvriers	148	16,4	5,1	207	19,7	5
Retraités	50	5,5	5	43	4,1	4,8
Autres personnes sans activité professionnelle	371	41,2	4,4	443	42,1	4

Source : RGP 2002 et 2007, INSEE



UPM  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## La composition des familles

En 2002, les familles comprenant un couple avec l'homme et la femme actifs reste majoritaire (30%). Toutefois, on compte 7 fois plus de couples inactifs qu'en 1997 (18 en 1997 et 146 en 2002 !) représentant 18% des familles et 21.5% des familles comprenant un couple :

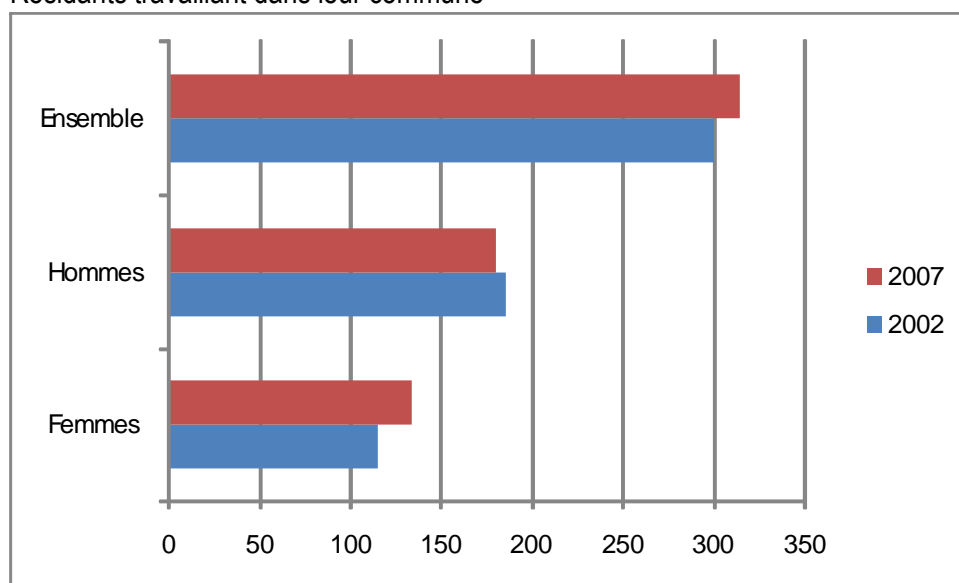
CARACTERISTIQUES DE LA FAMILLE	ENSEM-BLE	FAMILLES AYANT .. ENFANT(S) DE 0 A 24 ANS					NBRE TOTAL D'ENFANTS DE .. A .. ANS					
		0	1	2	3	4 ou +	0 à 3	4 à 6	7 à 11	12 à 16	17 à 24	
<b>ENSEMBLE DES FAMILLES</b>	792	130	142	128	116	276	446	318	610	483	448	
<b>FAMILLES MONOPARENTALES</b>												
Homme actif	7	0	4	2	0	1	3	2	5	2	2	
Homme inactif	2	1	0	1	0	0	0	0	1	0	1	
Femme active	60	1	12	11	14	22	19	19	62	50	45	
Femme inactif	47	6	16	5	8	12	13	9	30	31	41	
<b>FAMILLES COMPRENANT UN COUPLE</b>												
Homme et femme actifs	239	29	32	38	36	104	180	128	242	155	105	
Homme actif et femme inactive	216	29	44	36	25	82	160	102	157	123	83	
Homme inactif et femme active	52	8	7	6	10	21	19	17	44	41	54	
Homme et femme inactifs	146	50	23	25	20	28	44	32	54	70	99	
Femme active et homme absent	14	2	2	3	2	5	6	8	13	9	9	
Femme inactive et homme absent	9	4	2	1	1	1	2	1	2	2	9	

Source : RGP 2002, INSEE

## Une perte d'attractivité d'emploi de la commune

Alors qu'en 2002; 42% des actifs résidaient et travaillaient dans la même commune seul 37% sont dans ce cas en 2007. On assiste donc à une perte d'attractivité de l'emploi de la commune qui touche plus particulièrement les hommes :

### Résidents travaillant dans leur commune



Source : RGP 2002 et 2007, INSEE



## Les activités économiques principales

### 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.

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.

Historiquement, la commune de Kani-Kéli fut touchée par la période sucrière, mais il semblerait qu'elle fut concernée par les concessions agricoles. Selon les dires des anciens, une bonne partie de la commune appartenait à un créole dénommé Kesler. Ce dernier avait mis en place une cocoteraie et s'était doté de fours dans lesquels il fabriquait du coprah pour l'exportation. Il achetait également les cocos ou le café à des paysans indépendants ou à des métayers. Cela a beaucoup incité la plantation de cocotiers que l'on retrouve encore dans les parcelles et le paysage. Par contre, on ne retrouve plus d'indices témoignant d'une ancienne présence de café. Lorsque les exportations de coprah et de café déclinèrent et que la demande en terrain constructible augmentait, la Collectivité entama des procédures pour acheter les terrains de la commune, d'ailleurs, certains restent encore en possession des descendants de Kesler<sup>2</sup>.

Enfin, il faut noter qu'il y a eu des tentatives de culture d'Ylang dans des zones favorables. Ces cultures n'ont pas connu de succès notamment à cause de l'éloignement de la commune.

Bien qu'on retrouve un peu toutes les cultures sur les pentes, on peut noter une culture d'Ylang sur le village de M'ronabéja.

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

Les deux zones agricoles importantes sur la commune se situent sur les bassins versants des rivières Djalimou à Kani-Kéli et Antanana à M'ronabéja.

L'activité agricole de Kani-Kéli demeure principalement vivrière dans la mesure où la majorité de ceux qui pratiquent l'activité agricole ne vendent pas leurs produits. Cette activité agricole s'exerce seule ou en complément avec une autre activité.

La commune a une agriculture essentiellement maraîchère essentiellement destinée à l'autoconsommation. La seule commercialisation existante repose sur des ventes de produits sur place ou à domicile (pour les mzungous notamment).

Il existe un groupement maraîcher par village (sauf à Passi Kéli) : ce sont des groupements souvent familiaux avec investissements collectifs mais la mise en valeur se fait généralement de manière individuelle. Les femmes constituent l'essentiel des membres du groupement.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES

<sup>2</sup> cf Rapport sur le foncier



La cotisation des membres au groupe prend souvent la forme d'une cotisation permettant de faire face aux charges collectives et aux achats de semences et intrants. Malgré ces solidarités, les résultats sont médiocres (manques d'eau, attaques parasitaires) et la difficulté à acquérir certains équipements onéreux (motoculteur) contribuent à décourager certains adhérents. De plus, les malentendus sur le statut du foncier sur les périmètres des groupements sont fréquents et exacerbent la pression grandissante sur la terre.

Le CIRAD met en avant un découpage de l'île en zones de dynamique agricoles établies à partir d'éléments structurants tels que le relief, le foncier, etc.

Le SUD (Bandrélé et zone Sud) : zone dont le climat est plus sec et dont le potentiel agronomique des sols est plus faible ; la pression démographique y est aussi moins forte mais les surfaces en réserve forestière sont importantes. L'agriculture y est en déclin avec le maintien d'un système vivrier et d'élevage conduits de manière extensive, au profit de la pluri-activité, notamment dans la pêche et le tourisme.

Zone	Surface (Km <sup>2</sup> )	Surface totale de l'île	Surfaces en padzas	Surfaces avec pentes >20%	Terres au potentiel agronomique élevé	Pluviométrie (mm/an)
SUD	96	32%	14%	43%	8%	1088

Les perspectives de développement de l'agriculture sont limitées sur la commune car les rivières Djalimou et Antanana ont un débit qui a fortement baissé ces dernières années. De plus, l'activité marchande de maraîchage est très faible car il n'y a pas de déplacements de collectrices à partir de Kani-Kéli du fait de l'éloignement de Mamoudzou.

Le PADD de Mayotte met en avant, pour le Sud, déclin de l'activité agricole au profit de la pluri-activité (notamment pêche et tourisme). On y observe le maintien d'un système vivrier et d'élevage conduits de manières extensives.

Globalement, la commune de Kani-Kéli 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 se met en œuvre sur les terres indivises du foncier familial.
- 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.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES

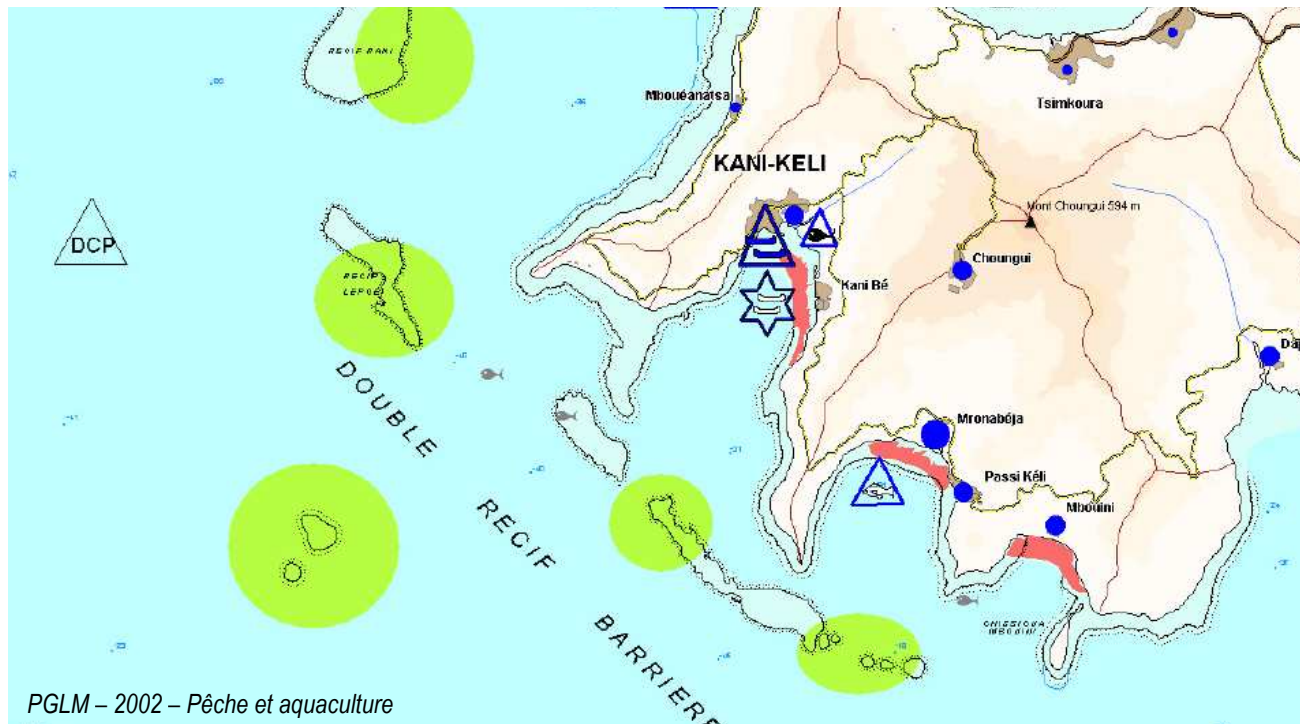


## La pêche

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.

En ce qui concerne l'exploitation, l'activité connaît une progression et une évolution faible mais non négligeable. Il existe un accroissement de la pression de pêche. La majorité des témoignages recueillis par la DAF auprès des pêcheurs de l'île s'accordent sur le fait que le lagon est de moins en moins poissonneux, ce qui les conduit à pêcher de plus en plus loin (actuellement, les pêcheurs ont tendance à sortir du lagon pour exploiter les ressources, par exemple jusqu'au Banc de L'Iris qui constitue une zone de pêche importante). Face à la baisse de rendement des poissons de fond du lagon, les pêcheurs améliorent leurs techniques de pêche et modifient leur stratégie afin de maintenir des rendements stables : modernisation des embarcations, adaptation du matériel de pêche en fonction de l'évolution des rendements, modification des lieux de pêche fréquentés et modification des groupes d'espèces cible. Il est toutefois probable, en raison de la forte évolution démographique à venir, que l'intensification de la pression de pêche sur les ressources exploitées risque de se traduire tôt ou tard par une chute des rendements, en l'absence de mesures de gestion rationnelle et durable de la ressource.





Sur la commune de Kani-Kéli, il existe un Comité Villageois de Pêcheurs et Eleveurs Marins de Mayotte (COVIPEMM) dynamique. En réalité, Kani-Kéli fait partie des quatre Covipemm sur sept à être en activité. En effet, Mliha et Kani-Kéli ont une activité régulière et font preuve d'un véritable dynamisme en totalisant 90% des ventes de l'année 2000 dont 55% pour Kani-Kéli. Malgré tout, le Covipemm de Kani-Kéli manque cruellement de moyens puisque :

- Il possède seulement 2 barques (cela dit, un projet d'achat d'un treuil et de plusieurs barques est en demande de financement).
- Sur l'année 2002, la COVIPEEM a dégagé un bénéfice de 3000 euros ce qui est epsilon.

### L'artisanat et autres activités

Outre l'agriculture et la pêche, les autres activités sont très peu représentées dans la commune de Kani-Kéli. Il existe certes quelques boutiques dans chaque village et quelques restaurants, notamment à N'Gouja et M'Bouini.

Mais, on constate une baisse des ménages « Artisans, commerçants » puisque lors du recensement 1997 de l'INSEE, on comptait 41 commerçants ou artisans sur la commune et qu'il y en a que 31 au recensement 2002.

### Le tourisme

Avec Bandréel, la commune de Kani-Kéli est certainement l'une des plus touristiques de l'île. De la limite avec Dapani jusqu'au village chef lieu, tout le littoral se caractérise par ses nombreuses plages dont la plus connue est sans doute N'Gouja avec ses baobabs géants. A ce sujet, la municipalité a souligné sa volonté de faciliter les accès aux plages Mtsanga Titi et Foumboro, et de mettre en valeur l'îlot Chissua à M'Bouini.

Par ailleurs, la commune bénéficie d'un autre atout touristique : le village traditionnel montagnoux de Choungui. Ce lieu privilégié par sa beauté et son authenticité au pied du Mont Choungui domine l'ensemble de l'île et offre l'occasion d'une randonnée aux touristes téméraires. Le village de Choungui avait un ambitieux projet touristique de village vacance<sup>3</sup> en 2003, ce projet est toujours d'actualité et est inscrit au programme 2008 des actions pour le développement des activités économiques du CUCS.

Le PADD, Schéma Régional d'Aménagement et de Développement du Territoire, qui définit les grandes orientations pour les dix années à venir ne s'est donc pas trompé en proposant de nombreux espaces touristiques mais aussi la création d'un port de pêche qui devrait être situé aux alentours de Kani-Bé. Une zone de culture marine a également été inscrite au programme.

- La commune est confrontée à une concurrence de plus en plus difficile avec des contraintes environnementales de plus en plus fortes.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



L'outil économique, qu'est le tourisme, doit ainsi évoluer face aux nouvelles données. La commune doit se doter d'une véritable stratégie de développement touristique et doit se donner les moyens d'une mise en oeuvre efficace.

Pour ce faire la commune doit :

- Mieux connaître la demande spécifique concernant les sites de son territoire 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 oeuvre, ajuster au fur et à mesure des besoins et des évolutions.

Il manque donc à la commune de Kani-Kéli une réflexion afin de pouvoir répondre de façon pertinente aux enjeux d'adaptation fine de l'offre et de la demande.

Cet outil paraît donc indispensable pour positionner les futurs projets de développement, tant sur le plan marketing que géographique.

### **Les axes stratégiques de développement touristique**

Ce positionnement doit permettre à la commune d'orienter ses choix et de fixer ses priorités pour l'avenir. Trois axes paraissent particulièrement prioritaires pour développer une offre à l'année :

- Renforcer l'attractivité de la commune.
- Développer des liaisons villages – sites touristiques.
- Diversifier l'offre touristique, avec notamment une montée en gamme de l'hébergement.

Bien évidemment, le projet d'extension du Quartier Latin à M'Bouini par l'aménagement de petits bungalows en bois serait une première étape de cette stratégie.

Les préoccupations environnementales peuvent aussi être un axe d'innovation avec la construction d'équipements Haute Qualité Environnementale (HQE) : environnement paysager, traitement des déchets exemplaires,...



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## III.LA STRUCTURE FONCIERE ET IMMOBILIERE

### La capacité des extensions

Malgré les contraintes du territoire (plaines limitées, des zones de risques, des ravines,...) et les espaces protégés de la commune, l'urbanisation est peu contrainte au vu de l'évolution démographique de la commune de Kani-Kéli – taux annuel de variation 2002/2007 : 0.9%<sup>4</sup>. Si l'on suit une évolution tendancielle<sup>5</sup>, la commune comptera 5 464 habitants en 2017 et 6 597 habitants à l'horizon 2027 (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), d'ailleurs ce taux est conforme à l'évolution récente de la population sur Kani-Kéli), réparti comme suit :

■ Pour 2017 : 2 094 habitants pour Kani-Kéli soit 359 habitants supplémentaires, **90 logements à créer et 3.3 hectares de terrains constructibles à réserver**. Aujourd'hui, il reste **7.5 ha de zones NA disponibles** (pas ou peu mitées) sur 12.6 ha de zones d'extension réservées.

*Projection 2027 ⇒ 2 528 habitants soit 434 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 434 logements supplémentaires et 4 ha à réserver en plus.*

■ Pour 2017 : 841 habitants pour Kani-Bé soit 144 habitants supplémentaires, 36 logements à créer et 1.2 hectares de terrains constructibles à réserver. Aujourd'hui, il reste **5 ha de zones NA disponibles** (pas ou peu mitées) sur 8.6 ha de zones d'extension réservées.

*Projection 2027 ⇒ 1 016 habitants soit 175 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 44 logements supplémentaires et 1.5 ha à réserver en plus.*

■ Pour 2017 : 932 habitants pour Choungui soit 160 habitants supplémentaires, 40 logements à créer et 1.4 hectares de terrains constructibles à réserver. Aujourd'hui, il reste **2.9 ha de zones NA disponibles** (pas ou peu mitées) sur 15.7 ha de zones d'extension réservées (*un lotissement programmé de 60 parcelles sur 12.79 ha*).

*Projection 2027 ⇒ 1 125 habitants soit 193 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 48 logements supplémentaires et 1.6 ha à réserver en plus.*

■ Pour 2017 : 543 habitants pour M'Ronabéja soit 93 habitants supplémentaires, 23 logements à créer et 0.9 hectares de terrains constructibles à réserver. Aujourd'hui, il reste **3.4 ha de zones NA disponibles** (pas ou peu mitées) sur 3.4 ha de zones d'extension réservées (*un projet d'extension du village est en cours – étude de faisabilité*).

*Projection 2027 ⇒ 656 habitants soit 113 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 28 logements supplémentaires et 1.2 ha à réserver en plus.*

■ Pour 2017 : 470 habitants pour Passi Kéli soit 81 habitants supplémentaires, 20 logements à créer et 0.8 hectares de terrains constructibles à réserver. Aujourd'hui, il reste **2.60 ha de zones NA disponibles** (pas ou peu mitées) sur 5.6 ha de zones d'extension réservées (*lotissement de Passi-Kéli : 1.70 ha*).

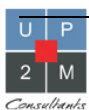
*Projection 2027 ⇒ 567 habitants soit 97 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 24 logements supplémentaires et 1 ha à réserver en plus.*

<sup>4</sup> Cette tendance est confirmée depuis les derniers recensements – taux annuel de variation 1997-2002 : 1% - INSEE 2002

<sup>5</sup> ⇒ 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 Kani-Kéli doit s'intégrer à une logique de répartition de la population sur le territoire mahorais.



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



■ Pour 2017 : 584 habitants pour M'Bouini soit 100 habitants supplémentaires, 25 logements à créer et 1 hectare de terrains constructibles à réserver. Aujourd'hui, il reste **5.1 ha de zones NA disponibles** (pas ou peu mitées) sur 5.1 ha de zones d'extension réservées.

*Projection 2027 ⇒ 705 habitants soit 121 habitants supplémentaires par rapport à 2017, 30 logements supplémentaires et 1.2 ha à réserver en plus.*

Au total, la commune de Kani-Kéli comptera 937 habitants supplémentaires **d'ici 2017 soit 234 logements à créer** répartis sur **8.6 hectares constructibles** soit environ **27 logements à l'hectare**<sup>6</sup>. Les surfaces disponibles actuellement sur l'ensemble de la commune sont estimées à 26.5 ha.

A l'horizon 2027, la commune comptera 1133 habitants supplémentaires par rapport à 2017, soit 282 logements supplémentaires sur 10.5 ha à réserver.

**De plus, il faut ajouter à ces chiffres qu'actuellement il y a déjà 154 demandes insatisfaites<sup>7</sup> et les décohabitations à prévoir.**

L'analyse de ces résultats témoigne de la capacité des extensions potentielles à recevoir les besoins en logements pour l'ensemble de la commune à l'horizon 2027.

*La pression démographique accentue la demande en terrains disponibles en périphérie des zones urbaines et sur des pentes de plus en plus urbanisées. Il faudra donc absolument veiller à ce que l'extension des villages ne se fasse pas sur les pentes les plus élevées et les ravines (classées ND) afin d'assurer la protection des populations face aux risques d'inondation et de mouvement de terrains.*

De plus, si la commune de Kani-Kéli dispose de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels répartis sur tout le territoire, il manque cependant des équipements publics de proximité tels que des services administratifs. En effet, ces derniers sont tous localisés sur Mamoudzou et génèrent des déplacements entre la zone urbaine et les villages. Au regard des prévisions démographiques et des souhaits de la Mairie (plate forme artisanale, marché couvert, un gymnase, une bibliothèque, coopérative de pêche...), il faudra évidemment prévoir suffisamment de foncier.

## Le contexte immobilier

Le secteur immobilier est en pleine mutation à Mayotte. Outre le déclin de l'habitat traditionnel et l'amélioration rapide du parc de logements, l'apparition de nouveaux acteurs a favorisé l'émergence d'un marché immobilier privé.

La rareté du foncier viabilisé, ainsi que la tenure foncière, sont des obstacles forts à un accroissement de la construction de logements, dans le secteur social comme dans le secteur concurrentiel, et contribuent à la relative faiblesse des offres nouvelles face à la demande immobilière induite par la croissance démographique et l'évolution des modes de vie.

■ L'habitat à Mayotte se caractérise par une répartition inégale sur le territoire au profit du Nord de l'île. Un logement sur deux est situé dans les communes de Petite-Terre, Koungou et Mamoudzou. La

<sup>6</sup> Préconisations du PADD de Mayotte.

<sup>7</sup> Commission d'éligibilité à l'accession sociale de 2005



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



commune de Mamoudzou concentre à elle seule 31% des résidences principales et 28% de la population mahoraise, tandis que la commune de Kani-Kéli concentre 2.5% des résidences principales et 2.8% de la population mahoraise.

Mayotte connaît une importante pénurie de logements. Pénurie difficile à estimer car, nombre de constructions sont initiées sans permis de construire.

La politique de l'habitat social mis en œuvre depuis 25 ans par un opérateur unique la Société Immobilière de Mayotte (SIM), était basée sur l'accession à la propriété des populations les plus démunies, au travers de la construction des cases (subventionnées à près de 90% par l'Etat). Cette politique a permis la substitution progressive des logements en matériaux traditionnels par des logements en dur.

Cette politique a cependant atteint ses limites : individuelle et rustique, la case SIM (2 ou 3 pièces sans finitions intérieures), qui s'inspire de l'habitat traditionnel mahorais, ne répond plus, dans un contexte de saturation de l'espace foncier, aux besoins de la société mahoraise. Un nouveau dispositif comparable à celui en vigueur dans les DOM est instauré à Mayotte : le Logement en Accession Sociale ou Très Sociale (L.A.S./L.A.T.S.), destiné aux accédants sociaux (en priorité les familles). Il s'agit de logements plus grands, plus confortables, mieux adaptés aux besoins familiaux.

Par ailleurs, pour pallier l'absence de d'offre locative sociale, il sera développé, à plus long terme, un parc locatif spécifique. Les personnes à revenus modestes, ne pouvant accéder à la propriété pourront dès lors louer un logement moderne répondant aux normes d'hygiène et de salubrité.

La SIM gère aussi un parc locatif important de logements intermédiaires occupés, pour l'essentiel, par des fonctionnaires métropolitains. Cependant, ce marché est de plus en plus occupé par des opérateurs privés, dont les opérations se situent essentiellement sur Mamoudzou.

- La commune de Kani-Kéli compte différents types de logements, le plus important étant les cases en dur « auto-financées », la plupart construites sans permis de construire, les cases SIM occupe une part conséquente du parc immobilier – plus ou moins récentes, disséminées dans les villages ou concentrées dans des opérations de lotissements. Un autre type de logement existe sur Kani-Kéli, il s'agit de logements locatifs intermédiaires de la SIM situés à l'entrée du village de Kani-Kéli et occupés par des fonctionnaires métropolitains.





## Le parc de logements et les caractéristiques de l'habitat

### L'évolution du parc de logement

Le nombre de logements dans la commune de Kani-Kéli a augmenté de 16.87% entre 2002 et 2007 ce qui est beaucoup plus faible que la moyenne de l'île (46.3%). L'augmentation du nombre de logements est cependant plus importante que la croissance de la population (4.1%). Cela s'explique par la diminution du nombre de personnes par logement qui sous entend la décohabitation des jeunes adultes.

L'évolution du nombre de logements diffère selon les villages, en effet la croissance pour la période 1997-2002 a été plus importante pour Kani-Kéli et Kani-Bé, alors que la croissance des villages de Choungui et Passy Kéli est très faible :

Villages	RP 97	RP 2002	RP 2007	Evolution 97/02	Evolution 02/07
Kani-Kéli	323	386		19,50%	
Kanibé	102	129		26,47%	
Choungui	130	136		4,62%	
Mronabeja	81	95		17,28%	
Passy-Kéli	73	75		2,74%	
Mbouini	71	80		12,68%	
Commune	780	901	1 053	15,51%	16,87%

Source : RGP 1997, 2002 et 2007, INSEEINSEE

Sur la commune de Kani-Kéli, on constate donc une augmentation du nombre de résidences principales consécutives à l'augmentation du nombre de ménages et à la baisse du nombre de personnes par ménage.

