

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH ET PDM

Pièce n°4 : Orientations
d'Aménagement et de
Programmation



FLD.C



Pièce	Orientation d'Aménagement et de Programmation					
Version	Arrêt					
Maîtrise d'Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d'étude(s)	 <p>ATELIER AMÉNAGEMENT du TERRITOIRE et URBANISME</p>	 <p>M'Zé CONSEIL</p>	 <p>iter INSTRUMENTATION URBANISME ET TERRITOIRE</p>	 <p>FLD.C</p>	 <p>Metropolis</p>	 <p>Nymphalis écologie coopérative</p>

SOMMAIRE

AVANT PROPOS.....	4
LOCALISATION DES SITES SOUMIS A OAP	5
LES OAP SECTORIELLES MIXTES EN ZONE URBAINE.....	8
OAP n°UA-1 : Mamoudzou Zakia Madi.....	8
OAP n°UB-1 : Kawéni - Zone scolaire.....	10
OAP n°UB-2 : Tsararano	13
OAP n°UB-3 : Tsararano	16
OAP n°UB-4 : Tsararano	19
OAP n°UB-5 : Tsararano	22
OAP n°UB-6 : Dembéni - Mangrove	24
OAP n°UB-7 : Dembéni	26
OAP n°UB-8 : Dembéni	29
OAP n°UB-9 : Dembéni	31
OAP n°UB-10 : Hajangoua.....	33
LES OAP SECTORIELLES MIXTES EN ZONE A URBANISER	36
OAP n°1AU-1 : Kawéni – Pointe Hamaha	36
OAP n°1AU-2 : Kawéni - Disma.....	40
OAP n°1AU-3 : Kawéni.....	42
OAP n°1AU-4 : Kawéni.....	45
OAP n°1AU-5 : Cavani – M'Barazi.....	47
OAP n°1AU-6 : Mtsapéré	49
OAP n°1AU-7 : Mtsapéré – Terre-plein	51
OAP n°1AU-8 : Passamainty	52
OAP n°1AU-9 : Tsoundzou 1.....	55
OAP n°1AU-10 : Tsoundzou 2.....	58
OAP n°1AU-11 : Vahibé – Sud-Ouest	60

OAP n°1AU-12 : Vahibé – Entrée de village	62
OAP n°1AU-13 : Tsararano	64
OAP n°1AU-14 : Sud-Tsararano.....	66
OAP n°1AU-15 : Ongoujou - Kardjavendza	68
OAP n°1AU-16 : Ongoujou Sud.....	71
OAP n°1AU-17 : Dembéni	73
OAP n°1AU-18 : Iloni	76
OAP n°1AU-19 et 1AU-20 : Iloni	79
OAP n°1AU-21 : Nord Hajangoua	81
OAP n°1AU-22 : Hajangoua – Mro Tifi	84
OAP n°1AU-23 : Hajangoua – Campus connecté.....	86
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE EN ZONE A URBANISER	88
OAP n°1AUx-1 : Tsoundzou 2 - ZAE	88
OAP n°1AUx-2 : Ironi Bé – ZAE	90
OAP n°1AUx-3 : Dembéni - ZAE.....	92
OAP n°1AUx-4 : Ongoujou - ZAE	94
LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENT ET DE TOURISME EN ZONE A URBANISER	98
OAP n°1AUe-1 : Lycée Sud-Mamoudzou.....	98
OAP n°1AUe-2 : Tsararano – Ecole primaire	100
OAP n°1AUu-1 : Iloni - Stationnement	102
OAP n°1AUu-2 : Iloni - Stationnement	104
OAP n°1AUt-1 : Hajangoua – projet touristique	106
LES OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT	108
OAP n°UB-1 : Mamoudzou - Rectorat.....	109
OAP n°1AU-1 : Passamainty – ZAC Doujani	114
OAP n°1AU-2 : Tsoundzou 2 - Maévadouani	118
PROGRAMMATION GLOBALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CADEMA.....	124

AVANT PROPOS

Le projet de PLUi de la CADEMA prévoit la programmation suivante (les surfaces indiquées concernent les périmètres des secteurs d'OAP) :

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) constituent un véritable outil pré-opérationnel pour un territoire. Suite à la définition des enjeux intercommunaux identifiés par l'Etat Initial de l'Environnement et précisés par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), les OAP permettent d'établir un véritable programme d'aménagement pour la CCCT et visent ainsi à répondre à ses différents objectifs.

Les objectifs et contenu des OAP sont précisés aux articles L 151-6 et L 151-7 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-6

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Article L151-7

I. - Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune,

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces,

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants,

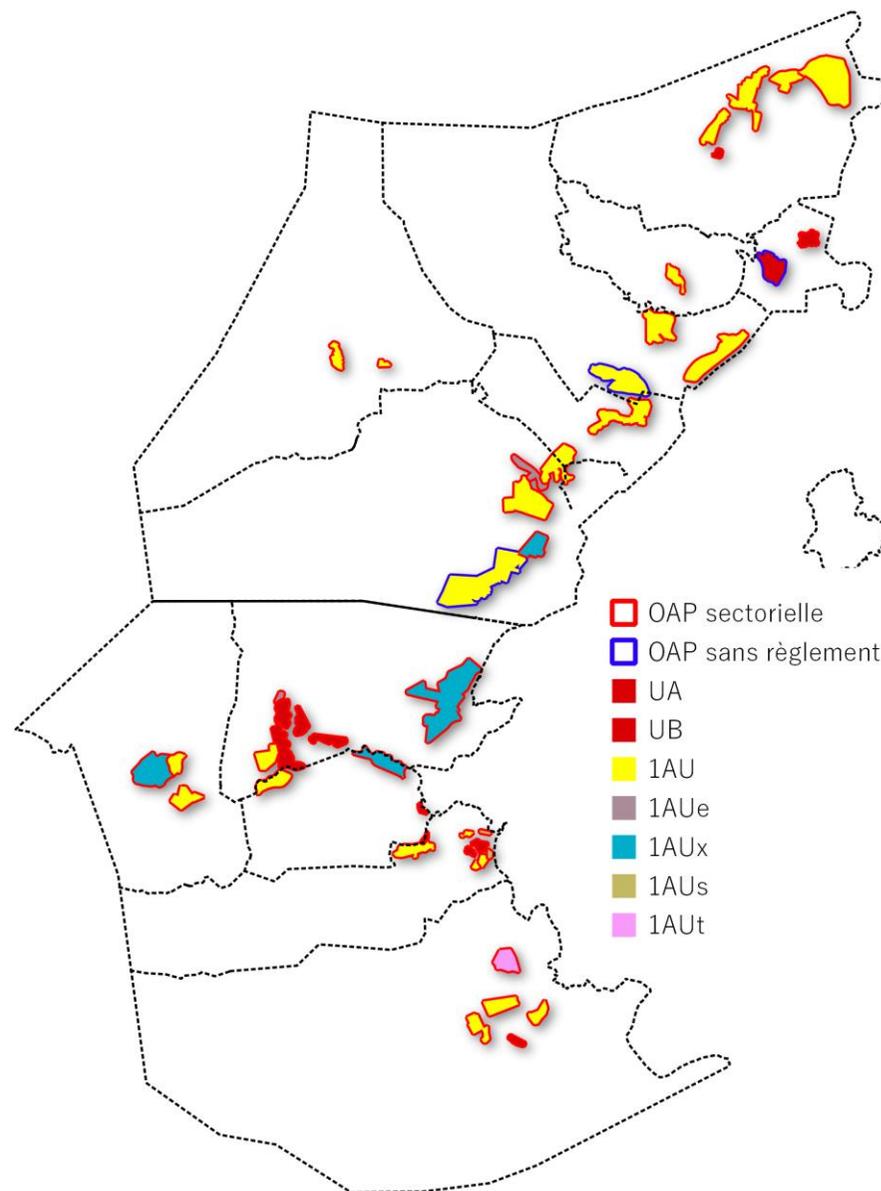
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,

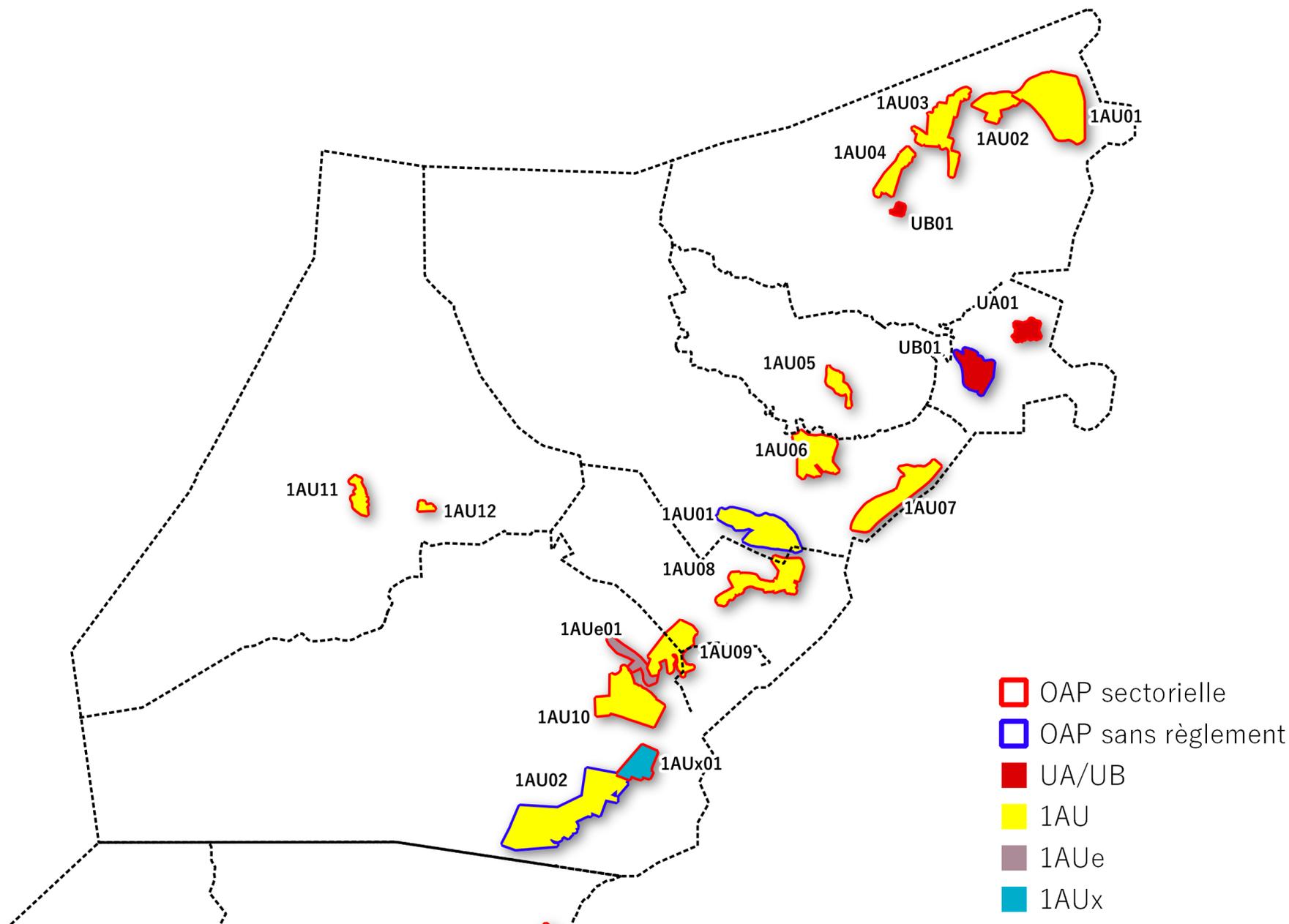
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

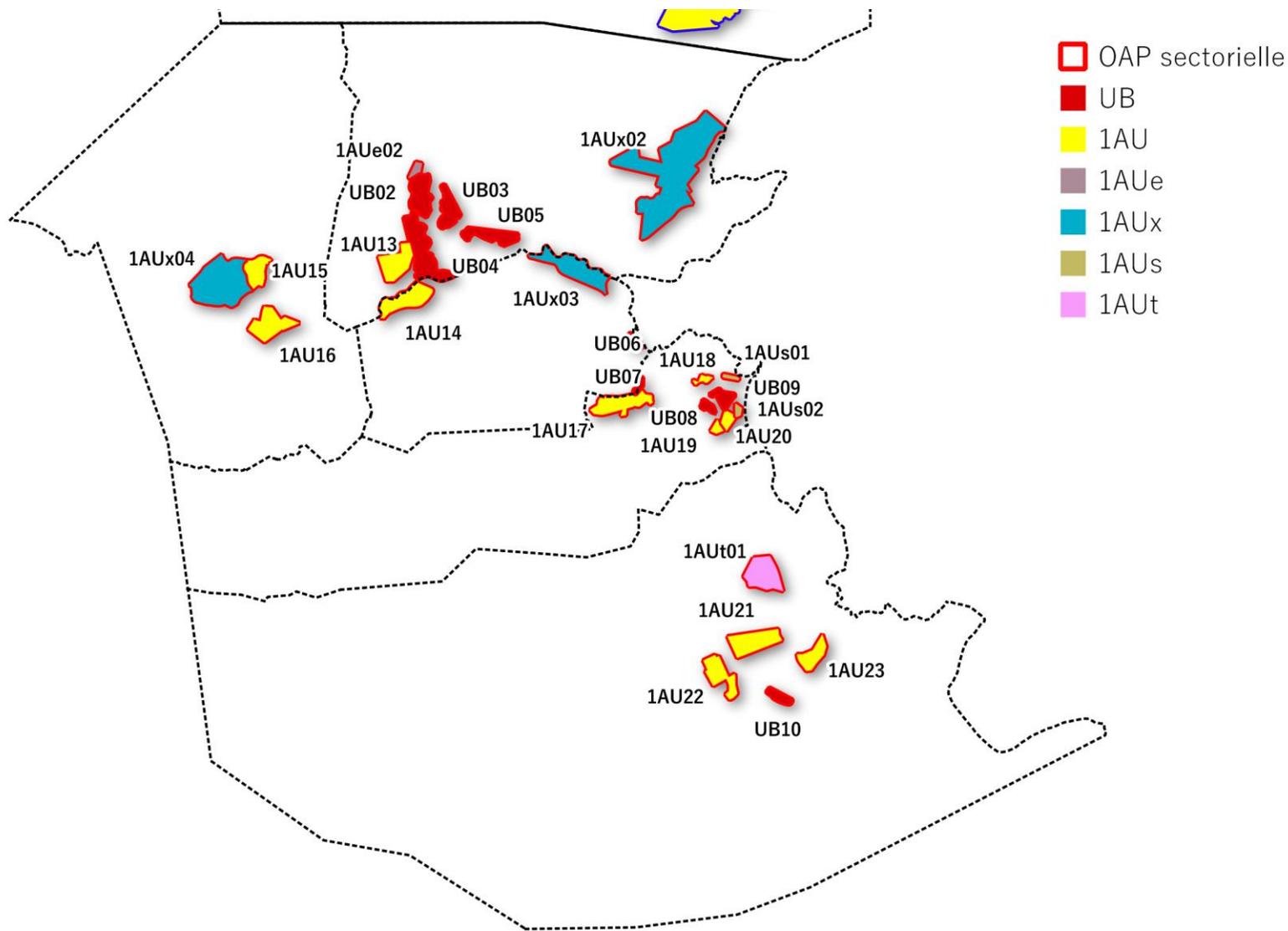
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

II. - En zone de montagne, ces orientations définissent la localisation, la nature et la capacité globale d'accueil et d'équipement des unités touristiques nouvelles locales.

LOCALISATION DES SITES SOUMIS A OAP







LES OAP SECTORIELLES MIXTES EN ZONE URBAINE

OAP N°UA-1 : MAMOUDZOU ZAKIA MADI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à la place Zakia Madi en hyper centre de Mamoudzou. C'est une position stratégique notamment au débouché de la barge.

La surface de l'OAP recouvre 31 635m².



A. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'améliorer le cadre de vies des habitants et notamment faire respirer l'espace public. L'OAP répond à l'objectif du PADD, d'aménager les espaces publics pour accompagner la mutation de la société.

Philosophie du projet

La philosophie du projet s'organise autour de 4 thématiques :

- > Créer une continuité forte et sécurisée avec le front de mer
- > Former un mail animé

- > Conférer à la place une monumentalité
- > Redonner une épaisseur végétale garante du confort thermique

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale 31 635m². Elle réorganise l'espace pour dégager environ 5700m² d'espace public.

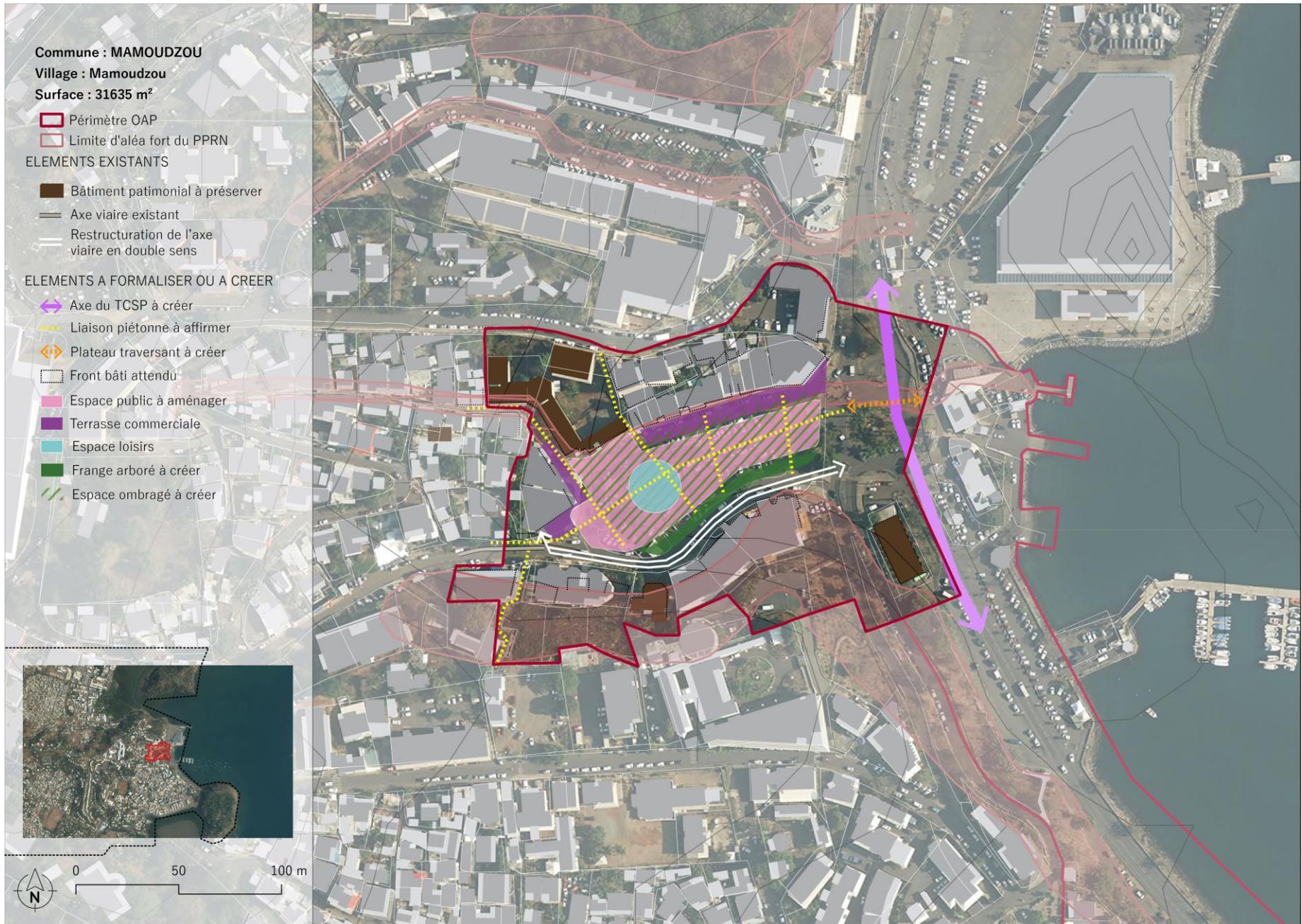
Justification

La réorganisation de cet espace prend place dans la dynamique de mutation et de densification du centre-ville de Mamoudzou. Il accompagne également la création du TCSP et du projet de PEM.

Tout d'abord, plusieurs fronts bâtis sont alignés afin de permettre de créer une limite lisible et ordonnée entre l'espace public et les parcelles privées. Un mail commerçant longe les fronts bâtis pour créer des terrasses commerçantes confortables et ombragées

Ensuite l'espace public et les axes viaires sont réorganisés et des liaisons piétonnes sont réaffirmées pour sécuriser et redonner au piéton une place principale. Un plateau traversant permet de sécuriser le franchissement de la RN2 et du CARIBUS et créer ainsi une accroche entre la place et le front de mer.

La place est ombragée et végétalisée afin de limiter les îlots de chaleur et ainsi participer à l'amélioration du cadre de vie des habitants.



OAP N°UB-1 : KAWENI - ZONE SCOLAIRE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe du village de Kaweni, à l'Ouest de la zone scolaire de Kaweni, en limite avec le secteur RHI Bazama

Ces deux secteurs à proximité immédiate sont marqués par une barrière naturelle qui est la ravine existante.

Ladite OAP s'insère en continuité de l'urbanisation existante et dans une logique d'interface qui structure la limite du projet d'aménagement de la zone scolaire et la zone d'habitation des hauts de Kaweni.

La superficie totale est de 7 161 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Plusieurs objectifs résultent de cette OAP. Dans un premier temps, cette OAP doit permettre d'anticiper le futur développement de la commune et, notamment, assurer la mise en place d'une voirie de desserte du secteur Bazama. Par ailleurs, une trame environnementale complète intégrant des corridors écologiques et permettant une gestion des eaux pluviales et la préservation des zones d'inondation (ravine) sera mise en place.

Afin d'assurer un aménagement durable des terrains d'assiette du projet, l'OAP a vocation à limiter les surfaces imperméabilisées au profit d'une ambiance « jardin » dans le secteur d'habitation. Le développement du principe d'une architecture bioclimatique (ventilation naturelle, matériaux biosourcés, filières locales, etc.) sera également envisagé.

Le dernier objectif de cette OAP consiste également en la création d'une intensité urbaine au droit du futur stade.

Philosophie du projet

L'aménagement du site de l'OAP a pour ambition de créer un lien fonctionnel entre le secteur de Bazama et la Zone Scolaire. Son développement en cohérence avec Bazama et la zone scolaire permettra ainsi d'harmoniser ces différents espaces sur le plan architectural, social et sur la pratique, ainsi que sur les usages du territoire.

Au-delà de ces éléments, l'OAP a également pour objectif de créer une zone mixte en termes de destination des constructions. De fait, elle rassemblera des bâtiments à destination de logements, de commerces de proximité dans un but de dynamisation du quartier, ainsi que des constructions en lien avec la thématique agricole, liées notamment à l'aménagement de la ravine, ainsi qu'à la programmation de logements.

Les logements, quant à eux, permettront également de participer à l'effort de densification souhaité par la Communauté d'Agglomération, notamment l'objectif des 50 logements par hectare, défini dans le PADD.

Par ailleurs, le développement de ce site vise également à renforcer, préserver et créer des trames végétales dans une optique de valorisation du paysage.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 7 161 m².

La programmation de l'OAP consiste notamment :

- A créer un emplacement réservé afin de réaliser une voirie reliant le quartier Bazama et zone scolaire.
- Proposer une offre de logements diversifiés (collectifs, intermédiaires et individuels)
- Des aménagements liés à la thématique agricole, intrinsèquement liés à la programmation des logements et de l'aménagement de la ravine.
- Des commerces de proximité seront intégrés au projet.

La création d'au moins 25 logements est attendue, pour une densité allant de 60 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP sur une surface d'environ 2 840 m².

Sur 7 161 m², 50% de l'espace est occupé par un espace libre de construction afin de veiller à une bonne intégration paysagère (frange paysagère) et permettre du stationnement.

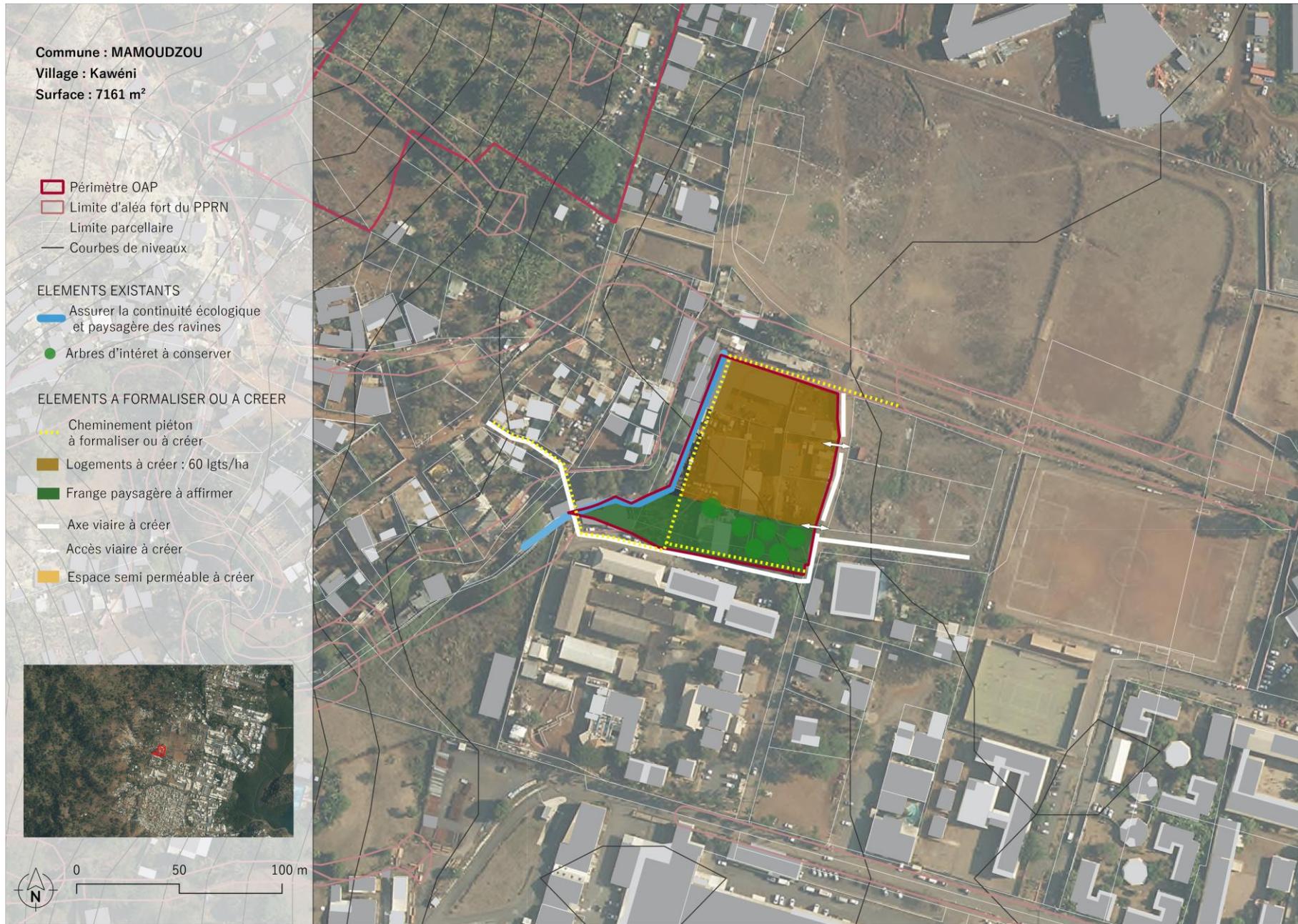
Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Justification

Cette OAP répond à plusieurs objectifs du PADD. De fait, elle va permettre de participer à l'objectif correspondant à la volonté d'accueillir 67 000 habitants d'ici 2035, ainsi qu'à l'effort de densification promu par le PADD, soit 50 logements par hectare. Au-delà de ces éléments, les logements projetés permettront également de renforcer la lutte contre l'habitat indigne, ainsi que l'amélioration de l'habitat.

De plus, l'aspect « mixte » de l'OAP va également permettre de conforter l'objectif du PADD dédié au maintien et au développement du petit commerce, de l'artisanat et des services.

L'aménagement de cette OAP a également comme objectif, de conserver et renforcer les trames végétales existantes. L'intégration des constructions et des aménagements paysagers à l'environnement proche dans un objectif de cohérence d'ensemble sera recherchée.



