

VISITE DE SITE

Europan 18

COMPTE RENDU DE VISITE DE SITE DU 17/04/25

 Rédacteur : Rémi NOULIN (*Expert de site*)

Rôle	Raison sociale	Interlocuteurs	P	C	D
<u>EUROPAN</u>	Association Europain France 16 bis rue François Arago 93100, MONTREUIL	Julie FERNANDEZ Secrétaire Générale			X
<u>MAITRISE D'OUVRAGE</u>	EPFAM Boulevard Marcel Henri 97600, MAMOUDZOU	Ibrahima-Maty KANE Directeur Pôle OIN	P	X	X
		Chamsiddine MOHAMED Directeur Général Adjoint	P	X	X
		Estéban RIS Chargé d'opérations OIN-RHI	P	X	X
		Pierre BERNARD Géomaticien OIN	P	X	X
		2 collaborateurs supplémentaires ont participé à la visite	P	X	X
<u>COMMUNE</u>	Commune de Dembeni Place de la Mairie 97660, DEMBENI	Rachad Mohamed DHOIFFIR Adjoint au Maire chargé de l'Aménagement, de l'Urbanisme et du Foncier	P	X	X
		Une trentaine d'élus et techniciens des services de la commune ont participé à la visite	P	X	X
<u>CAUE</u>	CAUE 2 Rue Ec Louis Le Pensec 97660, DEMBENI	Sinina ALI Directrice adjointe	P	X	X
		Aurélié ABDALLAH Attachée de Direction	P	X	X
		Maud ANDRIANARINOSY Architecte conseillère	P	X	X
		Jeanne DEMOULE Architecte risques majeurs conseillère	P	X	X
		Vincent MILLA Architecte urbaniste conseiller	P	X	X
<u>EXPERT DE SITE</u>		Cyrille HANAPPE Directeur de projet / associé			X
		Rémi NOULIN Chef de projet / Responsable d'antenne Mayotte	P	X	X
<u>PARTICIPANTS</u>		5 représentants d'équipes ont participé à la visite	P	X	X
<u>HABITANTS</u>		Soula IBRAHIM Habitant prenant la parole lors du discours de lancement de la visite	P	X	X
		Une quinzaine d'habitants ont assisté au discours de lancement de la visite	P	X	X

OBSERVATIONS



Jaune : Parcours prévu
Bleu : Parcours réalisé

Programme de la visite de site réalisé :

- 13h : Réunion à la MJC de Dembeni avec les Elus de Dembeni et l'EPFAM afin de prendre un car pour arriver au lieu de RDV
- 14h (environ 60 personnes) : Discours de présentation du concours, du site, des enjeux de la commune, de l'implication de l'EPFAM
- Prise de parole habitante spontanée pour parler des craintes autour des projets de transformation du quartier. Comment ne pas faire de « ghetto »
- 14h30 (environ 50 personnes) : Départ de la visite
- 15h45 (environ 50 personnes) : Arrivée de la visite, discours de clôture
- 16h (environ 40 personnes) : Buffet + Rencontre conviviale à la MJC > Echanges informels autour d'Europain
- 17h : Fin de la réception

La visite de site s'est déroulée en suivant le parcours indiqué ci-dessus en bleu.

Au cours de la visite, l'expert de site et le responsable de l'EPFAM ont mené le parcours, en discutant ensemble des différents points préparés en amont, afin d'avoir une captation audio à destination de la vidéo de présentation.

La visite a été ponctuée d'arrêts à des lieux stratégiques afin de parler à l'ensemble des participants des aspects spécifiques des situations rencontrées, des attentes de l'EPFAM ainsi que des contraintes à prendre en compte dans les propositions.

Tout au long du parcours, les participants et équipes ont été amenés à poser des questions sur les perceptions du terrain d'étude.