### Une durçification 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...) :

	Ensemble	murs en tôle	murs en dur et toit en béton	murs en dur et toit en tôle ou autre	matériaux traditionnels ou de récupération
Ensemble	1053	108	351	480	114
1 pièce	79	27	11	23	18
2 pièces	407	63	35	244	65
3 pièces	214	13	60	129	12
4 pièces	166	3	98	52	13
5 pièces	103		81	19	3
6 pièces	42		33	7	2
7 pièces ou plus	42	2	33	6	1

Source : RGP 2007, INSEE

Selon le recensement de 2007, sur un total de 1053 résidences, 831 résidences, soit environ 79% pouvaient être considérées comme de l'habitat en dur. En 2002, plus de 82% des résidences principales étaient en dur alors que les cases en dur représentaient 77% des résidences principales de 1997. Cette évolution souligne une durçification 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 Départementale d'une politique de





logement social, mené 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.

	Ensemble	Résidence Principale	Rés. secondaire, Lgt occasionnel ou vacant	Banga de célibataire ou de personne âgée
<b>Ensemble</b>	1464	1053	308	103
<b>Plus de 20 ans</b>	167	131	33	3
<b>Entre 10 et 20 ans</b>	502	426	63	13
<b>Moins de 10 ans</b>	795	496	212	87

Source : RGP 2007, INSEE

La moitié de ces constructions sont récentes, en effet sur 1053 résidences principales, 496 ont moins de 10 ans, ce qui dénote une forte croissance des constructions neuves ou des extensions de logements existants.

Aujourd'hui autant à Mamoudzou qu'à Kani Kéli, l'habitat traditionnel a fait place à une diversité des types d'habitation (cases SIM, cases comoriennes...). Malgré cette évolution l'habitat précaire reste toujours présent et a nécessité souvent des opérations de Résorption d'Habitat Insalubre.

	Ensemble	Douche ou baignoire intérieure	Douche extérieure et WC	Douche extérieure et latrines	Douche ext. sans WC ni latrines	pas de douche
	N	N	N	N	N	N
<b>Ensemble</b>	1053	441	73	115	327	97
<b>Propriétaire du sol et du logement</b>	741	339	59	79	221	43
<b>Propriétaire de la maison seule</b>	52	13	3	5	27	4
<b>Locataire ou sous-locataire</b>	101	47	1	9	32	12
<b>Logé(e) gratuitement</b>	159	42	10	22	47	38

Source : RGP 2007, INSEE

Le processus de durçification s'accompagne de l'équipement en confort des logements. En effet, plus de la moitié des résidences possèdent une douche ou une baignoire, donc une alimentation en eau potable à l'intérieur de la maison. Les autres résidences possèdent un point d'eau extérieur et des latrines.

De plus, la grande majorité des ménages possèdent des équipements électroménagers, de type réfrigérateur, congélateur, lave-linge, télévision, ordinateur, téléphone et climatisation dans leurs logements. On remarque donc une évolution dans les usages de la population mahoraise qui accède aux équipements de pointe ainsi qu'à la mobilité par le biais de l'achat de voitures et de deux-roues.

	Ensemble	REFR		CONG		LAVL		CLIM		TELV		ORDI		INET		TELP		AUTO		MOT	
		0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1	0	1
		N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N	N
<b>Ensemble</b>	1053	412	641	308	745	829	224	984	69	118	935	891	162	980	73	184	869	732	321	972	81
<b>Case trad. ou maison, habitation mobile</b>	1029	410	619	304	725	824	205	977	52	116	913	888	141	975	54	183	846	731	298	955	74
<b>Appartement dans un immeuble en dur</b>	24	2	22	4	20	5	19	7	17	2	22	3	21	5	19	1	23	1	23	17	7

Source : RGP 2007, INSEE



UP2M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## Un changement dans le statut d'occupation

On peut également noter, la nette augmentation des immeubles en dur comportant plusieurs logements dont une grosse proportion à Kani-Kéli.

Cette évolution explique aussi l'augmentation du taux de locataires car ces logements collectifs sont souvent locatifs – le statut de locataire était un statut quasiment inexistant en 1997.

	Ensemble	Agriculteurs exploitants	Artisans, commerçants et chefs d'entreprise	Cadres et professions intellectuelles supérieures	Professions Intermédiaires	Employés	Ouvriers	Retraités	Autres personnes sans activité professionnelle	Personnes exerçant uniquement des petits boulots
Ensemble	1053	22	29	25	130	154	207	43	407	36
Propriétaire du sol et du logement	741	12	17	10	87	115	152	34	292	22
Propriétaire de la maison seule	52	1			5	8	12	2	22	2
Locataire ou sous-locataire	101	4	7	14	18	5	8	4	34	7
Logé(e) gratuitement	159	5	5	1	20	26	35	3	59	5

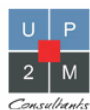
Source : RGP 2007, INSEE

Sur 1053 résidences principales, 101 résidences sont louées, ce qui représente environ 10% du parc immobilier de la commune. Les catégories socio-professionnelles concernées sont majoritairement des professions intermédiaires, des employés, des ouvriers ou des personnes sans activité professionnelle.

## Des besoins encore importants

Village	Population en 2017	Evolution de la population depuis 2007	Nombre de logements à prévoir en 2017	Superficie en ha (27logts/ha)	Population en 2027	Evolution de la population depuis 2017	Nombre de logements à prévoir en 2027	Superficie en ha (27logts/ha)	Dossiers de demande à l'accession sociale en attente depuis 2005
KANI KELI	2094	359	90	3,3	2528	434	108	4	49
KANI BE	841	144	36	1,2	1016	175	44	1,5	19
CHOUNGUI	932	160	40	1,4	1125	193	48	1,6	29
M'RONABEJA	543	93	23	0,9	656	113	28	1,2	20
PASSI KELI	470	81	20	0,8	567	97	24	1	17
M'BOUINI	584	100	25	1	705	121	30	1,2	20
<b>COMMUNE</b>	<b>5464</b>	<b>937</b>	<b>234</b>	<b>8,6</b>	<b>6597</b>	<b>1133</b>	<b>282</b>	<b>10,5</b>	<b>154</b>

La poursuite de la croissance démographique, malgré une nette baisse entre 2002 et 2007 (0.9%), va accroître les besoins en résidences principales. 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 haute à 1.90%, les besoins en logements sont estimés à 234 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.





## IV. REPARTITION DES EQUIPEMENTS

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 Kani-Kéli passent par une réflexion sur les problématiques liées aux équipements à l'échelle communale et supra-communale :

■ La commune de Kani-Kéli dispose de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels répartis sur tout son territoire. En ce qui concerne les équipements publics, il existe encore aujourd'hui un déficit important en matière d'équipements, caractéristique des communes rurales. 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. Au total il s'agit de 1 084 élèves scolarisés dans le premier degré dont 707 en cours élémentaires et 365 en cours pré élémentaire (et 12 en CLIS) répartis en 46 divisions. Les locaux du premier degré paraissent largement suffisant pour satisfaire la demande à moyen terme, compte tenu de la diminution des effectifs scolaires.

■ En terme de services et administrations, la poste est localisée sur le chef-lieu de la commune ; Kani-Kéli, ainsi que la mairie et quelques services comme une auto-école. Une mairie annexe est située à Choungui à côté de la bibliothèque. Un appareil commercial restreint est disséminé sur la commune, il se caractérise par l'implantation de petites boutiques avec pignon sur rue. Deux structures se démarquent en terme d'économie ; la COVIPEEM, activité économique liée à la pêche sur le village de Kani-Kéli et le restaurant 'Quartier Latin', activité économique liée au tourisme, sur le village de M'Bouini. Les dispensaires ne fonctionnent plus sur la commune.

■ La commune possède de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels. Aujourd'hui, la répartition des équipements semble 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.

### Le collège de Kani-Kéli

En ce qui concerne les équipements scolaires du second degré, il existe un collège sur le village de Kani-Kéli, à côté de la Poste, et qui accueille environ 672 élèves répartis en 26 divisions issus de la commune et des communes avoisinantes. Le collège est équipé en neuf pour recevoir 900 élèves. Un projet d'extension est actuellement en cours d'étude – 6 classes – Ministère de l'Education Nationale/CET.

La commune de Kani-Kéli dépend du lycée de Tsimkoura sur la commune de Chirongui.

La desserte en transport collectif est assurée par la Compagnie Mahoraise de Transport et Services.

Dans le court terme, il y a une programmation de collège/lycée dans le secteur Sud mais la localisation n'est pas encore arrêtée. Dans le moyen/long terme, il est prévu un lycée à Bouéni et un lycée polyvalent à été réalisé à Chirongui.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## Récapitulatif – équipements scolaires

Villages	Equipements existants	Projets	Possibilités D'extension	Besoins
<b>KANI KELI</b>	2 écoles primaires : 14 salles de classe = 271 élèves pour 2007/2008 1 Ecole maternelle = 101 élèves 1 collège 900 = 672 élèves	1 école maternelle (3 classes)	-	0
<b>KANI BE</b>	1 école maternelle = 83 élèves 1 école primaire = 137 élèves		oui	0
<b>CHOUNGUI</b>	6 salles primaires = 120 élèves 3 salles maternelles = 63 élèves		oui	0
<b>M'RONABEJA</b>	4 salles de classe : primaire et maternelle = 92 élèves		oui	0
<b>M'BOUINI</b>	1 salle maternelle = 37 élèves + 4 salles primaires = 82 élèves		oui	0
<b>PASSI KELI</b>	3 salles maternelles = 42 élèves 4 salles primaires = 65 élèves		oui	0





## Récapitulatif des équipements sportifs et culturels

La commune est dotée de nombreux équipements sportifs et culturels harmonieusement répartis sur son territoire :

Villages	Equipements existants		
	Plateaux polyvalents	Terrains de football	Equipements socio-éducatifs
Kani-Kéli	1 plateau en état moyen	1 terrain en bon état, à aménager par la pose d'une main courante	1 MJC
Kani-Bé		1 terrain avec une main courante + abris pour les remplaçants	1 MJC
Choungui	Projet	1 terrain situé dans une cuvette, équipé d'une main courante. Nécessite un filet pare-ballon coté Sud	1 bibliothèque
Mronabéja	Projet	1 terrain avec main courante en bon état	
M'Bouini	1 plateau neuf en bon état		Projet de MJC
Passi Kéli		1 nouveau terrain situé le long du CCD à coté du réservoir	Projet de MJC
<b>TOTAL</b>	<b>2</b>	<b>5</b>	<b>3</b>





## Action sociale et situation sanitaire

La commune disposait d'un dispensaire à Kani-Kéli. Ce dispensaire est aujourd'hui en ruines et ne fonctionne plus. Des permanences de la Protection Maternelle et Infantile (PMI) ont lieu dans les villages de Choungui et Kani-Kéli.

On note l'absence sur le territoire communal de spécialistes et de professionnels de santé libéraux, ce qui révèle une déficience du service médical qualitatif de proximité.

- La mobilité, intra communale et extra communale, est un indicateur primordial de la qualité de l'accès aux soins ► la carence des transports constitue un frein à la mobilité et un vecteur de l'exclusion sociale des plus démunis.

Le même constat est à relever pour l'action des services sociaux – les permanences du service social du CG se situe à M'Ramadoudou (Chirongui), le centre de planification familiale est aussi situé à Chirongui. Cependant, on trouve sur la commune, des dispositifs de proximité, tels que les interventions du Service de l'Assistance Sociale à l'Enfance, de la Protection Judiciaire de la Jeunesse et des animateurs relais des services sociaux.

- 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,....



Visite de terrain sur la village de M'BOUINI en mars 2007 – exemples de comportements à risques : déchets sur la plage, déchets dans les caniveaux et dans la nature.



## La vie sociale et la dynamique communale

### La vie associative

La vie associative est très présente et plutôt active. Elle regroupe 43 associations déclarées dont une trentaine active et pouvant 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 plus de 92% des adhérents associatifs de la commune, avec une large part de jeunes, et affichent chaque année des résultats prometteurs dans chaque discipline: judo, tennis de table, football, volley-ball, pétanque, athlétisme.

La dynamique culturelle est elle aussi fortement ancrée, portée par des associations telles que Békassi, Grofolk, Enfants de Mabawa, mais aussi par des associations villageoises de débats, chants et danses traditionnelles. Enfin, les associations socio-éducatives prennent de plus en plus d'ampleur, s'appuyant notamment sur les structures nouvellement construites telles que les MJC de Kani-Kéli et Kani-Bé.

La commune ne compte qu'une seule association sociale, il s'agit de la crèche Niyatsana Mitaumirizaza de Kani-Kéli, et une seule association environnementale, l'association Rassin Delé de M'Bouini.

Des actions environnementales intéressantes sont menées comme par exemple le nettoyage des plages et la sensibilisation à l'environnement avec la participation de la Délégation à l'Environnement, et des projets sont mis en place, tel que l'aménagement d'un sentier mangrove et du sentier qui mène à l'îlot M'Bouini en marée basse, la plantations d'arbres fruitiers sur l'îlot M'Bouini.

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.

- De façon générale, le secteur associatif est en plein développement. Cette phase transitoire est correspond à une extension de leurs domaines d'activités ainsi qu'à la complexification des problématiques à traiter et des démarches administratives exigées. Dans ce contexte, de nouvelles connaissances et compétences sont nécessaires aux associations.
- Le diagnostic local effectué dans le cadre du CUCS<sup>8</sup> de Kani-Kéli fait apparaître l'émergence d'un clivage entre les associations. Les principales causes de ce clivage naissant sont la disparité des moyens et des compétences, la difficulté de reconnaissance des besoins sociaux du territoire, ainsi que des résistances à une coopération active entraînant inévitablement des difficultés de structuration et un manque de lisibilité du secteur associatif local.

### Bilan

- La commune possède de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels. Aujourd'hui, la répartition des équipements semble 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 de Mayotte pour les démarches administratives.

<sup>8</sup> Contrat Urbain de Cohésion Sociale : document d'action stratégique 2007/2010, il définit le projet urbain et social de la commune pour une période de 3 ans. Objectif : permettre l'amélioration de la vie quotidienne des habitants.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## De nombreux et diversifiés projets communaux

Dans le cadre du contrat territorial (3 ans) dont les signataires sont la CDM représentée par le Conseil Général et la commune de Kani-Kéli, les projets suivants ont été programmés et financés :

- Acquisition foncière de certains terrains pour implanter des projets communaux,
- Lotissement Andambé à Choungui,
- Marché couvert à Kani-Kéli,
- La MJC du village de M'Bouini,
- La mise aux normes des équipements sportifs de la commune,
- Le dallage des MJC de Kani-Kéli et Kani-Bé,
- Le projet de centre médico-social à M'Ronabéja,
- Plateau polyvalent de M'Ronabéja.

Dans le cadre du financement FIP, les projets suivants ont été programmés :

- La clôture des cimetières des villages de Kani-Kéli, Kani-Bé, M'Ronabéja et Choungui,
- La construction de la digue de protection du village de M'Ronabéja,
- La réalisation des MJC de Passi-Kéli, M'Bouini et Choungui.

Dans le cadre de la ligne de financement DGE, les projets suivants ont été inscrits :

- La réalisation de l'éclairage des villages de M'Ronabéja et Choungui,
- Le marché couvert de Kani-Kéli.

Dans le cadre du CUCS (2007-2010), des mesures ont été programmées pour l'année 2008 ou sont en cours, dont notamment :

- Des projets d'amélioration du cadre de vie (réhabilitation légères) et actions de nettoyage et refleurissement des quartiers avec la MJC de Kani-Kéli et le MSLC,
- Des projets d'aménagement du front de mer de Passi-Kéli : structures légères de loisirs, aménagements pour lutter contre l'érosion et valorisation de la plage,
- Le projet touristique de Choungui, qui participe au développement des nouvelles activités contribuant à la diversification et à l'équilibre économique de la commune,
- La création d'une pépinière pédagogique à Choungui avec le CCLEJ de Kani-Kéli,
- Le développement d'un service de restauration scolaire,
- La valorisation des sentiers pédestres : nettoyage et balisage,
- Projet d'implantation d'une structure légère d'écotourisme à M'Bouini et d'un pôle relais à M'Ronabéja,
- Projet de développement d'un service de transport collectif communal : ramassage communal en partenariat avec les taxis,
- Projet de développement de points relais des services administratifs,
- Etude sur la mise en œuvre au sein des MJC de points d'accès aux droits et de permanences des services sociaux et administratifs : CAF, sécurité sociale, Point Info Famille, DASS et Planning familial.
- Le soutien des associations locales et l'élaboration d'un cahier des charges précis,
- La mise en œuvre de centres de vacances à M'Ronabéja et Choungui durant les vacances scolaires avec le CCLEJ,
- Le développement de la vie associative et l'animation du partenariat avec l'OMJS (convention effective depuis le 08/07/07).



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## V. ORGANISATION DES DEPLACEMENTS ET RESEAUX

### La Localisation de la commune et accessibilité

En quittant la RN3, deux accès à la commune sont possibles depuis le CCD4. L'entrée de la commune est marquée par l'entrée de deux villages :

- Kani-Kéli à l'Ouest en provenance de M'zouazia.
- M'bouini à l'Est en provenance de M'tsamoudou.

A noter qu'un accès par le CCD11 depuis le village de Tsimkoura reste possible. Cet accès permet de rejoindre le village de Choungui (CCD11a) ou le carrefour entre Kani-Kéli et Kani-Bé.

D'une manière générale, le temps de parcours entre Mamoudzou et la commune reste long puisqu'il faut compter environ 1 heure de trajet en moyenne.

### 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.

#### Le CCD : véritable colonne vertébrale de la commune

La commune de Kani-Kéli est desservie par le CCD4 qui relie l'ensemble des villages. Seul le village de Choungui est accessible par une petite route communale.

La commune est donc traversée par un grand axe structurant (CCD4) qui traverse les villages de Kani-Kéli, Mronabéja et Passi-Kéli selon un axe Ouest-Est. Les villages de Kani-Bé, Choungui et MBouini ont, quant à eux, une position en « antenne » par rapport à cet axe structurant et sont desservis par de petites routes communales.

Le village du Choungui, relativement distant du CCD4, son isolement déjà géographique ne s'en trouve que renforcé.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## La circulation et le stationnement

### Les grands axes de circulation et leurs trafics

Le trafic routier est peu important d'une part parce que l'attractivité de la commune est faible et d'autre part parce que le taux de ménages motorisés sur la commune est bas.

Les comptages réalisés par la DE/MESR en 2006 ne révèlent pas une augmentation du nombre de véhicules sur le tronçon du CCD situé entre Dapani et Kani-Kéli (199 véhicules par jour au point de repère 24 du CCD4). De même manière, il n'y a pas eu d'évolution du taux de poids lourds.

Cependant, le trafic à l'entrée de la commune de Bouéni, après Tsimkoura est important (2 645 véhicules par jour au point de repère 2 du CCD4) dans les deux sens. Cela s'explique par l'attractivité des villages de Bouéni et Kani-Kéli par leurs structures hôtelières et d'autre part, par la part importante des actifs attirés par Mamoudzou (entre 30 et 40%), notamment les villages de Bouéni et Kani-Kéli.

En terme de déplacement, la commune ne peut être qualifiée de prioritaire. En effet, si quelques actifs migrent vers Mamoudzou, les déplacements restent peu importants et ne génèrent pas de dysfonctionnements notoires.

En effet, selon l'INSEE, seuls 268 habitants sur 4528, soit environ 6% des habitants de Kani-Kéli possèdent une voiture. En 2007, 321 ménages possédaient une voiture et 81 un deux-roues, on note donc une nette augmentation des ménages motorisés, environ 38%.

### Un stationnement difficile et 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 structures hôtelières et autres sites touristiques.

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

A noter cependant le bon traitement du stationnement sur le village de Kani-Kéli. En effet, la traversée du village a été aménagée et a prévu de nombreuses places de stationnement, notamment au niveau des équipements.

## 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



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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, Brandrélé, Chirongui, Bouéni et Kani-Kéli.

L'arrêt pour les taxis est situé au niveau de la COPEMAY.

■ **Les lignes pour le sud ne sont pas bien desservies. Il suffirait d'organiser mieux les lignes avec suffisamment de véhicules et d'échelonner les horaires.**

■ **Le village de Choungui est particulièrement mal desservi, il y a une attente de 1 h à 1h40. Il faut des véhicules plus robustes à cause des pentes pour parvenir au village.**

Les habitants descendent au carrefour pour trouver un taxi. Le tarif est de 4.80 € pour se rendre dans le Sud.

### 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.

Le collège de Kani-Kéli ne présente pas de problèmes particuliers en terme de desserte scolaire.

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 est inadapté.**

### Le trafic sur la commune

---

Les comptages manuels réalisés en 2007 par la Mission Exploitation et Sécurité Routière de la Direction de l'Équipement ne révèlent pas une augmentation du nombre de véhicules/jours au point de repère PR 2 du CCD4 (carrefour de Tsimkoura et Choungui) : 2 645 v/j en 2006 contre 2 600 v/j en 2007). De la même manière il n'y a pas eu d'évolution du taux de poids lourds.

De plus des comptages supplémentaires effectués en décembre 2007 par la DE/MESR ont compté pour le PR 7 du CCD4 (village de M'Bouanatsa) 850 v/j, pour le PR 34 du CCD4 (carrefour de Chirongui haut du côté de Saziley) 1 600 v/j et pour le PR 3 du CCD 11 (descente vers Kani-Kéli) 1 200 v/j, ce qui, pour ces trois comptages, représentent très peu de véhicules en déplacement sur la commune.



Consultants



CEM  
CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



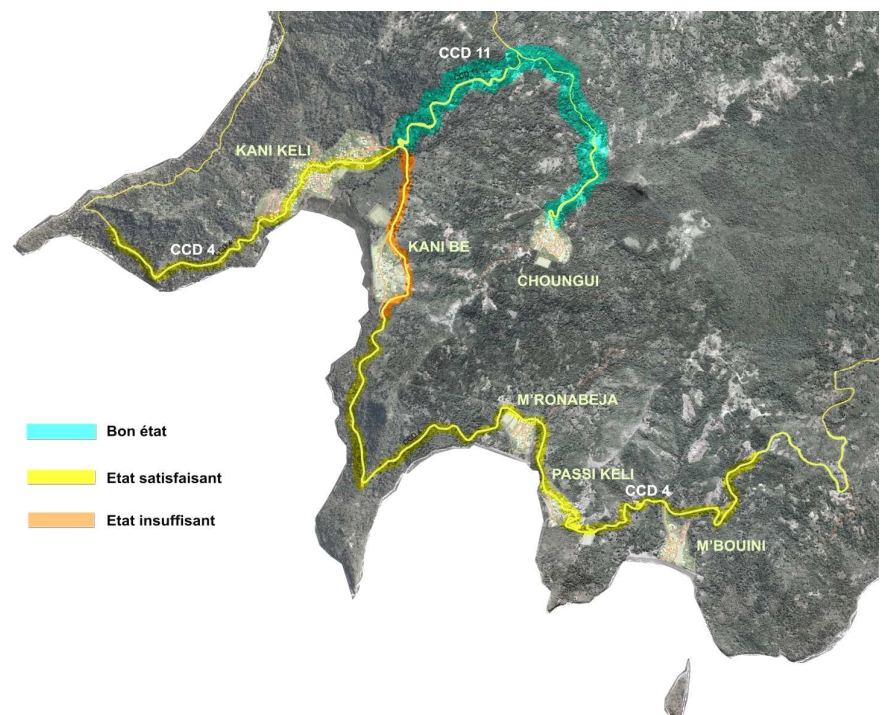
- La commune de KANI-KELI présente un ordre de trafic extrêmement faible par rapport aux autres communes.
- Le trafic routier est peu important d'une part parce que l'attractivité de la commune est faible et d'autre part parce que le taux de ménages motorisés sur la commune est bas.
- En terme de déplacement, la commune ne peut être qualifiée de prioritaire. En effet, si quelques actifs migrent vers Mamoudzou, les déplacements restent peu importants et ne génèrent pas de dysfonctionnements notoires.

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) nécessitant la prise en compte de l'évolution des modes de vie, des modes de circuler et réaliser des trottoirs.

## 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 kani-kéli :

- Un CCD 11 en bon état, entre Kani-Kéli et Choungui – les structures et dispositifs connexes sont en bon état apparent, la couche de roulement présente des défauts mineurs (à renouveler tous les 6 ans).
  - Un CCD 4 dans un état moyen sur l'ensemble de la traversée de la commune – 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).
  - La portion de CCD 4 entre Kani-Kéli et Kani-Bé est dans un état insuffisant – la structure et la couche de roulement sont altérées, nécessitant des travaux de réhabilitations urgents.
- A noter que les traversées de village, notamment celle de Kani-Kéli, présente une voie abîmée par les gravats divers, étroite et sans équipements connexes tels que stationnement et trottoirs sur certaines portions.





## Un développement axé sur le littoral

La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement sur le littoral. Les villages se sont installés sur des zones basses en bord de mer. Les villages présentent des zones urbanisées très denses correspondant au centre et à son développement proche ceinturé par le CCT. En périphérie, les densités sont moins fortes mais une grande majorité des zones d'extension future sont en cours d'urbanisation

Les liens entre les villages dépendent en grande partie de la distance qui les sépare et leur accès. Bien qu'il ne soit qu'à quelques petits kilomètres les uns des autres (2 kms en moyenne), on constate des liens plus importants entre Kani-Kéli et Kani-Bé, M'ronabéja et Passi-Kéli (malgré un conflit ancien). Le village de Choungui et celui de M'Bouini semble plus excentré du reste de la commune d'une part du fait de leur éloignement au chef lieu de canton Kani-Kéli et d'autre part parce qu'il ne bénéficie pas d'effet vitrine depuis le CCD (le CCD ne traverse pas le village). Les villages sont situés dans les plaines alluviales excepté Choungui et Passi Kéli.