OAP N°UB-2 : TSARARANO

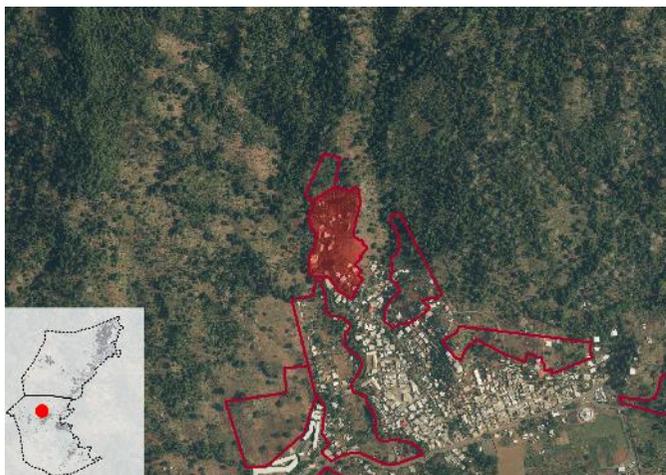
A. LOCALISATION

L'OAP se situe au nord de Tsararano sur le versant d'une colline.

Elle se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante. La limite nord est composée d'espaces agricoles. Le périmètre est limité par la présence de risques naturels fort sur l'ensemble du versant est de la colline et l'ouest par un cours d'eau.

L'OAP présente une topographie descendante du Nord-Est à Sud-Ouest et à forte pente.

La superficie totale du secteur d'aménagement est de 44 091 m².



A. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en redonnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie. Néanmoins le périmètre étant fortement urbanisé, des densités plus faibles seront appliquées sur les espaces déjà bâtis pour respecter une cohérence dans les formes urbaines.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 32 229m².

Sur 9314 m², environ 70% sont déjà bâtis. De plus l'OAP comprend la formalisation ou la création d'un maillage viare et piéton, de parkings et aires de retournement, de plusieurs espaces publics ainsi qu'une partie préservée de l'urbanisation car en zone de risque fort ou présentant des enjeux naturels.

La surface nette constructible restante est de **1,68 ha**.

La création de **84 logements minimum** est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 27 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 36 lgts/ha.

Justification

La principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain, qui se situe sur un espace d'ores-et-déjà fortement urbanisé, s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano (600 à 850m), le boulevard Mze Mandela et à proximité de l'école élémentaire Tsararano, de l'école maternelle d'application et de la mosquée nord du village.

De plus l'OAP permet le développement urbain d'un secteur fortement construit composé d'accès viaires, d'un maillage de pistes existantes et du réseau électrique. Ainsi elle permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant (dessertes communes, aménagement d'espaces public, commerciaux, etc.) mais aussi de densifier ce secteur.



Pistes et bâtis existant sur le périmètre d'OAP

L'OAP et notamment le cours d'eau et les risques naturels, posent les limites de l'urbanisation et permet de maintenir un ensemble cohérent au cadre de vie tout en préservant les espaces agricoles et naturels situés en lisière.

L'existence d'accès viaires, d'un maillage de piste et d'un réseau électrique facilitera le développement urbain et notamment la création des réseaux divers sur ce secteur qui est d'ores et déjà fortement construit.

La laverie solidaire a pour objectif de donner une solution au lavage en rivière. Celle-ci est implantée à proximité du site actuel de lavage et est couplée avec une place publique puisque bien souvent cet espace permet aussi le lien social. En effet, il est aujourd'hui déjà utilisé comme un lieu de rassemblement. D'autre part cela permettra si besoin, de faciliter l'intervention de sensibilisation.

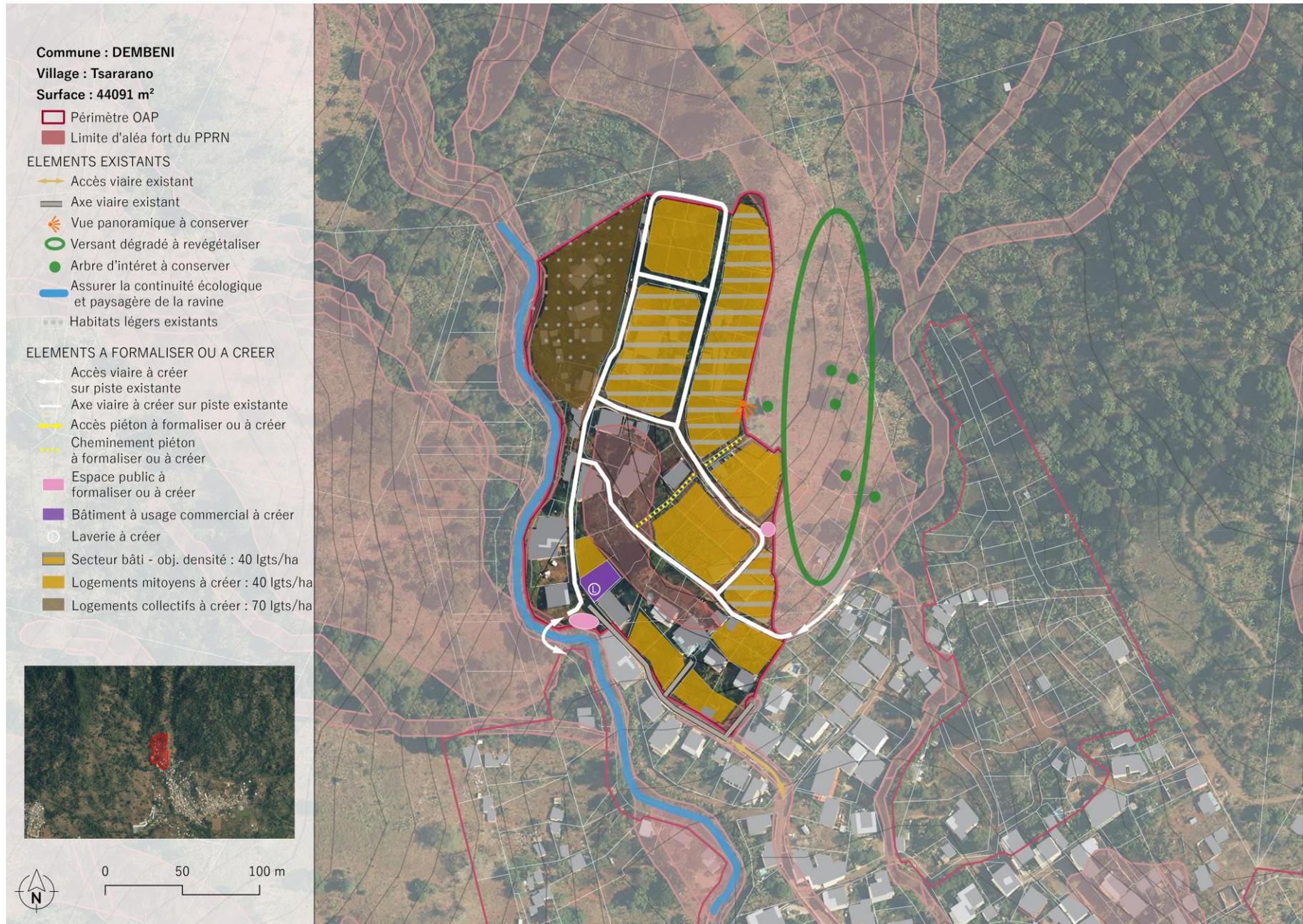
Le périmètre n'est que très peu concerné par la présence d'arbres d'intérêt. En effet presque la quasi-totalité des végétaux présents sont des essences agricoles (bananiers, papayers, etc.). L'OAP veille à préserver les arbres d'intérêts et notamment ceux bordant le cours d'eau.

Les places sont positionnées sur des espaces déjà utilisés de manière informelle comme des lieux de rassemblement/repos et sont d'ores et déjà reliées par des cheminements piétons et viaires pour la place au sud. La formalisation permettra d'offrir des espaces de qualités.

Le versant Est de l'OAP, en zone de risque fort et fortement dégradé par l'homme devra être sécurisé. La végétalisation de cet espace doit permettre de revaloriser du paysage et limiter l'érosion puisque stabiliser le terrain limitera les coulées de boue, l'envasement du lagon, etc.



Colline dégradée



OAP N°UB-3 : TSARARANO

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au nord de la trame urbaine de Tsararano sur le bas du versant. La frange Est du périmètre est marquée par la présence d'arbres qui forme la future limite de l'urbanisation avant les espaces agricoles et naturels. Le sud du périmètre est bordé par des constructions de nature résidentielle, l'ouest par un cours d'eau puis de nouveau des constructions de nature résidentielle et enfin l'est par des surfaces agricoles et naturelles.



Elle présente une topographie descendante du nord-est vers le sud-ouest.

La superficie globale est de 32 229m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en redonnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie. Néanmoins le périmètre étant fortement urbanisé, des densités plus faibles seront appliquées sur les espaces déjà bâtis pour respecter une cohérence dans les formes urbaines.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 32 229m².

Sur près de 11 800m², environ 65% sont déjà bâtis (habitats en dur et légers). De plus l'OAP comprend la formalisation ou la création d'un maillage viaire et piéton, de parkings et aires de retournement, de plusieurs espaces publics ainsi qu'une partie préservée de l'urbanisation car présentant des enjeux naturels.

La surface nette constructible restante est de **1 ha**.

La création de **55 logements minimums** est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 28 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 56 lgts/ha.

Justification

La principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain, qui se situe sur un espace d'ores-et-déjà fortement urbanisé, s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano (400 à 750m), le boulevard Mze Mandela et à proximité de l'école élémentaire T6 de Tsararano, l'autre école élémentaire de Tsararano, l'école maternelle d'application et de la mosquée nord du village.

De plus l'OAP permet le développement urbain d'un secteur fortement construit composé d'accès viaires, d'un maillage de pistes existantes et du réseau électrique. Ainsi elle permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant (dessertes communes, aménagement d'espaces public, commerciaux, etc.) mais aussi de densifier ce secteur.



Pistes et bâtis existant sur le périmètre d'OAP

L'OAP et notamment la frange végétale, sur la limite Est du périmètre, pose les limites de l'urbanisation et permet de maintenir un ensemble cohérent au cadre de vie tout en préservant les espaces agricoles et naturels situés en lisière.

L'existence d'accès viaires, d'un maillage de piste et d'un réseau électrique facilitera le développement urbain et notamment la création des réseaux divers sur ce secteur qui est d'ores et déjà fortement construit.

La laverie solidaire a pour objectif de donner une solution au lavage en rivière. Celle-ci sera implantée à proximité du lieu où les habitants lavent leurs linges et de l'ancien et sera couplée avec une place publique puisque bien souvent cet espace permet aussi le lien social. En effet, il est aujourd'hui déjà utilisé comme un lieu de rassemblement. D'autre part cela permettra si besoin, de faciliter l'intervention d'associations.



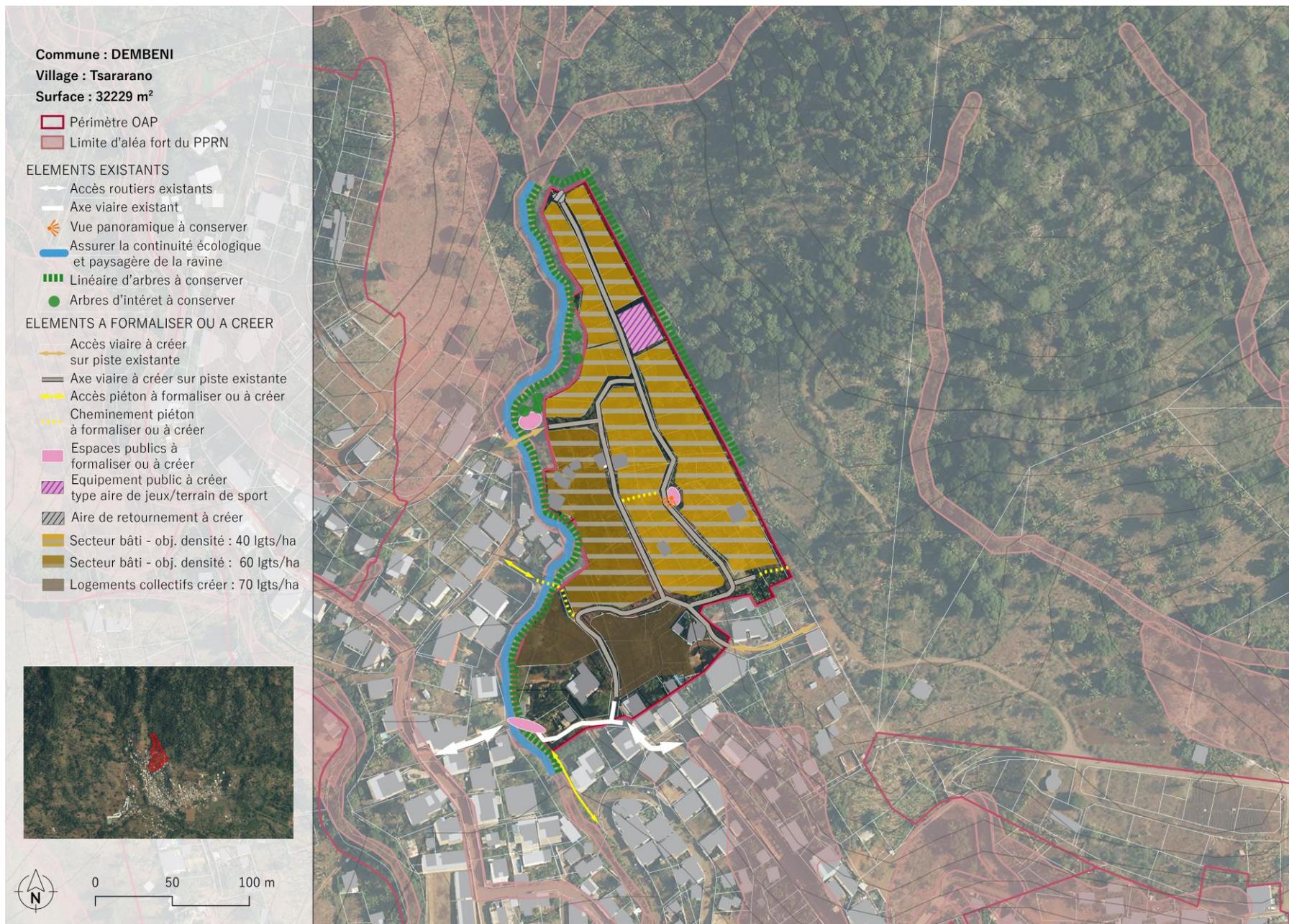
Ancien lavoir

Le périmètre n'est que très peu concerné par la présence d'arbres d'intérêt. En effet presque la quasi-totalité des végétaux présents sont des essences agricoles (bananiers, papayers, etc.). L'OAP veille à préserver les arbres d'intérêts et notamment ceux de la frange Est et bordant le cours d'eau.

Les places publiques sont positionnées sur des espaces déjà utilisés de manière informelle comme des lieux de rassemblement/repos et sont d'ores et déjà reliées par des cheminements piétons et viaires pour la place au sud. La formalisation permettra d'offrir des espaces de qualités.



*Espace public informel aménagé
par les habitants*

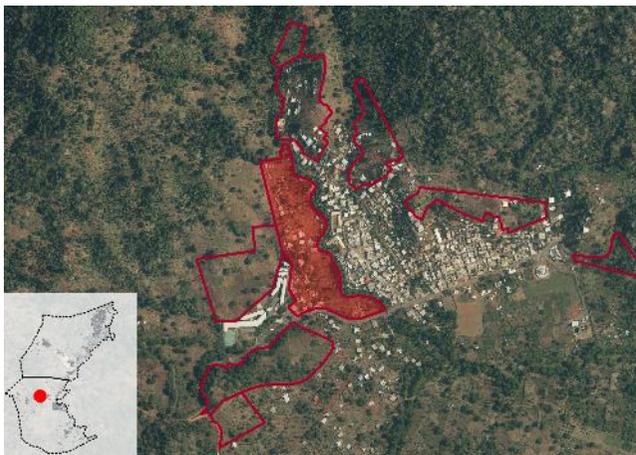


OAP N°UB-4 : TSARARANO

A. LOCALISATION

Ce secteur d'OAP se localise sur la trame urbaine existante au pied d'un versant. La délimitation Est et Nord est marquée par un cours d'eau, le Sud par la Boulevard Mze Mandela et l'Ouest par le lycée Polyvalent de Dembéni.

Le Sud du périmètre, correspond à une plaine partagée entre des bâtis et de l'agriculture. En remontant vers le Nord, la topographie devient plus pentue et présente en certains points de très fortes pentes.



Le Sud de la zone s'organise le long d'une piste qui remonte en cul de sac ou on retrouve principalement des logements en durs ainsi qu'une épicerie. Le Sud-Est de l'OAP est principalement concerné par de l'agriculture. Le nord est déstructuré et mélange agriculture et habitats léger. Peu d'accès relie cette partie de l'OAP au reste de Tsararano l'isolant du village. Une piste à l'extrême nord vient tout de même relier 3 habitations en durs.

La superficie totale du secteur d'aménagement est de 82 371 m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit d'organiser l'urbanisation existante tout en redonnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et de développer de l'offre de logements tout en ouvrant quartier sur le reste du village.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie. Néanmoins le périmètre étant fortement urbanisé, des secteurs ne peuvent être densifiés. Par ailleurs l'OAP est basée sur les contraintes d'aménagement du village, liées d'une part aux risques naturels, à la topographie et aux zones déjà bâties.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 82 371 m².

La création de **244 logements minimum** est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Le secteur présente une large surface déjà bâtie. Une partie devra être démolie pour permettre de relier cette zone à urbaniser ainsi que la zone à urbanisée à l'ouest aux zones de vie de Tsararano. 1.8 ha, composé de maisons individuelles, est maintenu.

Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 29 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 62 lgts/ha.

Justification

L'OAP se justifie puisque le périmètre, situé dans la trame urbaine, est déjà partiellement bâti mais présente de nombreux dysfonctionnements et les secteurs bâtis présentent une consommation excessive d'espace.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain, qui se situe sur un espace d'ores-et-déjà partiellement urbanisé, s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano puisque le périmètre est directement relié au boulevard Mze Mandela. Il s'inscrit également à proximité de l'école élémentaire Tsararano, de l'école maternelle d'application, du lycée Polyvalent de Dembéni et de la mosquée Ouest du village.

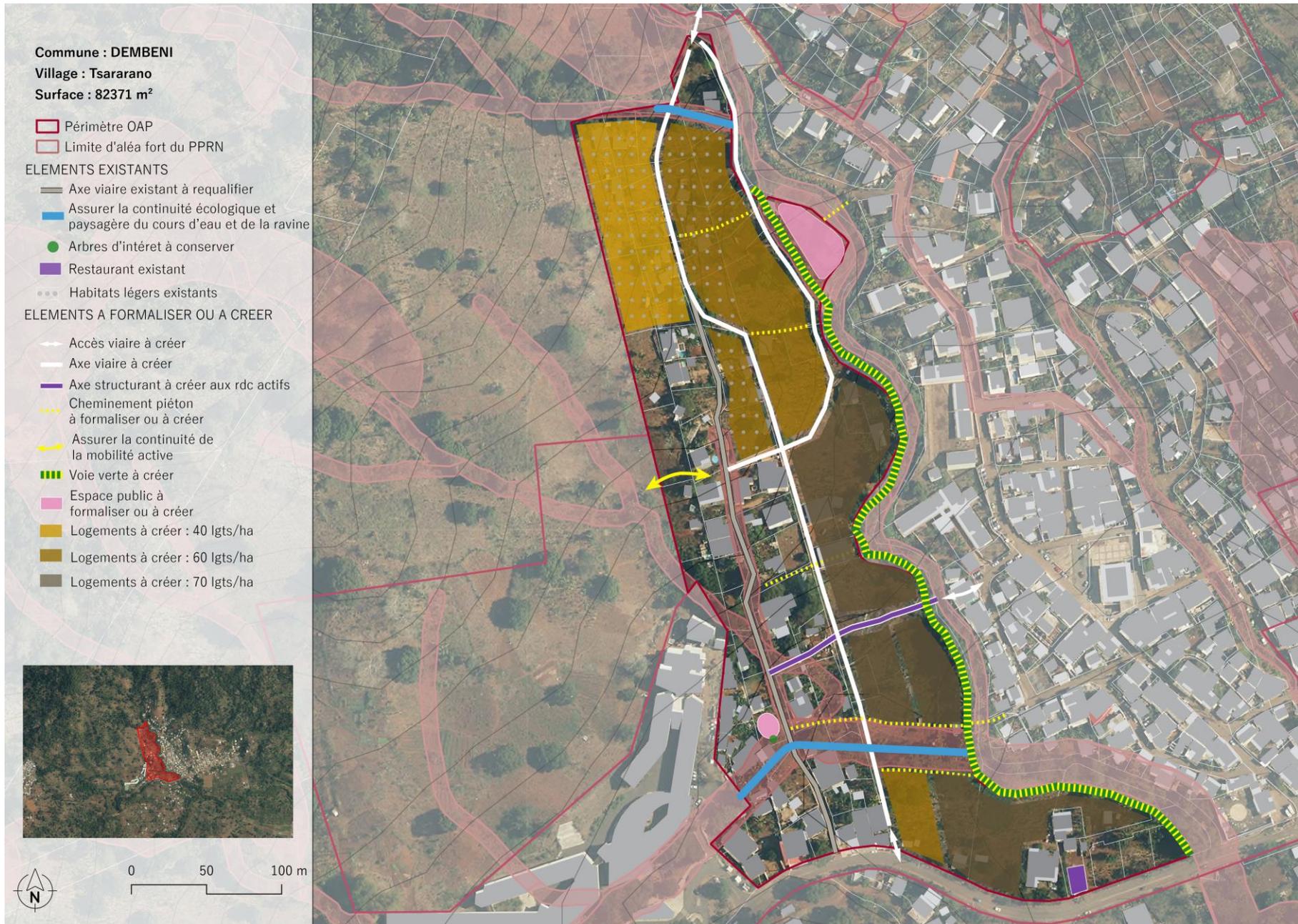
De plus l'OAP permet d'urbaniser d'un secteur partiellement construit composé d'accès viaires, d'un maillage de pistes existantes et du réseau électrique. Ainsi elle permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant (dessertes communes, aménagement d'espaces public, commerciaux, préservation des espaces naturels à enjeux etc.) mais aussi de densifier ce secteur.



Pistes et bâtis existant sur le périmètre d'OAP

Un maillage viaire vient ouvrir le quartier sur Tsararano en différents points. L'axe structurant traversant d'Est en Ouest permet de relier le périmètre sur deux polarités : le secteur Est composé de la mosquée et des écoles ; et le cœur de vie de quartier existant. La route existante, d'une largeur très faible ne peut être élargie au vu des bâtiments construits aux abords. L'axe viaire qui lui est parallèle vient créer un accès lisible depuis le boulevard Mze Mandela.

Un généreux maillage piéton vient également irriguer le secteur en s'appuyant sur la voie verte qui longe le cours d'eau depuis la future MJC jusqu'au nord de l'OAP. Les places publiques viennent offrir de large zone de repos. Positionnés le long du cours d'eau, ils facilitent les connexions avec les autres quartiers de Tsararano.

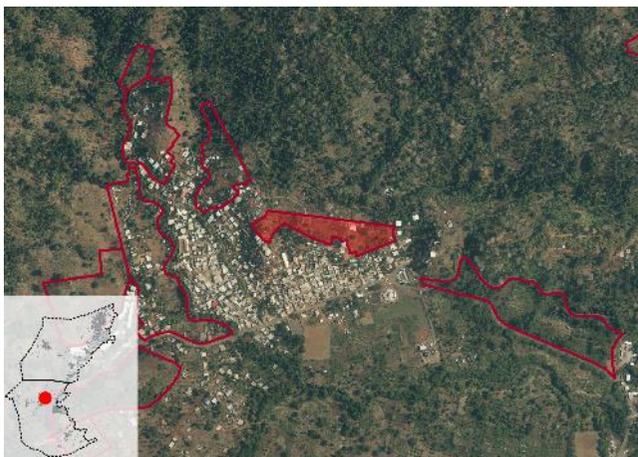


OAP N°UB-5 : TSARARANO

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au nord de la trame urbaine de Tsararano sur le haut d'un versant.

La crête de la colline forme la future limite de l'urbanisation avant les espaces agricoles. Le Sud du périmètre est bordé par des constructions de nature résidentielle dont la RHI Tsararano et le nord par des surfaces agricoles. L'accès à cette zone se fait par 2 pistes existantes et de nombreux cheminements piétons informels qui permettent de connecter cet espace à la trame urbaine existante.



La superficie globale est de 32 334 m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en redonnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

En rupture avec le secteur urbanisé qu'il prolonge, le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 32 394 m².

2700m² sont déjà occupés par de l'habitat en dur. De plus l'OAP comprend la formalisation ou la création d'un maillage viaire et piéton, de parkings et aires de retournement, de plusieurs espaces publics ainsi qu'une partie préservée de l'urbanisation car en zone de risque fort ou présentant des enjeux naturels.

Ainsi la surface nette constructible restante est de **2,06 ha**.

La création de **119 logements minimums** est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 39 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 58 lgts/ha.

Justification

Ce développement urbain s'inscrit non loin du cœur de vie de Tsararano (100 à 250m), le boulevard Mze Mandela et à proximité immédiate de l'école élémentaire T6 de Tsararano.

L'OAP et notamment la crête, sur la limite nord du périmètre, pose les limites de l'urbanisation et permet de maintenir un ensemble cohérent au cadre de vie tout en préservant les espaces agricoles fonctionnels situés en lisière.

L'existence d'accès viaires, d'un maillage de piste et d'un réseau électrique facilitera le développement urbain et notamment la création des réseaux divers sur ce secteur qui commence d'ores et déjà à être construit. Par ailleurs la piste reliant les 2 accès au périmètre est ciblée par la CADEMA pour réaliser les travaux.

Bien que le site ne soit que peu concerné par la présence de couvert arboré, l'OAP veille à préserver la majorité des arbres d'intérêts. L'implantation de plusieurs places publiques bordées d'arbres (manguier, fruits à pains, etc.) doit permettre leur préservation et leur mise en valeur tout en prévenant des îlots de chaleur. Ces placettes sont positionnées sur des espaces déjà utilisés de manière informelle comme des lieux de rassemblement/repos et sont d'ores et déjà reliées par des cheminements piétons.

Les placettes et le micro-espace public en lisière sud de l'OAP offrent des lieux de respiration aux futurs résidents du périmètre mais également aux habitants vivant à proximité du secteur d'OAP, puisqu'aujourd'hui aucun espace public n'existe aux alentours.



OAP N°UB-6 : DEMBÉNI - MANGROVE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au sein du village et commune de Dembéni, dans le quartier Mangrove.

Elle est dans une zone urbaine, et le projet d'OAP consiste en une restructuration dudit quartier.

En effet, ce quartier est constitué en grande partie de constructions de fortune, souvent insalubres, situées, pour un secteur, en zone d'aléas fort.

Le cheminement doux qui traverse l'OAP permet la liaison, à L'Est et à l'Ouest, avec le sentier du littoral mis en place par le Conservatoire du Littoral.

La superficie totale est de 4 001m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de traduire une étude de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHi), présent sur le site.

Philosophie du projet

Le site d'OAP est concerné dans son intégralité par de l'habitat spontané. Un secteur, est, par ailleurs, concerné par le risque inondation – submersion marine (18 constructions très exposées).

Elle vise donc à permettre une organisation d'habitats nouveaux sécurisée.

Programmation

L'opération de relogement concerne 87 habitations réparties entre de l'hébergement d'urgence, de l'hébergement d'insertion, et du logement social.

La création de près de **14 logements** est attendue, pour une densité allant de 50 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP où l'urbanisation est possible.

Sur 4 001, 70% de l'espace est occupé par de l'habitat de typologie variée (habitat en dur et en tôle). 30% par un espace non-constructible soumis au risque inondation – submersion marine.

Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Ce projet de RHi permettra le relogement d'environ 424 personnes.

Aussi, une valorisation et une restauration de l'espace naturel et paysager sensible à fort potentiel : l'écosystème de la mangrove.

Une partie du site est conservée pour du logement, motivé par une desserte de la RN3 aisée. Par ailleurs, le projet s'intègre dans une opération de programmation suivante : un village artisanal, un réaménagement de la RN3, aménagement d'un parc central, aménagement du front de Mangrove et un renouvellement urbain sur un site contigu.

En raison du risque inondation – submersion marine, l'Est du site, ne sera pas reconstruit.