Parmi les sujets abordés :

- Point 1 : Densité nécessaire, vécue et voulue > Quelles pistes de densification ? > Importance d'une réflexion urbaine en coupe, de la RN à la mangrove > Importance de réfléchir au phasage et en se basant sur des processus opérationnels réalistes
- Point 2 : La mangrove > Quels usages peut-elle porter ?
- Point 3 : L'habitat informel > Quelle composition ? Comment prendre en considération les différentes situations administratives ?
- Point 4 : Les travaux de réseaux entrepris sur le quartier, les équipements et commerces présents sur site
- Point 5 : Discours de clôture de la visite > Point de vue sur la mangrove et le quartier informel > Comment mettre en valeur un site naturel fortement impacté par les activités humaines

Discours d'introduction :

Discours de l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme, de Dembeni

- Le site d'Iloni est présenté pour Europan car il s'inscrit dans une opportunité stratégique pour la commune. Il concentre des problématiques récurrentes présentes sur le territoire de Mayotte : Gestion des milieux naturels, habitat précaire, développement urbain, densification.
- Europan est une occasion de faire émerger des propositions de projets innovantes, au service de la transition écologique, de l'amélioration du cadre de vie des habitants.

Discours du directeur pole OIN, de l'EPFAM

- Les propositions doivent prendre en compte la dimension sociale, les manières d'habiter des habitants des quartiers précarisés, de leur exposition au risque, de comment arriver à une mitigation des risques tout en composant avec l'existant.
- Les participants doivent proposer des réponses en phase avec les attentes des habitants et adaptée aux enjeux de la commune
- Les projets doivent avoir une approche croisée entre réalité d'usage et préservation des milieux.
- Il est clair que des démolitions doivent être prévues pour permettre une requalification du milieu naturel, cependant, il est important de proposer des stratégies de relogement.

Discours de l'expert de site

- Le site de Dembeni est une première participation du territoire mahorais à Europan, qui intègre l'île dans une réflexion importante à l'échelle Européenne. Les architectes/urbanistes/paysagiste/experts impliqués dans le concours ont un travail de compréhension fine du contexte. On n'intervient pas à Mayotte comme sur le continent. Des questions foncières, d'expositions aux aléas, de précarités fortes, de milieux naturels tropicaux co-existent et les projets doivent apporter des réponses à ces enjeux.
- Les réponses proposées doivent faire preuve d'une sensibilité forte vis-à-vis du contexte.
- Des processus opérationnels existent, les propositions peuvent se baser sur des démarches de lutte contre l'habitat insalubre, mais il n'est pas exclu que les participants proposent des stratégies et approches innovantes. Cependant, il est important de rester ancré dans un contexte opérationnel réaliste pour pouvoir envisager de mettre en œuvre les propositions lauréates.

Le bâti et la densification

- Tout une partie du quartier est marqué par la présence de bâtiments pérennes, principalement réalisés au fur et à mesure des rentrées d'argent avec des petites entreprises locales voire en auto-construction non réglementée.
- De nombreux bâtiments sont actuellement en construction tout au sein du quartier. Souvent les R+1 ne sont pas achevés.
- Pour rappel, à Mayotte, la principale source de production de logement provient des initiatives particulières et familiales. Il est important de réfléchir à ce qu'implique cette donnée pour enrichir les propositions.
- Cette méthode de construction marque le développement spontané des centres urbains de l'île. Les constructions sont généralement édifiées sans permis, sur des parcelles à la maîtrise foncière coutumière mais principalement non réglementaire.

Questions soulevées

- Comment intégrer ces modes de construire dans un développement urbain cohérent et maîtrisé ?
- Comment accompagner les habitants-constructeurs dans cette densification ?
- Comment s'appuyer sur les initiatives déjà existantes pour permettre une évolution soutenable du quartier ?