De manière générale, au niveau de l'organisation du village, les cavanis<sup>9</sup> sont encore bien visibles, facilement repérables par la présence d'une bananeraie dense sous cocotier. C'est également sous ces cavanis que se sont implantés des groupements maraîchers (2 à Kani kéli, 1 à kani bé et 1 à M'bouini). Une très petite portion a été utilisée pour 1 école à M'bouini et un plateau sportif à M'Ronabéja et Kani Bé. On notera également que les 5 villages littoraux développent une façade littorale caractérisée par des zones littorales souvent mangrovières.

Les plaines sont séparées les unes des autres par des crêtes dont les versants peuvent être cultivés ou pas ; la mise en valeur dépend du type de sol, de la pente. De plus, une « pierrosoté » importante limite les possibilités de mise en culture. On ne trouve de culture que sur les micro environnements favorables (peu de pierres ou terrains peu accidentés). Ceci se traduit par quelques taches de culture dispersées dans le paysage des versants dans lequel on retrouve souvent du manioc et ambrevades. On note tout de même que le versant Est de la crête de Kani-Kéli comporte de nombreux cocotiers qui serait peut être un héritage du temps des concessions.

Les coupes longitudinales de la commune permettent de relever les modes de mise en valeur actuels du rivage jusqu'au point le plus élevé de l'écosystème. En bas de pente, on retrouve le village et son cavani (sur lequel se situent les bananeraies sous cocotiers et les périmètres maraîchers). Les cultures vivrières sont rencontrées après ce premier espace de cultures. On retrouve dans cette zone de nombreux arbres fruitiers (agrumes, corossolier, pomme cannelle, etc...). On observe encore des cultures vivrières après cette zone, mais cette fois ci avec plus d'arbres appartenant au type forestier. Donc plus on s'éloigne du village et plus le couvert arboré devient dense. C'est également dans cet espace que se localisent généralement les animaux. La dernière unité écologique peut présenter deux variantes : une forêt domaniale de type forêt du sud ou des padzas. L'exploitation de la forêt (coupe de bois d'œuvre) est très réglementée par la Direction de L'Agriculture et des Forêts voire presque impossible. Les padzas sont également inexploitable. Sur certains d'entre eux, la DAF tente de lancer des plans de réhabilitation (avec des plantations de vétiviers) afin de stabiliser et réduire l'érosion.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES

<sup>9</sup> Zone plate et fertile à proximité du village, à l'embouchure des rivières. Zones d'agriculture vivrière traditionnelle, les cavanis sont aujourd'hui construits du fait de l'extension des villages. Le terme désigne ainsi aussi des quartiers habités modernes.



## Une attractivité manifeste

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 Kani-Kéli et les autres communes rurales du Sud 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.

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, ainsi pratiquement 50 % de la population est concentrée dans le Nord autour de Mamoudzou et de Koungou.

La commune de Kani-Kéli est une commune rurale relativement isolée, c'est une commune peu attractive pour les communes avoisinantes puisque seulement 8% de la population n'est pas née à Mayotte (2002). Le taux d'activité de la commune atteint 41% en 2002, la part des demandeurs d'emploi est de 29.3%, ce taux est inférieur à celui de l'île.

En 1997, une proportion moyenne (53%) des actifs travaillait dans une autre commune, on compte qu'en 2002, environ 300 actifs de la commune travaillent à l'extérieur soit 58%.

La répartition des actifs par secteur d'activité montre l'importance du secteur Tertiaire à Kani-Kéli (78%) et la baisse du secteur primaire (4%), l'agriculture et la pêche restent encore les secteurs d'activités principaux pour ceux qui restent travailler sur la commune.

La commune 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 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, certains produits sont exportés vers les communes voisines.

Les principales activités (secondaire, tertiaire et enseignement spécialisé) se concentrent dans la capitale. Cette concentration place les communes éloignées dans une situation de dépendance totale ou partielle.

La commune de Kani-Kéli bénéficie d'un site exceptionnel qui implique la présence d'un site touristique de grande importance : Le Jardin Maoré (N'Gouja), mais également la présence de plusieurs restaurants-gîtes tels que le Quartier Latin à M'Bouini.

Le réseau routier diminue sensiblement l'isolement des communes rurales.

Malgré cela, les communes rurales et excentrées telles que Kani-Kéli, sont éloignées dans le temps. En effet, il faut compter environ 1h pour se rendre à Kani-Kéli depuis Mamoudzou, ce qui est relativement long pour parcourir environ 50Km.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## Les réseaux divers

### L'adduction en eau potable

Le réseau AEP de la commune est un réseau jeune et de ce fait en bon état. Les conduites de distribution sont approvisionnées par trois réservoirs localisés au niveau des villages de Kani Kéli, Choungui et Passi Kéli. Les réservoirs interconnectés sont rechargés par une conduite d'adduction provenant de Chirongui. A terme, il est prévu de limiter la multiplication des réservoirs et d'installer au niveau de Mzouazia un seul réservoir qui alimenterait le Sud de l'île.

Du fait de la pression de l'urbanisation, la capacité du réseau de distribution intra-village tend à devenir limitée. Les réseaux intra-village sont renforcés au fur et à mesure des opérations mises en place (ex : Résorption d'Habitat Insalubre, lotissement). Cependant l'urbanisation sur les hauts des villages provoque des problèmes de pression dans les conduites.

Il existe 3 bornes fontaines à carte (SOGEA) actuellement en fonctionnement sur la commune. Néanmoins, du fait de leur localisation, elles sont peu utilisées. Les 7 bornes publiques (eau gratuite) autrefois utilisées ont été volontairement mises hors de fonctionnement.

Les deux lavoirs de la commune, situés au niveau des villages de Choungui et Mbouini ne sont plus utilisés par manque d'approvisionnement en eau.

Pour ce qui est de la pratique des ménages vis à vis de l'utilisation d'eau, le dernier recensement de 2002 de l'INSEE révèle une évolution notoire de l'équipement des ménages.

En effet, le taux de logements ayant une prise d'eau dans la maison est passé de 5.6 à 23% sur la commune entre 1997 et 2002. A l'inverse, le taux de ménages ayant une prise d'eau dans l'enclos a diminué de 67 à 65% et celui relatif à la prise d'eau chez le voisin de 14 à 11% dans la même période. Les prises d'eau publiques qui approvisionnaient 12% des ménages en 1997 n'ont plus d'utilité que pour une part infime de la population en 2002. Ceci est certainement relaté à la fermeture des bornes fontaines publiques.

En ce qui concerne le confort des ménages, il s'est lui aussi amélioré puisque le taux de ménages possédant des sanitaires 'modernes' (douche ou baignoire et WC avec chasse d'eau) a plus que doublé en 5 ans : il est ainsi passé de 8 à 19% entre 1997 et 2002.

Dans le même temps, les ménages utilisant des sanitaires traditionnels de type Mraba Wa Sho sans WC avec chasse d'eau a diminué de 80 à 53%.

L'usage d'équipements sanitaires 'modernes' remplace donc petit à petit les équipements traditionnels, ce qui peut présager une élévation du niveau de vie des habitants du village.



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## L'assainissement des eaux usées

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

Il existe 7 stations de traitement sur la commune, soit prévues à court terme, soit déjà construites. Ces stations, de petite capacité ou grande capacité, sont mises en place dans le cadre d'opérations de RHI ou de lotissement. Les techniques d'épuration sont diverses :

- Biodisques suivis d'une infiltration dans le sol,
- Décanteur Digesteur suivi d'une infiltration dans le sol,
- Ministation Boues activées Dubromer,
- Lagunage.

Des contrats d'entretien des ministations ont été signés avec la société Dubromer. Cependant des problèmes de vandalisme et de vol de certaines pièces indispensables (pompe, armoire électrique) empêchent leur bon fonctionnement. Il est crucial que des mesures de protection soient rapidement mises en place et des fonds alloués pour le remplacement des pièces. Dans le cas contraire, la situation restera bloquée avec un rejet dans le milieu naturel d'eaux usées non traitées.

Il faut souligner qu'un assainissement collectif mal géré multiplie les risques sanitaires par rapport à un assainissement autonome du fait de la concentration des effluents.

Un descriptif des dispositifs d'assainissement de la commune a été réalisé, seul le lagunage réalisé sur les villages de Passi Kéli et Mronabeja (opérationnel en 2008) constitue la solution finale prévue dans le schéma directeur d'assainissement. Les autres dispositifs d'assainissement sont des solutions transitoires dans l'attente de la réalisation du système de traitement prévu dans le cadre du schéma directeur.

Aujourd'hui, en matière d'assainissement, la commune doit s'appuyer sur le plan de zonage élaboré en 2006 par ENTECH/SEGC pour le compte du SIEAM. Ce plan de zonage est une réactualisation du SDA de 2000.

Un assainissement collectif a donc été majoritairement choisi en privilégiant le regroupement des unités de traitement. Le traitement collectif choisi sur la commune est le lagunage naturel, filière rustique et robuste à faible coût d'investissement et d'exploitation. Cette filière a été préconisée étant données les bonnes disponibilités foncières sur la commune.

- Cependant, dans certaines zones l'assainissement individuel devra néanmoins équiper les habitations de manière pérenne.

## L'eau pluviale

La commune est constituée d'un ensemble de villages de tailles et d'extensions très modestes, excepté pour KANI-KELI.

Ils sont disposés le long ou dans le prolongement d'une plaine alluviale côtière et possèdent une façade le long du lagon réduite excepté pour le village « d'altitude et d'intérieur » qu'est CHOUNGUI.



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Deux villages, M'BOUINI et MRONABEJA, présentent la particularité de se disposer le long du lagon au déboucher d'une rivière.

L'habitat est d'une manière générale concentré, le développement de celui-ci quand il est significatif s'effectue au niveau des versants présentant de fortes pentes.



Ravine au cœur du village de Kani-Kéli



La rivière Mro Antanana

### Bassins versants principaux de la commune de Kani Kéli

Les bassins versants sont limités dans les hauts par les lignes de crêtes reliant les monts (Choungui, montagne Bné, Mlima Djalimou) aux langues de terre de chaque village respectifs. Les bassins versants sont de taille très variable : celui de Choungui est quasi inexistant puisque le village est situé sur un sommet, base donc du réseau hydrographique ; tandis que celui de M'rona Béja ou encore M'bouini sont relativement étendus. On peut remarquer que certains bassins versants possède des frontières communes (lignes de crêtes) comme ceux de Kani Bé avec M'rona Béja, ou M'rona Béja, M'bouini et Passi Kéli.. Le village de Choungui a ceci de particulier qu'il se situe sur un point haut, au pied du maintenant célèbre mont Choungui. Le bassin versant de M'rona Béja traverse d'ailleurs le village.

### Réseau hydrographique

Les 4 principales rivières du territoire sont :

- Mroni Antanana, qui se jette en mer dans l'est de M'rona Béja,
- Mroni Bérambo qui se jette en mer dans l'ouest de M'bouini,
- Mroni Djalimou, qui se jette dans la baie de Kani-Kéli,
- Mroni Angalafadi, qui se jette à l'ouest de M'Ronabéja.

Le reste du réseau hydrographique se compose ensuite de cours d'eau de plus faibles dimensions, la plupart anonyme, au fonctionnement beaucoup moins régulier.



## 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.

- 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.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## 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 :

- Le territoire communal couvre une superficie de 2 051 hectares et comprend 5 villages d'implantation littorale (Kani-Kéli, Kani-Bé, Mronabéja et Mbouini) et un village implanté à l'intérieur des terres et en hauteur (Choungui). Le village traditionnel de Choungui est emblématique de la commune car le Mont Choungui surplombe l'ensemble de l'île.
- Un éloignement administratif : la commune est située à l'extrême sud de l'île, d'une manière générale, le temps de parcours entre Mamoudzou et la commune reste long puisqu'il faut compter environ 1 heure de trajet en moyenne.
- La présence de massifs montagneux comme le Mlima Choungui (600m), le Vatoukaridi (377m) et le Mlima Djialimou (264m), des pointes, des ravines et des lignes de crêtes provoquent l'enclavement des villages. La commune se caractérise par une succession de plaines entrecoupées par des crêtes et leurs versants.

#### LES ENJEUX

- Désenclaver la commune.
- Conserver et valoriser l'identité locale du territoire.
- Inscrire plus fortement la commune de Kani-Kéli au sein du territoire Mahorais.

### 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 commune est traversée par un grand axe structurant (CCD4) qui traverse les villages de Kani-Kéli, Mronabéja et Passi-Kéli selon un axe Ouest-Est. Les villages de Kani-Bé, Choungui et MBOuini ont, quant à eux, une position en « antenne » par rapport à cet axe structurant et sont desservis par de petites routes communales. Le village de Choungui, est relativement distant du CCD4, son isolement déjà géographique ne s'en trouve que renforcé. Un accès par le CCD11 depuis le village de Tsimkoura permet de rejoindre le village de Choungui (carrefour entre Kani-Kéli et Kani-Bé).
- La configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement sur le littoral. Les villages se sont installés sur des zones basses en bord de mer. Les villages présentent des zones urbanisées très denses correspondant au centre et à son développement proche ceinturé par le CCD. En périphérie, les densités sont moins fortes mais une grande majorité des zones d'extension futures sont en cours d'urbanisation.

#### LES ENJEUX

- Conforter la complémentarité de la commune en développant les liaisons inter-villages.
- Poursuivre un développement urbain raisonné.
- Conserver l'armature urbaine de la commune.
- Préserver les espaces naturels et remarquables.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## Les grandes caractéristiques liées à l'environnement et au patrimoine

Le développement urbain de la ville impose 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 la réserve forestière des Crêtes du Sud.
- 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 notamment sur le village de Passi-Kéli, l'érosion des sols. Ces phénomènes obligent au respect des règles constructives adaptées. On note aussi des risques d'inondation dans les villages de M'Ronabéja et M'Bouini au cours de la saison des pluies ou de marées exceptionnelles.
- La commune de Kani-Kéli offre une multitude d'espaces verts et paysagers : la relation du bâti au végétal s'opère à plusieurs échelles :
  - A l'échelle du territoire : les « coupures d'urbanisation » ou « espaces de respiration » qui garantissent la lisibilité du paysage et l'agrément du cadre de vie.
  - A l'échelle du village : des espaces agricoles bien préservés qui forme une ceinture verte autour de l'urbanisation.
  - A l'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 Kani-Kéli offrent un visage ramassé, plutôt compact, sans mitage (ou peu) de l'espace agricole ou naturel, qui reste pratiquement vierge de construction. Ils présentent une réelle cohésion du bâti dans l'espace.
- 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,...). L'inscription dans le paysage à l'échelle de la case (la pente, l'érosion, l'enclos, l'espace public, le végétal, la rue,...) est également moins prise en compte.

### 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 : l'urbanisation et l'agriculture.
- 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 peut être appréhendé grâce à une réflexion tournée sur les caractéristiques socio-démographiques :

- La commune de Kani-Kéli a un taux d'accroissement annuel nettement inférieur à la moyenne mahoraise (5.8% de 1997 à 2002 et 3.1% entre 2002 et 2007). De plus, on peut remarquer que cette dernière est en perte de croissance depuis 1978. En effet, la commune a vu son taux annuel moyen diminuer de 3.3% à 0.9%.
- Globalement le taux de migrants a baissé entre 1997 et 2002 puisque les migrations 1997 représentaient 10.5% de la population alors que les migrations 2002 représentent 9.7% de la population. Cela traduit la perte d'attractivité de la commune.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



- En 1997, sur la commune de Kani-Kéli, la part d'habitant de nationalité étrangère représentait 5% de la population communale contre 8% en 2002. Le village de Kani-Kéli compte deux fois plus d'étrangers qu'en 1997 et observe une augmentation de l'immigration clandestine.
- Même si on constate, depuis le dernier recensement 1997 une légère baisse, la part des moins de 20 ans reste supérieure à 50 % (54,5% en 2002) de la population communale.
- Lorsque l'on analyse plus particulièrement la commune, on peut constater que les villages de M'ronabéja et Choungui ont vu leur population régresser de 1997 à 2002 au profit des villages de Kani-Kéli et de Kani-Bé qui ont connu une évolution constante depuis 1978 pouvant s'expliquer par une position géographique plus favorable (facilité d'accès).
- Entre 1997 et 2002, le nombre des ménages a augmenté de 15% par rapport à 1997. On constate que le nombre de personnes par ménage a diminué entre ces deux périodes intercensitaires passant de 5.3 personnes par ménage en 1997 à 4.8 en 2002 et 4.3 en 2007. En effet, on constate une nette augmentation de ménages composés de une à deux personnes. Cela pourrait s'expliquer par des décohabitations de jeunes adultes de moins de 24 ans.

#### LES ENJEUX

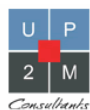
- Fixer la population communale et attirer des nouveaux habitants.
- Répondre aux projets de vie des populations jeunes.
- Renforcer les villages excentrés.

### Les grandes caractéristiques liées à l'habitat

Le devenir urbain de la commune de Kani-Kéli passe également par une réflexion sur les grandes problématiques liées à l'habitat :

- Le nombre de logement dans la commune de Kani-Kéli a augmenté de 16.87% ce qui est beaucoup plus faible que la moyenne de l'île (46.3%). L'augmentation du nombre de logement est cependant plus important que la croissance de la population (4.1%). Cela s'explique par la diminution du nombre de personnes par logement qui sous-entend la décohabitation des jeunes adultes.
- En 2007, plus de 79% des résidences principales sont en dur. 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, mené 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'individu, par le biais de lotissements communaux.
- Le processus de durcification s'accompagne de l'équipement en confort des logements concernant l'eau, électricité, mais aussi l'équipement électroménager.
- On peut également noter, la nette augmentation des immeubles en dur comportant plusieurs logements dont une grosse proportion à Kani-Kéli alors qu'il n'en avait qu'un en 1997. Cette évolution explique aussi l'augmentation du taux de locataires car ces logements collectifs sont souvent locatifs – le statut de locataire était un statut quasiment inexistant en 1997.

Au total, la commune de Kani-Kéli comptera 937 habitants supplémentaires **d'ici 2017 soit 234 logements à créer** répartis sur **8.6 hectares constructibles** soit environ **27 logements à l'hectare**<sup>10</sup>. Les surfaces disponibles actuellement sur l'ensemble de la commune sont estimées à 26.5 ha.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES

<sup>10</sup> Préconisations du PADD de Mayotte.



A l'horizon 2027, la commune comptera 1133 habitants supplémentaires par rapport à 2017, soit 282 logements supplémentaires sur 10.5 ha à réserver.

**La poursuite de la croissance démographique, malgré une nette baisse entre 2002 et 2007 (0.9%), va accroître les besoins en résidences principales. 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 haute à 1.90%, les besoins en logements sont estimés à 234 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.**

#### 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'habités.
- Densifier et renouveler le tissu existant.

### Les grandes caractéristiques liées au développement économique

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

- La commune souffre d'un abandon des activités liées à l'agriculture. Parallèlement, on observe une augmentation de plus en plus prononcée du secteur tertiaire, ce qui traduit un changement profond des mentalités et un dénigrement du secteur primaire chez les jeunes adultes en âge de travailler.
- De plus, le sud de l'île est peu agricole. Les sols du sud et notamment de la commune de Kani-Kéli sont sableux et s'effritent ce qui rend difficiles les pratiques agricoles. Les deux zones agricoles majeures de la commune se situent sur les bassins versants des rivières Djilimou à Kani-Kéli et Antanana à M'Ronabéja. Les perspectives de développement de l'agriculture sont limitées sur la commune, car les rivières ont un débit qui a fortement baissé ces dernières années. De plus, l'attractivité marchande de maraîchage est très faible car il n'y a pas de déplacements de collectrices à partir de Kani-Kéli du fait de l'éloignement de Mamoudzou.
- L'activité agricole de Kani-Kéli demeure principalement vivrière dans la mesure où la majorité de ceux qui pratiquent l'activité agricole ne vendent pas leurs produits (53%). Cette activité agricole s'exerce seule ou en complément avec une autre activité. Le secteur agricole est largement sous-équipé, les méthodes de production traditionnelles sont peu rentables économiquement et ne permettent qu'un revenu occasionnel. De même pour le secteur de la pêche qui 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.
- La répartition des actifs par secteur d'activité montre l'importance du secteur tertiaire à Kani-Kéli (78%) et la baisse du secteur primaire (4%), l'agriculture et la pêche restent encore les secteurs d'activités principaux pour ceux qui restent travailler sur la commune. On note une évacuation des actifs (305 actifs entre 1997 et 2002, soit 58%) vers les communes avoisinantes et le chef-lieu de Mayotte ; Mamoudzou. Entre ces deux recensements, on peut noter une augmentation du chômage de 4% et une nette diminution d'actifs non salariés. On constate aussi une baisse des ménages « artisans, commerçants » puisque lors du recensement 1997 de l'INSEE, on comptait 41 commerçants ou artisans sur la commune et qu'il y en a que 31 au recensement 2002.

■ Avec Bandréle, la commune de Kani-Kéli est certainement l'une des plus touristiques de l'île. Tout le littoral se caractérise par de nombreuses plages dont la plus connue est sans doute



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



N'Gouja avec ses baobabs géants. Mais d'autres sont aussi belles, telles que les plages de M'Tsanga M'titi, Foumboro, la plage du village de M'Bouini et son îlot.

■ Par ailleurs, la commune bénéficie d'un autre atout touristique : le village traditionnel montagnoux de Choungui. Ce lieu privilégié par sa beauté et son authenticité au pied du mont Choungui domine l'ensemble de l'île et offre l'occasion d'une randonnée aux touristes téméraires.

#### LES ENJEUX

- Préserver l'activité agricole vivrière et les espaces dédiés à cette activité.
- Diversifier les types d'activités et de services rencontrés sur la commune afin de canaliser les flux sortants.
- Accueillir des entreprises et des commerces sur le territoire.
- Développer la gamme touristique.
- Développer et conforter le tourisme actuel.

### 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 urbanisable 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 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 PLU, 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. La « squatterisation » 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.
- Malgré les contraintes du territoire (plaines limitées, des zones de risques, des ravines,...) et les espaces protégés de la commune, l'urbanisation est peu contrainte au vu de l'évolution démographique de la commune de Kani-Kéli : taux annuel de variation 2002/2007 : 0.9%<sup>11</sup>.

#### 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.

<sup>11</sup> Ce



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## 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 Kani-Kéli passent par une réflexion sur les problématiques liées aux équipements à l'échelle communale et supra-communale :

- La commune de Kani-Kéli dispose de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels répartis sur tout son territoire. En ce qui concerne les équipements publics, il existe encore aujourd'hui un déficit important en matière d'équipements, caractéristique des communes rurales. 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. Au total il s'agit de 1 084 élèves scolarisés dans le premier degré dont 707 en cours élémentaires et 365 en cours pré élémentaire (et 12 en CLIS) répartis en 46 divisions. Les locaux du premier degré paraissent largement suffisant pour satisfaire la demande à moyen terme, compte tenu de la diminution des effectifs scolaires.
- En terme de services et administrations, la poste est localisée sur le chef-lieu de la commune ; Kani-Kéli, ainsi que la mairie et quelques services comme une auto-école. Une mairie annexe est située à Choungui à côté de la bibliothèque. Un appareil commercial restreint est disséminé sur la commune, il se caractérise par l'implantation de petites boutiques avec pignon sur rue. Deux structures se démarquent en terme d'économie ; la COVIPEEM, activité économique liée à la pêche sur le village de Kani-Kéli et le restaurant 'Quartier Latin', activité économique liée au tourisme, sur le village de M'Bouini.
- La commune possède de nombreux équipements scolaires, sportifs et culturels. Aujourd'hui, la répartition des équipements semble 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.

### LES ENJEUX

- Restructurer les équipements scolaires.
- Gérer et renforcer les équipements actuels.

## Les grandes caractéristiques liées transports et aux déplacements

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

- Dans le domaine des transports en commun, les taxis collectifs répondent 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-RN est inadapté.
- La commune de KANI-KELI présente un ordre de trafic extrêmement faible par rapport aux autres communes. Le trafic routier est peu important d'une part parce que l'attractivité de la commune est faible et d'autre part parce que le taux de ménages motorisés sur la commune est bas.



U P  
2 M  
Consultants



CEM  
CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



En terme de déplacement, la commune ne peut être qualifiée de prioritaire. En effet, si quelques actifs migrent vers Mamoudzou, les déplacements restent peu importants et ne génèrent pas de dysfonctionnements notoires.

■ Le réseau viaire, surtout communal, est le plus souvent mal entretenu, il n'est pas mis en valeur et les traversées de villages sont étroites, encombrées et en mauvais état.

■ Le temps de parcours entre Mamoudzou et Kani-Kéli reste long et difficile puisqu'il faut compter environ une heure de trajet en voiture avec un réseau routier en état sommaire sur certains tronçons. Le trafic routier local reste peu important compte tenu de la faible attractivité de la commune et du taux de ménages motorisés encore bas. Une carence en transport est à relever sur le territoire, renforçant l'isolement géographique des bassins de vie de la commune. Le déplacement jusqu'à Mamoudzou en taxi collectif est onéreux (4.80 €/aller) et nécessite en moyenne deux heures. Ainsi cette déficience se révèle un vecteur d'exclusion sociale des habitants les plus démunis.