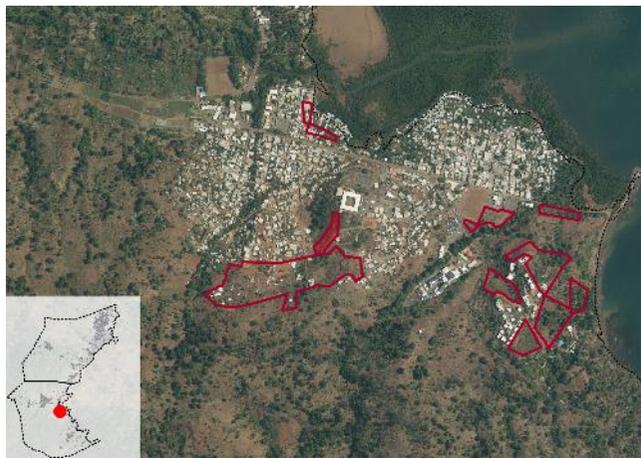
Enfin, plusieurs connexions piétonnes seront conservées et/ou renforcées afin de garder les liaisons avec le front de mer et la mangrove.



OAP N°UB-7 : DEMBENI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe sur les hauteurs de Iloni, dans la trame urbaine existante. Plus précisément, elle se localise derrière le CUFR, dans une zone en fort développement. En effet, aux alentours du CUFR et au Sud du périmètre, de nombreux collectifs ont récemment été construits ou sont en projets.



Hormis aux abords du CUFR, la topographie du périmètre est en pente.

La superficie totale du secteur d'aménagement est de 4 263 m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de densifier la trame urbaine existante en aménageant une partie de la dent creuse qui juxtapose le CUFR. L'urbanisation se fait en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et de développer l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie et en limitant l'impact sur le paysage.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 4263 m².

La création de **26 logements minimums** est attendue, pour une densité minimum de 60 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

La densité brute de l'OAP est de 60 lgts/ha.

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni.



Topographie du périmètre

Pour limiter l'impact sur le paysage, la hauteur maximale des constructions sera de R+3. Le projet architectural devra être qualitatif au regard de l'impact paysager qu'il aura et devra limiter l'effet « barre ».



Immeuble collectif juxtaposant le périmètre

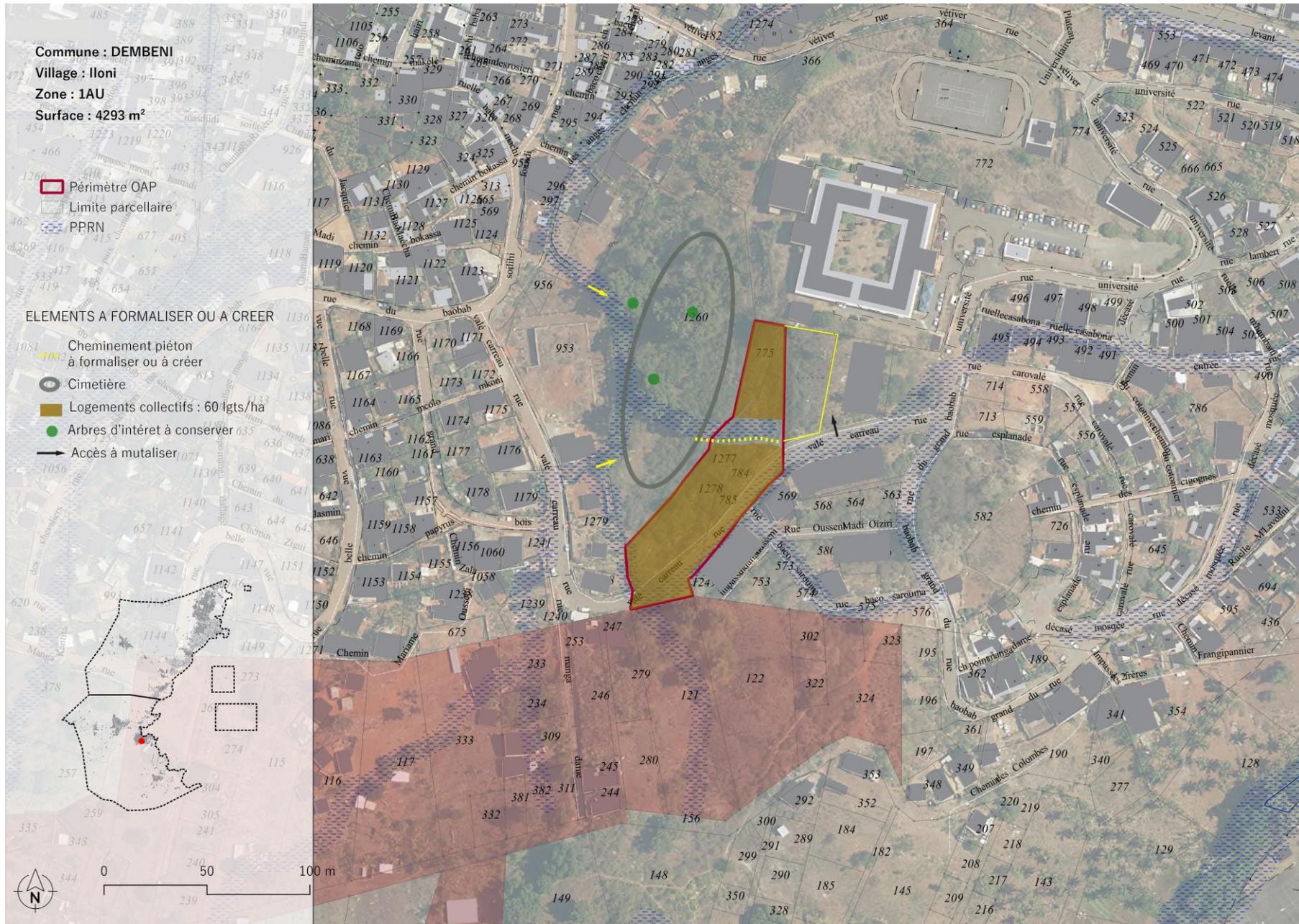
L'aménagement sera réalisé en cohérence avec l'accès viaire existant et le parking existant.



Emprise du périmètre juxtaposant le parking existant



Accès au parking existant



OAP N°UB-8 : DEMBENI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au Sud d'Iloni, dans le prolongement de la trame urbaine existante. Le périmètre est entouré Nord-Ouest par de l'agriculture et au Sud-Est par des logements. La limite Ouest est marquée par la route nationale.

L'OAP présente de faibles pentes.

La superficie totale du secteur d'aménagement est de 6468 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 6468 m².

La création de **31 logements minimums** est attendue, pour une densité de 60 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 50 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 60 lgts/ha.

Justification

La principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni. De plus l'OAP permet de créer un deuxième accès à cette zone urbaine. Etant donné que cet accès donne sur la RN, il devra être sécurisé.



Accès au périmètre depuis la RN

Les logements sont implantés sur les faibles pentes tandis que le tracé de l'axe routier est implanté sur le point bas pour faciliter sa faisabilité et la gestion hydraulique.

Ce secteur urbain est dépourvu d'espace public aménagé. La création d'un espace public à cet emplacement facilitera son accessibilité pour l'ensemble des résidents de cette zone.



OAP N°UB-9 : DEMBENI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au Sud d'Iloni, dans le prolongement de la trame urbaine existante. Le périmètre est entouré à l'Ouest par des logements et à l'Est par de fortes pentes. L'OAP s'implante sur le point haut de la colline. La superficie totale du secteur d'aménagement est de 14 650 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie et en limitant l'impact sur le paysage du littoral.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 14 650 m².

Une habitation est déjà existante. La création de **39 logements minimums** est attendue, pour une densité de 30 à 45 Igts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de typologie des logements est à privilégier.

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni sur des parcelles déjà partiellement viabilisées. En effet un bouclage viaire ainsi qu'une partie des réseaux sont déjà présents.



Route existante

Les densités imposées sur ce site sont relativement faibles d'une part pour limiter l'impact sur le paysage et d'autre part pour assurer une cohérence dans les formes urbaines existantes.

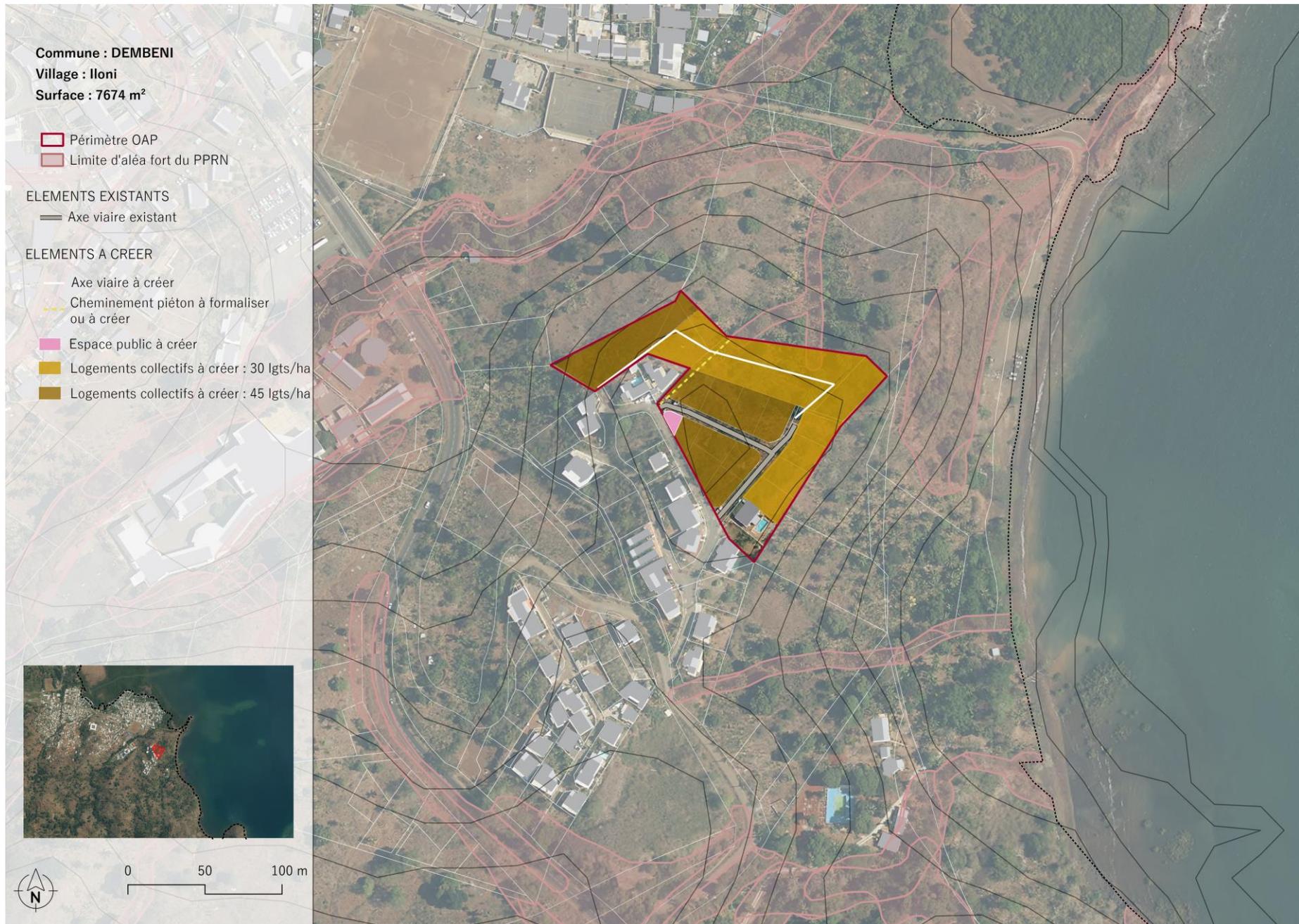


Vue depuis le site de l'OAP



Résidence aux abords du site de l'OAP

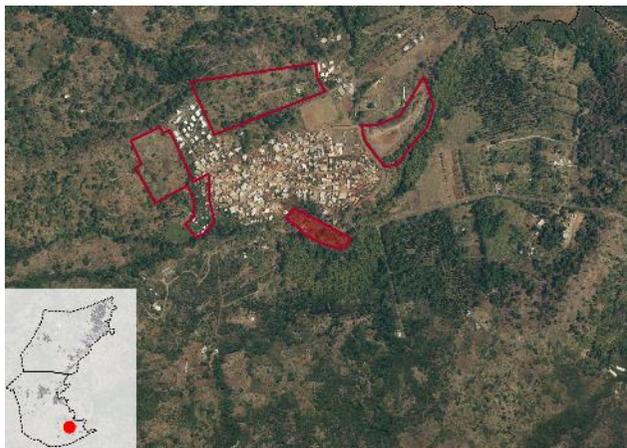
Ce secteur urbain est dépourvu d'espace public aménagé. La création d'un espace public à cet emplacement facilite son accessibilité pour l'ensemble des résidents de cette zone.



OAP N°UB-10 : HAJANGOUA

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au Sud d'Hajangoua, dans le prolongement de la trame urbaine existante. Le périmètre est entouré au Nord et à l'Ouest par des logements au Sud par des espaces naturels et à l'Est par la route nationale. L'OAP s'implante sur le versant d'une colline. Le Sud du site aux abords de la route existante, la topographie est plate tandis que les pentes augmentent progressivement en remontant au Nord du périmètre.



La superficie totale du secteur d'aménagement est de 22 899 m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie et en limitant l'impact sur le paysage du littoral.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 22 899 m².

Sur 2 757 m², environ 60% sont déjà bâtis. De plus l'OAP comprend la formalisation ou la création d'un maillage viaire et piéton, de plusieurs espaces publics ainsi qu'une partie préservée de l'urbanisation car en zone de risque fort ou présentant des enjeux naturels.

La création de **111 logements minimums** est attendue, pour une densité allant de 30 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 51 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 68 lgts/ha.

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Hajangoua.



Agriculture présente sur le site de l'OAP

Des espaces publics sont positionnées à l'entrée du périmètre pour faciliter les connexions avec la trame urbaine existante. Elles offrent des espaces de respiration aux futurs résidents du périmètre mais également aux habitants vivant à proximité du secteur d'OAP, puisqu'aujourd'hui aucun espace public n'existe aux alentours.

Un bouclage viaire, qui s'appuie sur une route existante et les pistes existantes, maille le périmètre tout en le reliant aux axes existants. L'accès à l'Est au périmètre devra être requalifié et sécurisé.



Accès Est au périmètre de l'OAP



Route au Sud du périmètre de l'OAP



Piste reliant sur le périmètre de l'OAP



Cheminement piéton reliant périmètre de l'OAP



LES OAP SECTORIELLES MIXTES EN ZONE A URBANISER

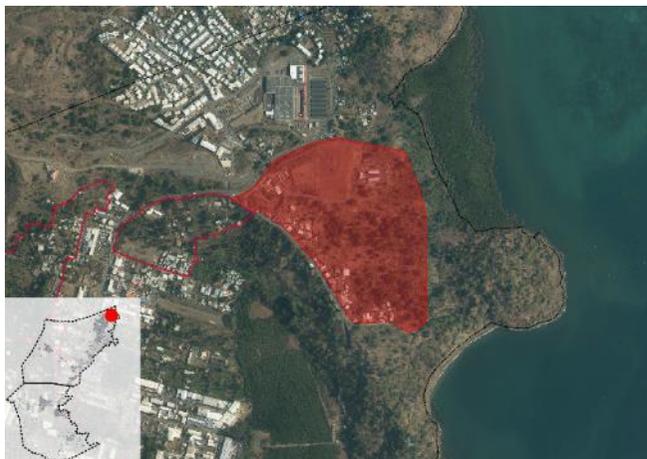
OAP N°1AU-1 : KAWENI – POINTE HAMAHA

A. LOCALISATION

La pointe Hamaha est située à l'extrémité nord de la CADEMA. La superficie totale est de 237 375 m².

Comme son nom l'indique, la pointe Hamaha a une position de presqu'île, en surplomb du lagon et de la zone d'activités de Kawéni.

Son accès se fait via la RN1 au niveau d'un embranchement peu avant l'accès plus au nord-ouest



vers le quartier des Hauts Vallons. L'accès à la pointe Hamaha est possible en empruntant une route bituminée menant vers la plage du même nom où un hôtel est implanté. Une déviation existe en tout début de voie et relie un site d'activités et notamment la déchetterie.

Le site présente un intérêt paysager et culturel fort avec une position en belvédère qui permet d'apprécier l'ensemble d'activités de Kawéni mais également le lagon et plus en bas, la plage de Hamaha.

Si la partie au nord bordant la voie d'accès se caractérise par un plateau d'approximativement 100m de profondeur vers le nord, le périmètre de l'OAP est caractérisé par une topographie descendante sud-est vers le lagon. Dans cette partie « plane », des activités, notamment tournées vers l'automobile et quelques habitations ont pris place.

Dans la partie la moins urbanisée, de nombreux arbres remarquables sont présents.



Accès depuis la RN1



Accès à l'espace économique existant



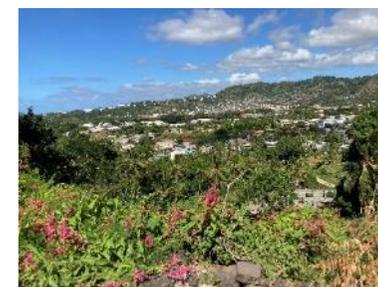
Entrée de la déchetterie



Voie d'accès interne à la plage, aux habitations et aux activités artisanales



Voie interne et habitations existantes



Vue sur Kawéni depuis la voie d'accès

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif visé par l'OAP est de valoriser ce site d'exception et de capitaliser sur l'occupation du sol existante. Pour cela, le projet prévoit de créer un secteur d'activités économiques dans la partie la plus au nord, en lien avec l'existant et de transférer progressivement les activités artisanales (automobiles et nouvelles activités) vers le cœur de l'OAP pour créer un espace cohérent, à vocation majoritairement économique ; une voie de desserte permettra de desservir ce secteur. L'espace qui sera alors dégagé le long de la voie de desserte existante pourra être consacré à une vocation résidentielle, notamment avec des habitations orientées sud, vers Kawéni et le lagon, et nord vers le lagon. La zone d'activités artisanales créera alors un tampon avec les activités plus lourdes présentes à l'extrême nord comme la déchetterie actuelle.

Pour contribuer à la valorisation de ce site exceptionnel, une bande non urbanisée, boisée et à vocation de loisirs sera aménagée à l'est dans la partie la plus proche du littoral et tous les arbres remarquables devront être préservés. Celle-ci pourra profiter aux habitants du secteur, à ceux des Hauts Vallons et aux visiteurs.

Enfin, ce projet d'envergure ne saurait être acceptable sans un accès sécurisé depuis la RN1. Pour ce faire, l'OAP prévoit le réaménagement du carrefour sur la RN1, depuis la bifurcation vers la pointe Hamaha jusqu'à celle amenant vers les Hauts Vallons. De cette manière la gestion des accès aux deux secteurs sera facilitée et les phénomènes de congestion automobile améliorés ; l'arrivée du Caribus permettra de renforcer cette fluidité et des cheminements doux descendants vers Kawéni et le littoral renforceront ces nouvelles modalités d'accès.

Philosophie du projet

Le projet s'inscrit dans une volonté de valorisation d'un site exceptionnel partiellement occupé par des vocations hétérogènes (activités industrielles, artisanales et habitat). Le capital naturel du secteur permettra de conserver un site remarquable avec la préservation des sujets remarquables et d'une bande tampon vers le littoral ; cette action forte permettra d'intégrer les différentes occupations du sol.

La qualité de l'insertion architecturale urbaine et paysagère

Les constructions proposées à vocation de logements seront au maximum édifiées en R+3 afin de ne pas jurer dans la qualité de promontoire du site. Celles-ci seront intégrées dans la pente lorsqu'elle existe et aucune construction sur remblai ne doit être réalisée.

Pour les constructions à vocation d'activités artisanales et d'activités, un seul niveau sera permis dans la limite de 8 mètres au faitage ou à l'égout de toiture.

Les bâtiments, constructions et installations mis en œuvre devront proposer des simplicités de volumes ainsi que des matériaux et couleurs sobres facilement intégrables dans le grand paysage où la végétation est fortement représentée (teintes de vert).

L'implantation en terrasse est obligatoire pour les bâtiments, constructions et installations ainsi que leurs abords fonctionnels (parking, zones techniques, etc.) dès lors qu'ils sont implantés dans la pente.

Si des clôtures sont édifiées, celles-ci seront mis en œuvre dans la continuité des clôtures contiguës, tant sur leur l'implantation que sur leurs aspects.

La mixité fonctionnelle et sociale

Le site est multifonctionnel. Aussi la mixité fonctionnelle constituera l'ADN du développement de la pointe Hamaha mais toujours dans un respect de cohabitation, tant sur les nuisances potentiellement générées que sur les covisibilités générées.

La mixité sociale est requise au sein de l'OAP avec des propositions d'habitat individuel mixées à de l'habitat groupé (maison en bande) et à de l'habitat collectif. Dans tous les cas une large part d'habitat social sera proposée.

La qualité environnementale et la prévention des risques

Comme évoqué en amont, l'implantation en terrasse permettra de limiter les remblais et de déstructurer la pente existante. Cette implantation en terrasse permettra également de gérer, pour chaque opération, les eaux pluviales au niveau de la parcelle ou de la nouvelle unité foncière créée.

Les arbres remarquables seront préservés tout comme une large bande à l'est du site à proximité directe du littoral où le couvert végétal pourra être renforcé et abriter des vocations de loisirs en plein air.

Les bâtiments créés de plus de 500 m² de surface de plancher, toute destination confondue, devront prévoir une solarisation de 30% des toitures.

Les besoins en matière de stationnement

Tous les logements individuels et groupés créés géreront leur stationnement sur la parcelle ou la nouvelle unité foncière créée. Deux places visiteurs au maximum pourront être prévues devant les logements.

Les logements collectifs disposeront de place de stationnement en RDC ou aux abords directs des bâtiments dans la parcelle où l'unité foncière créée.

Les activités artisanales et économiques doivent prévoir des espaces de stationnement et de fonctionnement des véhicules à l'intérieur des parcelles ou des unités foncières alors créées.

A proximité du littoral, des emplacements vélos seront aménagés et, dans le secteur indiqué sur le schéma de l'OAP, un espace commun de stationnement sera aménagé afin de permettre aux visiteurs (des habitations et de l'espace littoral) ainsi qu'aux clients des activités économiques de stationner sans empiéter sur l'espace public et sur les espaces non aménagés.

La desserte par les transports en commun

Le site sera desservi par la Caribus directement sur la RN1.

La desserte des terrains par les voies et réseaux

Un réaménagement du carrefour entre l'accès à la zone existant et celui des Hauts Vallons permettra de fluidifier le trafic et de sécuriser les accès. Cet aménagement n'est pas conditionnant pour le développement de la zone mais devra être réalisé.

L'ensemble des constructions, bâtiments et installations projetés, en fonction de leur besoin, devront être raccordés :

- Au réseau d'adduction en eau potable,
- Au réseau électrique,
- Au réseau d'assainissement des eaux usées lorsqu'il est présent au droit des parcelles ou des unités foncières créées. Dans le cas contraire des filières d'assainissement autonome seront mises en œuvre.

L'ensemble des constructions, bâtiments et installations projetés prévoiront les installations techniques nécessaires à un raccordement futur au réseau NTIC (Nouvelles Technologie d'Information et de Communication).

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 237 375 m².

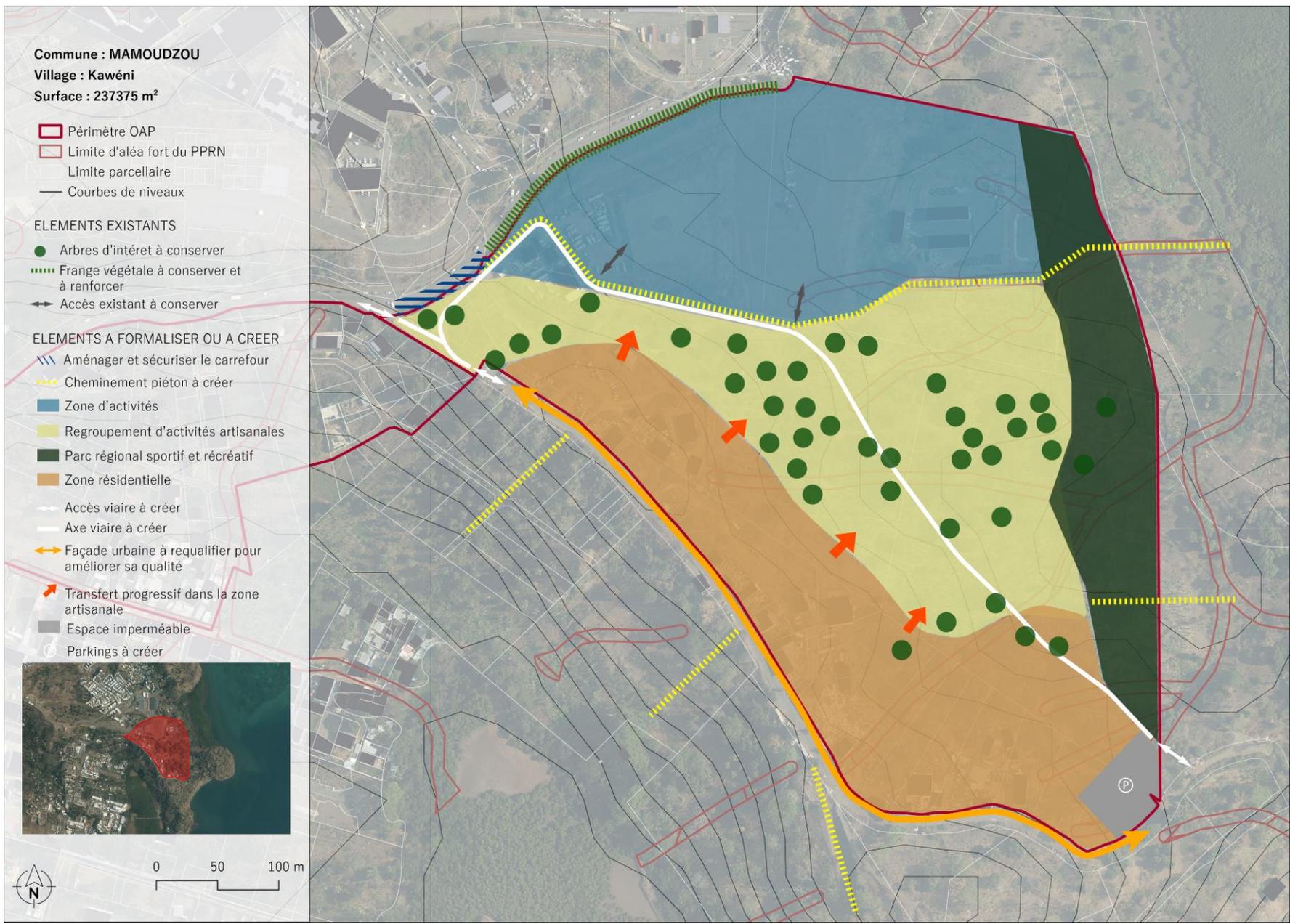
- **La zone résidentielle sera développée selon une densité moyenne de 40 logements par hectare : 230 logements.**
- **La zone artisanale conservera 30% d'espaces perméables : 56 000 m² d'activités.**
- **La zone d'activités existante est développée sur 65 000 m².**

Justification

L'OAP s'inscrit dans une logique générale de restructuration de Kawéni et de ses abords avec la prise en compte d'occupations du sol existantes et d'un patrimoine naturel et paysager riche.

Le départ du Caribus dans ce secteur, la proximité avec le cœur de Kawéni, le lagon et la plage Hamaha ainsi que le quartier des Hauts Vallons justifient l'appropriation de la pointe Hamaha comme portée d'entrée structurante et qualitative de la CADEMA et jonction fonctionnelle avec la Communauté d'Agglomération du Grand Nord de Mayotte.

Enfin, les orientations données par l'OAP permettent d'encadrer le développement de ce secteur où l'occupation du sol n'est pas indigne mais caractérisée par un développement hétérogène de l'occupation du sol. Progressivement, le site sera revalorisé, réorganisé et la pointe Hamaha retrouvera tout l'intérêt qu'elle représente d'un point de vue géomorphologique.



OAP N°1AU-2 : KAWENI - DISMA

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à kaweni, commune de Mamoudzou.

Localisé à l'extrémité Nord du site de Kaweni, la boucle de la route nationale 1, ce secteur marque l'entrée dans le tissu urbain depuis Magicavo Lamir.

Implanté en contrebas, il est aujourd'hui très peu lisible depuis la route nationale.

Ladite OAP s'implante dans une géographie marquée par le relief du cirque Mlima Mtsapéré qui intègre la mangrove.

La superficie totale est de 66 985m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) par un projet d'extension, tout en veillant à :

- Maintenir les continuités hydrauliques ;
- Maintenir une importante strate végétale à même de stabiliser les sols ;
- Assurer la protection des implantations humaines et la pérennité des ouvrages face aux différents aléas ;
- Valoriser les pentes pour l'implantation des logements et le dégagement des vues ;
- Préserver les zones planes (espaces cultivés en lien avec la Mangrove) ;
- Muter les habitations insalubres ;
- Limiter l'avancement de l'urbanisation sur la mangrove ;
- Encadrer la densification dans la pente.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de renouveler ce quartier de Kawéni, la création et la requalification des voiries et un préalable afin de viabiliser le site.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de plus de 6,5 hectares.