Connexions urbaines et voiries

- Certaines voiries du quartier sont particulièrement structurantes.
- Notamment la limite sud du quartier, en prolongation de la RN, qui est vécue pour l'instant comme une frontière / une limite mais qui pourrait être travaillée comme une connexion avec le reste de la ville, notamment car aux abords du quartier on trouve de nombreux équipements scolaire, sportifs et aménagements urbains fonctionnels.
- La connexion de ce quartier avec le tissu urbain de Dembeni/Iloni peut être travailler pour accentuer les porosités.

Questions soulevées

- Comment se baser sur le réseau viaire existant pour affirmer le caractère du quartier ?
- Quelles alternatives proposer aux profils de voirie faisant cohabiter véhicules et piétons ?
- Comment gérer le stationnement, problématique récurrente sur le territoire ?

Zones tampons entre ville constituée / quartier précarisé et milieu naturel

- L'ensemble du quartier est marqué par des franges physiques et ressenties, de la mangrove à la route nationale qui constituent des limites vivantes qui évoluent rapidement.
- La typologie urbaine et paysagère passe d'un centre-ville relativement dense à un quartier bidonvillisé qui s'est développé en arrière-mangrove puis jusqu'à la mangrove fortement altérée par les activités humaines. Une route marque la transition entre ces 2 visages du quartier. Cependant, on voit que certaines constructions en parpaing commencent à se construire sur les espaces inoccupés du bidonville.
- Les différentes interfaces possèdent des épaisseurs où co-existent ville et bidonville et bidonville et mangrove.
- Pour l'instant, le rapport à la mangrove est très limité. Seules quelques venelles, en prolongation des routes carrossables permettent d'accéder à la mangrove.
- Des processus de revitalisation de ce milieu doivent être pensés.
- Des perspectives depuis le quartier vers la mangrove existent actuellement. Les candidats sont invités à travailler leurs propositions autour de l'affirmation de ces points de vue.

Questions soulevées

- Il est important de questionner ce rapport, et trouver l'équilibre d'où doit s'arrêter la ville et quelle place laisser à la mangrove
- Cette limite doit-elle être marquée ou au contraire, faut-il faire co-exister ville et milieu ?
- Comment donner à ressentir la présence de la mangrove depuis les espaces urbains ?
- Quels usages peuvent être portés au sein de la mangrove ? Faut-il ou non y proposer des activités touristiques ? Des cheminements ?

Risque et enjeux

- Le quartier est soumis à de nombreux aléas, notamment de submersion marine et d'inondations
- Il existe actuellement de nombreuses vulnérabilités au sein du quartier, notamment sur la partie précaire qui fait co-exister des ménages avec peu de ressources, à un mode de construction léger et peu résistant à une exposition forte aux aléas.

Questions soulevées

- Faut-il limiter les enjeux sur les zones d'aléa ou tenter de proposer des réponses intégrant les risques ?
- La question de la mise en sécurité des habitants doit être traitée dans les propositions.

Quelle typologie de ménages est à prendre en considération ?

- Une Maitrise d'œuvre Urbaine et Sociale (MOUS) est en cours.
- Pour l'instant, il faut prendre en compte 400 ménages, à l'échelle de l'ensemble du quartier.
- La répartition des situations administratives n'étant pas connues à l'heure actuelle, les réponses peuvent se baser sur la ventilation présentée dans le dossier de site, adaptée au nombre de constructions précaires de la partie bidonvillisée.
- Le territoire de Mayotte étant de toute façon en déficit de logements, prévoir la construction de plus de logements que le nombre de ménages à reloger peut s'avérer utile pour densifier le quartier.
- Les candidats lauréats pourront adapter leur réponse aux conclusions de la MOUS.

Phasage

- Compte tenu des différentes situations rencontrées au sein du quartier, la nécessité de proposer du relogement ainsi que la complexité des enjeux, le travail sur le phasage des propositions peut permettre de préciser la stratégie générale des candidats.
- Il convient de réfléchir à la manière de prioriser les interventions et d'en proposer un enchaînement cohérent.