#### LES ENJEUX

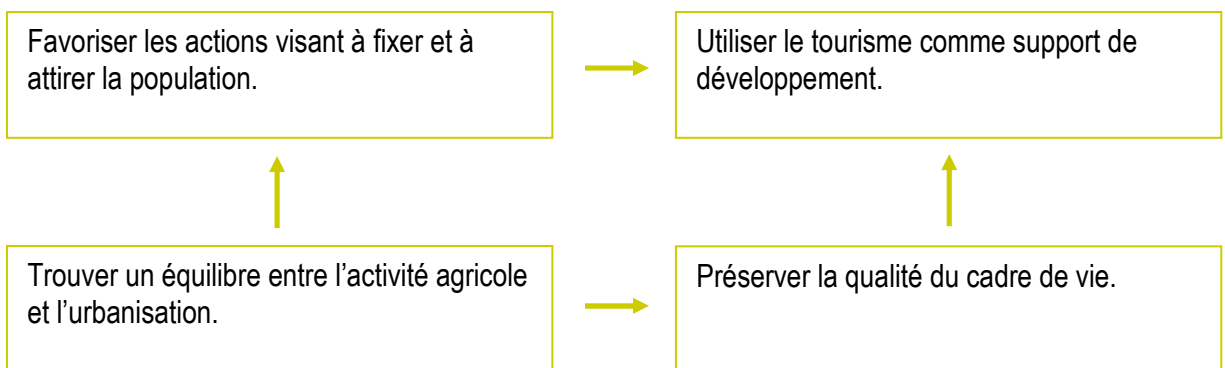
→ Réorganiser et adapter les transports en commun.

→ Organiser le stationnement et le réseau viaire à l'échelle de la commune.

### 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. ENVIRONNEMENT BIO PHYSIQUE

### UNE TOPOGRAPHIE MARQUEE PAR DES RELIEFS

La commune se caractérise par une succession de plaines entrecoupées par des crêtes et leurs versants. Quelques crêtes érodées nues appelées *padzas* se situent sur les crêtes.

Une succession de plaines, de côtes et de dépressions qui résultent du jeu de l'érosion sur l'alternance répétée de roches dures (basaltes) et de roches tendres (pouzzolanes altérées) constituant le substratum de la zone.

⇒ **LE RELIEF EST DOMINE PAR LE MONT CHOUNGUI DONT L'ALTITUDE MOYENNE EST DE 594 M.**

### DES CONTRAINTES CLIMATIQUES PLUTOT FAIBLES

L'île bénéficie d'un climat de type tropical humide.

Le pluviomètre de Mbouini (alt 20 m), le plus proche de M'rona Béja – Passi Kéli, donne une idée des précipitations moyennes caractéristiques de la commune. Ces moyennes ont été calculées depuis la mise en place du poste en 1994 :

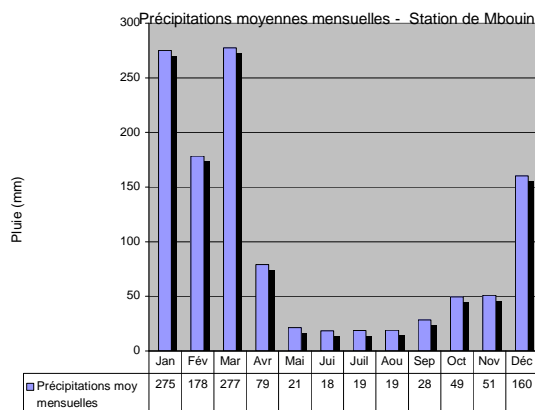
⇒ **LES PRECIPITATIONS MOYENNES ANNUELLES SONT DE 1117 MM AU POSTE DE MBOUINI.**

Les cyclones sont peu fréquents, le dernier notable, Kamisy, remonte à 1984.

L'humidité est importante avec une moyenne annuelle de 79,5%, avec un taux maximal de 93,75% et minimal de 65,25%.

Les vents varient en fonction de la saison :

- En saison des pluies, les vents dominants de force faible sont de secteur N.NE à N.NW.
- En saison sèche, les vents dominants sont les alizés de secteur S.SE à S.SW et sont plus intenses qu'en saison des pluies.



### DES RISQUES GEOTECHNIQUES (GLISSEMENTS DE TERRAIN) ELEVES MAIS TRES LOCALISES

**La géologie** correspond à une superposition ou des passages latéraux de formation volcaniques ; par ordre chronologique :

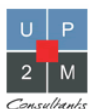
- Des pyroclastites récentes (cendres, brèches...) correspondant à des coulées de laves récentes.
- Des pointements de phonolites qui forment les reliefs élevés. L'érosion des phonolites les désagrège en gros blocs instables qui se propagent depuis les sommets vers les vallées, emballés dans les colluvions, notamment dans le village de Passi kéli (voir carte des faciès géologiques de Mayotte).

Des sables de plage, des argiles alluviales et colluviales de fond de vallée, faciès que l'on retrouve dans les zones urbaines.

**Les matériaux rencontrés : altérés, basaltes à néphélines**

La commune s'insère sur une unité morfo pédologique de type versants à coulées boueuses, fortement décapées, de formes en croissant à versant profilé en gradins plus ou moins convexes.

A l'aval de chaque village on trouve la mangrove, lieu de dépôt des colluvions plus récents, et à l'amont par des pyroclastites récentes.

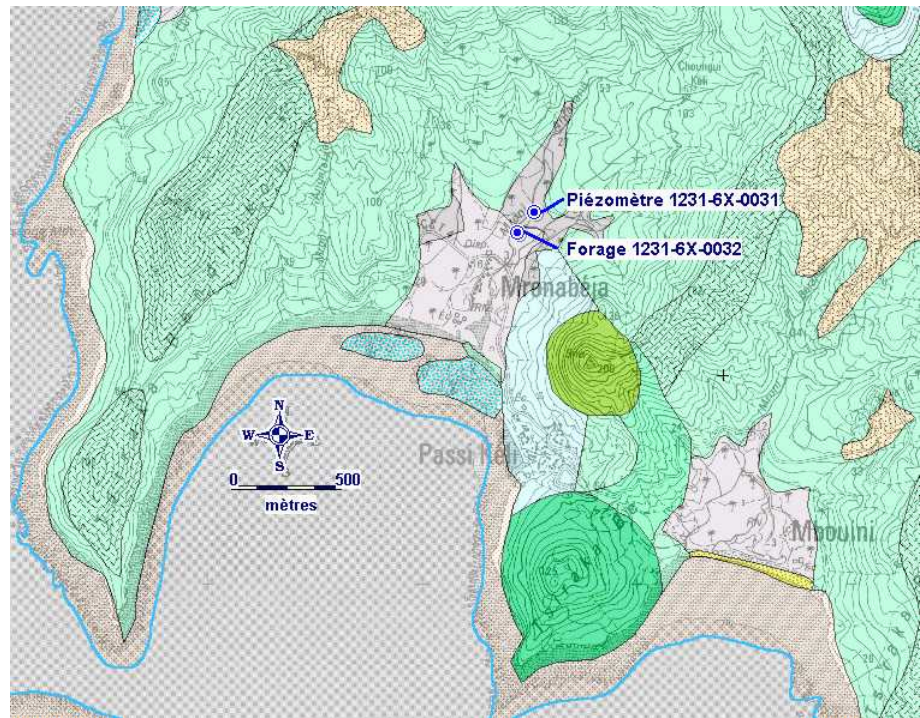




Toute la moitié sud de l'île, c'est-à-dire les communes de Sada, Chiconi, Ouangani, Dembéné Chirongui Bouéni et KaniKéli, est confrontée à des glissements de terrain, et glissements profonds pouvant mettre en jeu des quantités importantes de matériels ou glissements superficiels avec « boules ». La commune est dominée par le massif basaltique du Mont Choungui.

En ce qui concerne les zones de chute de blocs potentielles, elles se situent pour la plupart dans des secteurs inhabités.

⇒ **LA COMMUNE EST DOMINEE PAR UN SOL FERRALLITIQUE TRES EPAS SUR COULEES ET RECOUVREMENT CENDREUX**



Géologie	
[Symbol]	Altération tumerolienne
[Symbol]	Altérites ferrallitiques pouvant atteindre plusieurs mètres d'épaisseur (bad-land)
[Symbol]	Anneaux de pyroclastiques trachytiques (ash-ring) de Kawéni
[Symbol]	Anneaux de pyroclastiques trachytiques (ash-ring) de Kawéni + appareil volc et p.
[Symbol]	Basaltes
[Symbol]	Basaltes + appareil volc et projection
[Symbol]	Basaltes ankaramitiques et basaltes à hornblende
[Symbol]	Basaltes ankaramitiques(BAN)
[Symbol]	Basaltes ankaramitiques(BIS)
[Symbol]	Basaltes essentiellement (BAN), altérés
[Symbol]	Basaltes à olivine
[Symbol]	Caye de sable corallien
[Symbol]	Cinértes et ponces trachytiques de Pamandzi
[Symbol]	Cinértes et ponces trachytiques de Pamandzi + appareil volc et projection
[Symbol]	Colluvions de versants
[Symbol]	Formations de rivières = alluvions et petites accumulations
[Symbol]	Gordons littoraux
[Symbol]	laves indifférenciées de fond vallée du M'Sapéré
[Symbol]	laves indifférenciées de fond vallée du M'Sapéré + appareil volc et projection
[Symbol]	Mangrove (limon sableux)
[Symbol]	Phonoïtes
[Symbol]	Phonoïtes alcalines : piton
[Symbol]	Phonoïtes alcalines du sud de l'île: pitons dôme
[Symbol]	Praires alluviales ou littorales (alluvions fines)
[Symbol]	Projections de cinères en couverture de plusieurs mètres d'épaisseur
[Symbol]	Récif corallien
[Symbol]	Sables
[Symbol]	Scories basaltiques prépondérantes
[Symbol]	Téphrites phonoïtiques





## HYDROGRAPHIE

### Bassins versants principaux

Les bassins versants sont limités dans les hauts par les lignes de crêtes reliant les monts (Choungui, montagne Bné, Mlima Djalimou) aux langues de terre de chaque village respectifs. Les bassins versants sont de taille très variable : celui de Choungui est quasi inexistant puisque le village est situé sur un sommet, base donc du réseau hydrographique ; tandis que celui de M'rona Béja ou encore M'bouini sont relativement étendus. On peut remarquer que certains bassins versants possèdent des frontières communes (lignes de crêtes) comme ceux de Kani Bé avec M'rona Béja, ou M'rona Béja, M'bouini et Passi Kéli.. Le village de Choungui a ceci de particulier qu'il se situe sur un point haut, au pied du maintenant célèbre mont Choungui. Le bassin versant de M'rona Béja traverse d'ailleurs le village

### Un réseau hydrographique hiérarchisé

Le réseau hydrographique de la commune est constitué à la fois de cours d'eau à écoulement intermittent ou pérenne, ces derniers étant alimentés par les eaux souterraines vu la sévérité de la saison sèche. Etant donné le relief accidenté de la commune, les bassins versants sont relativement compacts, ce qui suggère des temps de concentration réduits.

Les 2 principales rivières du territoire sont :

- Mroni Antanana, qui se jette en mer dans l'est de M'rona Béja,
- Mroni Bérambo qui se jette en mer dans l'ouest de M'bouini,

Le reste du réseau hydrographique se compose ensuite de cours d'eau de plus faibles dimensions, la plupart anonyme, au fonctionnement beaucoup moins régulier. D'une manière plus précise :

Cette configuration géographique, topographique et géologique a conduit à une concentration du développement des villages sur le littoral.

Les villages sont situés dans les plaines alluviales exceptés les villages de Choungui et Passi Kéli.

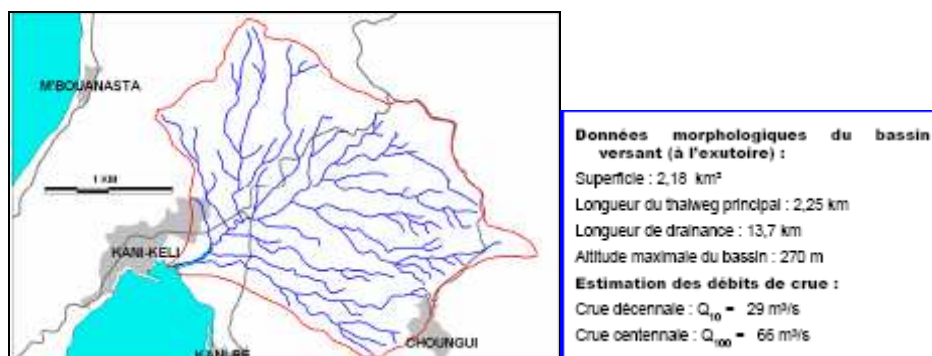


Figure 1 Rivière de Mbouini (Mroni Bérambo)



## II - LE MILIEU NATUREL

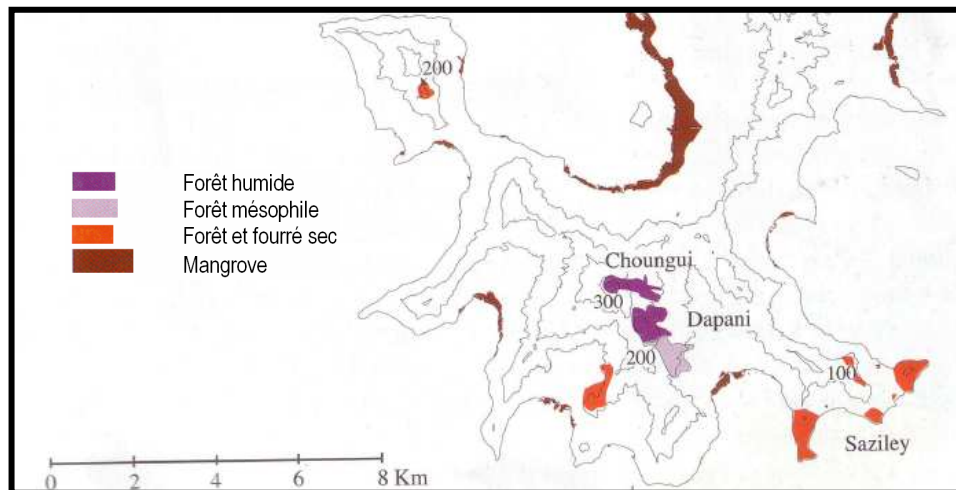
L'aire d'étude se caractérise par une grande variété de milieux : forêts, mangroves se traduisant par une diversité des habitats (au sens biologique du terme) et des espèces végétales ou animales.

Sur la commune de Kani-Kéli, les espaces remarquables et naturels littoraux concernent :

- la mangrove, zone très convoitée par l'urbanisation et l'agriculture et qui doit être protégée de la pollution terrigène
- les pointes constituant des secteurs privilégiés du développement touristique
- les plages et les sites de ponte des tortues
- les zones agricoles littorales
- les réserves forestières

### VEGETATION NATURELLE

La surface boisée qui fait l'objet d'une attention particulière auprès des autorités est celle se trouvant sur le Mont Choungui.



Source : *Plantes et forêts de Mayotte – DAF 1999*

### **La forêt du Mont Choungui**

Ce piton rocheux aux pentes raides abrite des milieux particuliers. Les changements classiquement constatés en milieu tropical montagnard, au fur et à mesure que l'on s'élève en altitude, peuvent être observés à Mayotte pour un sommet relativement bas (594 m).

Sur les versants est et sud du Mont Choungui, les bas de pente sont couverts jusque vers 450m d'une forêt identique à celle de Bénara ou du massif de Convalescence. Le Mchelele, le Barabai, le Fapevo (*Ravensara àreolata*) et le Mwaha vavy dominant, le Vavalozza (*Comoranthus obconicus*) est cependant plus fréquent.

Le fourré qui recouvre les hauts de pente est dominé par Honko angala, un arbuste qui n'existe nulle part.

### **Mangrove de Mronabéja**

Cette mangrove a énormément régressé depuis 1950 (13,2 ha). Il ne reste plus que des bosquets de palétuviers. Il est difficile de savoir quel a été le rôle de l'Homme dans cette déstabilisation. D'après la population locale, il y aurait eu des coupes de palétuviers « Mhonko ». Celles-ci n'ont pas été suivies par une régénération naturelle de la mangrove.



Consultants



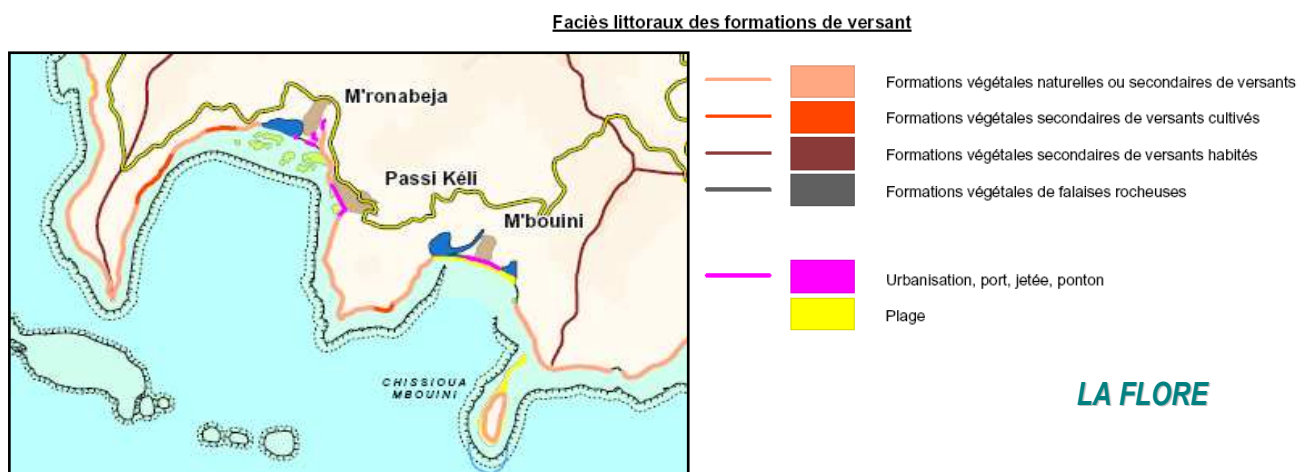


## Mangrove de Kani Kéli

C'est la plus importante mangrove du Sud avec une surface d'environ 15 ha. Elle présente un schéma de zonation classique avec un front pionnier de *Sonneratia*, suivi de *Rhizophora*. Plus en amont on rencontre *Bruguiera*, *Ceriops* et enfin *Avicennia*.

Cette mangrove est, comme celles des baies voisines, en régression, mais le phénomène est beaucoup moins important.

### Végétation littorale et mangroves



**A Mbouini**, on inventorie la végétation suivante :

Végétation halophile de haut d'estran à *Ipomea pes-caprae* et/ou *Sporobolus virginicus* ;

- ❖ Taillis supra-littoral de haut de plages à *Hibiscus tiliaceus* et *Cordia subcordata* ;
- ❖ Taillis supra-littoral de cordon intérieur de baie à *Thespesia populnea* et *Hibiscus tiliaceus*.

Mangrove à *Sonneratia alba* sénescente.

A l'Est, forêt littorale sénescente. A l'Ouest, végétation dégradée par les activités agricoles

**A Ngouja :**

Présence de très beaux baobabs et de l'espèce *Turraea virens*, caractérisée par sa rareté.

Végétation halophile de haut d'estran à *Ipomea pes-caprae* et/ou *Sporobolus virginicus* ;

- ❖ Ourlet supra-littoral subhalophile à *Asystasia gangetica* ;
- ❖ Taillis supra-littoral de haut de plages à *Hibiscus tiliaceus* et *Cordia subcordata*.

Végétation relativement dégradée du fait de la forte fréquentation. Présence de vieux baobabs et d'une liane endémique (*Cynanchum comorense*) à l'Ouest de la plage.

Plusieurs types d'habitats (milieu défini par un ensemble de facteurs écologiques spécifiques) différents ont été identifiés sur l'ensemble de la Commune de Kani Kéli parmi lesquels, certaines espèces de la flore sont protégées.

Les espèces concernées par l'arrêté préfectoral n° 42/DAF/2006 fixant la liste des espèces végétales protégées dans la Collectivité de Mayotte. (Extrait de l'Atlas de la Flore protégée DAF 2006). Quelques espèces protégées dans la commune :

- *Cololejeuna magillii*
- *Microgramma lycopodioides*
- *Angraecum leonis*
- *Cynorkis galeata*



Consultants





- *Buxus madagascariensis*

## LA FAUNE

Suite à la pression démographique, les différents villages disposent très peu d'étendu d'écosystèmes naturels pouvant abriter la faune sauvage.

**Toutefois l'on trouve une diversité animale comprenant de nombreuses espèces remarquables**

- Parmi les insectivores primitifs de la famille des Tenrecidés, transformés par des millénaires d'évolution et les grosses chauves-souris frugivores *Pteropus spectacularis* ces deux groupes sont présents dans la commune de Kani Kéli.
- Parmi les mammifères, le lémurien (*Eulemur fulvus mayottensis*) est très présent
- Parmi les reptiles, la faune de la région comporte des geckos du genre *Phesulma*

## LES ESPACES NATURELS DE PROTECTION STRICTE

### Espaces forestiers

**Extrait du PADD page 101 :**

Compte tenu de la richesse écologique et paysagère que représentent les espaces naturels littoraux et le rôle qu'ils jouent en termes d'équilibre écologique (rôle épurateur des mangroves par exemple), le plan d'aménagement et de développement durable de Mayotte (PADD 2004) affiche des principes destinés à permettre leur préservation.

Il s'agit de préserver la vocation naturelle de certains espaces dans le but :

- ❖ D'empêcher la constitution d'un front bâti sur le littoral et de maintenir des espaces de respiration qui offrent, dans des secteurs déjà très urbanisés, des points de vue sur le lagon.
- ❖ De préserver l'intégrité d'espaces naturels à forte valeur patrimoniale en raison de leur richesse biologique et/ou de leur rôle écologique (notamment vis à vis du milieu lagunaire).
- ❖ De limiter le développement de l'urbanisation sur des espaces ou des sites caractéristiques du paysage littoral mahorais (pointes, crêtes, etc.).

**Pour la commune de Kani Kéli, le plan d'aménagement et de développement durable distingue les, les tsiraka Bé, Bandrakouni et Passi Bé.**

La forêt naturelle sèche de Mronabéja (40 hectares) sert de protection du couvert végétal et de la stabilité du sol.

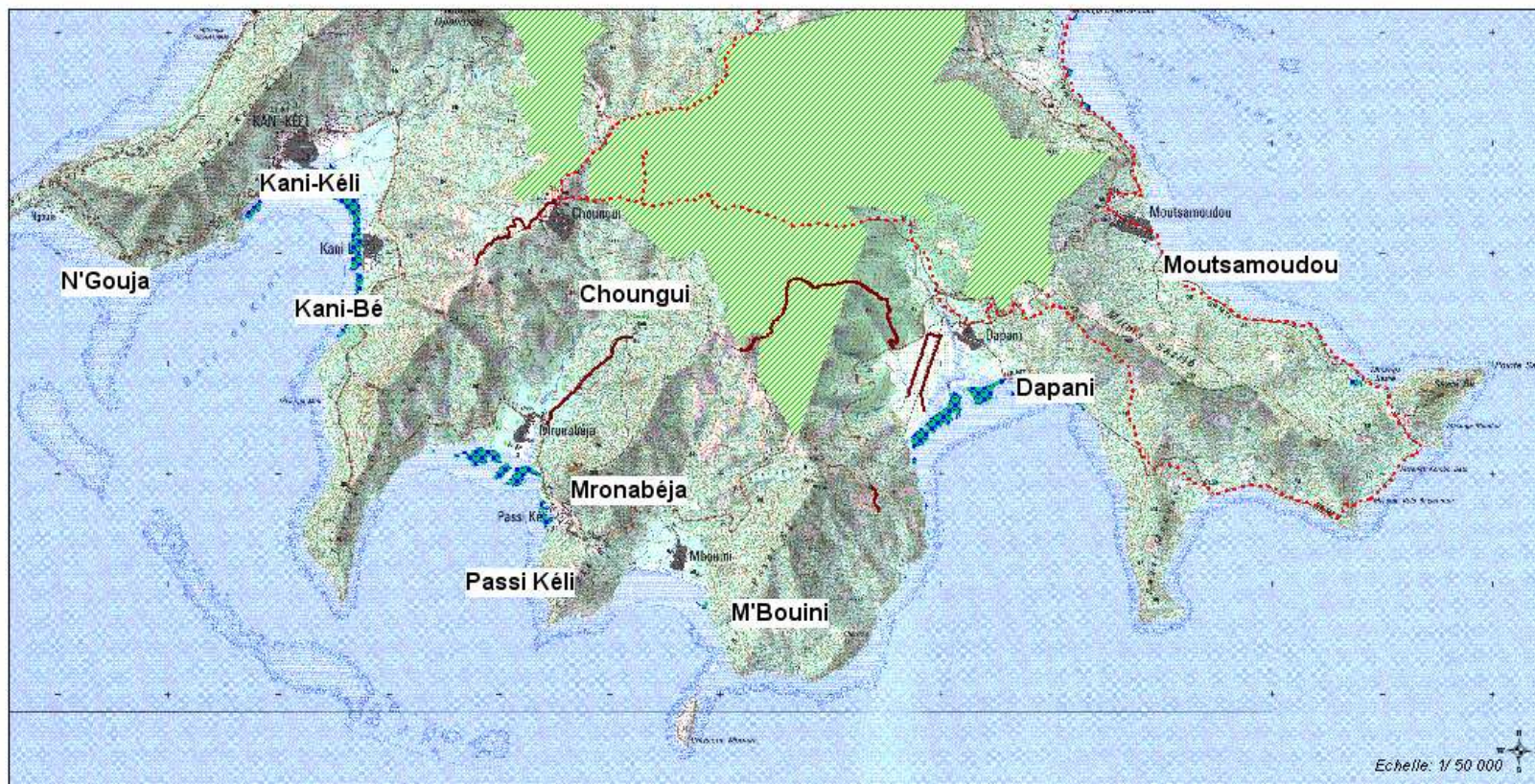


Consultants







## ESPACES NATURELS DE PROTECTION FORTE SUR LA COMMUNE DE KANI-KÉLI



DAF/SEF - Bureau d'études techniques

-  **Mangroves**
-  **Réserve forestière dont la gestion est confiée au Service environnement et forêt de la Direction de l'Agriculture et de la Forêt**

-  **Sentier de Grande Randonnée**
-  **Pistes non revêtues**



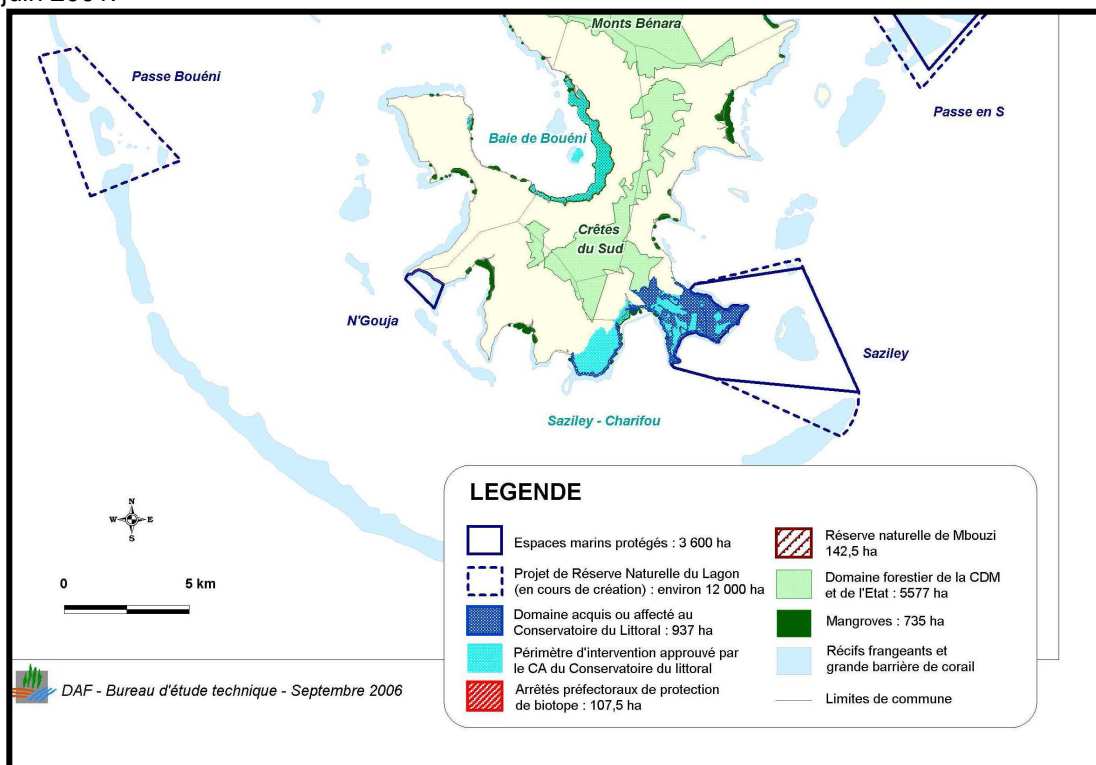


## Espaces marins

### Un espace marin protégé : Ngouja

La plage de Ngouja se situe entre la baie de Mzouazia et celle de Kani, à l'extrémité de la pointe séparant ces deux baies. Le statut de réserve naturelle concerne Ngouja pour une superficie de 130 hectares. Le site de Ngouja (Illustration 27) est caractérisé par **une plage relativement longue** pour Mayotte (environ 650 m)

La plage de Ngouja est un espace classé en zone de protection par arrêté préfectoral n°42/DAF du 11 juin 2001.