Elle prévoit une densité de 60 logements, de typologie RDC à R+2.

Un équipement tourné vers la petite enfance (groupe scolaire et crèche) est à créer sur une parcelle communale. De vastes espaces de maraichage sont à maintenir afin de maintenir l'agriculture en ville et de préserver ces espaces à valeur agronomique.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Des continuités piétonnes sont à créer afin de désenclaver le site et un axe viaire est à créer pour raccrocher le quartier au reste de l'urbanisation.





OAP N°1AU-3 : KAWENI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Kawéni, le long de la RN1, à l'ouest de l'axe viarie. Le périmètre de l'OAP est composé de bâtiments existants, formels ou non mais également d'espaces vierges d'urbanisation (majoritairement plantés de bananiers). Des activités sont également présentes dans le périmètre et des équipements publics structurants sont également identifiables à proximité tel que le Lycée des lumières. La superficie totale est de 113 243 m².



D'une manière générale, les voies existantes sont étroites, bituminées ou non (piste en terre). Des projets de viabilisation sont en cours dans certains secteurs.

Une large ravine (Kawénilajoli), structurante pour le périmètre d'étude mais également l'ensemble du bassin versant, traverse la zone d'ouest en est et se jette dans le lagon à travers la zone industrielle via la mangrove de Kawéni.

L'OAP présente légère déclivité descendante de l'ouest vers l'est, plus marquée dans les pentes des côteaux boisés à l'ouest.



Piste d'accès depuis la RN1



Nouvelle construction au nord de l'OAP



Activités économiques existantes



Rue étroite entre clôtures



Kawénilajoli et gué



Habitations en tôles



Piste en cours de viabilisation



Accès transversal depuis le lycée des lumières

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de remailler le périmètre afin de créer des continuités, confortables et sécurisées, en densifiant les espaces laissés libres, notamment pour organiser les poches d'habitat et structurer les espaces à vocation d'activités économiques existants. La prise en compte de la ravine comme élément central de l'OAP permettra d'articuler les liaisons créées mais aussi de préserver une large trame verte et bleue au cœur de Kawéni.

Philosophie du projet

L'OAP s'inscrit dans une approche de renouvellement urbain et de restructuration globale, nécessaire à Kawéni (et plus largement à la CADEMA), en confortant à la fois la visibilité économique le long de la RN1, une desserte sécurisée des équipements publics présents à proximité et une optimisation du foncier pour la création de logements dans un cadre naturel et paysager de grande qualité.

Programmation

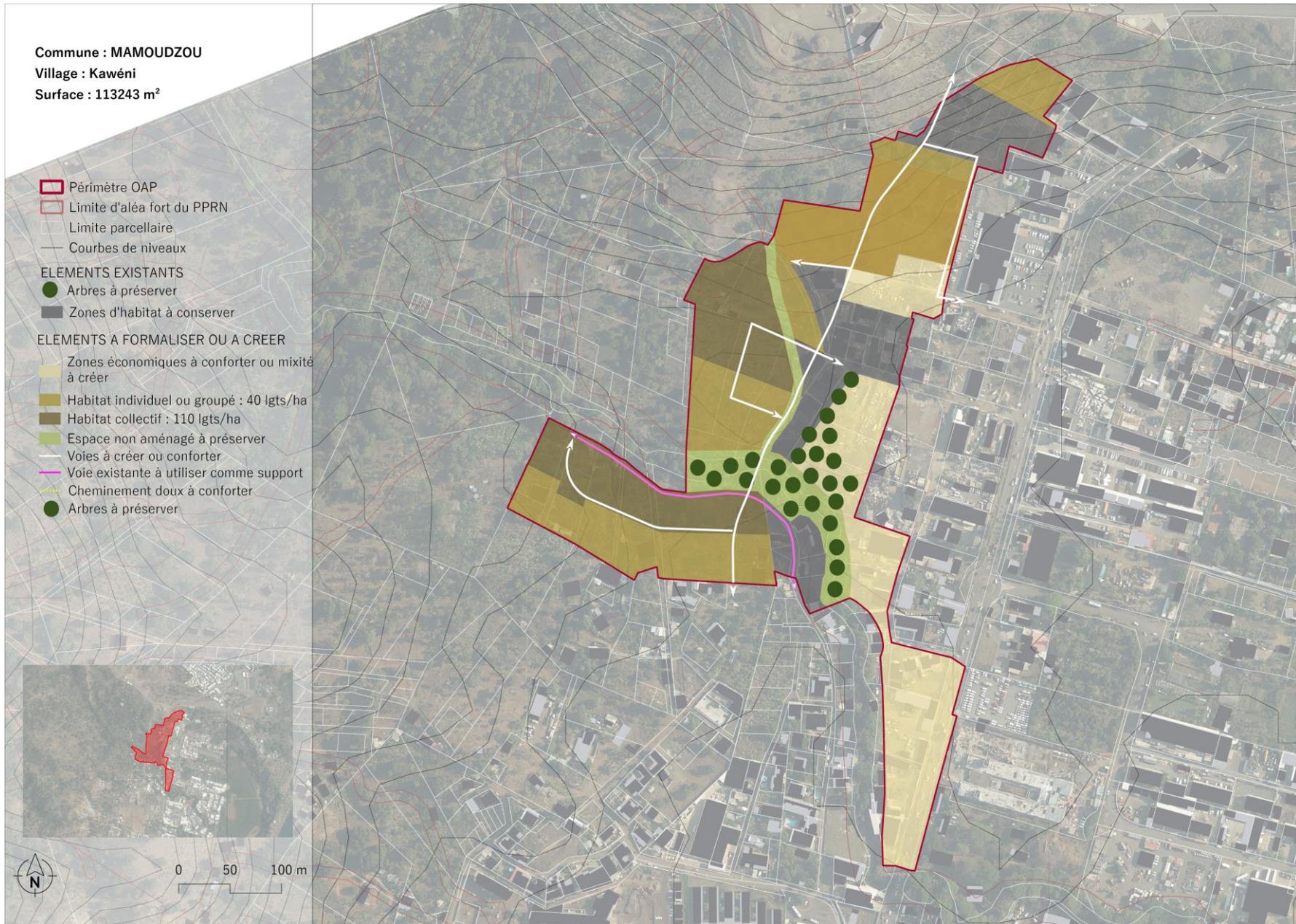
L'OAP recouvre une surface totale de 113 243 m².

- **Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare : 80 logements.**
- **Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 110 logements par hectare en R+2 et 30% des RDC seront actifs : 220 logements.**
- **La densité moyenne attendue sur le secteur de résorption d'habitat indigne est de 50 logements par hectare : 57 logements.**

Justification

L'OAP répond à plusieurs objectifs forts du PLUi-HD et notamment :

- Le renouvellement urbain global de Kawéni intégrant une restructuration du maillage viaire du secteur,
- La valorisation des éléments de la trame verte et bleue du territoire,
- La résorption d'habitat insalubre,
- La création d'une limite d'urbanisation formelle pour préserver les espaces pentus, plus vulnérables d'un point de vue des risques et des enjeux paysagers,
- L'affirmation de la mixité fonctionnelle qui caractérise la CADEMA et en particulier l'ouest de Kawéni où se mêlent activités économiques et habitat,
- La valorisation des espaces localisés à proximité du passage du Caribus, futur transport en commun structurant pour la CADEMA et pour l'île d'une manière générale (Cf. objectif phare du Grenelle de l'Environnement de densification le long des lignes de transport en commun).



OAP N°1AU-4 : KAWENI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Kaweni, commune de Mamoudzou, en surplomb de la zone scolaire et les hauteurs de Kawéni, en marge de l'urbanisation. Il présente un couvert végétal important et varié (espaces cultivés, riches, arbres isolés et boisements).

La superficie totale est de 51 417m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) par un projet d'extension, tout en veillant à :

- Maintenir les continuités hydrauliques ;
- Maintenir une importante strate végétale à même de stabiliser les sols ;
- Assurer la protection des implantations humaines et la pérennité des ouvrages face aux différents aléas ;
- Muter les habitations insalubres ;
- Limitation de l'avancement de l'urbanisation, définition d'une limite d'urbanisation ;
- Encadrer la densification dans la pente.

Philosophie du projet

La végétation et le couvert végétal varié du quartier lui confère une ambiance agro-forestière de grande qualité, fondement de la future ambiance du quartier. Garantissant l'intimité des logements vis-à-vis de la zone industrielle, le confort climatiques des différents espaces publics et privés. Son maintien permettra la stabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales et les continuités écologiques.

Programmation

Un grand parc, parcouru par des liaisons douces est à aménager.

L'OAP prévoit une densité comprise entre 40 et 100 logements par hectare en moyenne, soit environ **150** logements à produire.

Le tracé de l'OAP prend en compte le futur boulevard urbain, marquant la limite de ce quartier. Un retrait d'au moins 50 mètres est à respecter vis-à-vis de ce dernier.

Des continuités piétonnes doivent être aménagées le long de tous les axes et doivent permettre le bouclage et la traversée du quartier. Ils doivent par ailleurs anticiper l'urbanisation des espaces à l'ouest, classés en zone à urbaniser fermées à l'urbanisation.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. Des continuités piétonnes sont à créer afin de désenclaver le site et un axe viaire est à créer pour raccrocher le quartier au reste de la ville.



OAP N°1AU-5 : CAVANI – M'BARAZI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au sein du village de Cavani, commune de Mamoudzou.

Ladite OAP est localisée au sein du quartier Mbarazi est sur les hauteurs de Mamoudzou, à l'Est du cœur de ville, en périphérie du quartier de Kavani.

Il s'est développé de manière spontanée et s'inscrit au niveau des franges urbaines de la ville. Il s'inscrit difficilement dans le fonctionnement urbain de

Mamoudzou. L'accès se fait uniquement depuis la rue Kavani Sud au sud du périmètre et la rue Massimoni à l'Est via des pistes qui permettent de rejoindre les habitations implantées sur les reliefs.

La topographie accidentée rend le quartier difficilement accessible, ce n'est que depuis les lignes de crêtes qu'est desservi Mbarazi.

Au sein de l'OAP, l'urbanisation du quartier s'est faite de façon spontanée autour d'une trame viaire et piétonne informelle rendant la forme urbaine difficilement identifiable.

A ce jour, le site présente plusieurs petites noyaux qui se sont formés le long des chemins qui parcourent le périmètre.

La superficie totale est de 30 079m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an). Également, prévoir des habitats sécurisés.

Cette OAP vise à la mise en œuvre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de régulariser une situation de logements spontanés qui s'avèrent très peu sécurisée et illégale.

Ainsi, plusieurs typologies d'habitats à travers logements collectifs et mitoyens ont été prévus. Également, une l'organisation du site par la création/renforcement de la voirie et des espaces dédiés au stationnement.

Des espaces de rencontre sont d'ores-et-déjà présents sur le site et seront renforcés tels que la mosquée, un parc paysager et équipements publics (aires de jeux, terrains de sport).

Enfin, des cheminements piétons ont été formalisés afin de permettre les connexions des différents lieux de rencontre.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 30 079m².

La création de **184 logements minimum** est attendue, pour une densité d'environ 56 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Sur 3.3 ha, environ 60% seront concerneront de l'habitat de typologie.

Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

La densité nette de l'OAP est de 61 lgts/ha.

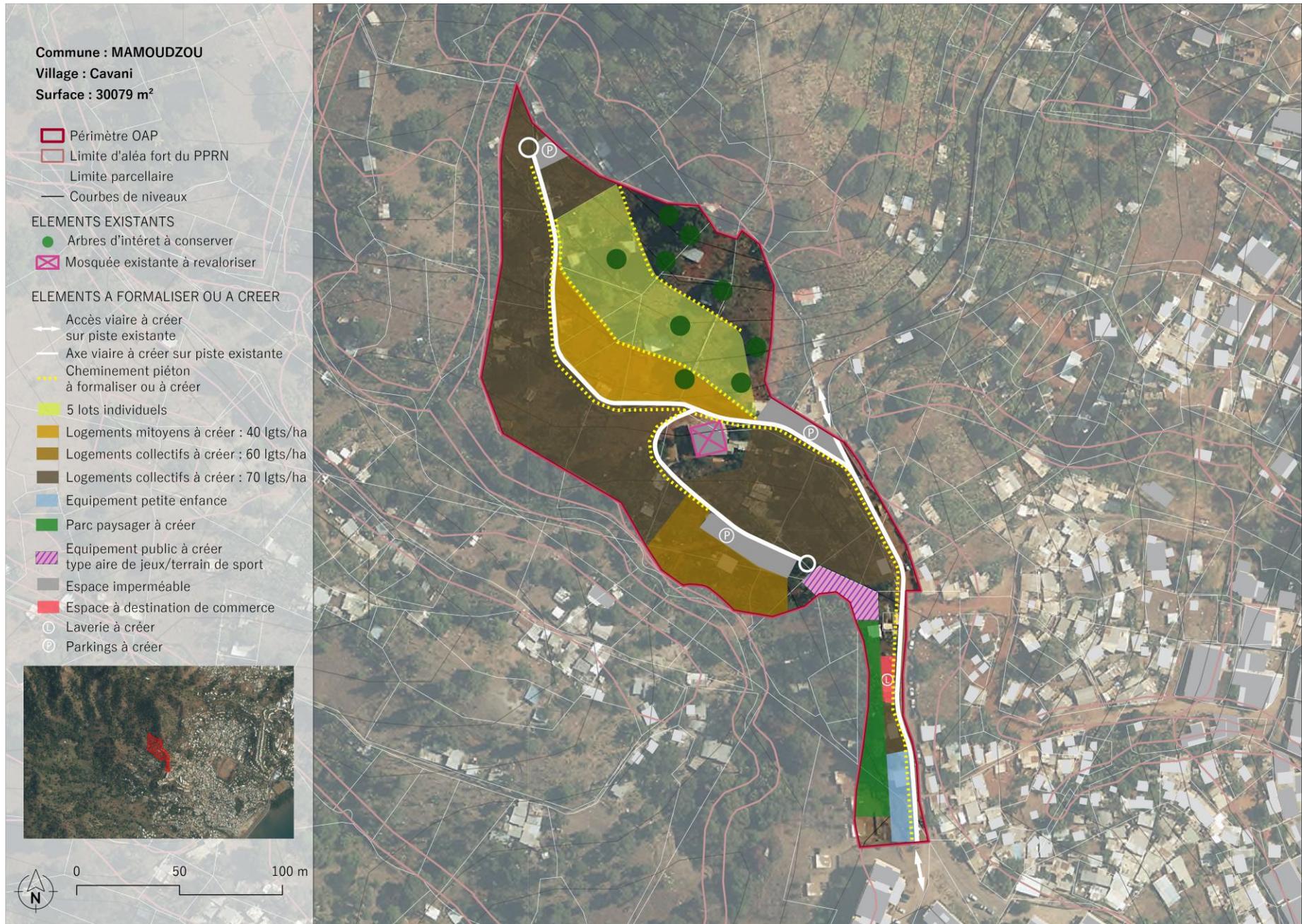
La densité brute de l'OAP est de 56 lgts/ha.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat (Axe 2 « Bien vivre à la CADEMA »).

Pour atteindre cet objectif, des études de pré-opérationnelles en vue de la mise en œuvre d'une opération de lutte contre l'habitat indigne, ont débuté en 2019.

Ce projet permettra la création de 184 logements et de créer une vie de quartier à travers espaces et équipements publics.



OAP N°1AU-6 : MTSAPERÉ

A. LOCALISATION

L'OAP se situe sur les hauts de Mtsapéré.

Elle se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante. Le périmètre est délimité au Sud par un cours d'eau, à l'Est par la trame bâtie existante, au Nord par une piste et à l'Ouest par des terres agricoles.

L'OAP présente une topographie descendante du Sud vers le Nord.

La superficie totale est de 75 579m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an).

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant cette zone d'extension tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Elle vise également à préserver le paysage et le couvert arboré présent sur le site.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 108 207m².

La création de **340 logements minimum** est attendue, pour une densité allant de 60 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Le passage du boulevard urbain va faire de ce périmètre un espace à un enjeu. Un bouclage irrigue l'ensemble du périmètre et prépare le site à l'arrivée du boulevard.

Le Nord et le Sud de l'OAP sont séparés par une crête. La préservation de cette crête permet d'une part de préserver cet élément remarquable du patrimoine paysager et offre une coupure verte, un espace de respiration à cette future zone urbaine mais également à la zone urbaine existante à l'Est qui est très compacte et ne présente aucun espace vert.

La piste longeant le périmètre au Nord sera reconvertie en voie verte pour mettre en valeur le fond du littoral et favoriser la mobilité active.

Les habitats implantés dans le fond de vallée doivent être relogés pour être les sortir du risque. Dans un second temps sa requalification permettra de préserver ce corridor écologique et renforcer la trame verte et bleue.

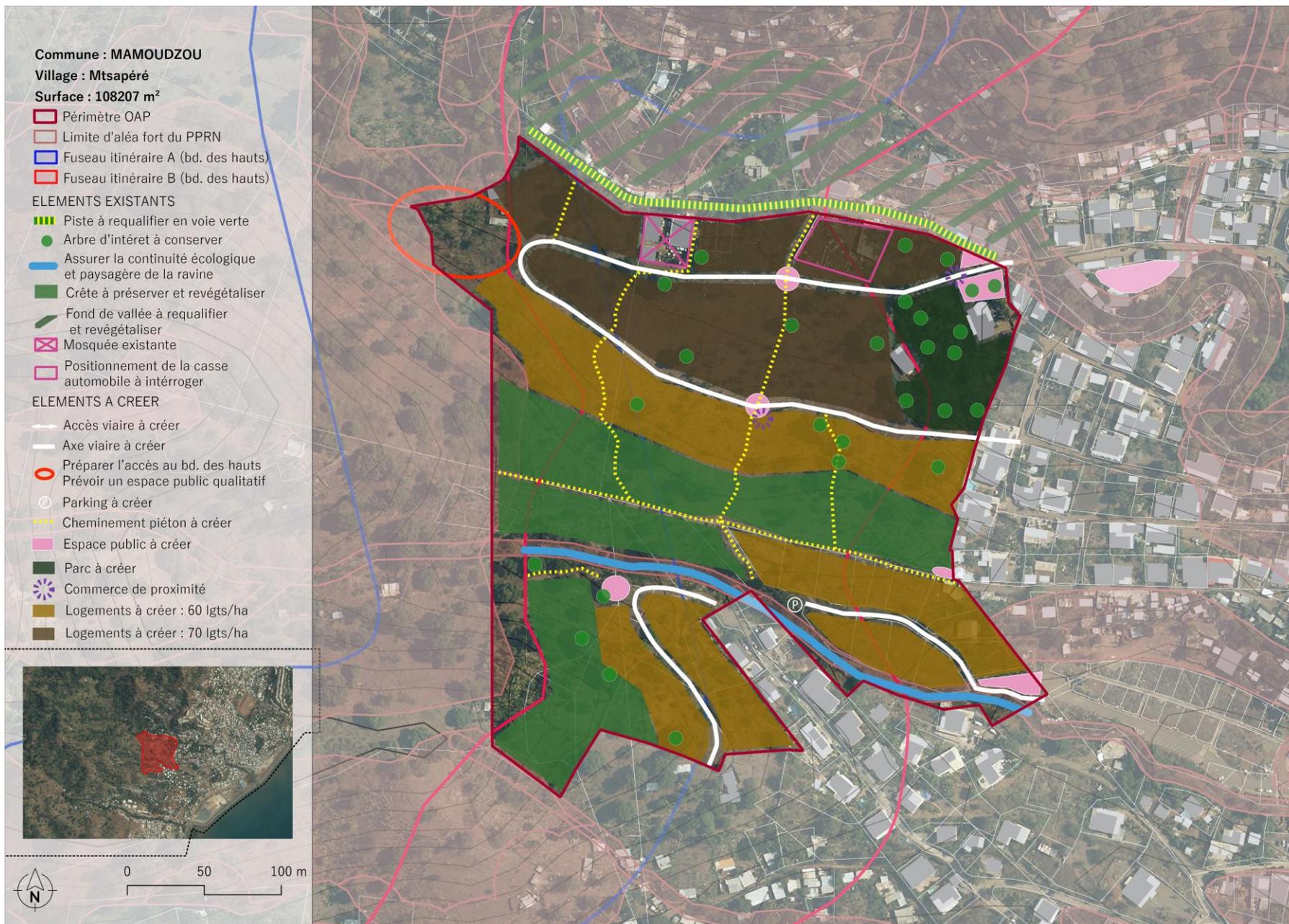
En raison de la topographie, le sud du périmètre ne peut relier le nord. Un axe en impasse vient permettre d'urbaniser ce secteur en forte pente.



Périmètre au Nord de la crête



Périmètre au Sud de la crête



OAP N°1AU-7 : MTSAPERE – TERRE-PLEIN

A. LOCALISATION

L'OAP se situe sur le terre-plein de Mtsapéré.

Le périmètre est délimité au Nord-Ouest par le parc : au Sud par la RN2, à l'Ouest par les avenues Abdourraquib Ousseine et Abdallah Houmadi.



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone est de répondre au besoin en équipement sur le territoire :

- > répondre aux besoins en équipement scolaire
- > renforcer l'offre en équipements culturels et sportifs

Il vise également à maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant l'espace constructible et en proposant des aménagements adaptés aux espaces inconstructibles.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 140 553m².

Sont attendus notamment :

- > Un établissement scolaire du 1^{er} degré
- > Un équipement culturel
- > L'aménagement du port de pêche et de son marché
- > L'aménagement d'une place
- > L'aménagement d'un parc paysagé et sportif
- > des logements compris dans les zones mixtes

Justification

L'urbanisation du front de mer de Mtsapéré vient accompagner la densification Mamoudzou et l'arrivée du CARIBUS dont les travaux sont en cours de réalisation.

Une majorité de l'espace est inconstructible en raison des risques naturels forts et notamment les risques de submersion marine et la bande de protection. Cet espace non constructible est dédié à la création d'un large parc paysager, équipé de jeux ou d'équipements sportifs. Tout comme le front de mer de Mamoudzou, le remblai marque véritablement l'image de Mtsapéré et plus largement de Mamoudzou.

Vitrine de la ville et de son développement, ce parc sera vecteur d'une image durable.

Un équipement culturel et un établissement scolaire vient répondre partiellement aux besoins du territoire.

L'aménagement du ponton de pêche et du marché permet de maintenir, développer et diversifier l'agriculture et l'activité de pêche. Cet aménagement ne devra pas se faire au détriment de la mangrove présente dans la darse.

OAP N°1AU-8 : PASSAMAINTY

A. LOCALISATION

L'OAP se situe en deuxième rideau de Passamainty, dans la continuité du collège du même nom et sur les pentes ouest du village. La superficie totale est de 112 455 m².

Le périmètre d'étude est caractérisé par une pente descendante majoritaire nord/sud et vient se confronter au sud au Mro Wa Gouloué, ravine structurante pour le village et la trame verte et bleue, et à l'est à l'urbanisation du village, plus structurée où de l'habitat collectif a été construit ; à noter à proximité du collège une opération de logements collectifs en cours de construction. A l'inverse, la majeure partie de l'habitat présent dans la zone est informel et constitué de construction en tôles.

Les accès à la zone sont limités à la rue menant au collège à l'ouest et à une rue traversant les espaces urbanisés à l'intérieur du village à l'est. Cette dernière est pentue.



Piste existante sur la crête



Accès depuis le collège



Végétation luxuriante et arbres remarquables à préserver près de la ravine

Point de vue à l'extrémité nord-ouest de l'OAP



Poche d'habitat indigne à proximité du collège



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette OAP est de relier plusieurs espaces urbanisés, notamment par de l'habitat informel et d'en dessiner la structure, via un réseau viaire et de cheminements actifs permettant un fonctionnement optimisé et sécurisé de l'ensemble de la zone. Cette opération permettra également de définir les limites de l'urbanisation au regard du cours d'eau à valoriser pour ces atouts paysagers et environnementaux mais également de fixer une « limite haute » du village de Passamainty dans ce secteur. Cette intervention favorisera l'optimisation foncière et donc la création d'une offre en logements de qualité.

Philosophie du projet

Le point d'entrée que représente le collège de Passamainty et les différentes connexions possibles entre les poches d'habitats existantes, suggèrent une action en faveur d'une restructuration des hauts du village avec une valorisation de la strate naturelle en place (Mro Wa Gouloué et arbres remarquables existants à préserver).

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 112 455 m².

- Les **logements mitoyens devront répondre au nombre de 90**, en représentant une densité de 40 logements par hectares ;
- Les logements mitoyens à intégrer dans un grand parc devront représenter une densité de 15 logements par hectare au total, soit environ **30 logements**, afin de respecter le principe de parc bâti ;
- Les **logements collectifs** représenteront deux densités différentes : soit **91 logements** pour une densité de 60 logements hectare et **118 logements** pour une densité de 70 logements hectare.

Pour un total de **près de 329 logements** sur ce site.

Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

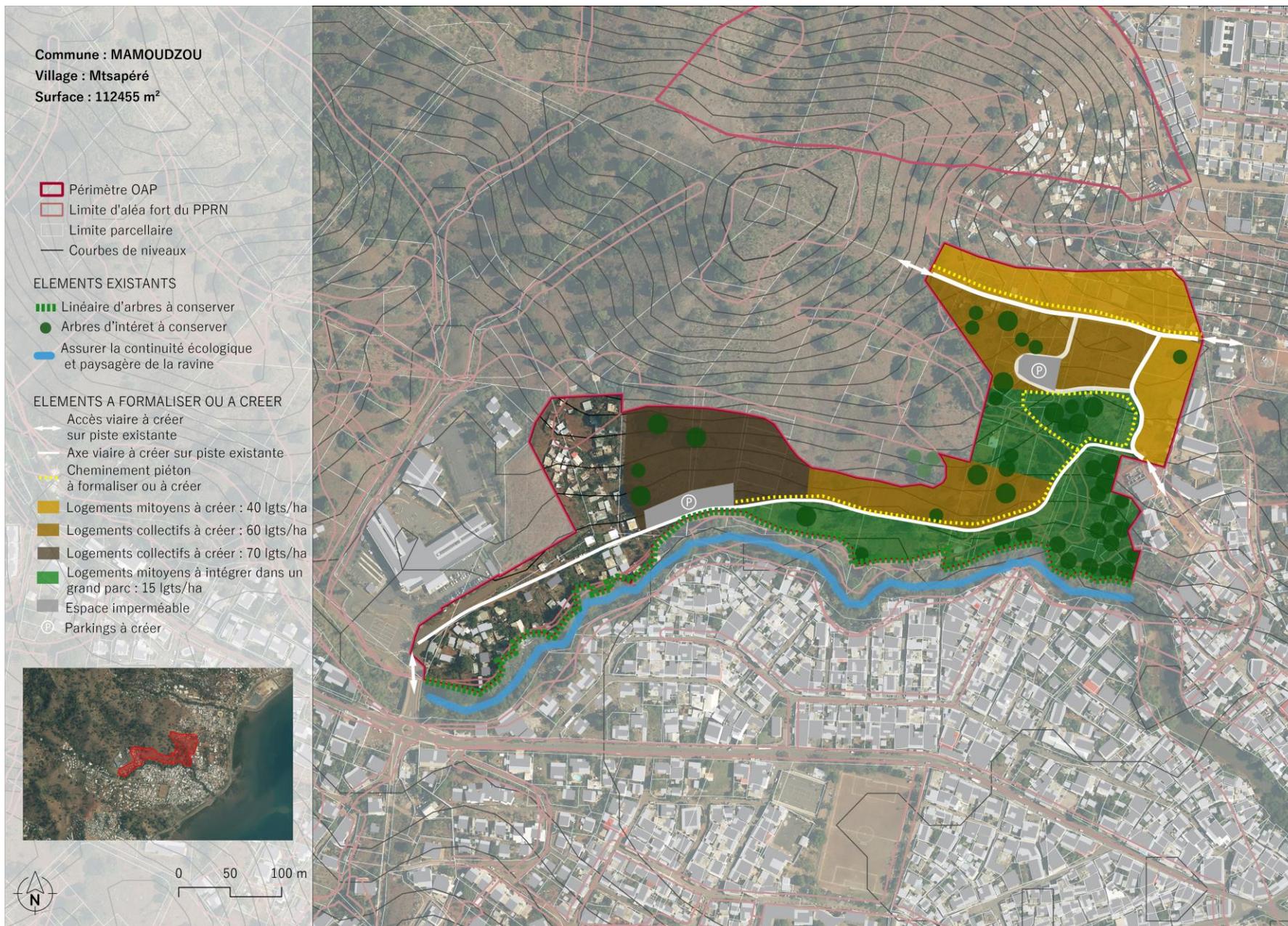
Justification

Malgré une topographie marquée à certains endroits et une présence importante d'habitat informel, ce périmètre d'OAP est structuré, notamment grâce une réelle possibilité de connexion et de maillage optimisé.