Carte des espaces protégés

La mangrove de Kani Kéli (15 ha) joue un rôle protecteur du trait de côte et du lagon. C'est la plus importante mangrove du Sud qui se trouve en régression.

### ENJEUX :

La contrainte biologique du PLU est représentée non seulement par la nécessité de préserver les habitats et les espèces pour leurs intérêts écologique et scientifique, mais aussi par des impératifs réglementaires

Différents textes, en particulier la directive européenne 92/43/CEE "Habitats", imposent de préserver les habitats d'intérêt communautaire ainsi que les habitats naturels d'espèces d'intérêt communautaire car ils sont susceptibles d'être proposés à l'inscription au réseau Natura 2000

De même, en vue du maintien de la biodiversité, il est souhaitable de ne pas fragmenter par de nouvelles infrastructures les grandes entités d'intérêt biologique mises en évidence.



Consultants







**La commune de Kani Kéli dispose de deux atouts paysagers important :**

- Le Mont Choungui et
- Le lagon

**Ces qualités sont issues du relief et s'explique par la géomorphologie**

Le village de Choungui est installé au pied du dôme mlma Choungui (594m), ancien édifice volcanique du haut duquel on domine la majeure partie de l'île, le lagon, la barrière de corail, et l'île d'Anjouan.

Vue sur le lagon du Mont Choungui	Plage et îlot de Mbouini
	

La topographie du village de **Passi Kéli** est marquée par des reliefs le limitant depuis l'est, Nord Est et Sud Est, ces reliefs descendent en pentes irrégulières vers l'Ouest, en direction des groupes d'habitation dispersés en haut de la CCD, puis en descendant jusqu'à la plage où les villageois s'étaient installés en premier.

⇒ **LES PRINCIPAUX SITES DE LA COMMUNE SONT :**

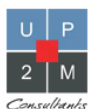
- Point culminant : Vatoukaridi (377 m), à l'est.
- Site au nord du Djialimou (264 m).
- Le littoral est découpé en trois anses profondes : les Baies de Kani, de Passi Kéli et de Mbouni.
- **Il est cerné de coraux et d'une double barrière de corail (phénomène rarissime dans le monde.**
- Les terres inondables à palétuviers occupent le fond des baies.
- Petites rivières Djialimou et d'Antanana.
- Village perché à 300 m de Choungui, le seul de l'Île : superbe panorama.
- Plage Ngouja à la pointe sud-ouest, qui passe pour la plus belle de l'Île avec ses tortues.

**ENJEUX :**

***Le paysage est patrimoine commun de la nation (article L110 du code de l'environnement) et chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences (article L110 du code de l'urbanisme)***

**Il convient :**

- De préserver durablement la diversité des paysages de la commune
- De favoriser la qualité paysagère de la Commune par une attention particulière portée sur le traitement paysager des espaces verts des lotissements
- De veiller à la qualité paysagère du Mont Choungui



Consultants





### III- LE MILIEU HUMAIN

#### CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

##### TENDANCE A LA REGRESSION DE LA POPULATION

La commune de Kani-Kéli a un **taux d'accroissement annuel nettement inférieur à la moyenne mahoraise (3,1% en 2007)**. Une perte de croissance est constaté entre 1978 et 2002 alors qu'une légère croissance est observé entre 2002 et 2007 ( **0,9 %** ). En effet, les villages de Mbouini et de Choungui ont vu leur taux annuel moyen augmenté respectivement de 3.1 % à 3.2 % :

La population se concentre principalement autour du village de Kani Kéli, et Choungui Lorsqu'on zoome sur la commune, on peut voir que le village de M'ronabéja voit sa population régresser depuis 1997 et Passi Kéli voit sa population régresser depuis 2002.

En terme de densité: 211 hab/km<sup>2</sup>, celle-ci reste faible par rapport à la moyenne de Mayotte qui est de 511 hab/km<sup>2</sup>,

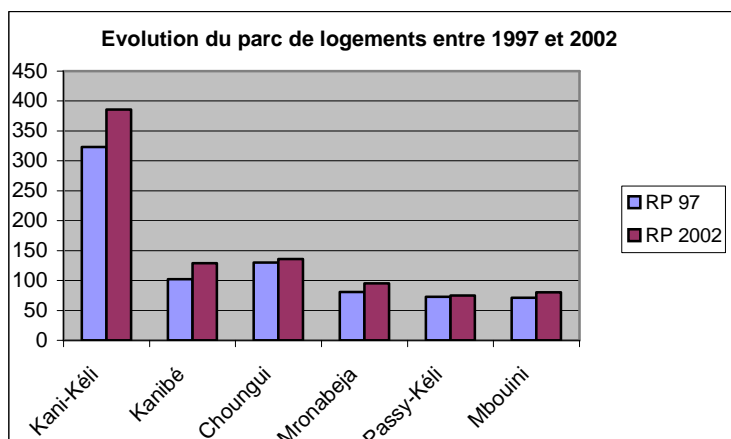
#### ENVIRONNEMENT URBAIN

##### UNE PRESENCE ET UN DEVELOPPEMENT TRES VARIABLES DE L'HABITAT ET DES ACTIVITES

Les données d'évolution du nombre de logements sont celles de 2002. La croissance pour la période 1997-2002 a été plus importante pour Kani-Kéli et Kani-Bé.

**Les perspectives d'évolution démographique sont indissociables des perspectives d'évolution du parc logement dans la commune.**

Evolution du parc de logement



### IV- SECURITE – SALUBRITE – SANTE PUBLIQUE

#### POLLUTION

Dans l'ensemble, la qualité des eaux littorales est assez bonne ; contribue à cette situation satisfaisante l'absence d'activités industrielles sur le littoral. Néanmoins, le développement démographique de la commune n'est pas sans poser des questions quant à la pérennité de cette situation.

##### Les effluents

Si en saison humide le fort coefficient de dilution pallie en bonne part le défaut d'équipement, en saison sèche les niveaux de pollution peuvent être significatifs au droit de la commune.

##### Les eaux de baignade

Dans l'ensemble, les analyses effectuées révèlent une qualité satisfaisante pour les plages de Kani Kéli.

#### LES DECHETS

La collecte et le transport des déchets sont de la compétence de la Commune, qui a délégué ses pouvoirs au SICTOM du Sud.





Les déchets ménagers sont collectés plusieurs fois par semaine et sont ensuite acheminés vers la décharge de Chirongui.

L'absence d'un Plan d'Elimination des Déchets s'en ressent, pourtant la pression des besoins est forte. Le gisement des déchets ménagers à traiter pourrait croître en 2020 par rapport à 2007 de 50 %.

Actuellement, la collecte sélective, pourtant le fondement d'une bonne stratégie de traitement des déchets, n'est pas développée. Le mode de traitement des déchets s'en ressent : pour l'essentiel, il recourt aux décharges peu nombreuses quoique non conformes aux normes.

### Perspectives et 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.

#### Des besoins d'investissement

L'amélioration des conditions de stockage est l'enjeu majeur. Il n'existe pas de décharge autorisée dans la commune. L'identification de site conforme est à entreprendre.

#### Un enjeu de financement et de décalage culturel

Le traitement des déchets comme l'alimentation en eau et le traitement des eaux usées sont des services à prérogative et maîtrise d'ouvrage publiques mais à financement « marchand » et non pas fiscal car les bénéficiaires sont parfaitement identifiés, ainsi que leur consommation. L'eau se paie, l'élimination des déchets aussi au travers d'une taxe pour service rendu assise sur les évaluations des assiettes fiscales foncières bâties.

Et cela sans compter la population clandestine qui génère elle aussi des déchets ménagers.

À base fiscale si étroite on comprend que les collectivités territoriales soient réticentes à fortement améliorer le service rendu.

Enfin, la situation est d'autant plus délicate que la notion de « déchets ménagers à enlever puis traiter » n'est pas identiquement comprise par toutes les composantes de la population mahoraise.

Les déchets correspondent à une construction sociétale, l'eau potable par contre est un objet « de nature » dont le besoin est ressenti à l'identique par tous.

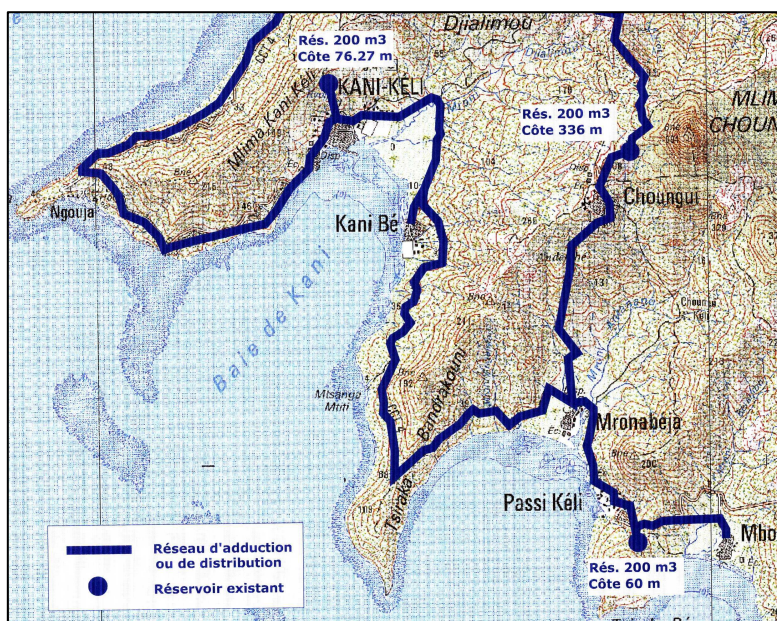
## EAU POTABLE

Il existe deux forages situés à proximité du Mro Antanana. Le premier, datant de 1980, est utilisé en piézomètre tandis que l'autre datant de 1990, n'est pas encore exploité

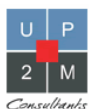
La distribution de l'eau potable est assurée par le Syndicat Intercommunal de l'Eau et de l'Assainissement (SIEAM). Le Syndicat assure l'étude et la réalisation des ouvrages nécessaires à la production et à la distribution de l'eau potable.

Les conduites de distribution sont approvisionnées par trois réservoirs localisés au niveau des villages de Kani Kéli, Choungui et Passi Kéli.

Les conduites d'adduction et de distribution ainsi que les réservoirs ont été schématisés sur la carte ci-dessous.



Ci-après tableau : consommation





de l'année 2006 (source SOGEA)

		CONSOMMATION M3						
COMMUNE	VILLAGE	1	2	3	4	5	6	TOTAL
KANI KELI	MBOUINI	2331	1998	2539	2819	2904	3196	15787
	PASSI KELI	1928	1460	1609	1701	2040	2172	10910
	MRONABEJA	1994	1368	1632	2756	2281	1957	11988
	KANI BE	3363	3304	3439	3559	4222	4131	22018
	KANI KELI	11726	10729	10265	10142	11983	12170	67015
	N GOUJA	764	700	758	920	954	866	4962
	CHOUNGUI	4756	4337	3863	4023	3372	4580	24931
	TOTAL	26862	23896	24105	25920	27756	29072	157611

## ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Pour faire face à la multiplication de mini stations d'épuration des eaux usées sur l'île et aux difficultés d'entretien qui en découle, le Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de Mayotte (SIEAM) souhaite lancer une expérimentation du procédé de lagunage sur Mayotte.

Le lagunage a pour avantage d'être un traitement rustique, ce qui facilite son exploitation. Bien adapté aux conditions climatiques locales, ce procédé s'intègre également bien dans le paysage. Enfin, le lagunage, tout en étant peu consommateur d'énergie, permet un niveau d'épuration bactériologique poussé.

Du fait de ces avantages, le 'Schéma Directeur d'Assainissement de 16 communes de Mayotte (SDA)' (BRL/CET – Décembre 2000) a prescrit ce procédé pour plusieurs communes de Mayotte. Dans ce contexte, le bureau d'études ENTECH associé à CET a été retenu comme maître d'œuvre pour la réalisation de deux stations à caractère pilote et démonstratif.

Le projet d'assainissement regroupé des villages de M'rona Béja / Passi Kéli, commune de Kani Kéli, prévoit une station par lagunage de capacité de 1300 Equivalent Habitants (EH) à l'horizon 2020. La totalité des villages de M'rona Béja et Passi Kéli - zones urbanisées existantes et extensions futures - figure en assainissement collectif dans le SDA.

Les réseaux de collecte d'eaux usées existants sur les lotissements seront raccordés à la future station d'épuration. Des collecteurs seront également posés au niveau des autres zones urbanisées qui n'en possèdent pas, afin d'acheminer les effluents bruts vers le point bas du village. Au point bas de chaque village sera posé un poste de refoulement.

Les eaux usées à traiter par le lagunage sont issues des villages et sont uniquement d'origine domestique. Le site de la future station de traitement par lagunage est localisé à l'Ouest du village de M'rona Béja, entre le stade et le littoral.

**La station de lagunage dans le village de Mronabéja est construite en continuité du village à proximité immédiate de l'arrière mangrove** et sera opérationnelle très prochainement (2008).

Le village de Passi kéli va se raccorder au réseau d'assainissement collectif qui est en cours de travaux. Les écoulements d'eaux urbaines creusent des sillons dans le sable.

Dans un souci de développement durable et dans un meilleur service rendu aux utilisateurs, **les réseaux d'AEP de la commune de Kani Kéli 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.**

**Il convient de transcrire le zonage d'assainissement de la Commune de Kani Kéli dans le PLU**  
**Le PLU intégrera la solution retenue pour l'assainissement des eaux usées**

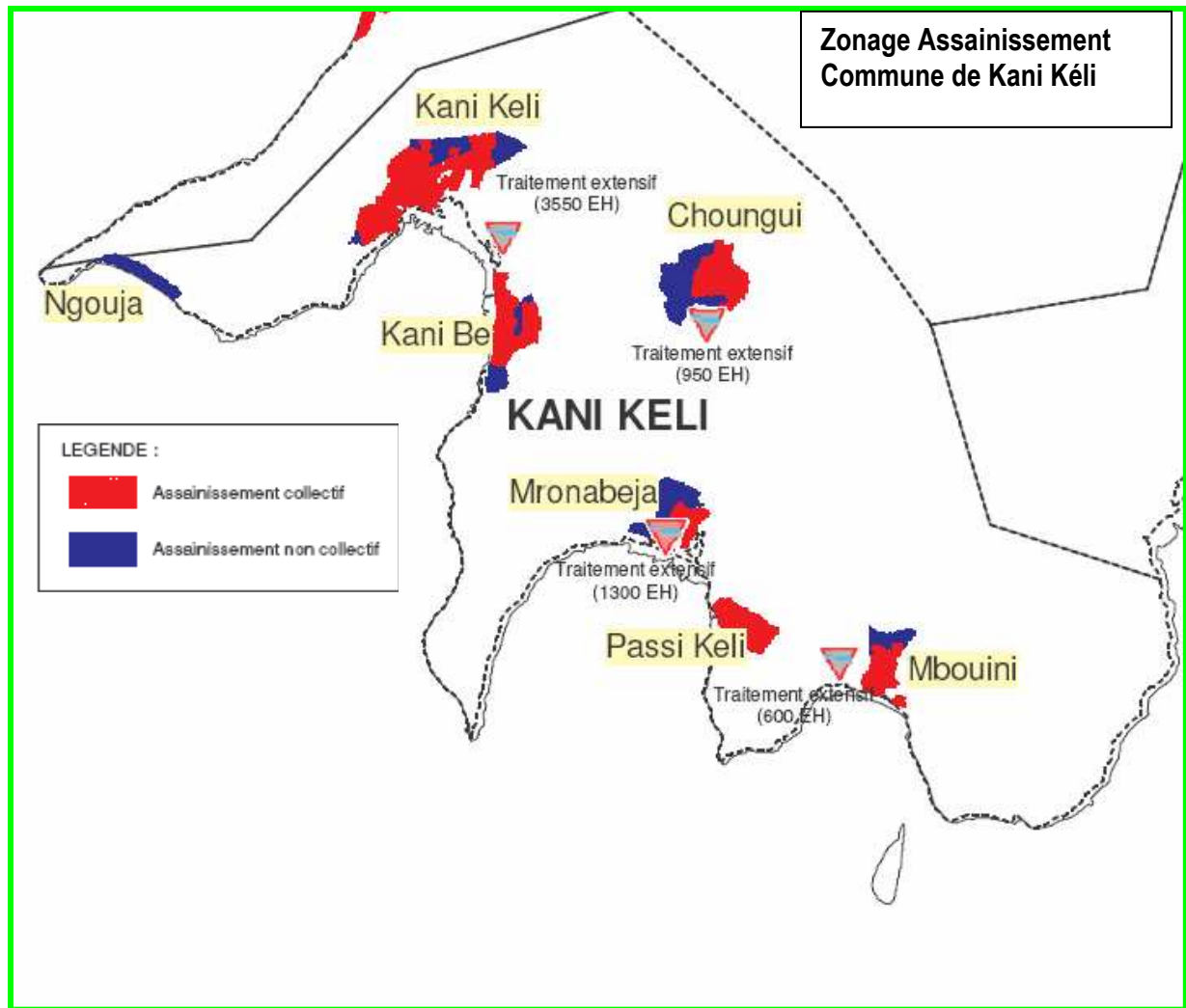


Consultants





Figure 2 Carte de Zonage de l'assainissement de Kani Kéli



Source : Schéma de zonage des 16 communes de Mayotte (ENTECH 2006)



## LA GESTION DES EAUX PLUVIALES



Il existe des caniveaux dans tous les villages pour la collecte des EP. Les écoulements d'eaux pluviales augmentent l'érosion et drainent des déchets qui se retrouvent sur les plages et dans la mangrove.

En application de la Loi sur l'Eau n° 92.3 du 3 janvier 1992, et au titre de l'article L.35, l'étude de zonage d'assainissement a pour but de proposer aux élus de la collectivité les solutions les mieux adaptées, techniquement et financièrement, à la collecte et au traitement avant rejet

dans le milieu naturel des eaux usées domestiques et des eaux pluviales

La loi sur l'eau ne doit pas être perçue comme une entrave mais plutôt un levier de développement durable, Nous préconisons que la commune, en accord avec la DAF et la Préfecture, lance une étude globale et intégrée sur la gestion des eaux pluviales à l'échelle du territoire communal.

L'objectif de cette étude serait :

- de réaliser un dossier de zonage des eaux pluviales,
- de réaliser un guide à l'attention des aménageurs et des habitants pour le développement de méthodes alternatives favorisant l'assainissement non collectif des eaux pluviales

Une étude de zonage pluvial permettrait de traiter les insuffisances hydrauliques et de délimiter les zones où les ruissellements doivent être maîtrisés, tant quantitativement que qualitativement.

### Perspectives et Enjeux :

**Identifier les milieux récepteurs naturels les plus pénalisés par les pollutions générées par les eaux pluviales,**

**Proposer des principes d'actions adaptés dans l'esprit d'une gestion globale de l'eau.**

**Mettre en cohérence les projets pouvant avoir des incidences négatives du point de vue du ruissellement pluvial généré par l'augmentation des surfaces imperméabilisées (problèmes d'inondations, dégradation de la qualité des eaux,....)**



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**

L'enjeu d'une commune à plus de 6000 habitants après-demain ne permet pas d'esquiver cet enjeu

## **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 BATIS 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 Kani Kéli.

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



Consultants



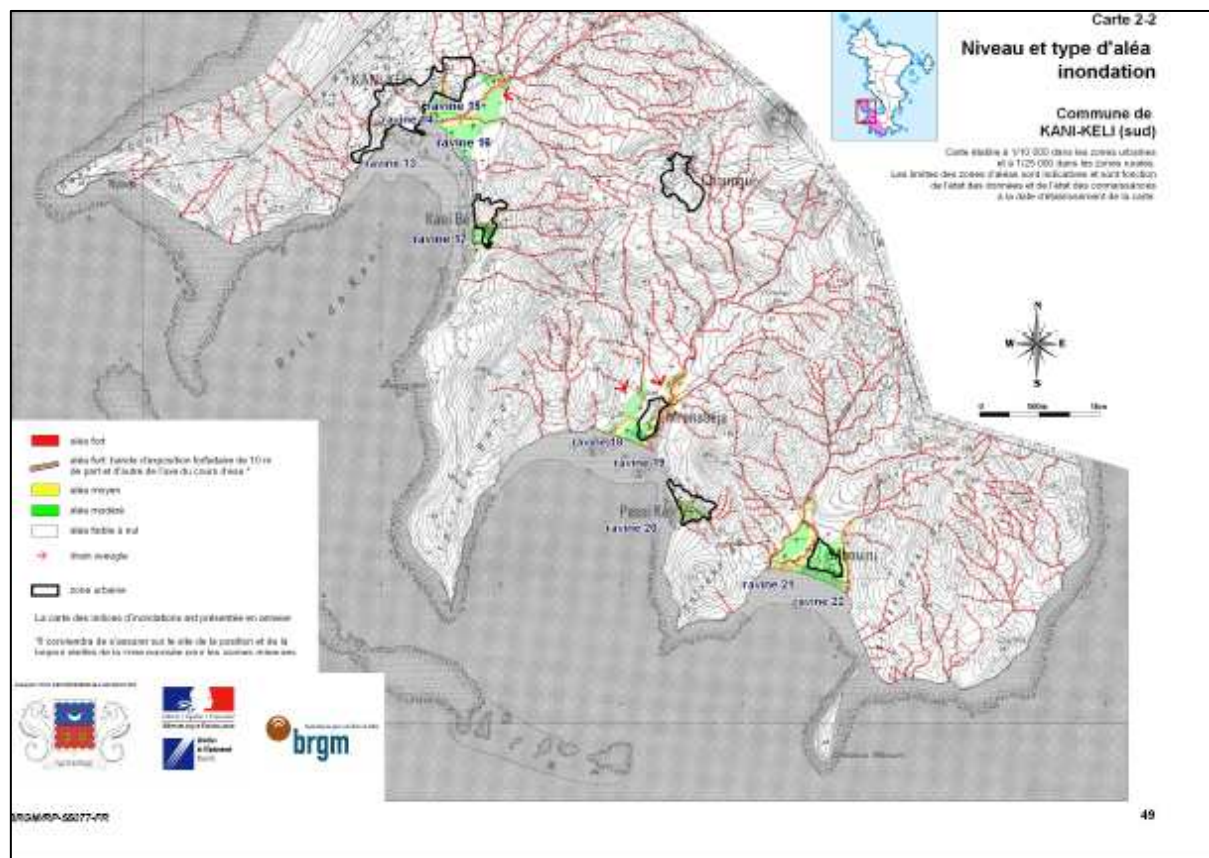
## V- LES RISQUES ET PREVENTIONS

À Mayotte, les Atlas synthétisent les résultats acquis dans le cadre du projet Risques naturels et érosion conduit par le BRGM entre 2001 et 2005. Cette information, traduite notamment sous forme cartographique, est élaborée à partir des connaissances scientifiques et techniques du moment. Elle concerne les aléas mouvements de terrain, inondation, sismique, cyclonique et érosion.