L'OAP proposée répond dans ce sens à un objectif important du PLUi-HD de favoriser un développement prioritaire des zones où une urbanisation est initiée et qui ne remettra pas en question des enjeux paysagers ou environnementaux et où les risques naturels sont contenus. L'OAP prévoit bien dans cette optique de préserver les espaces naturels et sujets remarquables en place.

La densification envisagée et la diversité de typologie d'habitat renforcent la possibilité de créer une offre en logement considérable dans un espace directement en contact de la vie locale (le village) mais aussi d'équipements publics structurants comme le collège de Passamainty.

Enfin, la création d'une large coulée verte le long du Mro Wa Gouloué va permettre, au-delà de la préservation environnementale, de créer un espace public de grande qualité au sein du tissu urbain. Cet espace sera fort profitable aux nouveaux habitants mais également aux habitants du village directement contigu.



OAP N°1AU-9 : TSOUNDZOU 1

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au nord du collège de Tsoundzou I, dans les versants collinaires surplombant le village du même nom. La superficie totale est de 103 891 m².

Le périmètre d'étude est caractérisé par des espaces partiellement boisés et utilisés pour la culture du Manioc par la population. Une poche d'habitat insalubre est présente au cœur de l'OAP, en contact avec le village.



Aucun accès formalisé n'existe pour relier la zone, à l'exception de cheminements piétons créés par le transit quotidien ; des connexions viaires sont néanmoins envisageables aux extrémités nord et sud, respectivement via une urbanisation formalisée d'habitat collectif existant et la route de Kwalé.

L'OAP présente une topographie descendante du Sud vers le Nord, marquée par une succession de sauts topographiques sur lesquels les cheminements piétons évoqués ci-dessus ont pris place.



Vue panoramique sur le collège et le lagon en arrière-plan



Vue panoramique sur les espaces cultivés, la poche d'habitat indigne et le lagon en arrière-plan



Panoramique depuis la crête à l'extrême nord du périmètre de l'OAP

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Cette OAP doit permettre de mailler sur un axe nord-sud les hauts du collège de Passamainty, notamment en utilisant les accroches structurantes mentionnées (habitat collectif et route de Kwalé), en profitant des axes viaires périphériques bituminés existants. La qualité paysagère et la topographie accidentée serviront de support à urbanisation résidentielle de qualité, intégrée et orientée vers le collège et la trame urbaine existante à l'est. Enfin, la poche d'habitat insalubre fera l'objet d'une opération de résorption dans un phasage transversal et créera le lien escompté vers l'est rappelé ci-avant.

Philosophie du projet

La qualité paysagère et l'intégration dans les pentes guideront l'urbanisation. Celle-ci se doit d'être d'une grande qualité et déteindre sur la trame urbaine existante, très dense, du village de Passamainty. Dans ce sens, les espaces laissés libres (pour des raisons de topographie et de traitement paysager), demeureront à destination collective pour de l'agriculture urbaine et du loisir.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 103 891 m².

Une diversité de typologie allant des maisons au logements collectifs doit se retrouver sur le site, pour une densité moyenne de 100 logements par hectare.

- **Les logements individuels et groupés seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare : 200 logements.**
- **Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 140 logements par hectare en R+2 et 30% des RDC seront actifs : 700 logements.**

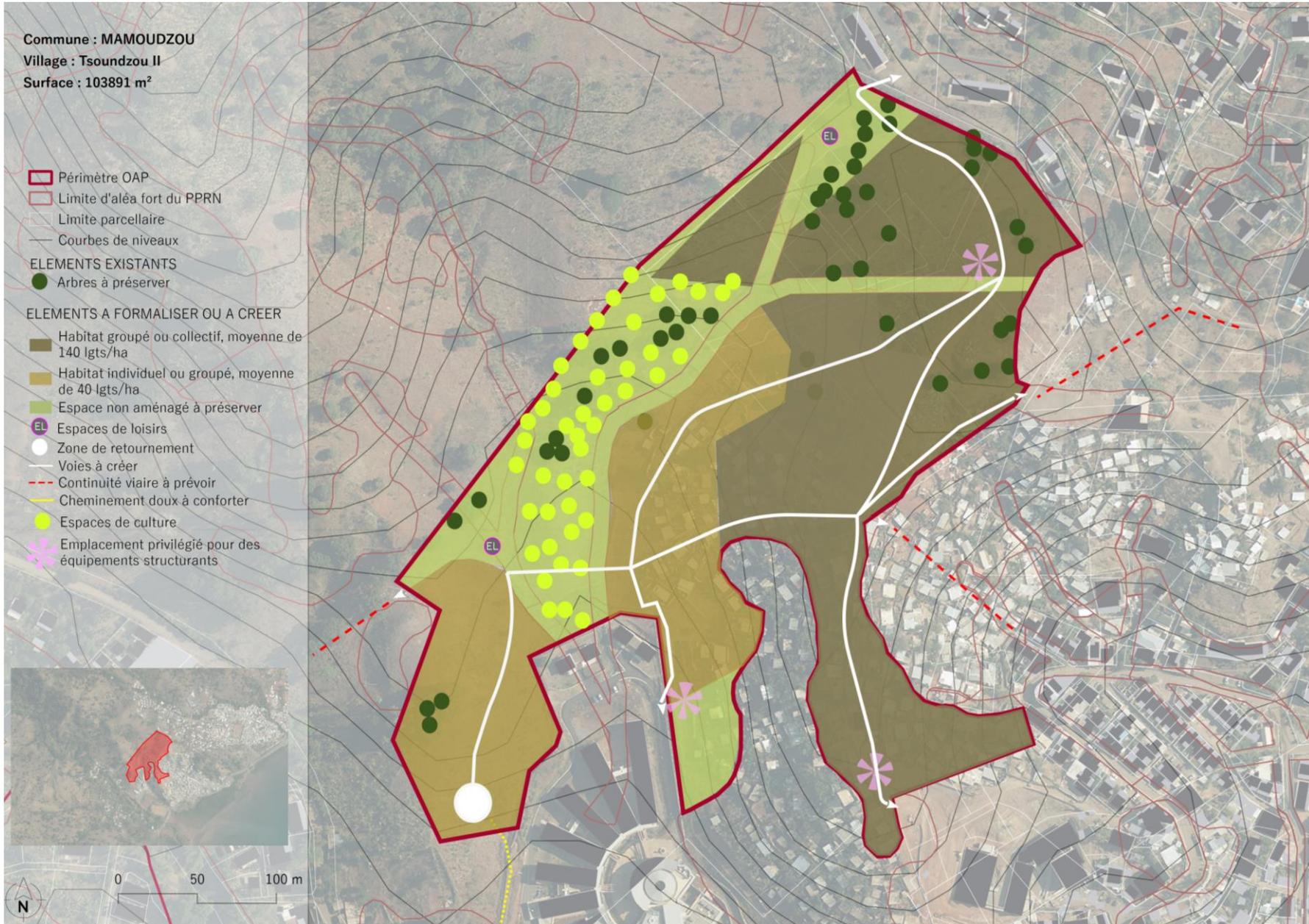
Justification

Ce secteur est idéalement positionné malgré la topographie qui le caractérise.

Il est en effet en contact direct avec des équipements publics structurants (le collège, les terrains de sports), avec le village de Passamainty et permettra dans ce sens de proposer une urbanisation nouvelle profitable à de nouveaux habitants mais aussi au village d'une manière générale avec la création d'espaces non urbanisés à des fins agricoles et de loisirs. Sa proximité de la vie quotidienne du village est un atout indéniable.

L'urbanisation de qualité recherchée permettra de créer une offre en logements diversifiée, aux typologies variées et accessibles au plus grand nombre, tout en assurant une mixité d'usage forte (espaces aérés, agriculture, loisirs).

Enfin, le maillage créé permettra d'endiguer le phénomène de « cul de sac » qui caractérise la partie haute du village avec une liaison possible via l'urbanisation réalisée et notamment via la route de Kwalé très bien aménagée



OAP N°1AU-10 : TSOUNDZOU 2

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Kwalé face au collège de Tsoundzou, sur la rive opposé.

L'OAP regroupe la trame bâtie existante. Ainsi, le périmètre est délimité au Nord par un cours d'eau, à l'Est par la trame bâtie existante, au Sud par une piste et des surfaces agricoles et à l'Ouest par des terres agricoles.

La superficie totale est de 162 131m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an).

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en organisant et en densifiant cette zone actuellement parsemée d'habitats diffus.

Elle vise également à préserver et valoriser le couvert arboré et le cours présents sur le site.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 162 131m².

25% de l'espace destiné à accueillir des logements est occupé par de l'habitat en dur. Sur les 75% restant, la création de **600 logements minimum** est attendue, pour une densité allant de 45 à 70 lgts/ha.

Les commerces et services seront à privilégier le long de l'axe principal.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

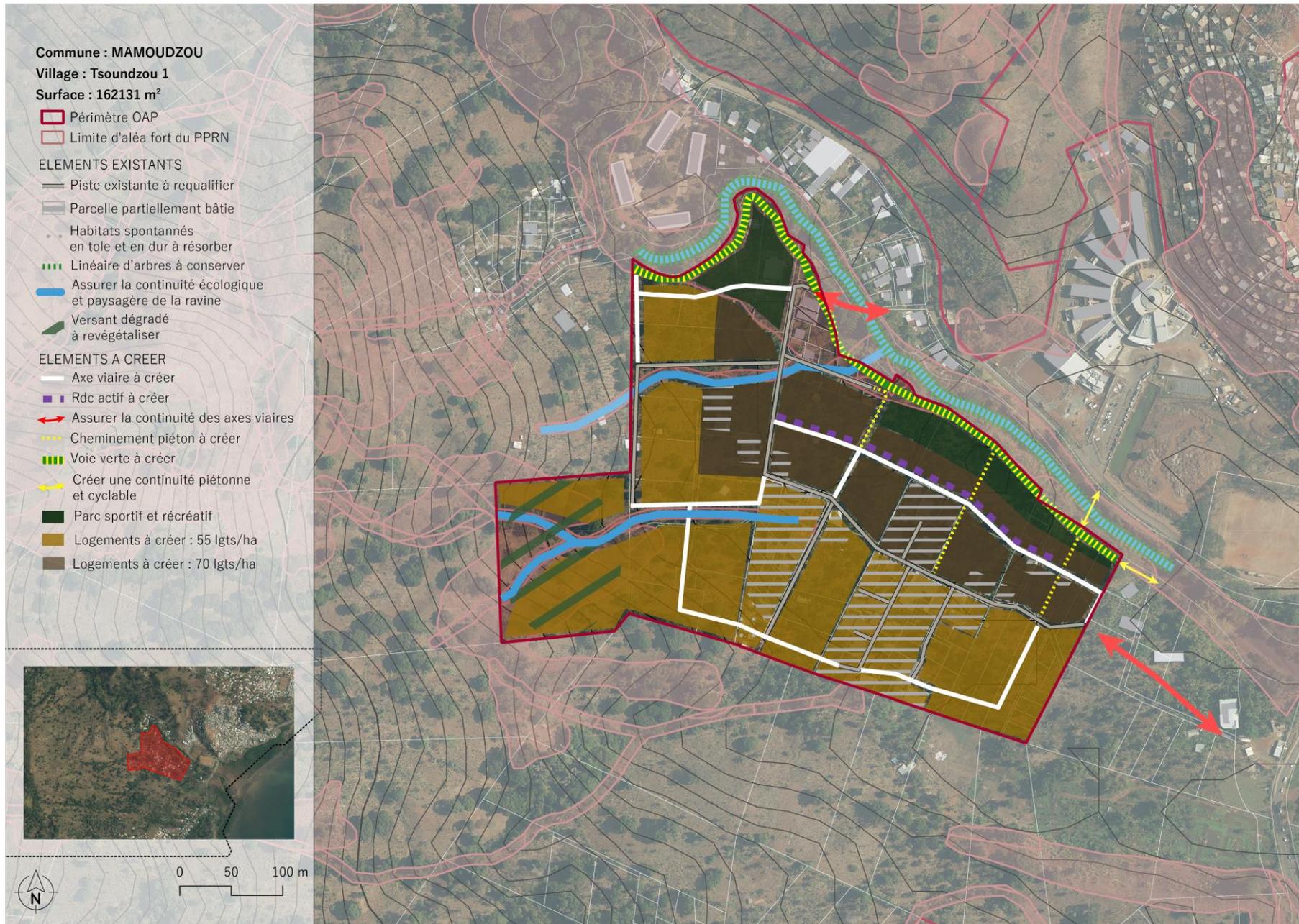
Un maillage viaire permet de réorganiser l'urbanisation en cours. Des cheminements piétons devront relier facilement les espaces résidentiels aux abords du cours d'eau. Une continuité piétonne assurera un accès rapide au collège, au terrain et plus largement au centre-bourg de Tsoundzou 1

L'accès existant au périmètre devra être réaménagé pour permettre de traverser le cours d'eau. Une continuité viaire devra également être assurée à l'Est de l'OAP désenclavé le site.

Un parc prend place aux abords du cours d'eau. Les densités bâties élevées seront à privilégier le long de l'axe principale et à proximité du parc pour assurer un cadre de vie agréable malgré la forte densité imposée.

A l'ouest, le versant dégradé par des activités informelles (terrassment) devra être revégétalisé.



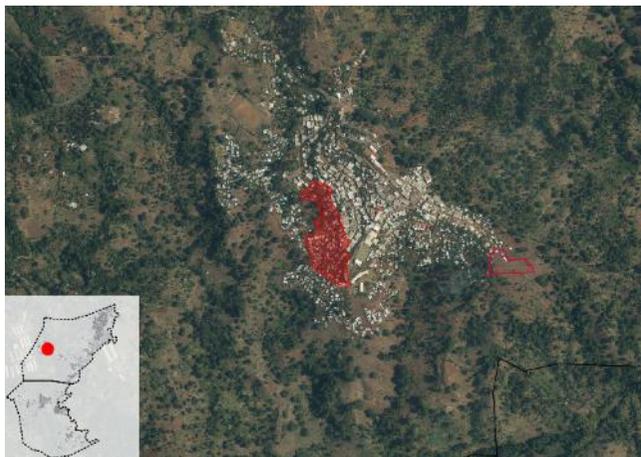


OAP N°1AU-11 : VAHIBE – SUD-OUEST

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au Sud-Ouest de Vahibé. Elle se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante, à la limite des habitations en dure. Le périmètre est délimité à l'Est par la trame bâtie existante et à l'Ouest par un cours d'eau.

L'OAP présente une topographie à fortes pentes. La superficie totale est de 30 162 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Philosophie du projet

La philosophie du projet est de limiter l'exposition des habitants aux risques naturels et d'éviter d'aggraver ces risques.

Elle vise dans un second temps à limiter la dégradation du cours d'eau en contre bas du quartier.

Programmation

Assurer la qualité de vie des habitants en prévoyant une reconstruction à l'identique suivant les prescriptions du PPRN.

Aménager les réseaux viaires afin d'assurer la connexion du tissu urbain ancien et futur en préservant les bleus et verts.

Justification

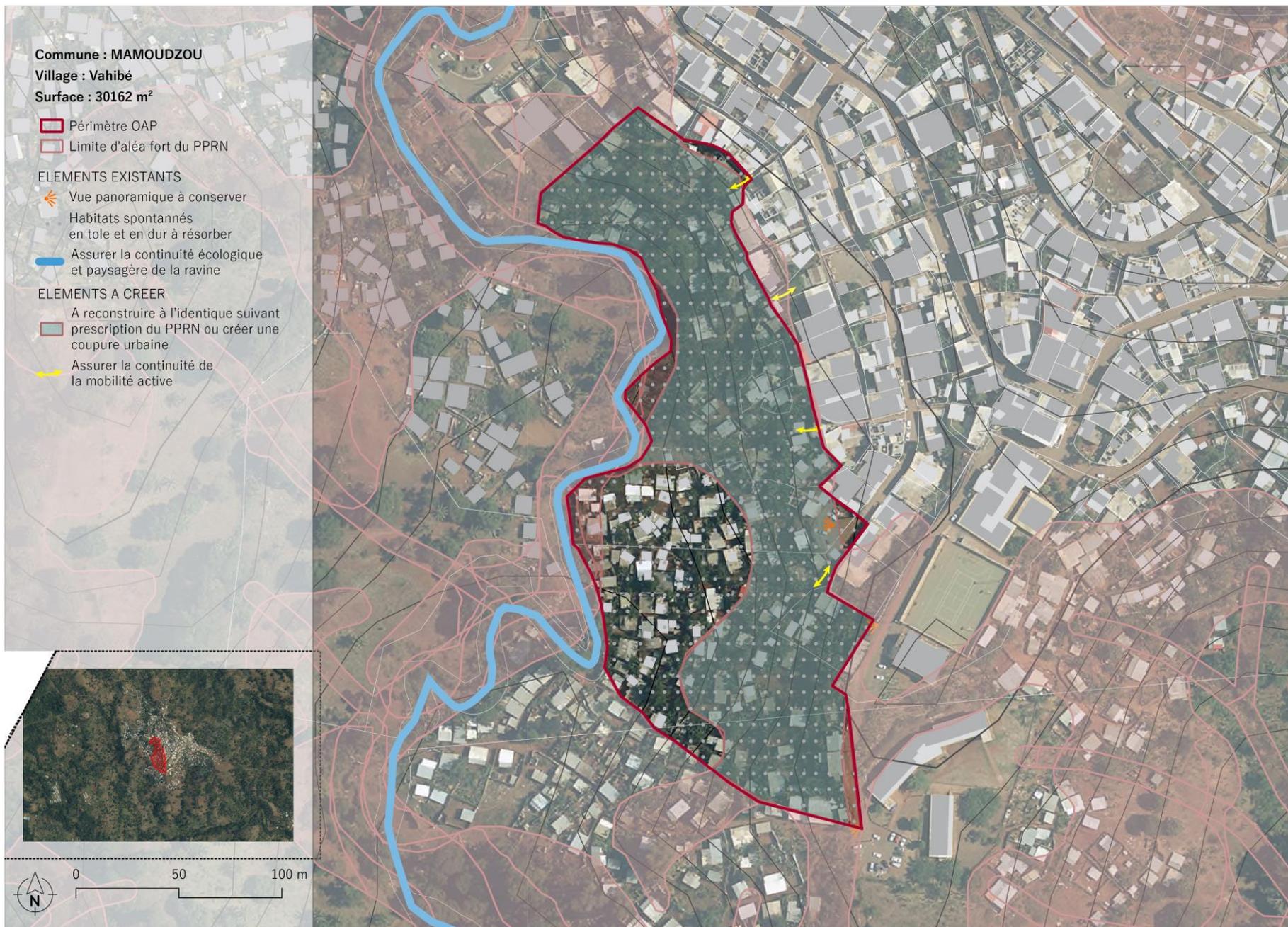
Le secteur de l'OAP est presque entièrement composé d'habitations légères (tôle). Une grande partie sont implantées en zone de risques forts glissement de terrain.

Une reconstruction à l'identique des habitations sera possible à condition de respecter les prescriptions du PPRN. Cette reconstruction se justifie d'une part par la rareté du foncier disponible dans le village, et d'autre part par la proximité du secteur avec le cœur du village et ses équipements.

Si d'autres solutions de relogement sont envisageables, le secteur concerné par des risques naturels forts sera converti en coupure urbaine.

L'axe viaire longeant le secteur au Nord offre des points de vue sur la vallée et le mont Combani. Ils devront être préservés.





OAP N°1AU-12 : VAHIBE – ENTREE DE VILLAGE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Vahibé Est à l'entrée du village.

Elle se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante. Le périmètre est délimité au Sud et à l'Est par des terres agricoles, Au Nord et à l'Ouest par des parcelles entièrement construites en prolongement du tissu urbain existants.

L'OAP présente une topographie à forte pente. La superficie totale est de 7336m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Renforcer l'offre en logement de façon cohérente sur le village de Vahibé.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de développer de façon raisonnée l'offre en logement sur le village de Vahibé, avec une densité comprise entre 30 et 40 logements par hectare, soit environ une vingtaine de logements pour s'inscrire en cohérence dans la continuité du tissu bâti. Il vise également à assurer une connexion cohérente.

Programmation

L'OAP prévoit la construction d'un quartier pouvant être mixte, à dominante habitat avec une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements par hectare. Une vingtaine de logements est à prévoir au minimum.

Une attention particulière sera porter sur les habitations au Nord du périmètre qui sont des habitats en tôle et en dur à résorber.

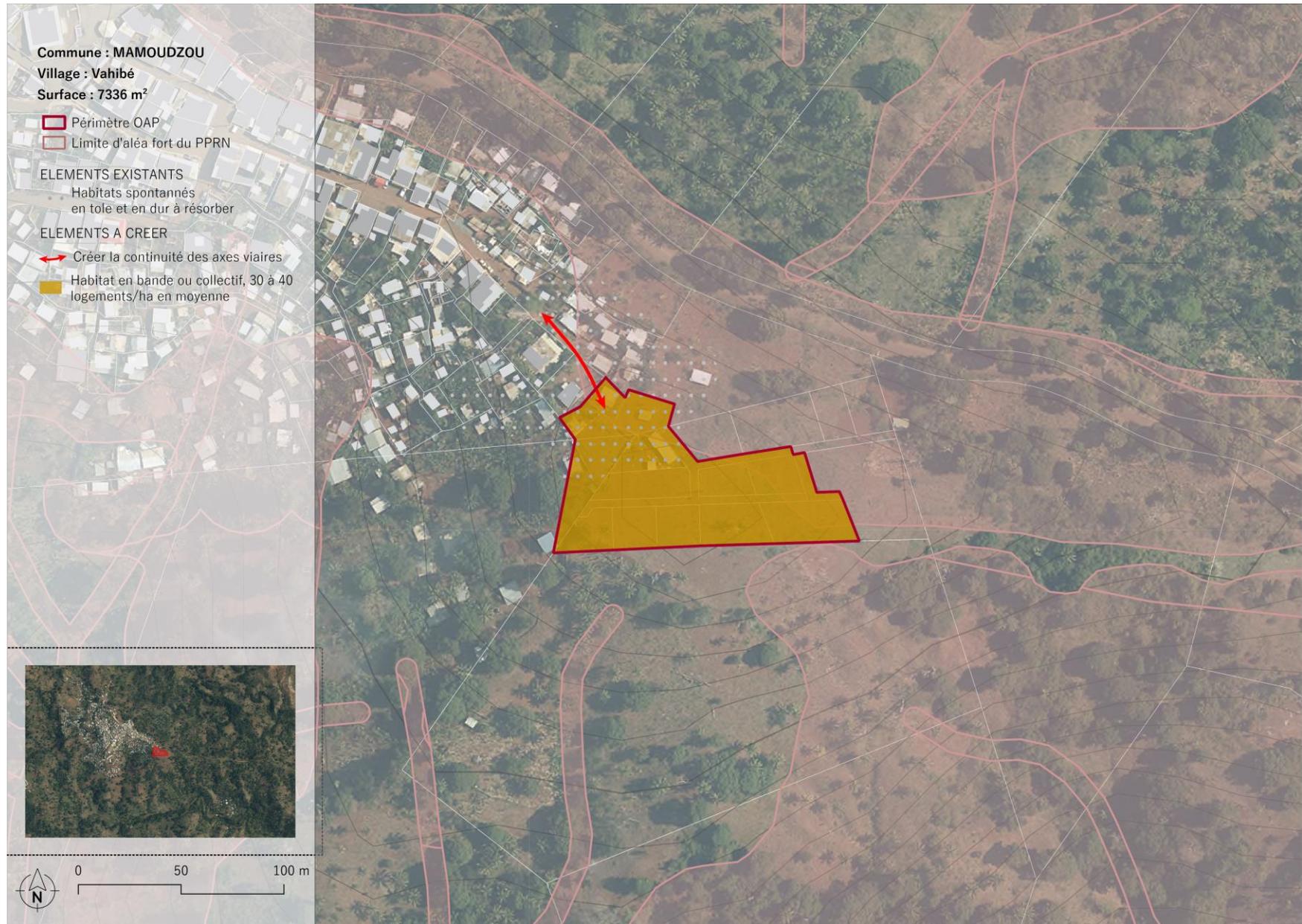
Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

L'aménagement de ce secteur ne pourra être réaliser sans la création d'un axe viaire. Un relogement des occupants vivants sur l'axe envisagé devra être prévu.

Une attention particulière sera donnée à la création de ce nouveau quartier concernant son impact sur le paysage puisque celui-ci est implanté sur la crête.





OAP N°1AU-13 : TSARARANO

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Tsararano sur des parcelles occupées par de la monoculture (bananeraie).

Elle se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante. Le périmètre est délimité au Sud par le lycée, à l'Est par un cours d'eau et la trame bâtie existante et à l'Ouest par des terres agricoles.

L'OAP présente une topographie descendante du Sud vers le Nord.

La superficie totale est de 51 079m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est de créer un établissement de santé.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en optimisant la surface disponible sur ce site.

Programmation

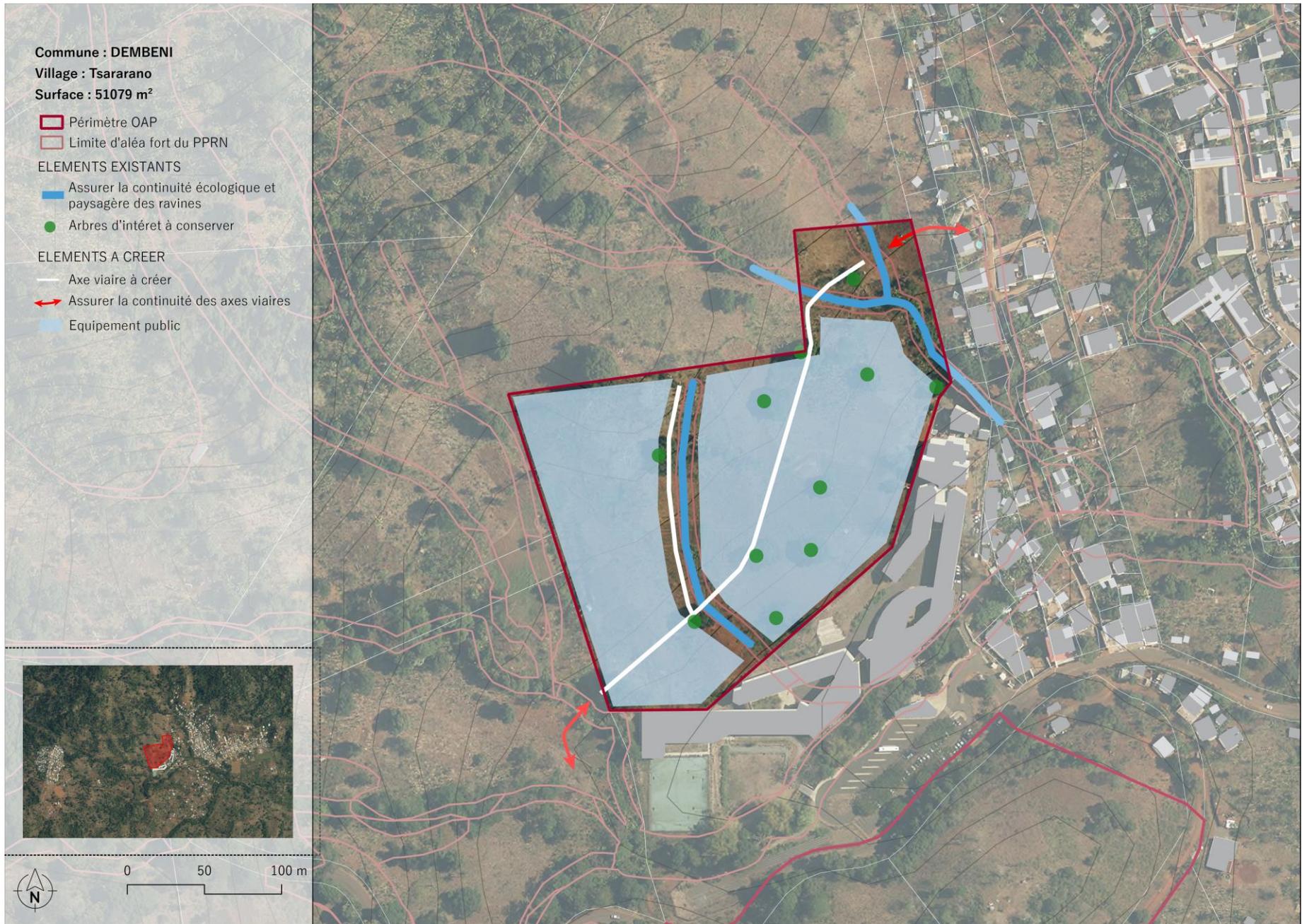
L'OAP recouvre une surface totale de 51 079m².
1 établissement de santé est attendu.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

Les continuités des axes viaires doivent connecter cet espace à la trame existante. En effet, il est actuellement enclavé par son environnement naturel et bâti.

Le bouclage créé facilitera la gestion des flux provoqués par l'établissement de santé.



OAP N°1AU-14 : SUD-TSARARANO

A. LOCALISATION

L'OAP se situe sur la commune de Dembéné, dans la continuité du village de Tsararano, en face du lycée. Elle est longée par la RN et se trouve en contre bas de cette dernière.



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) ainsi que de permettre le siège d'un équipement public structurant.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté structurer le développement de cette entrée de ville en organisant les accès pour veiller à la sécurité du site et de conserver l'essentiel du couvert végétal. Les points de vue sont à valoriser.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 55 338m² et doit accueillir des fonctions mixtes, avec un accueil en majorité résidentiel, devant avoir une densité allant de 40 à 60 logements par hectare en moyenne. Afin de donner un caractère urbain à ce secteur, un équipement structurant devra être implanté au centre de ce quartier, il s'agit du siège de la CADEMA. L'accès sur la RN est à sécuriser.

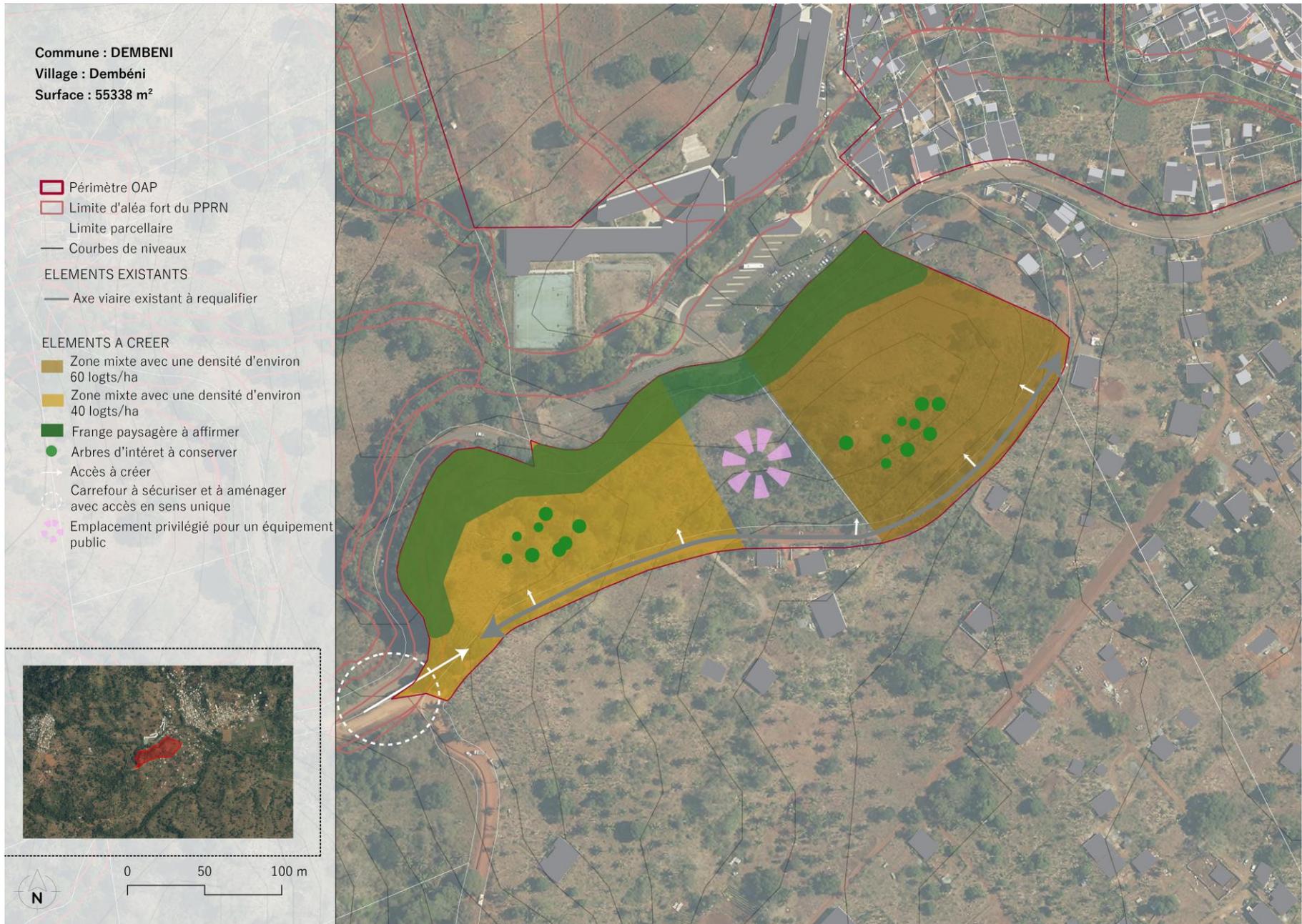
Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages. L'axe existant au sud du site est à utiliser comme voie de desserte et doit être requalifiée et recalibrée. Les différents secteurs d'aménagement du site pourront se raccorder à cette voirie pour bénéficier d'accès.

L'accès à la RN est à sécuriser par la création d'un sens unique au sud et l'utilisation d'un accès existant au nord.

La trame verte doit être en partie être conservée, conformément au PADD.





OAP N°1AU-15 : ONGOUJOU - KARDJAVENDZA

A. LOCALISATION

L'OAP se situe dans le quartier de Kardjavendza, village de Ongoujou, commune de Dembèni.

Le quartier concentre de nombreuses difficultés (habitat précaire, absences de réseaux, manques d'aménagements, aléa fort de mouvement de terrain fort, etc.) et par conséquent, s'inscrit dans la programmation des opérations visant à améliorer l'habitat



L'OAP est contiguë à un hameau construit.

Le site présente une topographie marquée d'Est en Ouest.

La superficie totale est de 33 910 m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an).

Philosophie du projet

Le site de l'OAP consiste à repenser et sécuriser l'habitat spontané existant tout en favorisant la densité afin de répondre d'une part aux besoins locaux d'autre part à la politique nationale. Le projet d'aménagement retenu dans le cadre de la lutte contre l'habitat indigne à Kardjavendza est basé sur plusieurs axes forts, dépendants soit, des contraintes physiques du site d'étude, soit de la configuration sociale du quartier.

Trois grands enjeux ont servi de base pour constituer le projet d'aménagement :

- Une pente marquée d'Est en Ouest et des ravines créées naturellement par le cheminement des eaux pluviales accentuées par l'aménagement actuel du quartier création de coulées vertes permettant de gérer les eaux pluviales et d'apporter de la fraîcheur au projet par une végétalisation accrue.
- Un fonctionnement actuel fermé avec des accès piétons depuis le village d'Ongoujou et via une piste depuis la RN2 → création d'un maillage viaire et piétonnier circulant et sécurisant, tant au niveau de la RN2 (aménagement d'une tourne à gauche) et de la connexion avec le village.
- Une situation sociale des ménages et une précarité dans le bâti existant ne permettant pas d'envisager une densification de l'existant, conception d'un projet urbain d'ensemble avec création de logements, d'espaces publics et d'équipements publics.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 33 910 m².

> **Logements individuels en R+1 (44)**

Cette typologie bâtie répond à un besoin et à une attente forte de la population, notamment de disposer d'un logement « pour soi » et constitue à ce titre la part majoritaire de la programmation.

> **Logements collectifs en R+1 (23)**

Cette typologie bâtie peut prendre la forme de logements collectifs, voire intermédiaires. La hauteur retenue permet de prendre en compte le tissu urbain voisin existant d'Ongoujou et d'intégrer le projet dans l'environnement.

> **Logements collectifs en R+2 (42)**

La topographie du site d'aménagement permet de monter davantage en hauteur pour ces îlots bâtis. Notons que le bâti prévu à proximité de la mosquée existante comprend 50% des rez-de-chaussée à vocation d'activités (commerces et/ou services) afin de conforter le pôle existant (Ongoujou/Mosquée/Ecole).

> **Logements tiroirs (12)**

Ces logements de type individuel ont une vocation temporaire et interviendront en première phase. La programmation peut être doublée avec du bâti en R+1.

Une programmation totale de 121 logements.

Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD prévoyant le renforcement de la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Ce projet de RHi permettra le relogement d'environ 227 personnes.

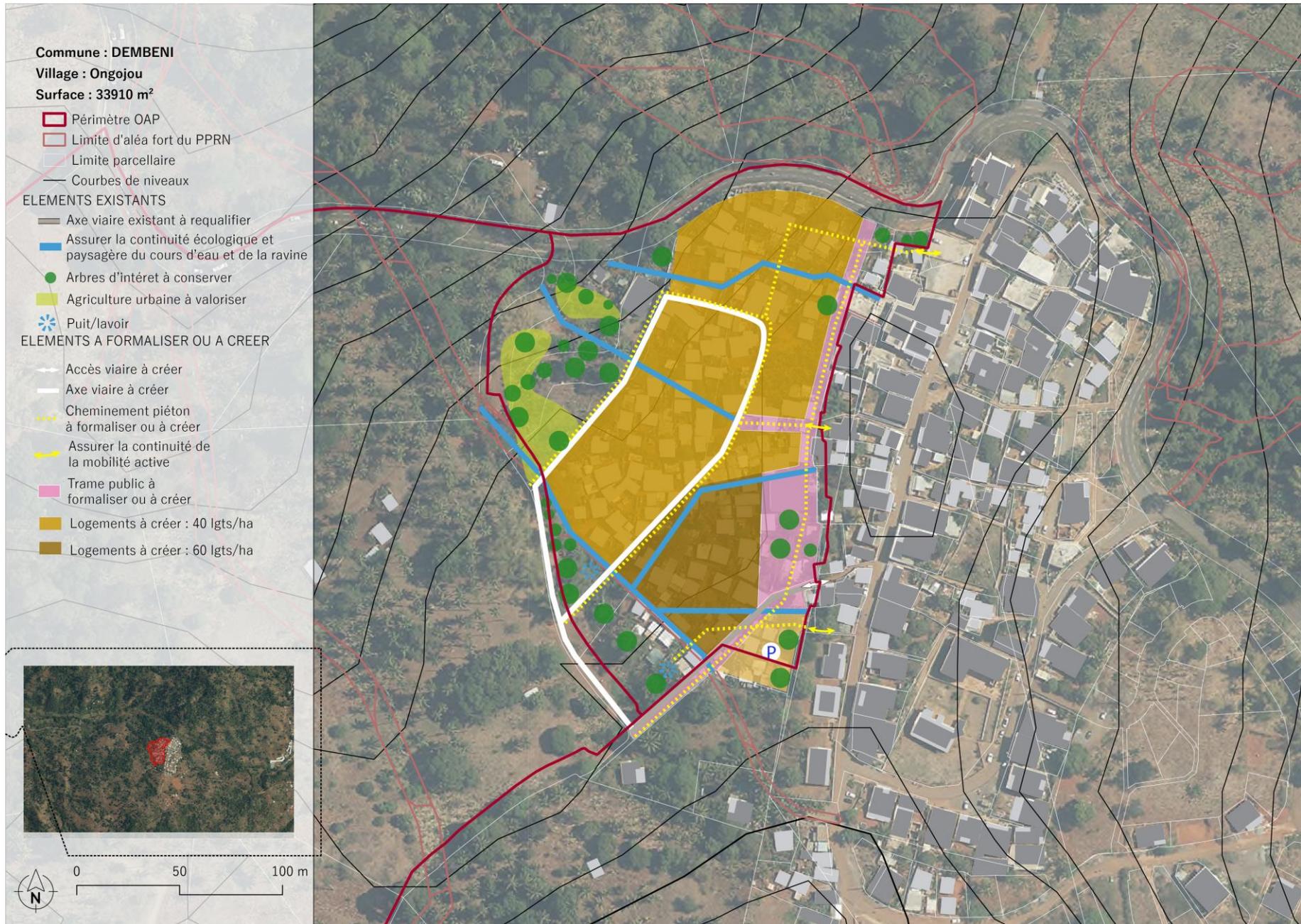
Les aménagements seront réalisés au regard de la pente du site. Ainsi, sont prévus des espaces vierges de constructions et des arbres à conserver. Aussi, des espaces d'agriculture.

Répondant à la demande de stationnement, le site d'OAP prévoit un espace dédié à cette thématique.

Une trame publique reste à formaliser afin de créer la connexion avec le hameau contigu.

Des cheminements piétons/doux traverseront le site.

Enfin, le site respectera les continuités écologiques et paysagère du cœur d'eau et de la ravine.



OAP N°1AU-16 : ONGOUJOU SUD

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Ongoujou Sud.

Elle se localise dans à proximité des stades à l'extrémité sud de l'ancien. Le périmètre est délimité au Sud par une limite parcellaire, à l'Est et au Nord par une piste des équipements sportif et à l'Ouest par espaces d'exploitation agricoles.

L'OAP présente une topographie descendante de l'Est à Ouest.

La superficie totale est de 54770m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an).

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant cette zone d'extension tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Elle vise également à préserver le paysage et le couvert arboré présent sur le site.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 54770 m².

La création de **301 logements minimum** est attendue, pour une densité allant de 55 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP.

Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

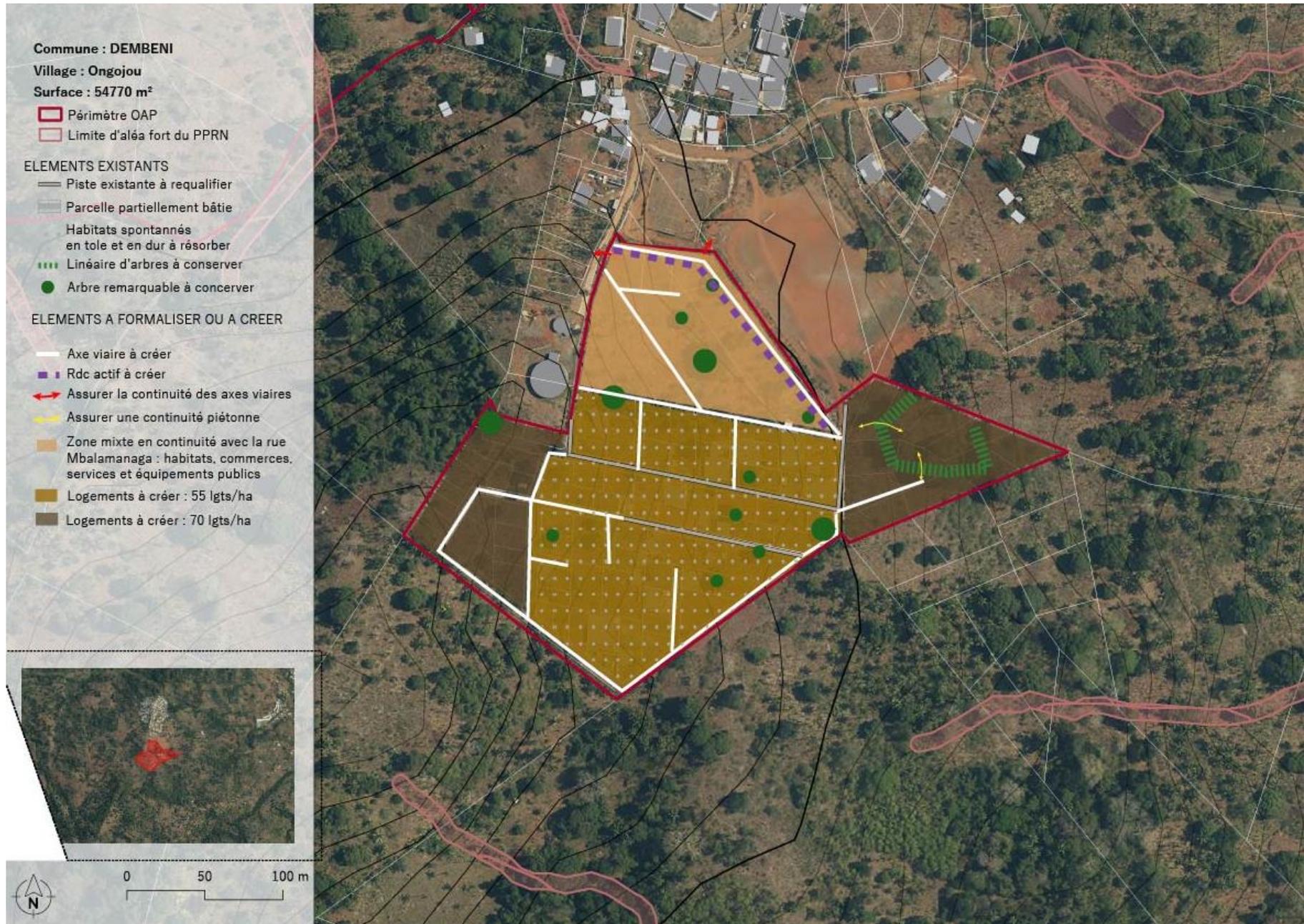
La proximité aux équipements sportif va faire de ce périmètre un espace à enjeu. Un bouclage irrigue l'ensemble du périmètre et préparer le site à la mixité fonctionnelle qui permettrons l'attractivité secteur.

Le centre de l'OAP présente une zone d'habitation à résorber. Les quelques arbres remarquables et les rangées d'arbre présent sur le site sont à conserver pour préserver un patrimoine paysager.

Au Nord, l'aménagement d'une mixité fonctionnelle avec des commerces et des services en compléments des équipements publics existant.

Dans les extrémités Est et ouest de l'OAP, la densité est prévue d'être plus importante contrairement au Sud où la densité sera moins élevée à cause des terrains privés en majorité déjà bâties.

Des aménagements d'accès piétons sont à privilégier pour enjamber les rangées d'arbre linéaire pour préserver la continuité de la trame verte et de la biodiversité.



OAP N°1AU-17 : DEMBENI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe sur le versant d'une colline au Sud de Dombéni majoritairement occupée par de l'habitat spontané en tôle.

Elle se localise dans le prolongement de la trame urbaine existante. La limite Ouest est marquée par un cours d'eau et le Sud, le haut du versant, par des espaces agricoles.

L'OAP présente une topographie descendante du Sud vers le Nord avec des pentes variables.

La superficie totale du secteur d'aménagement est de 53 100 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace.

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Elle répond également à l'objectif de renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie.

Néanmoins le périmètre présente une large surface occupée par de l'habitat spontané. Ces secteurs ciblés (cf. schéma de l'OAP) présenteront des densités plus faibles pour respecter une cohérence dans les formes urbaines.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 53 100 m².

8000 m² sont déjà bâtis. De plus l'OAP comprend la formalisation ou la création d'un maillage viaire et piéton, d'un parkings et aires de retournement, de plusieurs espaces publics ainsi qu'une partie préservée de l'urbanisation car en zone de risque fort ou présentant des enjeux naturels.

La création de **192 logements minimums** est attendue, pour une densité allant de 40 à 70 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

La densité brute de l'OAP est de 40 lgts/ha.

La densité nette de l'OAP est de 62 lgts/ha.

Justification

La principale justification de cette OAP est de marquer une rupture avec une pratique de consommation excessive d'espace tout en répondant aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine de Dombéni à proximité du Centre Universitaire de Mayotte (250m) et non loin de la route nationale 3 (350m), axe centrale du village concentrant les principaux services et commerces.

De plus l'OAP permet d'organiser le développement urbain d'un secteur qui évolue rapidement et qui commence à voir apparaître des habitations en dur et légères. Des pistes dessinent les prémices d'une organisation urbaine. Ainsi, en s'appuyant sur l'existant et notamment ce maillage de pistes, l'OAP permettra d'organiser le fonctionnement urbain existant (dessertes communes, aménagement d'espaces public, commerciaux, etc.) mais permettra aussi un aménagement répondant aux objectifs de densité du PADD.



Piste traversant le périmètre

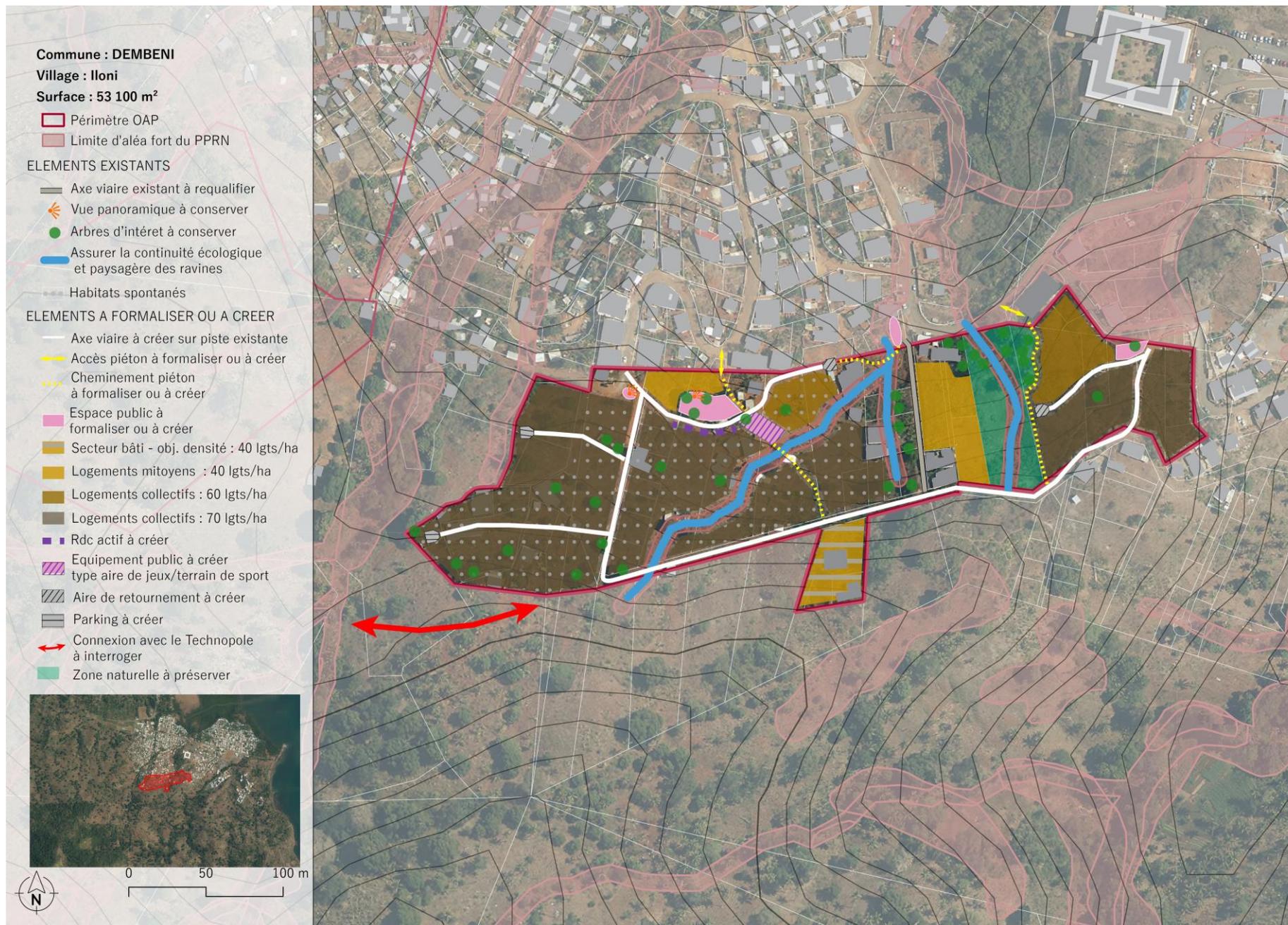
Les constructions spontanées légères et en dur, relativement éparées, devront être démolies pour aménager ce secteur suivant des densités suffisantes pour respecter la consommation d'espace de la CADEMA.



Exemple d'habitats en dur et léger présent sur le site

Plusieurs ravines traversent le périmètre offrant des coupures urbaines et des lieux de respirations aux habitants. L'OAP veille à préserver la majorité des arbres d'intérêts. L'implantation de plusieurs places publiques bordées d'arbres d'intérêt (baobab, manguier, fruits à pains, etc.) doit permettre leur préservation et leur mise en valeur tout en prévenant des îlots de chaleur.

Ces places, réparties sur l'OAP sont positionnées à l'entrée du périmètre là où la topographie y est plus propice. Elles offrent des espaces de respiration aux futurs résidents du périmètre mais également aux habitants vivant à proximité du secteur d'OAP, puisqu'aujourd'hui aucun espace public n'existe aux alentours. Le principal lieu de vie, organisé autour d'un baobab, est déjà employé comme un espace de rassemblement/repos par les habitants. Accompagné d'un équipement public et de commerce, ils formeront le cœur de ce quartier.



OAP N°1AU-18 : ILONI

A. LOCALISATION

Cette OAP est située dans le village d'Iloni, à proximité directe du collège, de la MJC et de l'école du même nom. Sa surface totale est de 5395 m².

L'espace concerné est totalement plat et il est directement accessible depuis la RN3. Même s'il n'est pas complètement traversant, le site peut être rendu accessible depuis la route de la plage (d'Iloni) par des cheminements doux.



Le périmètre de l'OAP est en contact avec une ravine qui se jette plus loin dans la mangrove.

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Avec les différents équipements structurants à proximité, ce site doit être densifié et proposé une offre en logement significative. Il ne faut pas pour autant dénaturer l'ambiance du village d'Iloni où les formes urbaines sont plutôt basses, un projet trop vertical viendrait brusquer l'appréciation de l'entrée du village. Par ailleurs, au regard de la localisation de l'OAP au cœur de la trame urbaine, il convient d'affirmer une certaine mixité fonctionnelle avec la mise en œuvre de rez-de-chaussée actifs. La traversée du site entre la RN3 et la route de la plage doit être assurée, notamment par des cheminements doux et une liaison de desserte interne.

Philosophie du projet

Cette OAP permet de conforter une sensation de cœur de village, plus largement de cœur de ville, avec une offre mixte (habitat/commerces/services) contigüe à des équipements structurants.



Le site jouxtant les terrains de sports



Le site, ouvert sur la ravine et les espaces boisés



La frange contigüe avec la RN3

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 5 395 m².

Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 100 logements par hectare en R+2 et 50% des RDC seront actifs : 54 logements.

Justification

Ce projet permet de densifier un espace libre au cœur de la trame urbaine d'Iloni tout en apportant une offre complémentaire en commerces et services en rez-de-chaussée des logements collectifs créés (+- 1000 m² de SDP à vocation de commerces/services). Par ailleurs, la présence de la ravine étant à prendre en compte, cette OAP permet d'aménager un grand parc urbain en cœur de village qui profiter à tous les habitants, aux visiteurs ainsi qu'au scolaires et étudiants du CUFR.



OAP N°1AU-19 ET 1AU-20 : ILONI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au Sud d'Iloni, dans le prolongement de la trame urbaine existante. La superficie totale du secteur d'aménagement est de 19 749 m².

Le périmètre est entouré à l'ouest par des logements et à l'est par de fortes pentes. L'OAP s'implante sur le point haut de la colline mais la partie la plus à l'est est quant à elle implantée dans les versants en direction de la plage d'Iloni.



Un accès viaire bituminé existe depuis la RN3 et permet de rejoindre l'urbanisation existante.

Dans la partie ouest, de la végétation est présente mais majoritairement en périphérie du périmètre du projet. A contrario, la partie est plantée, notamment de cultures (manioc).

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence l'existant. Aussi, la typologie recherchée sera la maison en bande ou le petit collectif en R+1 pour conserver une compacité d'urbanisation et une logique d'ensemble qualitative.

La position en promontoire de ce secteur suppose une qualité architecturale et d'intégration paysagère forte, notamment pour la partie fortement pentue. Dans ce secteur l'urbanisation s'appuiera sur la route existante et sera développée selon des formes collectives d'habitat.

La partie la plus à l'est sera consacré à un parc en terrasse pour la détente et les loisirs ; un cheminement doux permettra de rejoindre le quartier à la plage d'Iloni.



Voie d'accès existante



Secteur pentu descendant vers le lagon

Philosophie du projet

L'OAP conforte un espace déjà urbanisé à proximité directe d'Iloni et de tous les commerces et services liés. La réalisation d'un grand espace partagé (parc) permettra aux habitants du quartier de disposer d'un espace commun extérieur : les vues sur le lagon seront valorisées.