En raison de sa situation géographique, de son relief et de sa géologie, Mayotte est soumise à des phénomènes naturels dangereux.

### RISQUES LIES AUX INONDATIONS

La commune de Kani Kéli est concernée par le risque inondation. En application de la loi 95101 du 2 février 1995 relative à la protection de l'environnement, le Préfet devrait prescrire le Plan de Prévention des Risques d'Inondation dans la commune (PPRI).



Source : Atlas des risques BRGM

Différents types d'inondations sont susceptibles d'affecter la Commune de Kani Kéli, ce sont ;

- les inondations par ruissellement urbain (défauts d'évacuations) ;
- les submersions marines en zone littorale (Cf. ci-après, surcôte cyclonique)

La meilleure mesure pour se protéger des inondations consiste à ne plus s'étendre en zone inondable ni se densifier dans les secteurs les plus dangereux.

Ce sont les villages de Kani Kéli, de Kani Bé et de Passi Kéli qui sont les plus exposés au risque inondation. Cela s'explique par la présence de plusieurs ravines.

⇒ **Enjeu du projet : ne pas aggraver l'aléa si ce n'est l'améliorer.**



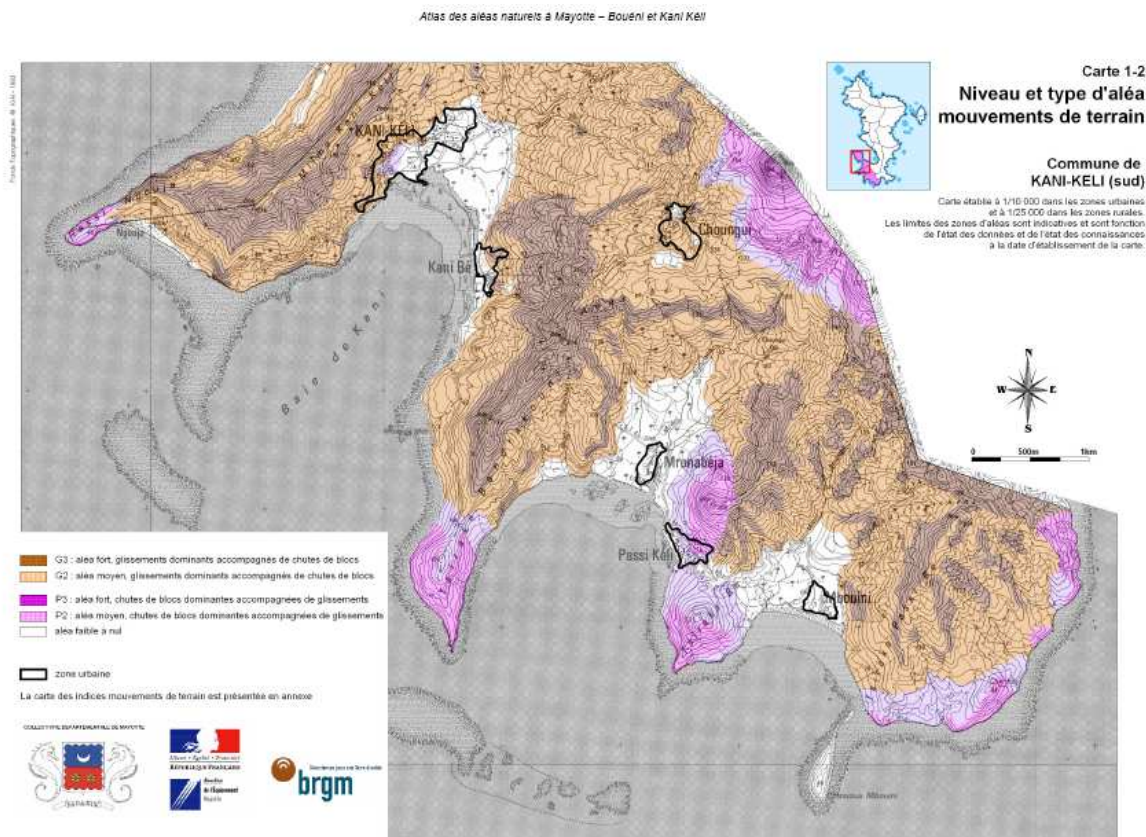
Le séisme du 1er décembre 1993 (magnitude Mb=5.2) a atteint une intensité proche de VI-VII à Mayotte (Terrier *et al.*, 2000). Les dégâts les plus importants ont été relevés dans le nord et le sud de l'île.

Au cours de ce séisme qui fit trembler l'île de Mayotte, le village de Kani Kéli fut le plus gravement 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.

Peu de risques majeurs sont notés à Mronabéja, et à l'exception d'une possible inondation du village en période de marée exceptionnelle ou en cas de cyclone.

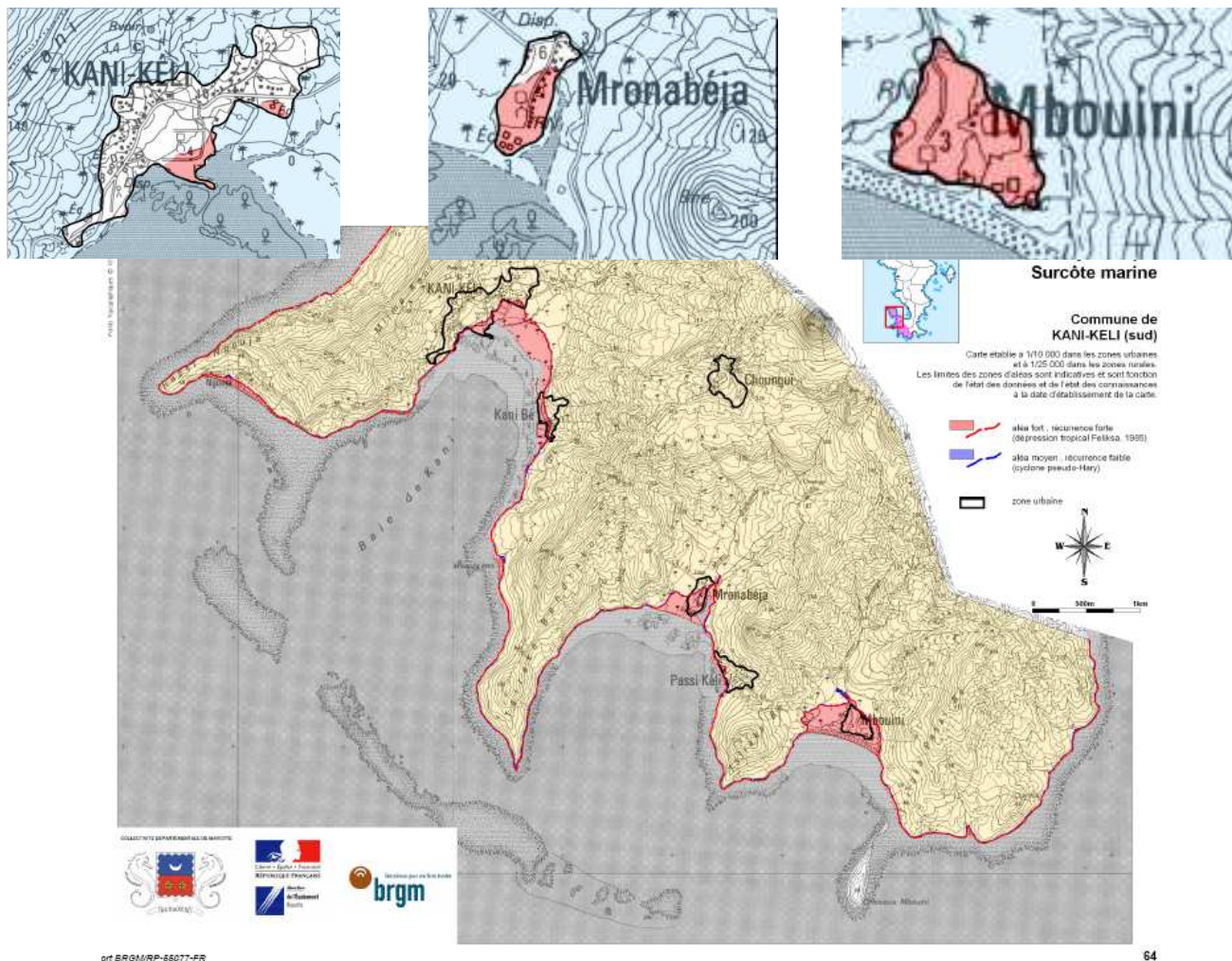
RISQUE DE MOUVEMENT DE TERRAIN

Passi Kéli apparaît comme un village dangereux : le risque majeur est la présence et la menace de chute de blocs massifs instables de taille pluri métriques étendus sur toute la surface du village



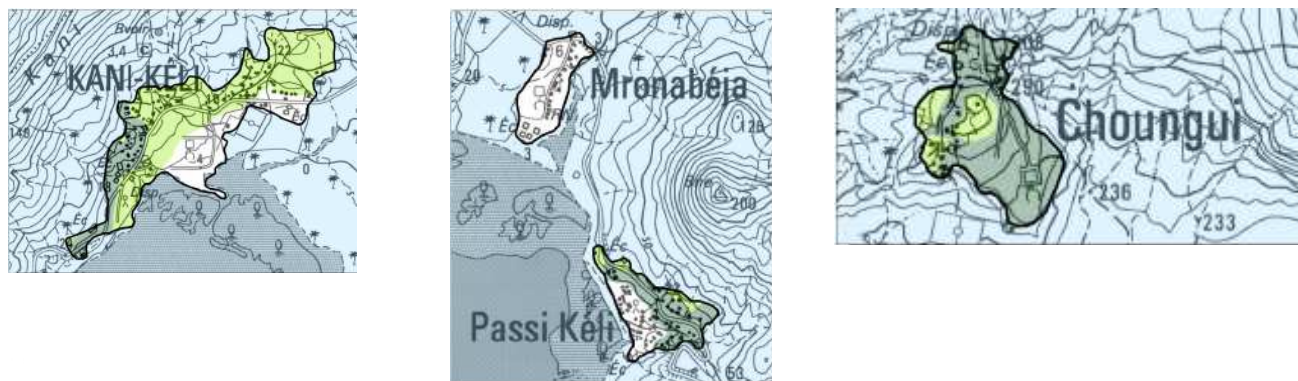


### RISQUE CYCLONIQUE - SURCOTE MARINE



C'est le village de Mbouini qui est le plus exposé à ce type de risque contrairement au village de Choungui qui se trouve épargné de part sa position géographique.

### RISQUE D'EROSION





Ce sont les villages de Kani Kéli, Choungui et Passi Kéli qui sont le plus exposés à cet aléa érosion. **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.**

#### ► Anticiper le changement climatique

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...

#### 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 œuvre, 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 Kani Kéli 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 multiplie d'autant le risque d'accident.

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

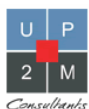
- le facteur humain: l'homme (conducteur, employé, tiers),
- les facteurs matériels et externes (défaillances techniques, fausses manoeuvres...).

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,



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



- 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.

## 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 maintenues.

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,

## VI- 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 Kani Kéli dans le monde du développement.

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

**TRADITION ET MODERNITÉ**  
**PRESERVATION ENVIRONNEMENTALE ET CROISSANCE ÉCONOMIQUE**  
**RENOUVELLEMENT DES RESSOURCES ET PRÉLEVEMENT 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 (bois) ? Dans ce contexte, la délimitation de ce qui serait le cœur de la forêt de Choungui pourrait s'envisager sous forme discontinuée.



Consultants

Intérieur de la commune

Le moment n'est-il pas venu d'organiser le développement urbain du nord ouest de la commune de Kani Kéli et de faire œuvre véritablement d'aménagement du territoire ?



# 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



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



# I. JUSTIFICATION DE LA PRISE EN COMPTE DE L'ENVIRONNEMENT AU TRAVERS DES CHOIX EFFECTUES DANS LE PADD

## A. Satisfaire les besoins liés au développement

La commune de Kani-Kéli comptera 2 070 habitants supplémentaires d'ici 2027 soit 516 logements à créer et à répartir sur 19,10 hectares constructibles soit une moyenne de 27 logements à l'hectare.

Les surfaces disponibles actuellement sur l'ensemble de la commune sont estimées à 26.50 ha

Le choix de la location des futurs pôles d'extension urbaine a été effectué en prenant en compte les critères du développement durable tels qu'ils sont définis à l'article L 121-1 du code de l'urbanisme, ainsi que les éléments mis en évidence au travers du diagnostic environnemental.

La localisation des secteurs de développement urbain, en continuité immédiate de zones urbanisées existantes,

La réponse, dans une large mesure aux besoins des habitants et notamment des jeunes : logements, services, culture.

Ces choix permettent de mieux utiliser les équipements existants et évitent de consommer des espaces naturels ou agricoles pour répondre aux besoins actuels ou futurs. Ils viennent aussi à limiter les besoins en déplacements en assurant une mixité des fonctions et apportant des réponses aux besoins actuels et futurs des habitants, des actifs, des étudiants....

## B. Assurer un développement socio-économique équilibré répondant aux spécificités locales, et maîtriser l'organisation spatiale de la commune

L'amélioration des conditions de vie des populations, la maîtrise de l'organisation spatiale de la commune sont des axes forts de la volonté communale.

Cet objectif passe par une prise en compte de l'environnement de la manière suivante :

- La protection et la valorisation du paysage avec des plantations adaptées aux milieux
- La création d'aménagements spécifiques pour les activités agricoles et de pêche
- L'amélioration des accès et notamment des circulations piétonnes et des stationnements



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## **C. Préserver l'environnement, les ressources naturelles, le foncier, les paysages et les richesses patrimoniales naturelles et humaines**

Le PADD se fixe les objectifs suivants :

- Intégrer la nature dans le développement urbain et économique.
- Préserver la diversité des paysages tout en développant l'activité économique.
- Concilier développement économique avec l'image rurale et les qualités paysagères.
- Gérer d'une manière économe et égalitaire les potentiels fonciers à court et long terme.
- Utiliser l'environnement comme base du développement urbain et paysager.
- Respecter les espaces naturels dits sensibles et sensibiliser la population face à ces sites présentant des richesses écologiques et des ressources naturelles significatives.
- Protéger et mettre en valeur l'habitat traditionnel.
- Protéger les ressources en eaux et les milieux aquatiques

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.

Cette orientation répond à :

- Protéger les zones agricoles et naturelles
- Eviter de construire dans des zones qui seront pratiquement impossibles à desservir par des réseaux d'assainissement collectif.
- Offrir un niveau d'équipement de base permettant l'équilibre des fonctions d'habitat, d'emploi et de service.
- Développer et renforcer, en le diversifiant, le tissu économique local susceptible de créer de nouveaux emplois pour les habitants de Kani-Kéli.
- Assurer la pérennité de l'agriculture vivrière en protégeant les espaces agricoles du « mitage » par une urbanisation diffuse. Ce principe sous-tend une limitation de l'étalement urbain.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## D. Prendre en compte les nuisances, les risques naturels et sanitaires

En classant en zones non constructibles les secteurs les plus exposés aux risques :

- Risques d'inondation
- Zones de fortes pentes

Le renforcement et l'amélioration du réseau d'eaux usées constituent un enjeu essentiel de prise en compte de l'environnement :

- Pour la santé publique
- Pour la protection des eaux de rivières, des eaux souterraines et la qualité des eaux maritimes proches du rivage

Dans cette perspective, le PADD prévoit l'implantation d'une STEP.

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).



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



# TROISIEME PARTIE :

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

Conformément aux dispositions de l'article R.123-2 du Code de l'Urbanisme, la présente partie a pour objet de :

- Expliquer les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable
- Expliquer les choix pour délimiter les zones
- Exposer les motifs des limitations administratives à l'utilisation du sol
- Justifier les changements apportés aux règles en cas de modification ou de révision.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## 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 principales orientations poursuivies par la commune sont les suivantes :

- **Prendre en compte les perspectives démographiques pour répondre aux besoins en logements, en activités et en équipements publics.** Il est nécessaire de définir leur localisation dans les secteurs adaptés au développement urbain. La pression démographique observée et la demande croissante en habitat qu'elle induit ainsi que la part importante de l'habitat insalubre créent la nécessité d'un développement du parc de logement.
- **Conforter Kani-Kéli dans son rôle de pôle touristique** en offrant, d'une part, des tènements conciliant développement et préservation et, d'autre part, en favorisant l'accès à l'emploi pour les jeunes de la commune.
- **Préserver les espaces agricoles du mitage par une urbanisation diffuse.** Cet objectif nécessite le maintien d'une activité agricole vivrière et le renforcement d'une activité agricole productive.
- **Protéger les espaces naturels ou urbains remarquables** en identifiant des périmètres de protection paysagère, patrimoniale et architecturale en concertation avec les partenaires compétents.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



- **Concilier habitat traditionnel et nouvelles formes d'habiter.** Cet objectif nécessite le maintien d'une culture architecturale mais également le développement de nouvelles formes urbaines et de typologies nouvelles.

### 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 Kani-Kéli 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 Renouveau 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



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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.



U P  
2 M  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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 Kani-Kéli :

Globalement, les principes énoncés dans le PADD de Mayotte concernant l'urbanisation de la commune, est de « Maîtriser le développement de l'urbanisation afin de préserver la vocation agricole des espaces au sud-est du village (zones de plantations). »

**Plus précisément, en termes de densité et de surfaces d'extension urbaine :**

- M'Bouini : 25L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 4Ha.
- Passi Kéli : 25L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 6Ha.
- Mronabéja : 25L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 4Ha.
- Kani-Kéli : 27L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 15Ha.
- Kani-Bé : 29L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 6 ha.
- Choungui : 29L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 5Ha.

Soit pour la commune de Kani-Kéli une moyenne de 26 L/Ha, surface maximum des extensions urbaines : 40 Ha.

Concernant l'activité économique de la commune, le PADD de Mayotte a repéré des zones de développement touristique majeur ce sont « des sites existants ou potentiels d'accueil d'aménagements touristiques à proximité du rivage et en discontinuité des espaces bâtis. A la date d'élaboration du plan d'aménagement et de développement durable, il en existe un, sur la commune de Kani-Kéli, situé en dehors des espaces bâtis : N'Gouja.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Enfin, la commune de Kani-Kéli est recensée parmi les sites et paysages caractéristiques du littoral mahorais.

## Les choix du PADD de Kani-Kéli : 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 Kani-Kéli.

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 Kani-Kéli 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 Kani-Kéli, 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 Kani-Kéli, a décidé de traiter l'ensemble des quatre enjeux énoncés ci-dessous, dans le cadre de son Projet d'Aménagement de Développement Durable :**

- Favoriser les actions visant à fixer et à attirer la population.
- Utiliser le tourisme comme support de développement.
- Préserver la qualité du cadre de vie.
- Trouver un équilibre entre l'activité agricole et l'urbanisation.

**Quatre orientations générales d'urbanisme et d'aménagement se déclinent sur la base des constats et des enjeux ci-dessus retenu par la commune :**



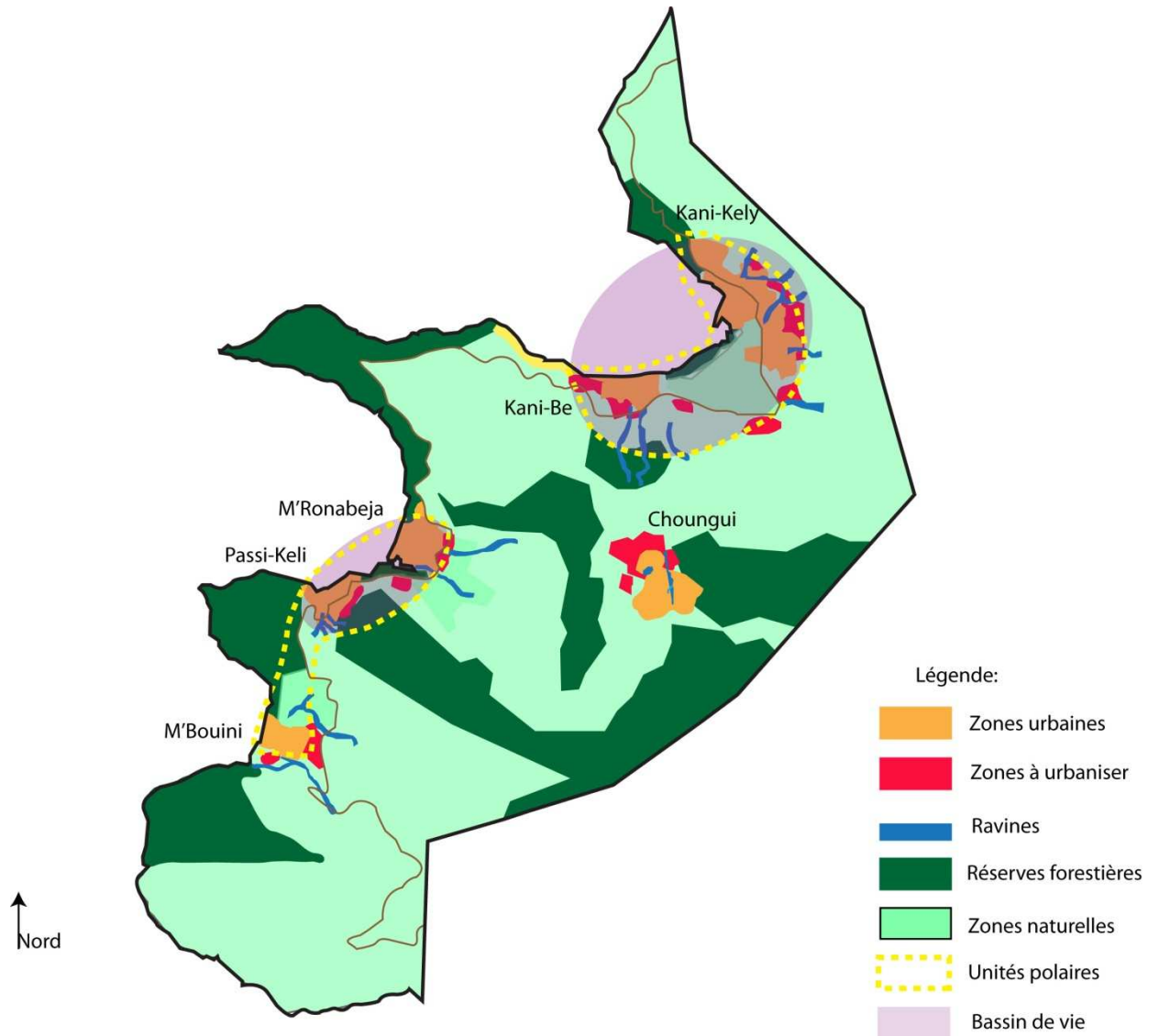
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



- Satisfaire les besoins liés au développement.
- Assurer un développement socio-économique équilibré répondant aux spécificités locales, et maîtriser l'organisation spatiale de la commune.
- Préserver l'environnement, les ressources naturelles, le foncier, les paysages et les richesses patrimoniales naturelles et humaines.
- Se protéger contre les nuisances et les risques naturels ou sanitaires.





## 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 – mars 2008)

« 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 – mars 2008)

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 a identifié sur la commune une zone de développement touristique majeur, il s'agit du site touristique existant de N'Gouja.



Consultants



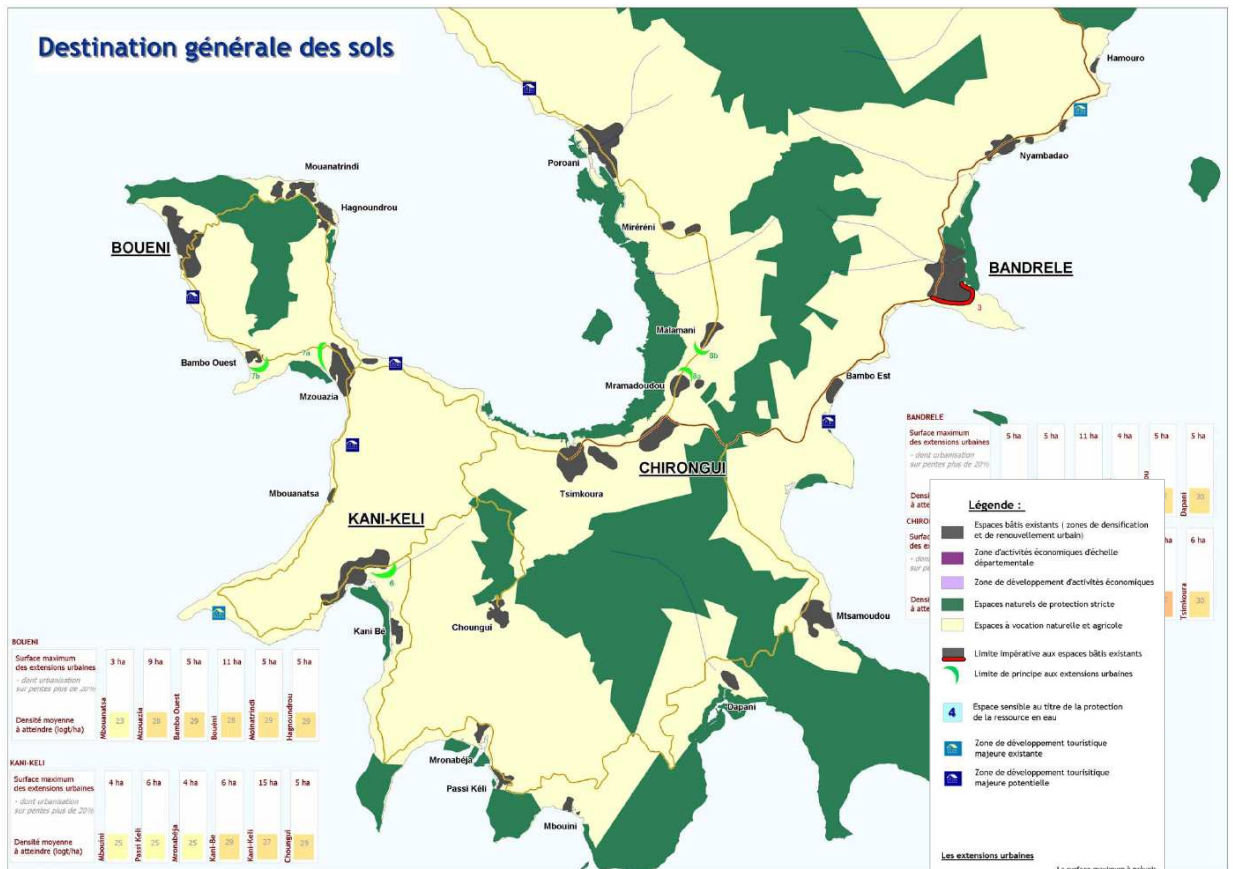
CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



Ce document définit également des limites de principe aux extensions urbaines.