Programmation

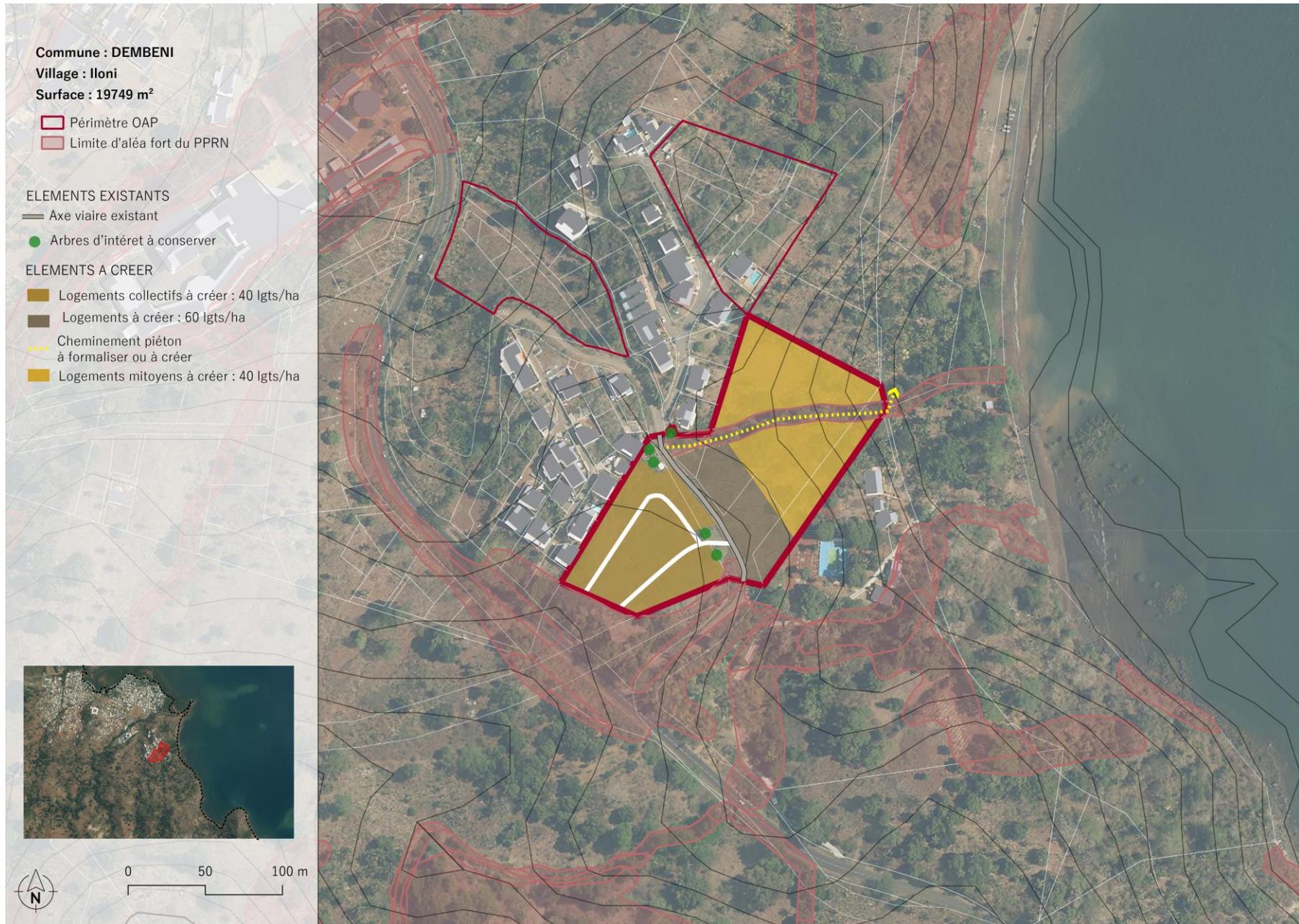
L'OAP recouvre une surface totale de 19 749 m².

- **Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare : 58 logements.**
- **Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 60 logements par hectare en R+1 et le stationnement sera géré en RdC de ces derniers : 20 logements.**

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux demandes en matière de logements tout en limitant l'expansion de l'urbanisation.

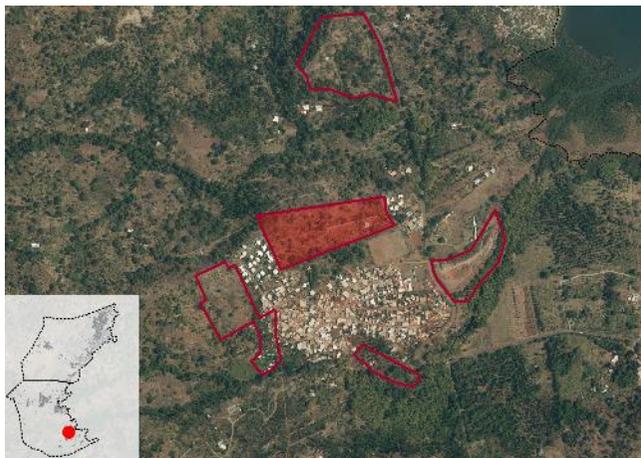
L'urbanisation contigüe est structurée et son développement via la poche d'urbanisation permet de contribuer à l'effort de production de logements dans cette partie de la CADEMA. Cette OAP répond dans ce sens à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité.



OAP N°1AU-21 : NORD HAJANGOUA

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au nord du village d'Hajangoua, dans le prolongement de la trame urbaine existante et précisément des terrains de sport du village. La superficie totale du secteur d'aménagement est de 58 246 m².



Le périmètre est vierge d'urbanisation mais accessible aujourd'hui par l'allée des cimetières. Une piste complète cet accès vers le nord et monte progressivement vers l'ouest en lacet.

La topographie descendante est marquée d'ouest en est et sera un enjeu prépondérant de l'urbanisation proposée.

Le couvert végétal est présent et diversifié, la culture est limitée dans ce secteur.



Accès depuis le village



De l'asphalte à la piste

Replat entre deux lacets de la piste



La piste au cœur des espaces naturels

L'extrémité est de l'OAP, des habitations au bout d'un accès aménagé

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Cette large zone doit s'imaginer selon une urbanisation en terrasse pour tenir compte de la pente et des enjeux liés au ruissellement d'eau pluviale ; une agriculture de proximité intégrée au projet d'aménagement permettra de structurer ce développement. Dans ce sens, le projet prévoit une urbanisation résidentielle, notamment pour ne pas déséquilibrer l'offre commerciale du village mais un complément en matière d'équipements publics, notamment

scolaire est envisagé, à proximité des terrains de sports, de la gendarmerie et du marché couvert. Cette proximité est un atout à utiliser dans le fonctionnement du village avec qui plus est l'arrivée future de la ligne de transport en commun sur la RN3.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP présente des enjeux paysagers importants mais qui doivent constituer un support de réflexion dans les projets envisagés. Les perspectives sur le lagon en feront un secteur résidentiel de premier choix. L'urbanisation de ce périmètre doit se faire via une réflexion d'ensemble pour assurer des connexions malgré la pente, entre les constructions nouvelles projetées et la trame urbaine existante, notamment avec les équipements publics structurants mentionnés ci-avant.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 58 246 m².

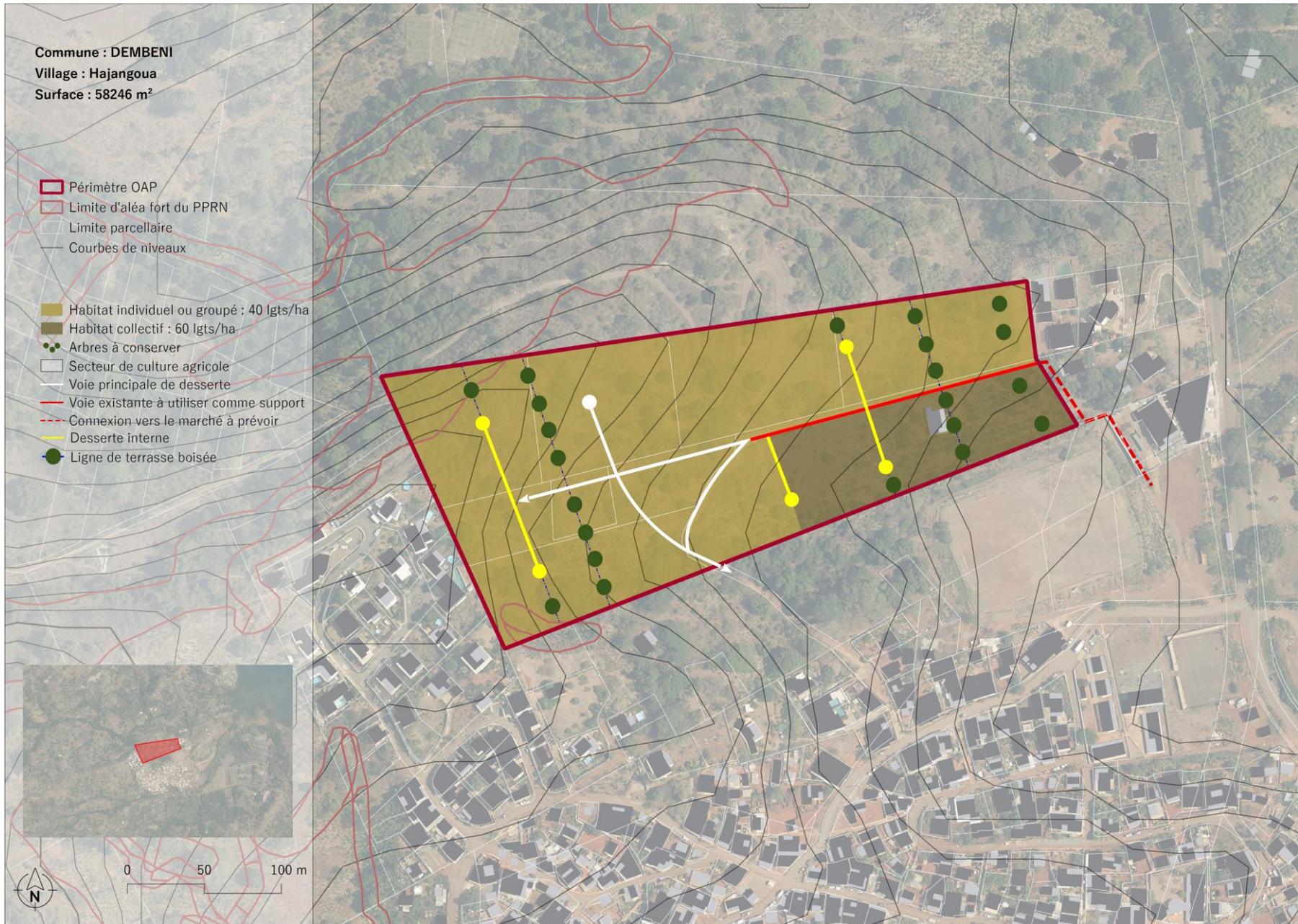
- **Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare : 148 logements.**
- **Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 60 logements par hectare en R+2 et 100% des RDC seront actifs : 60 logements.**

Justification

L'urbanisation de ce secteur répond à un besoin important de création de logements et à un rééquilibrage de la CADEMA, mais également de l'île vers la Communauté de Communes du Sud de Mayotte.

Le développement à Hajangoua d'équipements structurants tels que la Gendarmerie le long de la RN3, du marché couvert, du campus connecté et le lien avec le village et son offre actuelle (MJC, commerces, équipements scolaires, etc.), renforce la pertinence de développer à cet endroit, proche du fonctionnement urbain actuel, une offre résidentielle et d'équipements scolaires complémentaire à l'existant.

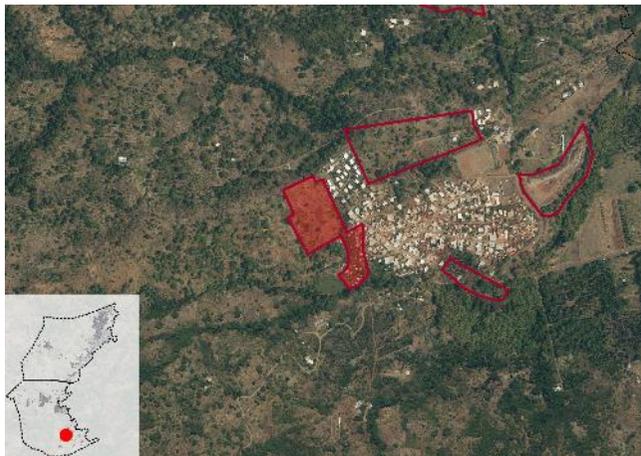
Enfin, le village d'Hajangoua étant défini comme agricole par les documents cadres, l'utilisation d'une agriculture de proximité, intégrée à l'urbanisation et favorisant l'urbanisation en terrasse, renforcera l'identité villageoise et la complémentarité avec d'autres entités administratives plus urbaines.



OAP N°1AU-22 : HAJANGOUA – MRO TITI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à l'ouest de la trame urbaine de Hajangoua dont elle est l'extension. Le périmètre est ensuite entouré par des zones agricoles et naturelles. La Kwalé jouxte le terrain. La superficie totale du secteur d'aménagement est de 42 875 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Il s'agit de prolonger l'urbanisation existante tout en donnant une densité en cohérence avec la volonté de gestion économe de l'espace et notamment de l'espace agricole et naturel. L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an) et le développement de l'offre de logements.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant son utilisation tout en permettant l'accueil de nouvelles familles en recherche de qualité de vie et en limitant l'impact sur le paysage du littoral.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 42 875m². La création de **30 logements minimums** est attendue, pour une densité de 50 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité

de typologie des logements est à privilégier. La surface constructible du périmètre est d'environ 22 000 m² ce qui correspond à environ 50% de la surface totale de l'OAP.

Les équipements petite enfance sont constitués notamment d'une école primaire.

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux demandes en matière de logements.

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Hajangoua.



Route existante

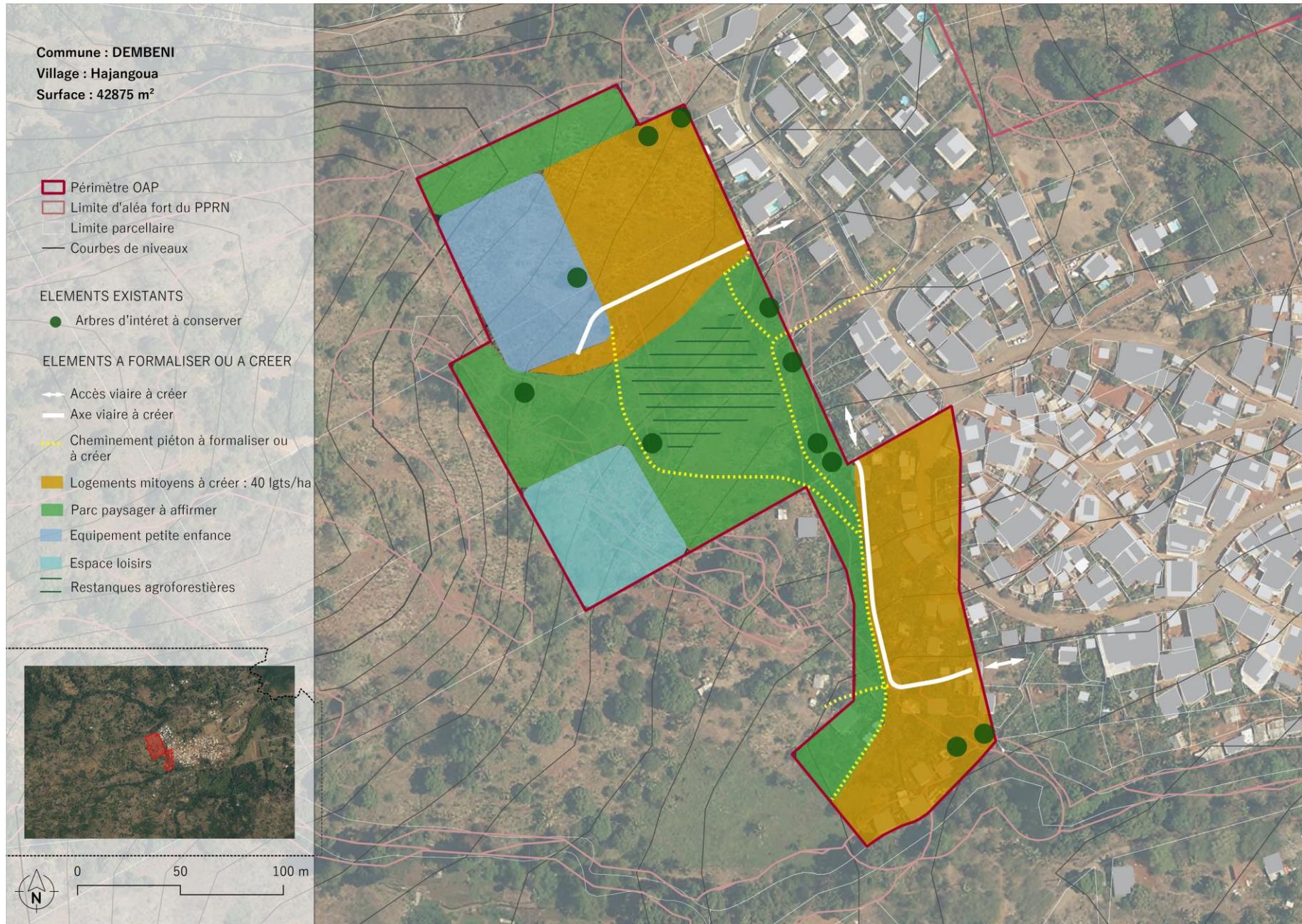
L'OAP vise à limiter l'imperméabilité des sols et les constructions en zone d'expansion des crues de la Kwalé. Elle permet de conforter des aménagements de gestion des eaux pluviales à travers la mise en place de noues et de bassins d'orage.

Les deux secteurs d'aménagements de l'OAP avec la ville haute de Tsoundzou et la vallée de la Kwalé aménagée seront mis en cohérence.

Par ailleurs, la liaison avec la rive gauche de la Kwalé permet un certain désenclavement de l'OAP. Ainsi, les mobilités actives sont mises en avant pour proposer qualité paysagère et valorisation de la Kwalé.

Le projet permet de restituer les continuités écologiques et d'assurer les continuités piétonnes avec l'existant, permettant ainsi de se rattacher à la zone urbaine située à l'est du périmètre.

Les densités imposées sur ce site sont relativement faibles d'une part pour limiter l'impact sur le paysage et d'autre part pour assurer une cohérence dans les formes urbaines existantes.



OAP N°1AU-23 : HAJANGOUA – CAMPUS CONNECTE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au sud du territoire de la CADEMA, en contrebas du village d'Hajangoua, à l'est de la route nationale. Le site est déjà en partie artificialisé et connaît une pente au sud. Le site est bordé par des espaces naturels, notamment au sud. Sa superficie est d'environ 3 hectares.



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone est d'accueillir un campus connecté, permettant de renforcer le rôle de pôle universitaire de la CADEMA et de la commune de Dembéni.

Philosophie du projet

Créer un campus connecté, relié à la ville et permettant une mixité des fonctions afin de réduire les déplacements motorisés et de permettre le développement de l'offre universitaire au sud de la CADEMA, dans un objectif de rééquilibrage de la CADEMA.

Programmation

Le programme concerne la création d'un campus connecté pour environ 170 étudiants, une résidence universitaire de plusieurs dizaines de chambres, des commerces notamment en rez-de-chaussée ainsi que des logements sociaux.

Un espace mixte, en entrée de quartier, pourra comprendre un espace restauration, des commerces et logements liés ou non au campus. Il permettra de faire une accroche pour le quartier et une transition entre le campus connecté et le village d'Hajangoua, le reliant ainsi à la ville.

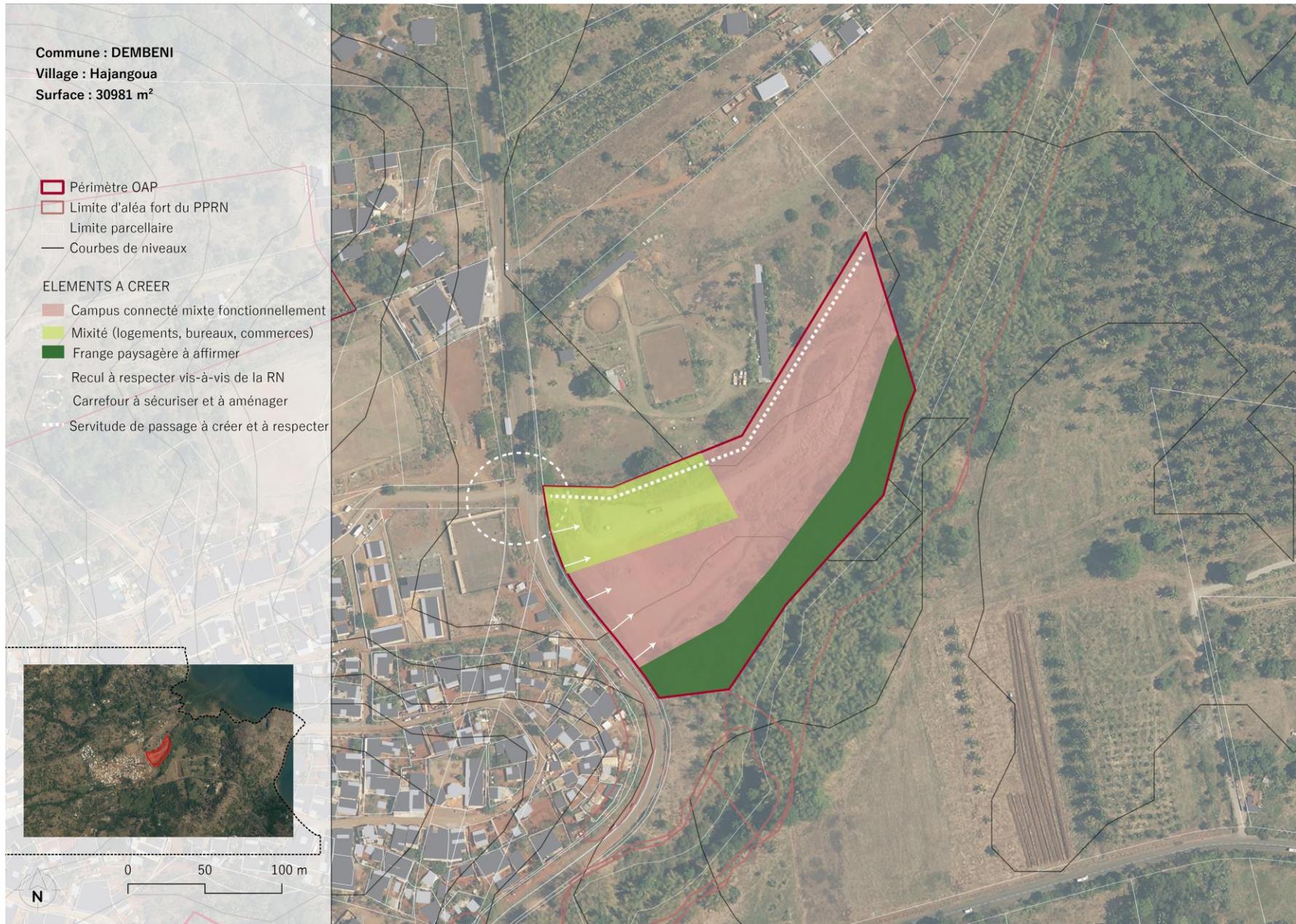
Un recul doit être observé vis-à-vis de la RN, le talus doit être conservé. Le carrefour amenant à Hajangoua doit être aménagé.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, de conforter le CUF et de développer l'offre en logements adaptés, notamment à destination des étudiants.



Vue sur l'accès depuis la RN



LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE EN ZONE A URBANISER

OAP N°1AUX-1 : TOUNDZOU 2 - ZAE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Toundzou
Elle se localise à l'extrémité Nord-Est du village. Le périmètre occupe un espace agricole à la limite des parcelles déjà construites. La topographie présente de fortes pentes au Nord du périmètre. La superficie totale est de 59 326 m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés permettant de mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de proposer des sites d'accueil économiques à proximité de Tsararano et Dombéni, deux pôles de développement majeur de la CADEMA.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 59 326 m².
Elle fournit une emprise de 40 187 m² dédiée à l'artisanat et commerces de détails ou des autres activités de secteurs secondaires ou tertiaires.

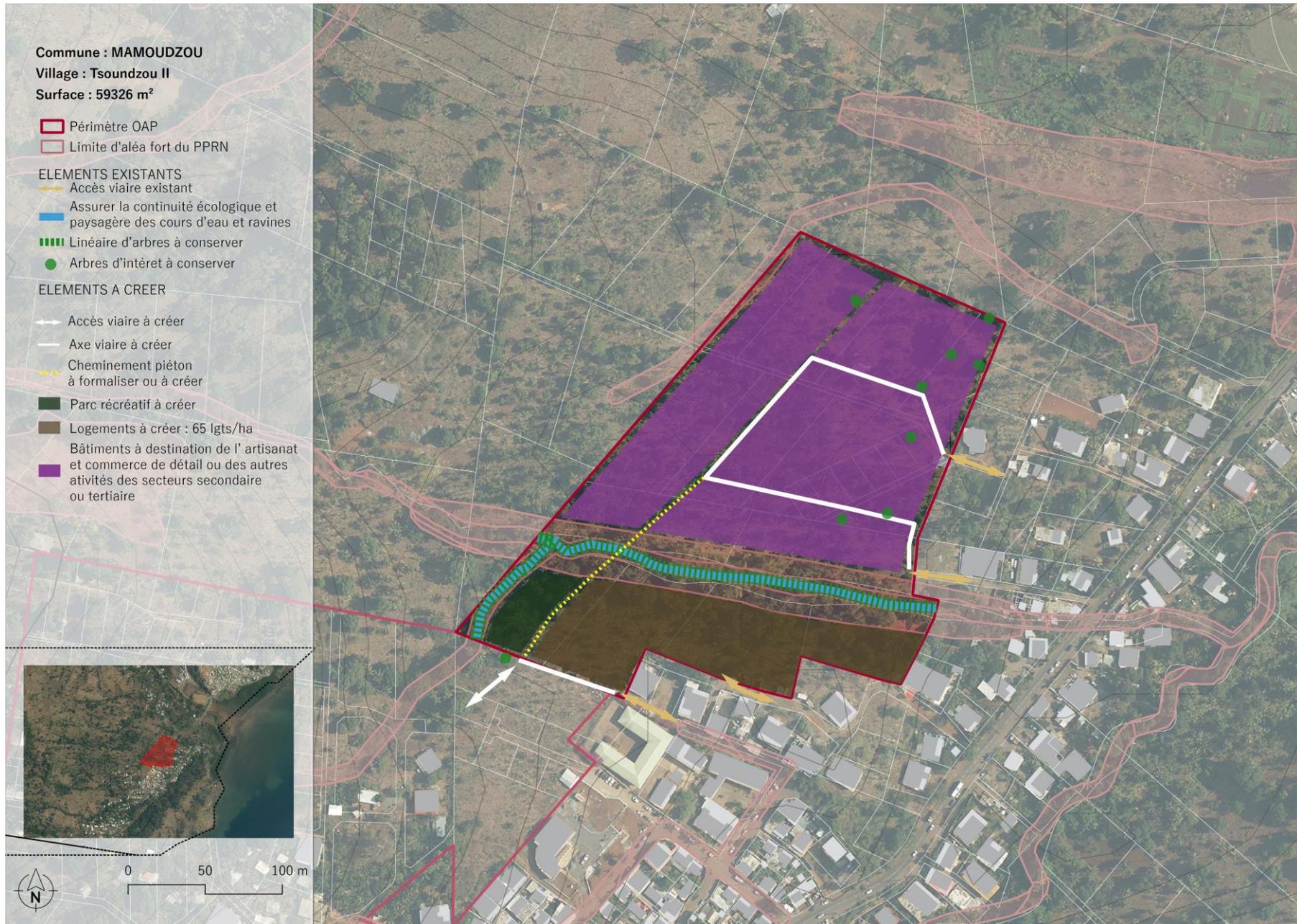
Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

L'accès à la zone d'activité se fait par une route existante pour limiter l'impact sur la route nationale. Un axe viaire vient ensuite mailler le périmètre. Un cheminement piéton relie l'Ouest du périmètre et limite l'impact sur la ravine afin de maintenir une continuité de la trame écologique et paysagère

Une zone tampon plantée et le recul de l'implantation des constructions permettent de limiter l'impact visuelle de cette zone d'activité.





OAP N°1AUX-2 : IRONI BE – ZAE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Ironi Bé, un village localisé au nord de la commune de Dembéné. Le site est bordé par la mer vers l'est et est ensuite entouré par des espaces boisés. Il se situe ainsi au Nord des espaces urbanisés de la commune et est desservi par la route Mamoudzou, une voie de desserte nationale qui permet un accès direct vers le centre bourg. La superficie de l'OAP est de 302 516 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'aménagement économique (ZAE) est d'offrir un développement économique équilibré et durable tout en permettant de mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA. En effet, l'objectif est aussi de développer des emplois en dehors du croissant Nord-Est Longini/Kaweni. Il s'agit de la seconde ZAE de la CADEMA. Les grands principes de la zone sont :

- De contenir l'urbanisation dans les zones les plus propices ;
- Aménager des lisières avec les zones naturelles et agricoles ;
- Gérer les pentes pour assurer l'intégration des constructions ;
- Optimiser la desserte de la zone d'activité en intégrant les activités existantes ;
- Proposer un profil de voirie intégrant la gestion des eaux pluviales et permettant une continuité végétale ;
- Traiter les accès sur la RN.