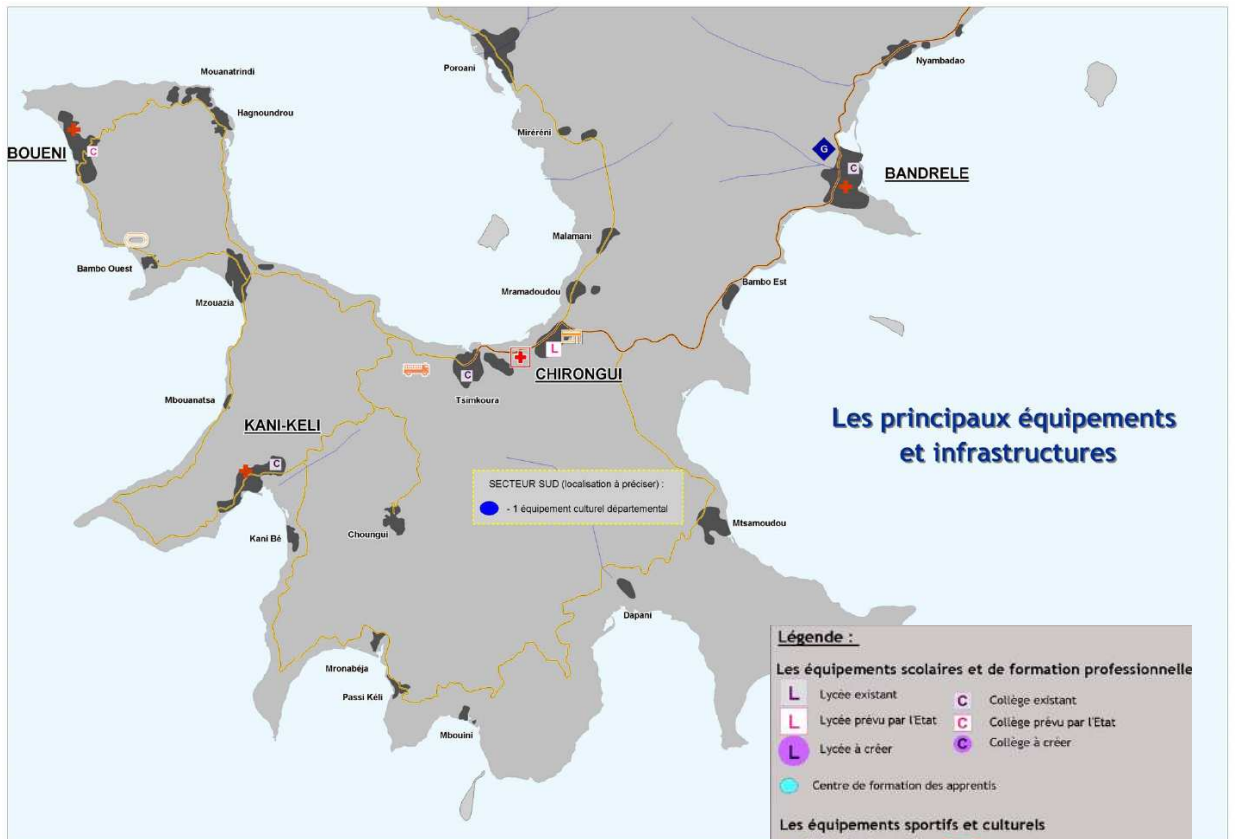
Le PLU doit décliner avec précision les extensions urbaines de l'agglomération principale et de chaque village sur la base des orientations générales fixées par le PADD. Il doit aussi prendre en compte la carte des principaux équipements, services collectifs et des grandes infrastructures.

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 Kani-Kéli. Le PLU devra décliner les extensions urbaines des villages sur les bases des orientations générales fixées par le PADD de Mayotte.



Extrait du PADD de Mayotte – Destination générale des sols de Kani-Kéli





### Les principaux équipements et infrastructures

**Légende :**

<b>Les équipements scolaires et de formation professionnelle</b>	
L	Lycée existant
L	Lycée prévu par l'Etat
L	Lycée à créer
C	Collège existant
C	Collège prévu par l'Etat
C	Collège à créer
CF	Centre de formation des apprentis
<b>Les équipements sportifs et culturels</b>	
SD	Stade départemental existant
SD	Stade départemental à créer
GD	Gymnase départemental existant
GD	Gymnase départemental à créer
ST	Stade territorial existant
ST	Stade territorial à créer
PD	Piscine départementale à créer
SC	Salle de cinéma existante
SC	Équipement culturel départemental à créer (salle de spectacle, de concert, de cinéma ou de théâtre, etc)
<b>Les équipements sanitaires</b>	
H	Hôpital
H	Antenne de l'hôpital
DI	Dispensaire intercommunal prévu par l'Etat
DI	Dispensaire de proximité
<b>L'assainissement</b>	
ZP	Zone prioritaire pour les investissements conjoints en eau et assainissement dans les zones d'extension de l'urbanisation
<b>Les autres équipements et infrastructures</b>	
CT	Centrale thermique existante
CT	Centrale thermique en projet
DC	Dépôt d'hydrocarbures existant
DC	Dépôt d'hydrocarbures en projet
EA	Extension de l'aéroport en projet
EA	Construction d'une nouvelle piste
EP	Extension du port en projet
EP	Création d'un deuxième quai
CET	CET de classe II en projet
RC	Retenue collinaire en projet
RP	Site potentiel pour la réalisation d'une future retenue collinaire (bassin versant de la rivière Dembeni)
UP	Usine de production d'eau potable
PC	Pôle commercial
PL	Principe de localisation d'un futur pôle commercial
EM	Espace d'accueil de grandes manifestations extérieures (foires, expositions, etc)
CS	Centre de secours existant
CS	Centre de secours à créer
BG	Brigade de gendarmerie prévue par l'Etat
PR	Principe de localisation des sites radar prévus par l'Etat
RN	Route nationale
CCD	Chemin de la collectivité départementale (CCD)
CL	Création de nouvelles dessertes locales (déviation, liaison interquartier)
AS	Aménagement et sécurisation de routes nationales
LM	Liaison maritime à étudier

Extrait du PADD de Mayotte – Equipements et infrastructures sur la commune de Kani-Kéli



UP2M Consultants



CONSEIL ET ETUDES TECHNIQUES



### **La prise en compte de la loi littoral**

*(Extrait du Porter à Connaissance de l'Etat – mars 2008)*

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<sup>er</sup> 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 – mars 2008)*

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.

### **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 – mars 2008)*

- 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



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



- 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 – mars 2008)

- 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



CEM  
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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 Kani-Kéli**

### **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.



Consultants



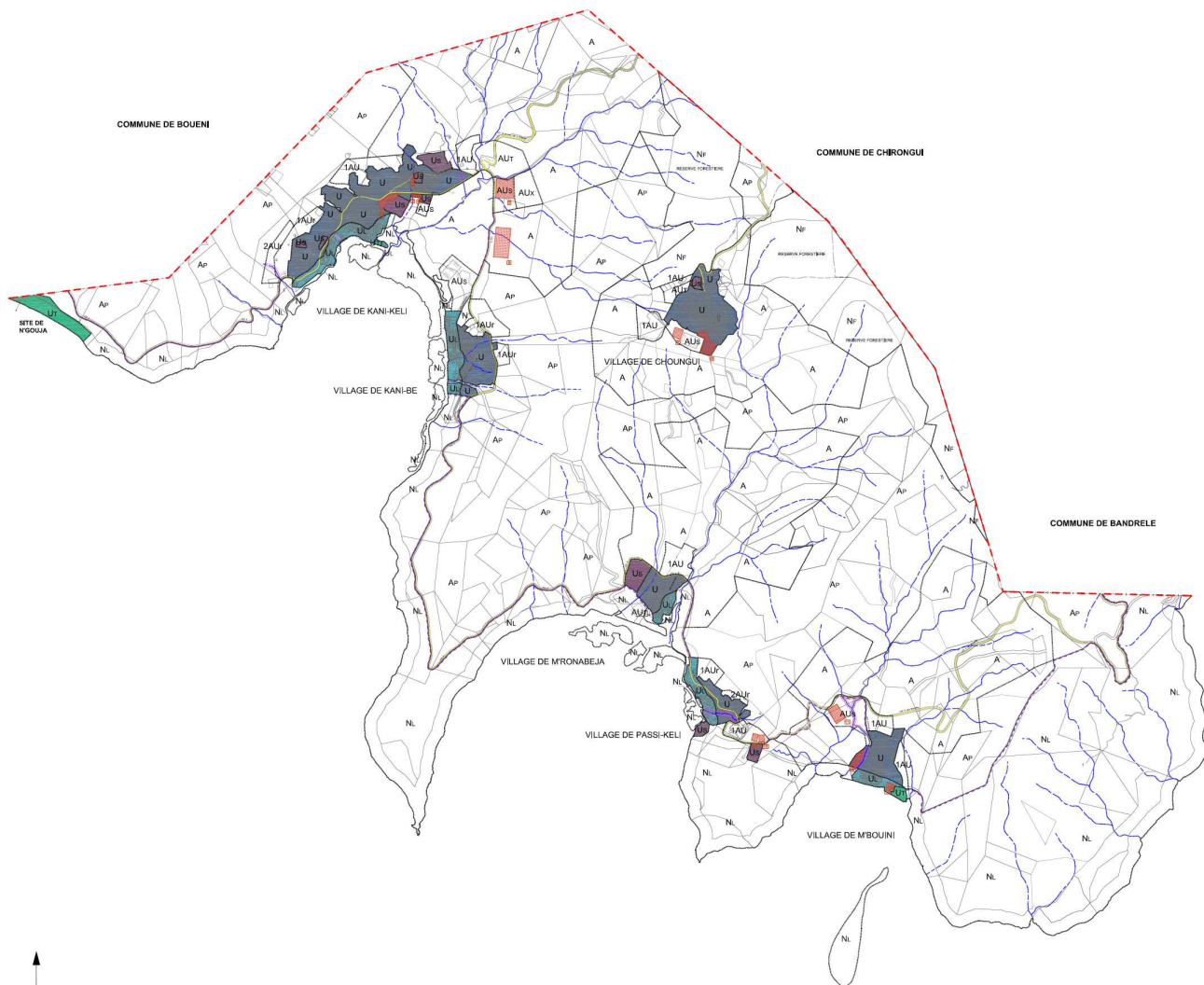
CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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.

**Une zone US moyennement dense d'équipements existante ou en cours de réalisation à vocation sportive, culturelle, administrative et scolaire.** La zone US est une zone urbaine réservée aux équipements publics de grande importance (scolaires, sanitaires, médico-sociaux, administratifs, sportifs, hôteliers, maisons de retraite,...).

**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 aménagés sont le site de N'Gouja, le site de M'Bouini « Le quartier latin » et le restaurant de Kani-Kéli.





## 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 AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter 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.

L'ouverture à l'urbanisation de ces zones AU est soumise à un phasage, il existe deux sortes de zones AU :

- Les zones 1AU sont immédiatement urbanisables, sous forme d'opérations d'ensemble, sous réserve de respecter le règlement ci-dessous.
- L'ouverture des zones 2AU est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

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.

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 ».** Il s'agit des secteurs situés au Nord de Kani-Kéli ainsi que dans la périphérie des villages de Kani-Bé et Passi-Kéli.

**Les zones 2AU sont pour l'instant bloquées à l'urbanisation en raison des risques de mouvement de terrain qui affectent ces secteurs et qui nécessitent des études spécifiques, ce qui à ce titre appelle des mesures de protection particulières.** Au vu des aléas forts de type mouvement de terrain qui affectent ces secteurs, les zones ont été classées « 2AUr » et inscrites au PADD de la commune. Un de ces secteurs est situé sur les hauteurs des villages de Kani-Kéli et Passi-Kéli.

**Des zones de tourisme dominant AUT à développer.** La zone AUT est une zone à urbaniser ayant vocation à accueillir les activités touristiques, sportives, hôtelières et de loisirs. Cette zone est inscrite dans les orientations du PADD de Mayotte comme espace touristique majeur. Une partie de cette zone est située dans la bande littorale et est classée AUTL. Elle correspond au site de la plage de M'Ronabeja dans le cadre de la valorisation du front de mer.



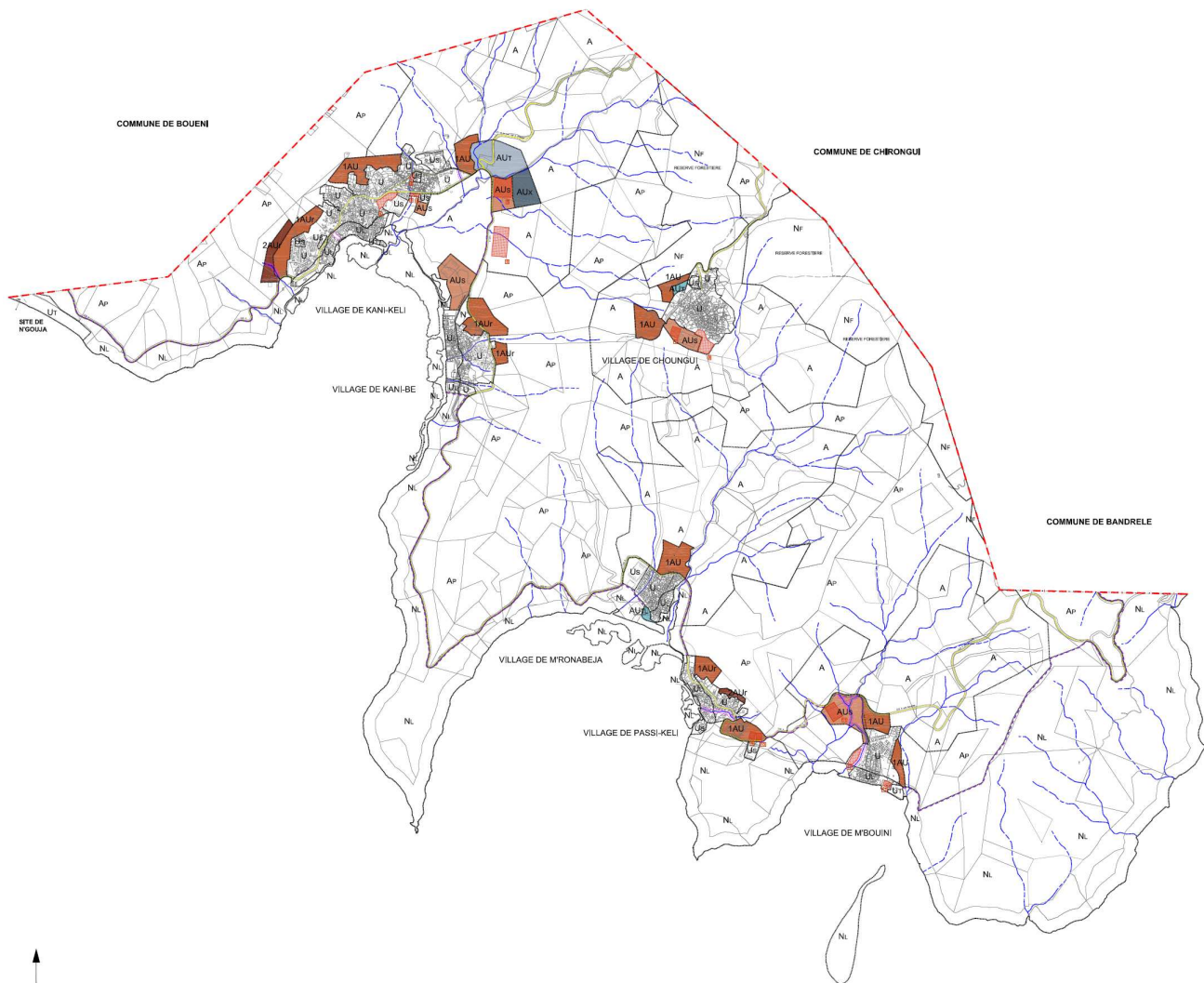
Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



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 le site de projet de gymnase de Kani-Kéli, le terrain polyvalent de Choungui et le terrain de football de M'Bouini.



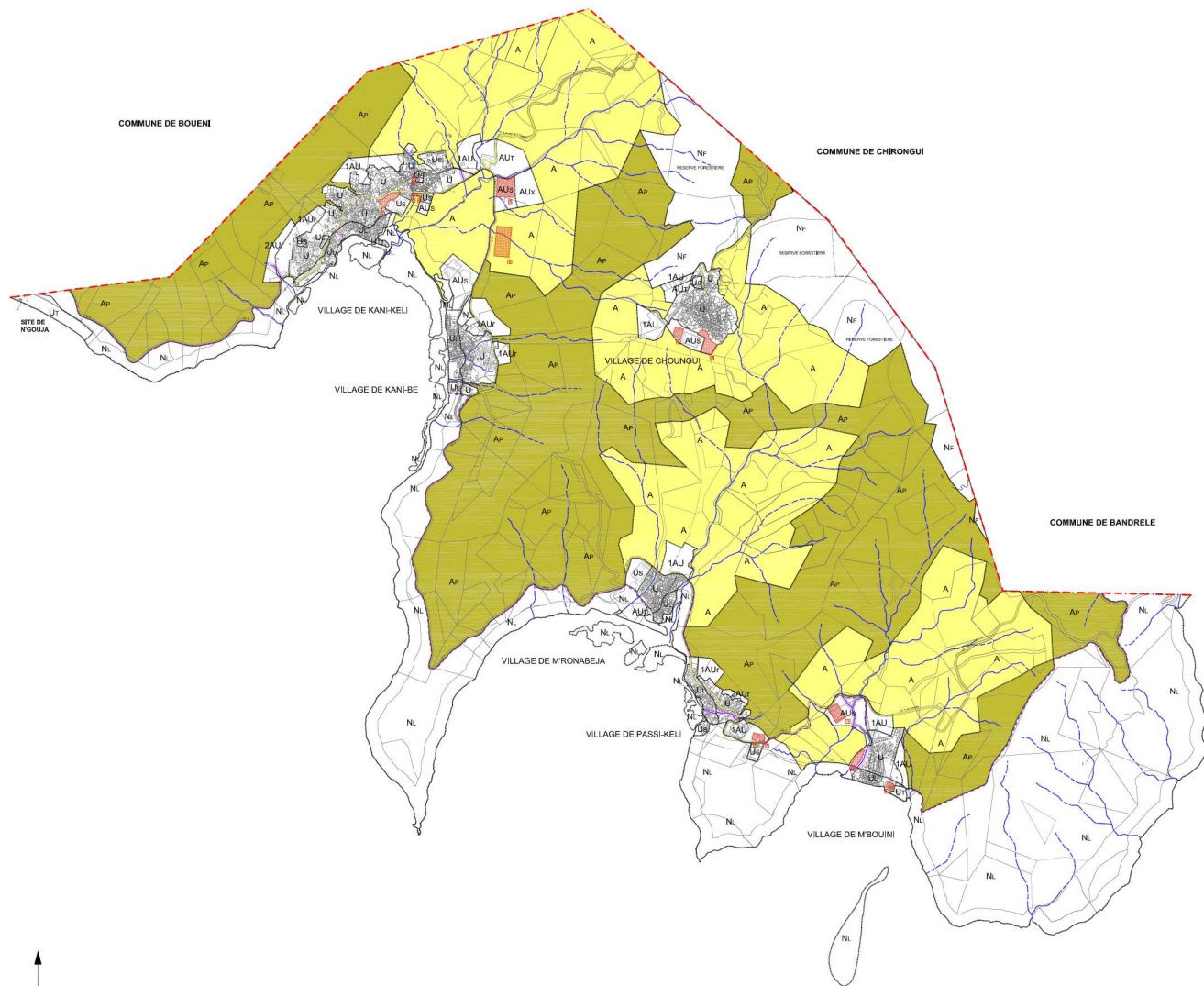


## LES ZONES AGRICOLES « ZONES A »

La zone A est une zone à protéger en raison du potentiel des terres agricoles. Elle correspond aux parties du territoire communal affectées à l'exploitation agricole. Elle correspond à des parties du territoire à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend :

- Un secteur **A** correspondant à la zone agricole permettant le développement des activités agricoles.
- Un secteur **AP** correspondant à une zone agricole de protection forte où les constructions sont interdites.





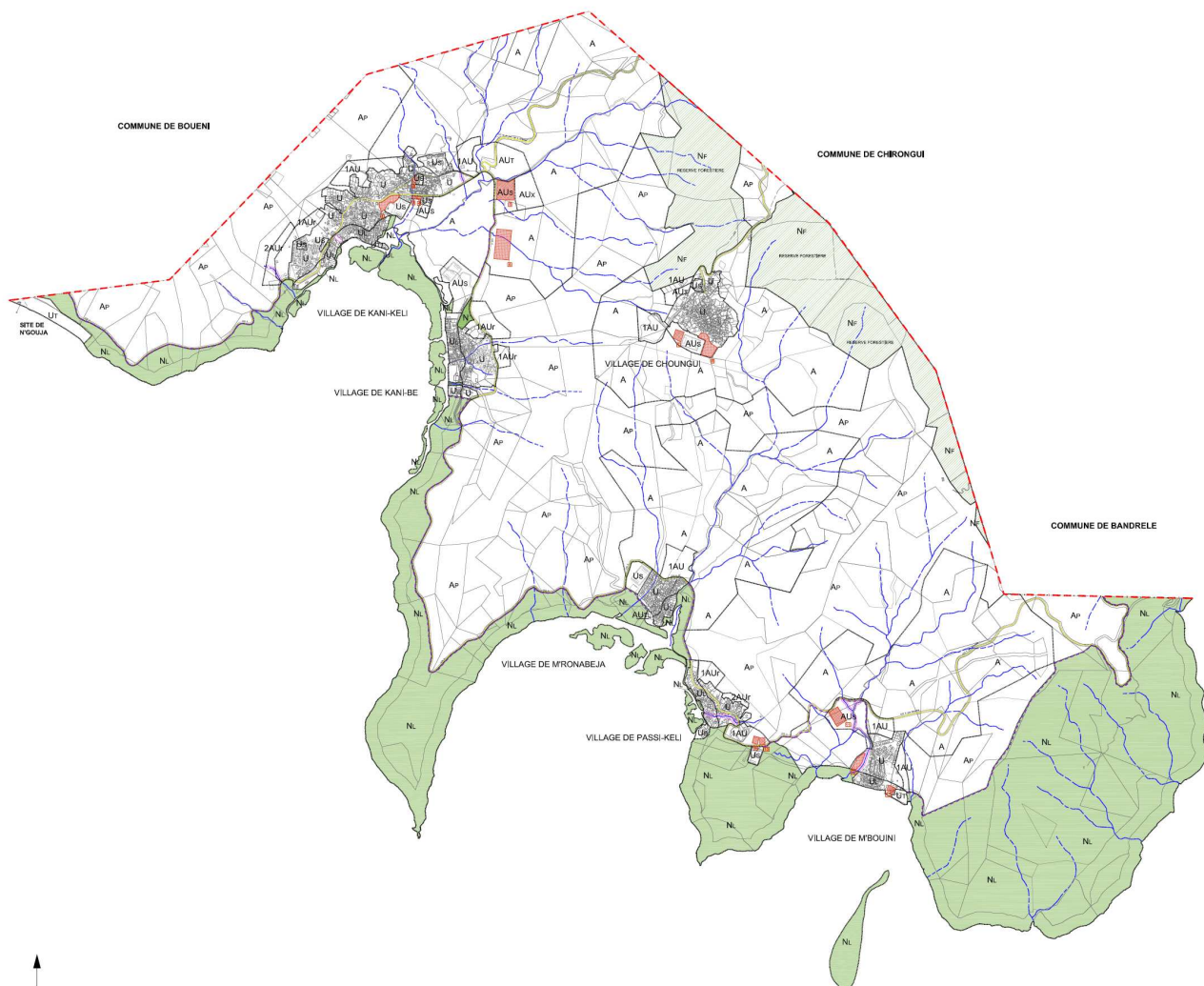
## LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES « ZONES N »

La zone N est une zone naturelle et forestière. C'est un secteur protégé dans lequel les constructions nouvelles sont interdites.

Elle comprend :

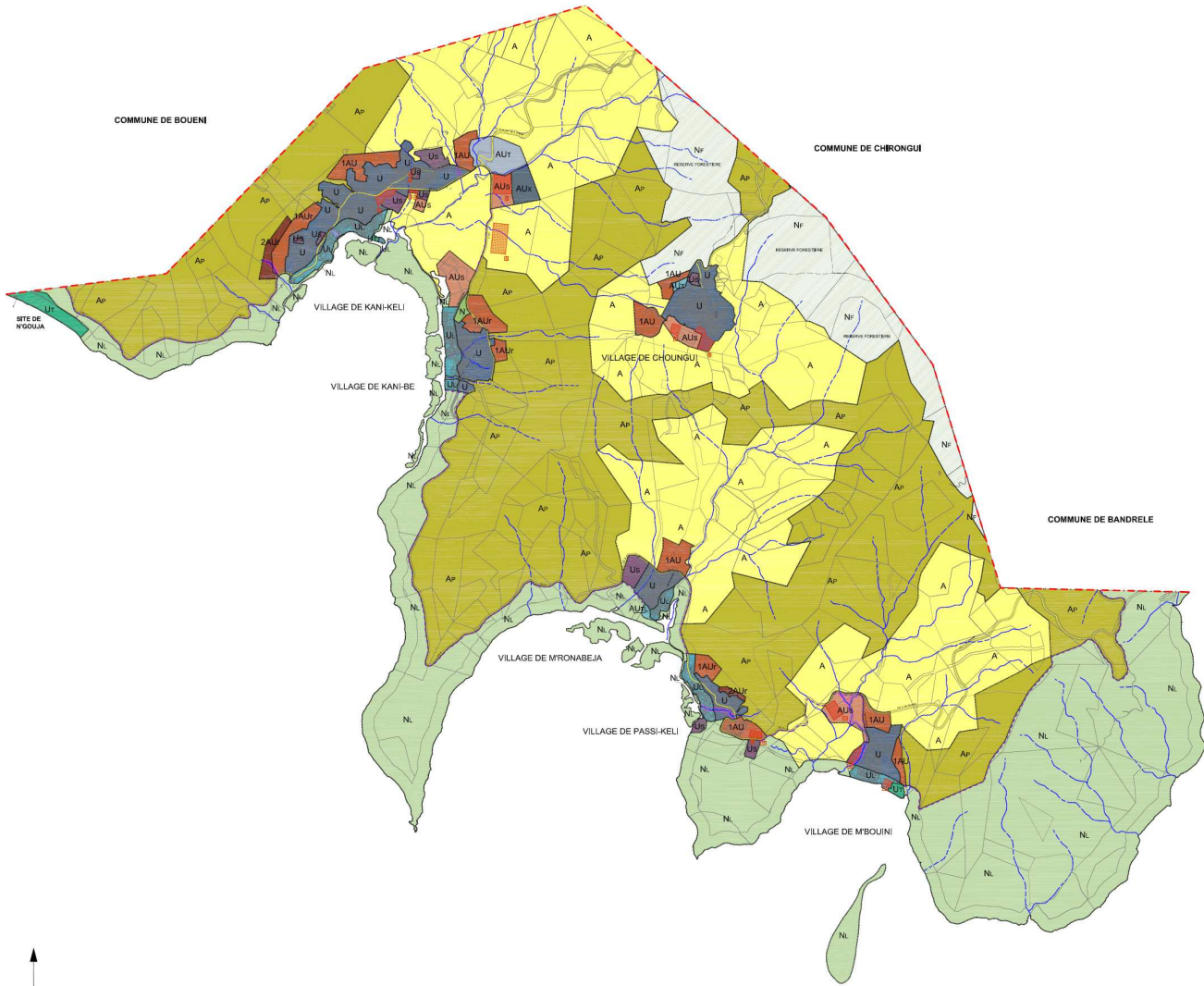
- Des secteurs **N** : zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux.
- Des secteurs **NL** : zone naturelle de protection stricte des espaces remarquables de la commune, des espaces proches du rivage et de la mangrove. Cette zone comprend aussi la bande littorale. Cette zone est très ponctuellement bâtie et dont la vocation ludique et pédagogique peut nécessiter des aménagements légers.
- Un secteur **NF** : zone naturelle à vocation de protection contre la construction de bâtiments nouveaux qui correspond à la réserve forestière du Nord.

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.
- Les zones urbaines situées dans la ZPG ont été classées en zone urbaine UL, zone comprise dans la bande littorale.
- Les zones urbaines spécifiques recevant des équipements structurants de type scolaires, sportifs ou culturels ont été classées en zone urbaine US.
- Les zones urbaines recevant des équipements touristiques existants ont été classées en zones urbaine UT. Une partie de ces zones seront classées UTL car situées dans la bande littorale. Il s'agit notamment du site de N'Gouja, du site de M'Bouini « Le quartier latin » et du restaurant de Kani-Kéli, dans le cadre de la valorisation du front de mer des villages.
- 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 à vocation social favorisant une mixité des typologies et notamment la mise en place de collectifs sociaux pour recevoir les habitants décasés des zones à risques. Plusieurs zones ont été classées 1AUr dans les villages de Kani-Kéli, Kani-Bé et Passi-Kéli. Elles correspondent à des zones contraintes nécessitant des études géotechniques poussées – ces études ont déjà été réalisées ou sont en cours de réalisation.
- Certains secteurs présentant des aléas particuliers ou n'étant pas suffisamment desservis en réseaux ont classés en zones à urbaniser 2AUr, ces secteurs sont situés dans la périphérie des villages de Kani-Kéli et Passi-Kéli. Elles correspondent à des zones contraintes nécessitant des études géotechniques poussées.
- 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 le site de projet de gymnase de Kani-Kéli, le futur terrain de football de M'Bouini et le pôle sportif de Choungui.
- Les secteurs non construits situés à la périphérie des zones urbaines et destinés à recevoir des activités économiques artisanales ou commerciales ont été classés en zones à urbaniser AUX, notamment le site de projet à vocation artisanale à proximité du futur gymnase de Kani-Kéli.
- Certains secteurs présentant des aléas particuliers forts ou n'étant pas suffisamment desservis en réseaux ont classés en zones à urbaniser 2AUr, ces secteurs sont situés à l'entrée Ouest du village de Kani-Kéli et à l'entrée Nord du village de Kani-Bé. Elles correspondent à des zones contraintes nécessitant des études géotechniques poussées. L'indice « r » indique le risque.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## - Récapitulatif des zones d'extension à déclasser

RECAPITULATIF DES ZONES D'EXTENSION

	Zone 1 AU (extension urbaine) y compris les secteurs à risques 1AUr	Zone 2 AU (Extension urbaine inconstructible en l'état) y compris les secteurs à risques 2AUr	Total extensions hors équipements structurants et zones économiques	Total extensions préconisées par le PADD de Mayotte	Zone AUT (Extension à vocation touristique) y compris la zone AUTL	Zone AUX (Extension à vocation artisanale et commerciale)	Zone AUS (Extension réservée aux équipements publics structurants)
CHOUNGUI	4,60 ha	0,40 ha	5 ha	5 ha	1,1 ha	0	2,70 ha
KANI-KELI	12,20 ha	2,80 ha	15 ha	15 ha	0	3,5 ha	3,75 ha
KANI-BE	6 ha	0	6 ha	6 ha	0	0	5,20 ha
M'RONABEJA	4 ha	0	4 ha	4 ha	0,5 ha	0	0
PASSI-KELI	5,30 ha	0,70 ha	6 ha	6 ha	0	0	0
M'BOUINI	4 ha	0	4 ha	4 ha	0	0	5,40 ha
<b>Total</b>	<b>36,10 ha</b>	<b>3,90 ha</b>	<b>40 ha</b>	<b>40 ha</b>	<b>1,6 ha</b>	<b>3,50 ha</b>	<b>17,05 ha</b>

### 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 agricole sont strictement réservées à l'agriculture. Les zones AUX possèdent aussi des vocations d'activités sans permettre l'installation de l'habitat, de même que les zones US et AUS, 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 AUT sont réservées à la création de zones de loisirs ou d'accueil à vocation touristique, activités liées à la mer pour les zones littorales. Les zones N, NF et NL 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.



Consultants

CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



### 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.



Consultants



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES

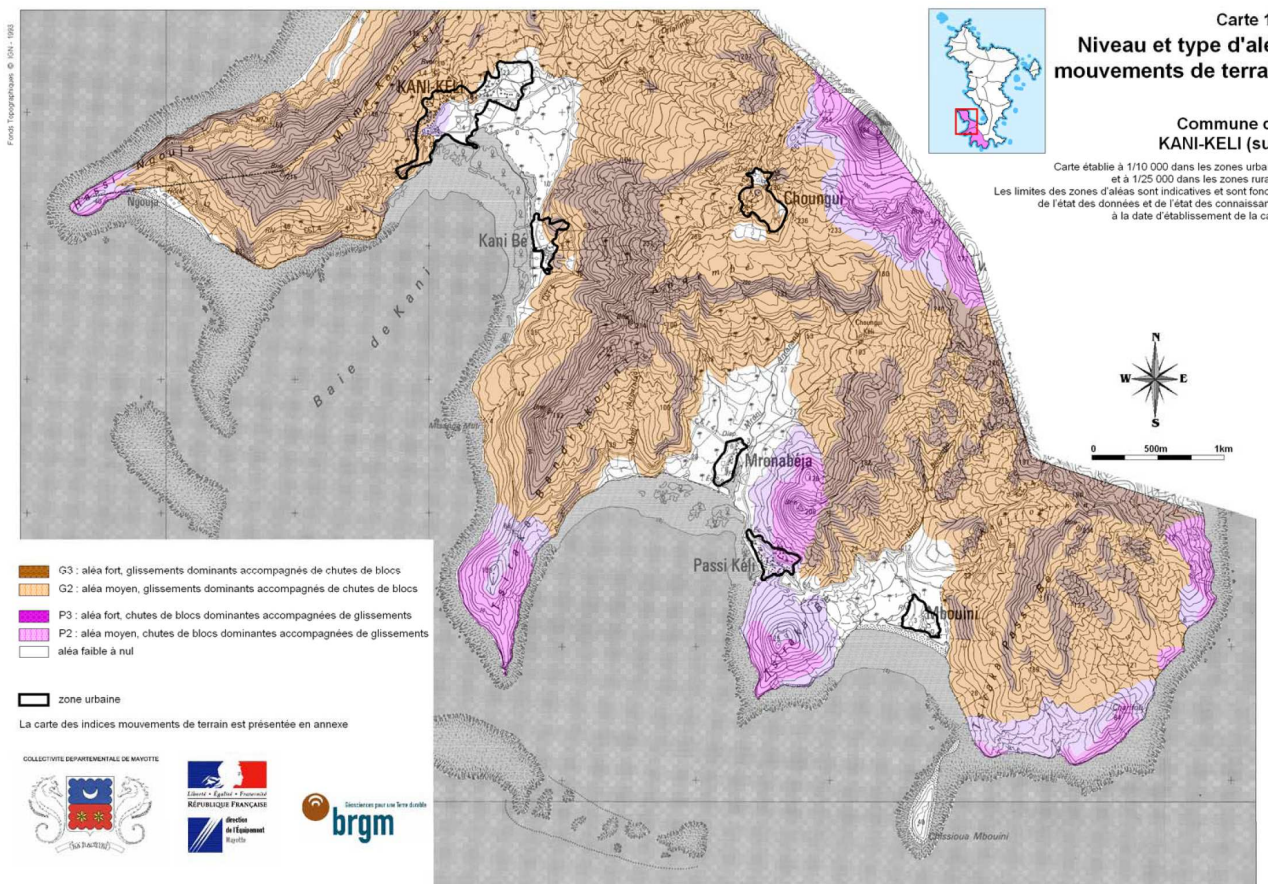


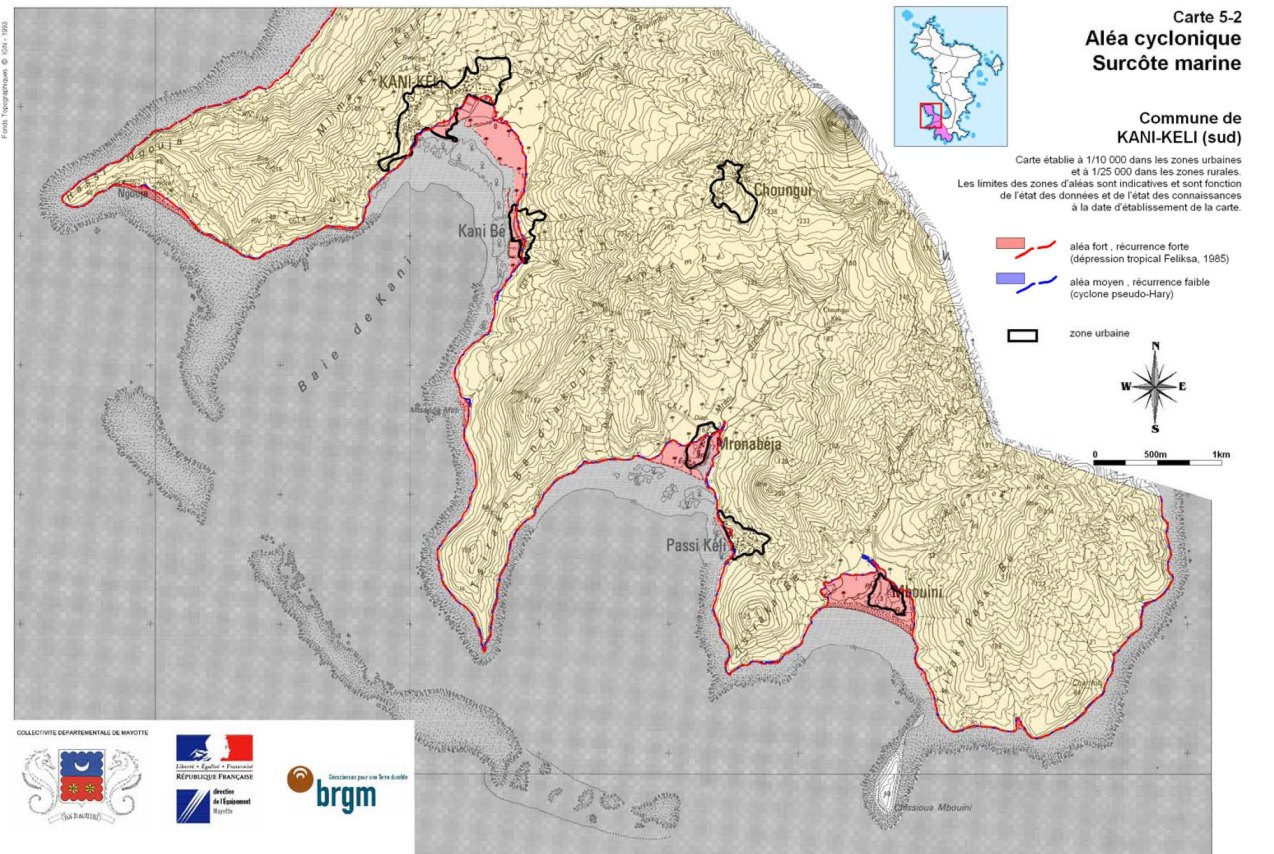
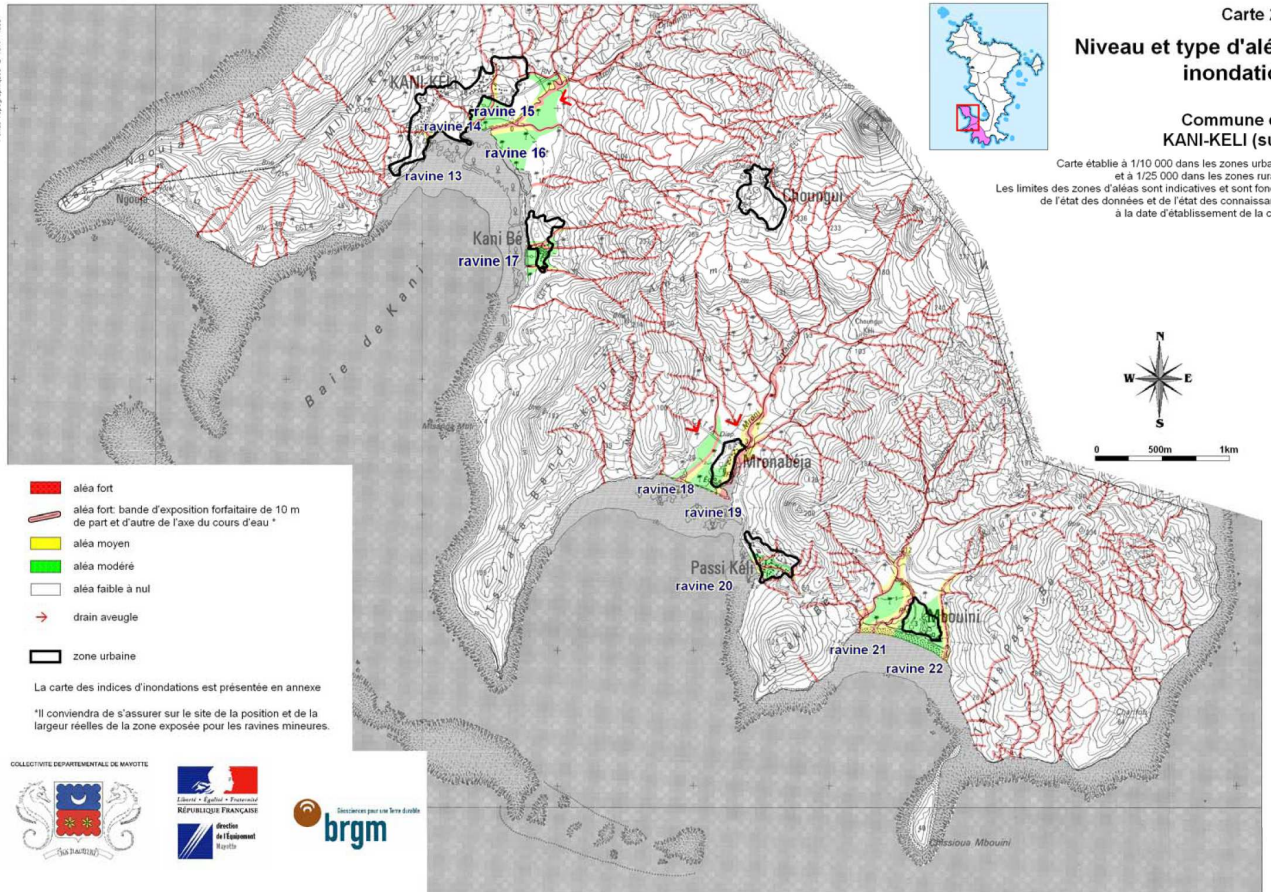
## La prise en compte des risques

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).







## 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.

## Les annexes au plan de zonage

- Annexe 1: document graphique n°1 « Réserves forestières »
- Annexe 2: document graphique n°2 « Espaces naturels patrimoniaux »
- Annexe 3: document graphique n°3 « Stratégie du CELRL en matière d'acquisition sur de terrains dans la commune de Kani-Kéli »
- Annexe 4: document graphique n°4 « Zonage de l'assainissement des 16 communes rurales de l'île de Mayotte – Commune de Kani-Kéli »
- Annexe 5: document graphique n°5 « Atlas du Littoral – Commune de Kani-Kéli »
- Annexe 6 : liste des emplacements réservés
- Annexe 7 : réseaux eau potable et eaux usées



Consultants

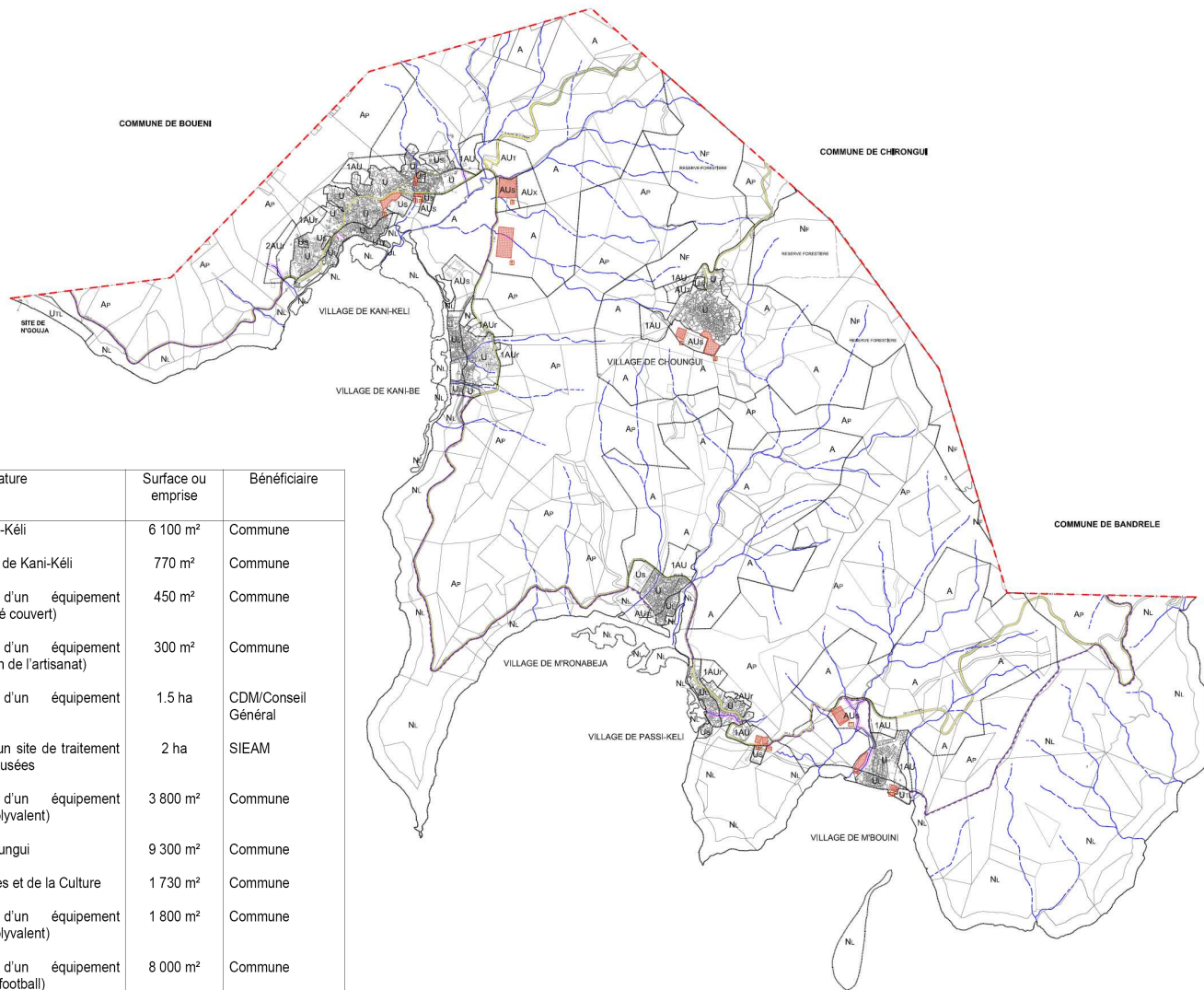


CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES



## Les périmètres spécifiques inscrits au plan de zonage

Les emplacements réservés présents sur la commune annoncent une volonté d'acquisition par la collectivité en vue de réaliser des aménagements à caractère d'intérêt public : aménagement de voirie, équipements sportifs, équipements culturels,... Ils donnent aux propriétaires un « droit de délaissement », c'est-à-dire que la commune peut être sommée d'acquiescer les terrains dans un délai de 1 an.



N° de référence au plan	Nature	Surface ou emprise	Bénéficiaire
1	Cimetière de Kani-Kéli	6 100 m <sup>2</sup>	Commune
2	Cimetière annexe de Kani-Kéli	770 m <sup>2</sup>	Commune
3	Aménagement d'un équipement marchand (marché couvert)	450 m <sup>2</sup>	Commune
4	Aménagement d'un équipement marchand (maison de l'artisanat)	300 m <sup>2</sup>	Commune
5	Aménagement d'un équipement sportif (gymnase)	1.5 ha	CDM/Conseil Général
6	Aménagement d'un site de traitement collectif des eaux usées	2 ha	SIEAM
7	Aménagement d'un équipement sportif (plateau polyvalent)	3 800 m <sup>2</sup>	Commune
8	Cimetière de Choungui	9 300 m <sup>2</sup>	Commune
9	Maison des Jeunes et de la Culture	1 730 m <sup>2</sup>	Commune
10	Aménagement d'un équipement sportif (plateau polyvalent)	1 800 m <sup>2</sup>	Commune
11	Aménagement d'un équipement sportif (terrain de football)	8 000 m <sup>2</sup>	Commune
12	Cimetière de Mbouini	4 000 m <sup>2</sup>	Commune
13	Maison des Jeunes et de la Culture	1 730 m <sup>2</sup>	Commune



CONSEIL  
ET ETUDES  
TECHNIQUES

# Plan Local d'Urbanisme

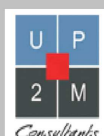


## Approbation

Novembre 2010

## Rapport de présentation

# Commune de Kani-Kéli



**RECAPITULATIF DES ZONES D'EXTENSION**

	<b>Zone 1 AU</b> (extension urbaine) y compris les secteurs à risques <b>1AUr</b>	<b>Zone 2 AU</b> (Extension urbaine inconstructible en l'état) y compris les secteurs à risques <b>2AUr</b>	<b>Total extensions hors équipements structurants et zones économiques</b>	<b>Total extensions préconisées par le PADD de Mayotte</b>	<b>Zone AUT</b> (Extension à vocation touristique) y compris la zone <b>AUTL</b>	<b>Zone AUX</b> (Extension à vocation artisanale et commerciale)	<b>Zone AUS</b> (Extension réservée aux équipements publics structurants)
<b>CHOUNGUI</b>	<b>4,60 ha</b>	<b>0,40 ha</b>	<b>5 ha</b>	<b>5 ha</b>	<b>1,1 ha</b>	<b>0</b>	<b>2,70 ha</b>
<b>KANI-KELI</b>	<b>12,20 ha</b>	<b>2,80 ha</b>	<b>15 ha</b>	<b>15 ha</b>	<b>0</b>	<b>3,5 ha</b>	<b>3,75 ha</b>
<b>KANI-BE</b>	<b>6 ha</b>	<b>0</b>	<b>6 ha</b>	<b>6 ha</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,20 ha</b>
<b>M'RONABEJA</b>	<b>4 ha</b>	<b>0</b>	<b>4 ha</b>	<b>4 ha</b>	<b>0,5 ha</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>PASSI-KELI</b>	<b>5,30 ha</b>	<b>0,70 ha</b>	<b>6 ha</b>	<b>6 ha</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>M'BOUINI</b>	<b>4 ha</b>	<b>0</b>	<b>4 ha</b>	<b>4 ha</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5,40 ha</b>
<b>Total</b>	<b>36,10 ha</b>	<b>3,90 ha</b>	<b>40 ha</b>	<b>40 ha</b>	<b>1,6 ha</b>	<b>3,50 ha</b>	<b>17,05 ha</b>