Philosophie du projet

Le périmètre de l'OAP vient conforter des activités agricoles déjà présentes sur le site. Le projet propose des espaces à destination tertiaires, des services, de stockage, de production, de commerce et d'activités agroalimentaires. Le projet offre une diversité des fonctions pour compléter et renforcer les activités agricoles de la zone tout en mettant l'accent sur le développement économique du site.

Réseaux :

Eaux pluviales : Chaque entreprise implantée devra traiter ses rejets d'eaux pluviales sur sa parcelle. Aucun rejet d'eaux pluviales depuis la parcelle n'est autorisé sur la voie ou les réseaux publics. La maîtrise du ruissellement à la source et l'infiltration à la parcelle sont obligatoires.

Assainissement : assainissement autonome prévu pour l'ensemble de la zone. Dans le cas d'activités industrielles, un pré-traitement à l'ilot sera exigé avant rejet au dispositif d'assainissement du site.

Justification :

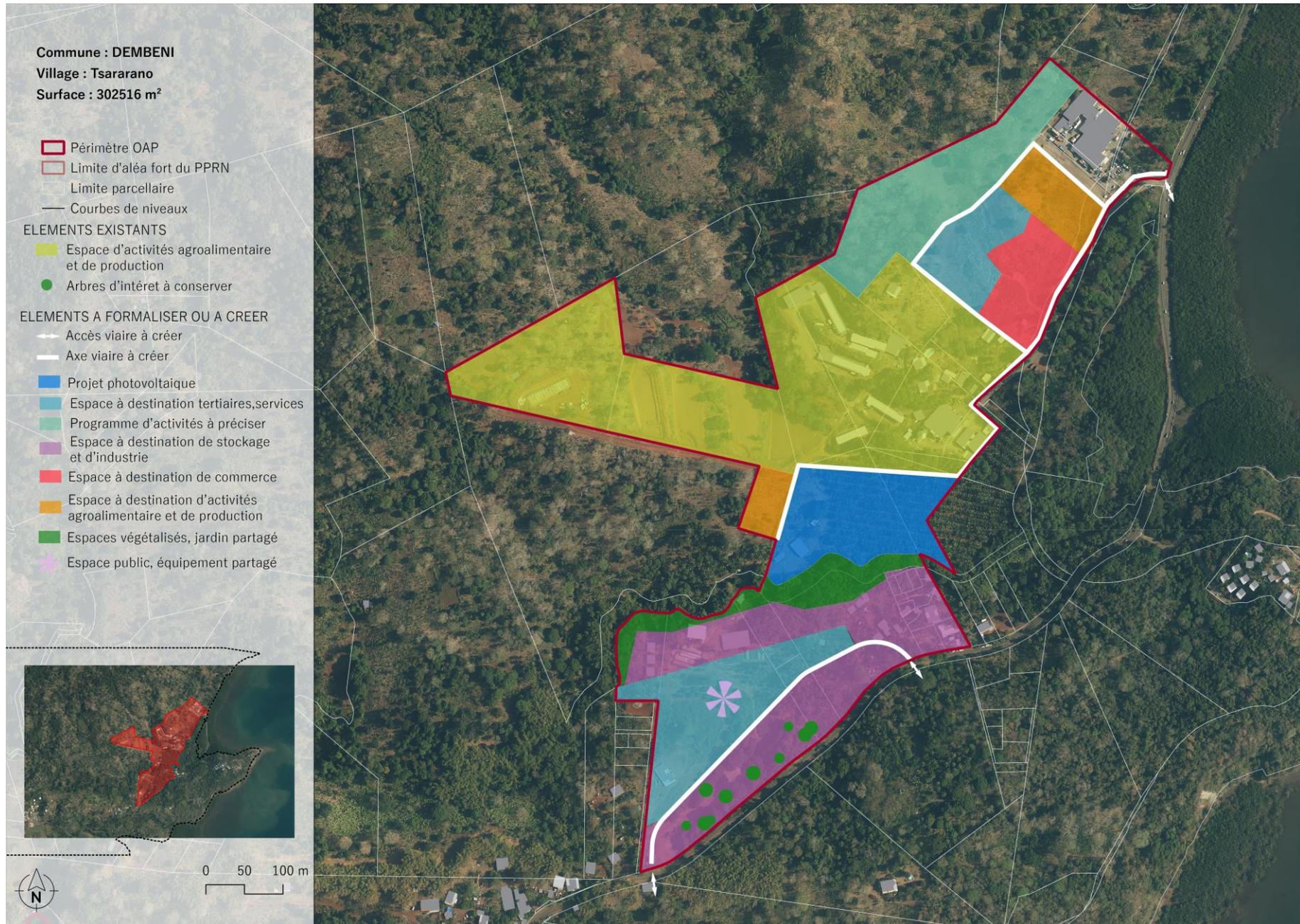
Le projet de l'OAP se justifie par la localisation stratégique des parcelles sur la commune de Dembéné, la diversité des fonctions et par le renforcement des activités agricoles existantes.

Concernant l'aspect de relais de Madmouzou par rapport aux communes du Sud et du centre, le projet répond à cet enjeu préconisé par le PADD à travers la proposition d'une offre en de services et de commerces et se voit créatrice d'économie et d'emplois. Ainsi, l'OAP répond aux besoins de satisfaire une structure économique viable et pérenne.

Le développement économique de cette ZAE s'inscrit en cohérence avec l'agriculture et le tourisme, d'autres facteurs de développement économique. Un des enjeux réside dans la prise en compte de l'existant et une cohabitation durable avec les activités agricoles existantes et les orientations du projet en lui-même.

A cet égard, un des enjeux est de tendre vers un quartier éco responsable. Le renforcement et la préservation de la trame boisée, la gestion des eaux pluviales, la création de corridors écologiques ou encore la plantation de végétaux viennent renforcer cette volonté.

Par ailleurs, l'implantation du projet compose avec l'enjeu topographique du terrain.



OAP N°1AUX-3 : DEMBENI - ZAE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe entre Tsararano et Dombéni au Nord de la route nationale.

La topographie présente de fortes pentes au Nord du périmètre et relativement plate aux abords de la RN.

La superficie totale est de 73 898 m²



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'offrir des sites d'accueil économiques dédiés et diversifiés permettant de mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de proposer des sites d'accueil économiques à proximité de Tsararano et Dombéni, deux pôles de développement majeur de la CADEMA.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 54 421 m².

Elle fournit une emprise de 39 2600m² dédié à l'artisanat et commerces de détails ou des autres activités de secteurs secondaire ou tertiaire.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

L'accès à la zone d'activité se fait par une route existante pour limiter l'impact sur la route nationale. Un axe viaire vient ensuite mailler le périmètre. Un cheminement piéton vient limiter l'imperméabilité inter quartier.

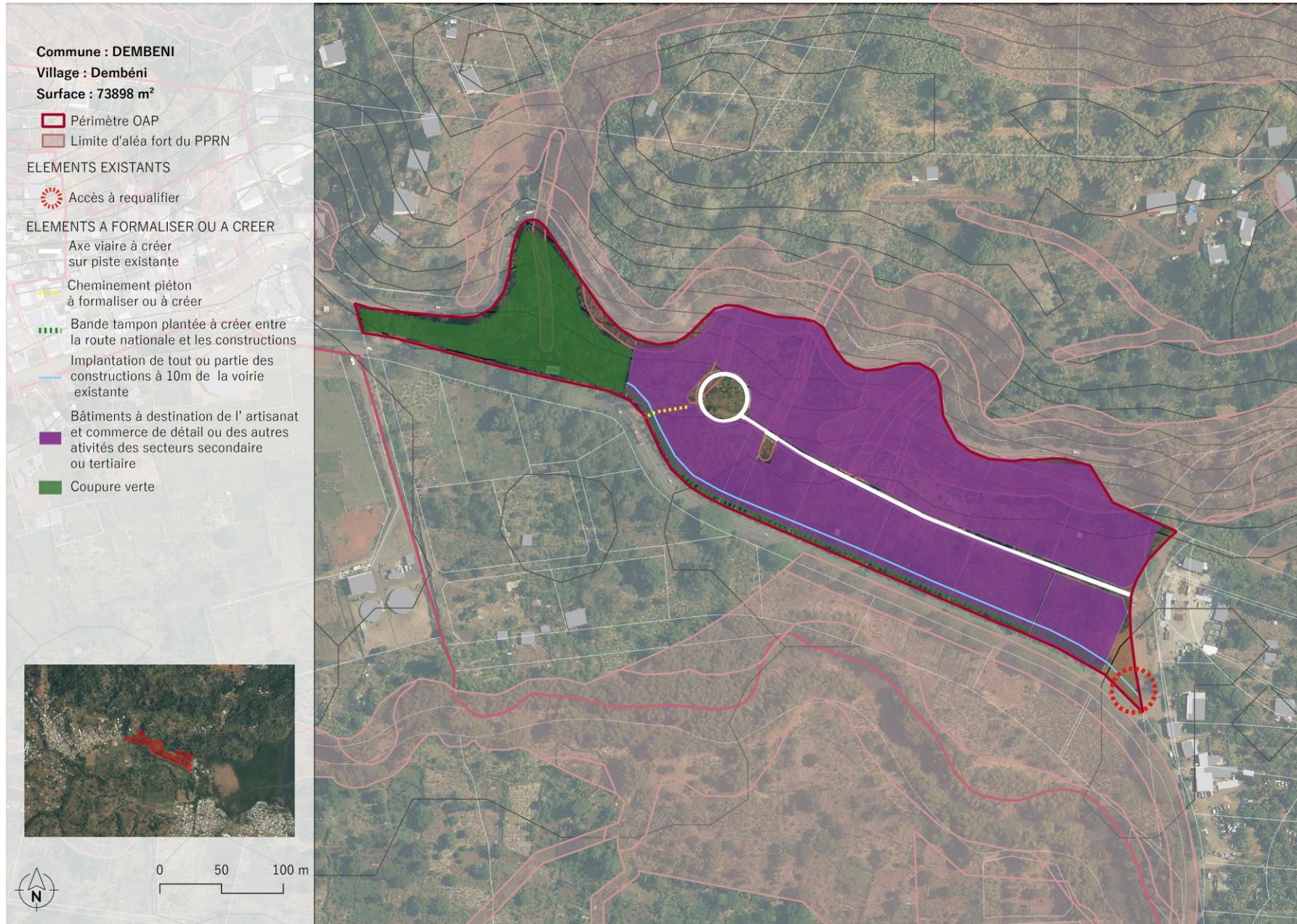


Accès au périmètre d'OAP



Piste existante desservant le périmètre

Une zone tampon plantée et le recul de l'implantation des constructions permettent de limiter l'impact visuelle de cette zone d'activité.



OAP N°1AUX-4 : ONGOUJOU - ZAE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à l'ouest du village d'Ongoujou, dans la continuité de la poche d'habitat indigne en cours de résorption, le long de la RN2. La superficie totale est de 146 227 m².

La topographie présente une déclivité vers le nord-ouest, en lien avec le passage du col d'Ongoujou. La partie la plus à l'est du périmètre de l'OAP constitue néanmoins un « plateau » facilement exploitable.



L'accès à la zone est en l'état possible via la RN2, le long de la poche d'habitat indigne, il s'agit du seul accès potentiel à envisager pour des raisons de sécurité et de limitation des accès sur la RN2 dans une section très pentue où les visibilitées sont limitées.

Un couvert végétal important constitue la partie ouest du périmètre mais le site accueille de nombreuses activités agricoles (cultures, élevage).



Le point d'entrée sur la RN2



Le début de la piste

Les premiers espaces moins boisés



Clairière centrale accueillant élevage et plantations



Espace commun aménagé par les habitants



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Ce secteur constitue pour la CADEMA et à l'échelle de Mayotte un potentiel de rééquilibrage du fonctionnement insulaire, notamment au niveau économique. Dans ce contexte, l'objectif principal de l'OAP est de définir une poche de développement économique orienté vers l'économie agricole, en lien avec la caractérisation d'Ongoujou comme village agricole de l'île ainsi que les activités industrielles et le BTP. Cette orientation est tout à fait complémentaire avec les autres poches de développement économique prévues dans le PLUi-HD (et à l'échelle de l'île) et fait écho à la situation actuelle du site comme précisé en amont.

Afin d'atteindre cet objectif, l'objectif de l'OAP est de conserver un maximum l'outil agricole (la terre) et de développer des installations et constructions permettant la collecte, la transformation voire la vente des produits agricoles ainsi que l'implantation d'entreprises industrielles et de BTP cherchant à s'implanter sur le territoire de la CADEMA. Le couvert végétal est tant que possible conservé.

La proximité avec le village d'Ongoujou permet de valoriser facilement les productions du site et d'apporter une offre complémentaire à l'échelle insulaire, qui renforce la vocation de l'ensemble agricole/touristique/économique de Coconi/Ongoujou.

Enfin, dans un souci de sécurisation des activités, le développement de la zone est conditionné à un accès unique sur la RN2, en lien avec l'accès prévu pour desservir la poche d'habitat indigne voisine. Cet accès est donc requis pour le développement du projet et pourra être mis en œuvre en amont de l'opération de résorption ci-dessus citée ; dans ce contexte les pistes actuelles périphériques à la zone seront conservées comme accès secondaires,

piétons ou pour des véhicules légers, idéalement perméables et en lien avec les activités agricoles développées.



Accès unique prévu sur la RN2 dans le cadre de la résorption d'habitat indigne voisine

Philosophie du projet

Le projet s'oriente vers la structuration d'une filière économique agricole tout en préservant la qualité du lieu, indéniable et remarquable. Pour cela, le projet s'emploie à conserver un maximum d'espace de production (cultures, élevage) tout en mettant à disposition des installations et constructions de valorisation de ladite production.

Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 146 227 m².

La surface dédiée aux constructions, bâtiments et installations comprendra à minima 20% d'espaces perméables. 40 000 m² seront dédiés à cette zone.

Le reste de la zone accueillera les activités agricoles et touristiques sous forme d'habitations légères de loisirs ; les matériaux employés seront perméables ou semi-perméables.

Justification

Les documents cadres caractérisent Ongoujou comme village agricole. Ils prévoient parallèlement un rééquilibrage de l'offre économique vers l'ouest à l'échelle insulaire. Dans ce contexte, le projet prend toute sa place et permet d'allier développement économique, préservation de l'identité du village et rééquilibrage dans le fonctionnement mahorais.

Les orientations de l'OAP prévoyant une préservation maximale du caractère du lieu et un accès unique sécurisé, ce projet d'intérêt départemental répond parfaitement aux objectifs principaux du PLUi-HD de la CADEMA et aux orientations définies par les documents cadres.



LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENT ET DE TOURISME EN ZONE A URBANISER

OAP N°1AUE-1 : LYCEE SUD-MAMOUDZOU

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au sud de la commune de Mamoudzou, accolée dans le secteur Tsoundzou 1/Kwalé. Elle se situe en face du collège déjà implanté, dans la continuité d'une zone d'aménagement ouverte à l'urbanisation. Elle est localisée à proximité d'un chemin de randonnée.



La superficie de la zone, réservée à l'implantation d'un équipement scolaire est de 35 163m².

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'accompagner l'implantation d'un lycée.

Philosophie du projet

Créer une continuité urbaine entre la partie basse de la vallée et les coteaux.

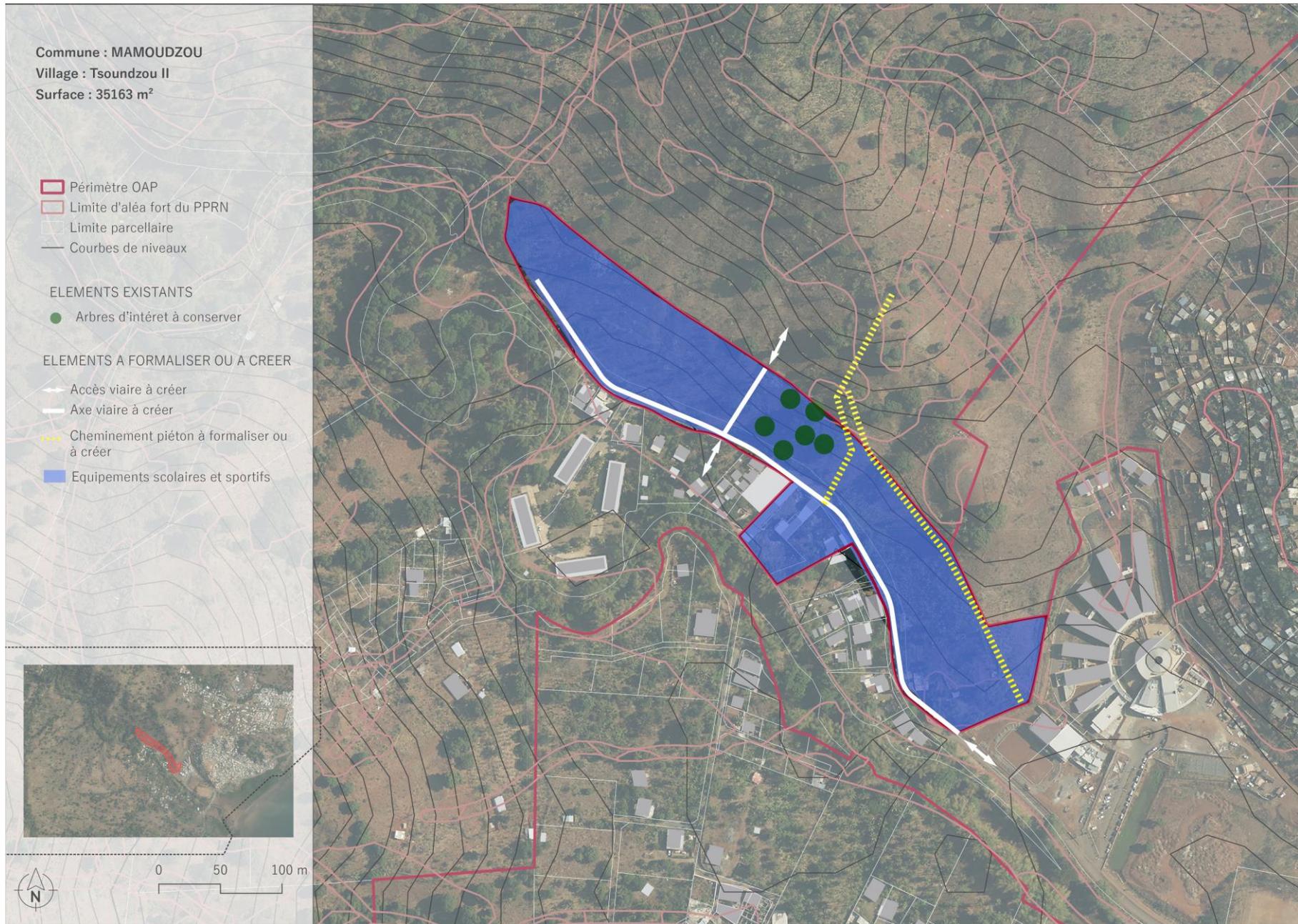
Programmation

L'OAP prévoit l'implantation d'un lycée et d'équipements sportifs liés.

Un maillage doit être prévu afin d'intégrer le quartier à la ville, notamment pour raccorder le lycée aux villages de Passamainty et Tsoundzou. La liaison avec la zone à urbaniser à proximité doit être prise en compte afin d'intégrer le quartier à la ville.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, notamment en direction de la jeunesse. Il permet également de répondre à l'objectif de projet urbain intégré en intégrant cet équipement structurant à la ville.



OAP N°1AUE-2 : TSARARANO – ECOLE PRIMAIRE

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au nord du village de Tsararano, sur la commune de Dembéné, sur le versant d'une colline. Elle se situe dans le prolongement de la trame urbaine existant et notamment d'un quartier faisant l'objet d'une OAP pour l'organiser et le densifier.

La superficie de la zone, réservée à l'implantation d'un équipement scolaire est de 8 920m².



Programmation

L'OAP prévoit l'implantation d'une école. Cette implantation devra tenir compte des aléas des PPRN et devra préserver une partie de la trame verte pour apporter des zones d'ombre et que la cour soit un espace de respiration.

Un accès unique sécurisé est à aménager via le quartier au sud.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de répondre au besoin en équipement sur le territoire, notamment en direction de la jeunesse.

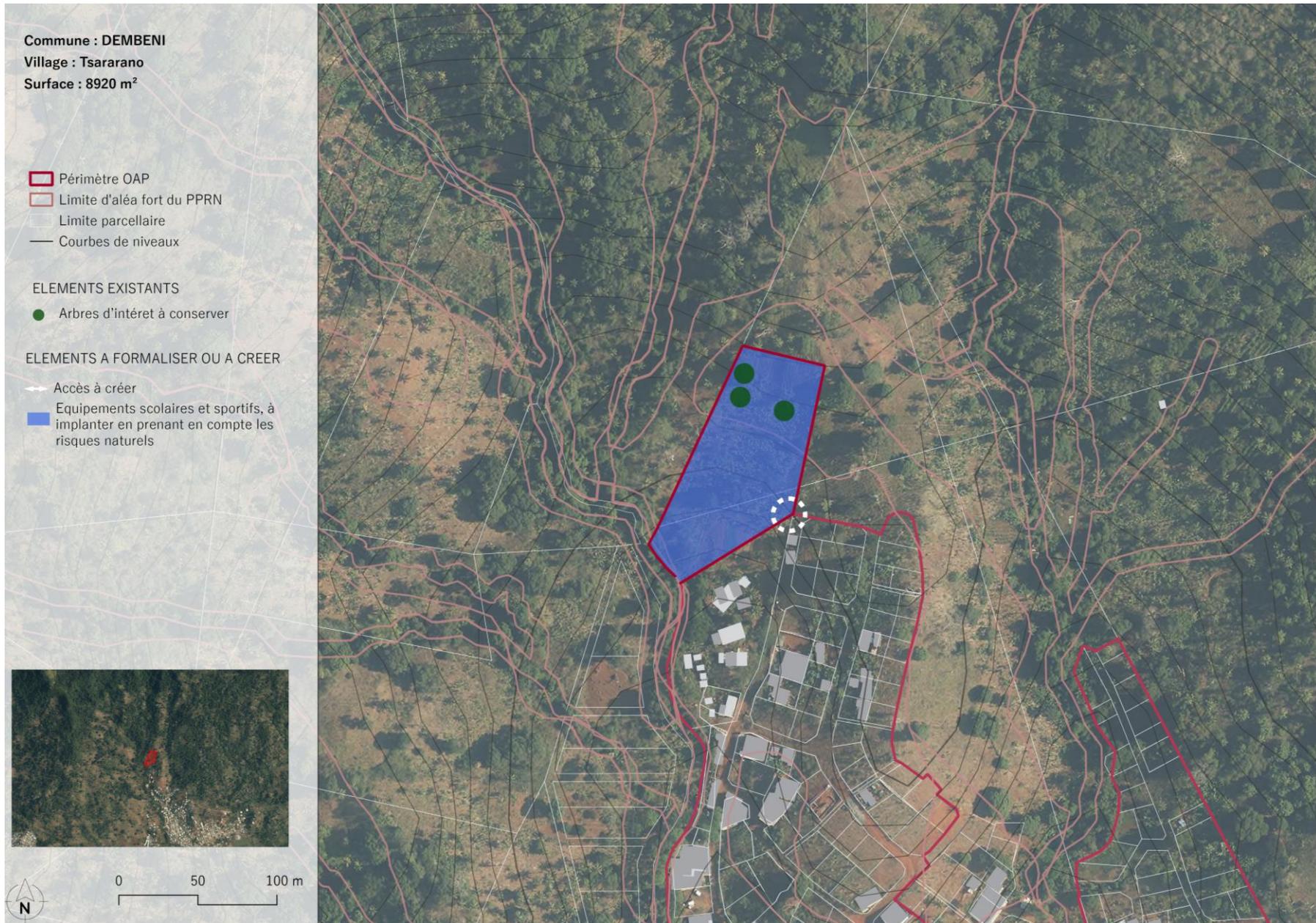
B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone est de répondre aux besoins en équipement scolaire croissant sur la commune de Dembéné et sur le village de Tsararano plus particulièrement.

Philosophie du projet

Disposer d'un équipement scolaire supplémentaire dans le village de Tsararano, qui se développe actuellement, notamment au nord de la RN.



OAP N°1AUs-1 : ILONI - STATIONNEMENT

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à l'Est du village d'Iloni, commune de Dembéné.

Ladite OAP est proche du rivage. Cette proximité est justifiée par le projet qui nécessite la proximité avec l'eau et le rivage.

Par ailleurs, une voie de desserte « piste » longe l'OAP au Nord.

Le secteur présente une végétation significative.

La superficie totale de l'OAP est de 3 655 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Le territoire de la CADEMA est affecté par une circulation très dense, engendrant des embouteillages très conséquents.

Un projet est alors en cours de réalisation et consiste à prévoir des navettes maritimes. Ainsi, un nouveau moyen de transport verra le jour sur le territoire.

Pour mener à bien le projet, des aires de stationnement ont été pensées.

Ainsi, l'OAP vise à proposer une aire de stationnement à proximité immédiate du lieu d'embarcation de la navette maritime.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de diversifier et fluidifier la circulation au sein de la CADEMA.

La volonté est de veiller à une bonne intégration paysagère de l'aire de stationnement.

Programmation

La capacité d'accueil du parking devra être la plus optimisée possible.

L'imperméabilisation des sols devra être minimisée.

La végétation est à valoriser et/ou à créer pour répondre à l'objectif d'une bonne insertion paysagère.

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux besoins en stationnement des véhicules des personnes qui embarqueront dans la navette maritime.



Route existante

La navette maritime a, elle, vocation à fluidifier la circulation du territoire.

L'OAP répond à l'orientation du PADD « structurer une offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle. En effet, cette orientation découle de l'Axe 4 « Bien vivre à la CADEMA ».



OAP N°1AUs-2 : ILONI - STATIONNEMENT

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à l'Est du village d'Iloni, commune de Dembéné.

Ladite OAP est proche du rivage. Cette proximité est justifiée par le projet qui nécessite la proximité avec l'eau et le rivage.

Ce secteur est dépourvu d'accès.

Le secteur présente une végétation modérée.

La superficie totale de l'OAP est de 4 450 m².



A. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

Le territoire de la CADEMA est affecté par une circulation très dense, engendrant des embouteillages très conséquents.

Un projet est alors en cours de réalisation et consiste à prévoir des navettes maritimes. Ainsi, un nouveau moyen de transport verra le jour sur le territoire.

Pour mener à bien le projet, des aires de stationnement ont été pensées.

Ainsi, l'OAP vise à proposer une aire de stationnement à proximité immédiate du lieu d'embarcation de la navette maritime.

Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de diversifier et fluidifier la circulation au sein de la CADEMA.

La volonté est de veiller à une bonne intégration paysagère de l'aire de stationnement.

Programmation

La capacité d'accueil du parking devra être la plus optimisée possible.

L'imperméabilisation des sols devra être minimisée.

La végétation est à valoriser et/ou à créer pour répondre à l'objectif d'une bonne insertion paysagère.

Justification

La principale justification de cette OAP est de répondre aux besoins en stationnement des véhicules des personnes qui embarqueront dans la navette maritime.

La navette maritime a, elle, vocation à fluidifier la circulation du territoire.

L'OAP répond à l'orientation du PADD « structurer une offre de mobilité performante pour limiter le recours à la voiture individuelle. En effet, cette orientation découle de l'Axe 4 « Bien vivre à la CADEMA ».



OAP N°1AUT-1 : HAJANGOUA – PROJET TOURISTIQUE

A. LOCALISATION

Les parcelles de l'OAP sont rattachées au quartier Florence, au nord du village d'Hajangoua, commune de Dembèni.

Le site est boisé partiellement et bénéficie d'un accès direct par la route de l'Est. Il est situé au sein des Espaces Proches du Rivage, définis par le PLUi-HM.



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'offrir des sites d'accueil touristiques dédiés et diversifiés permettant de mailler et équilibrer le territoire de la CADEMA. L'objectif de cette OAP est donc de conforter l'offre touristique de la commune et de proposer des activités avec une offre en hébergement.

Philosophie du projet

Le périmètre de l'OAP intègre un espace de loisirs, d'accueil, d'hébergement, de logements et une zone agricole sur laquelle sont implantés un atelier vente et des séminaires. L'OAP se présente comme un éco village articulé autour d'un parcours santé, d'une parcelle arborée ou encore des installations sportives et de loisirs. L'implantation d'un restaurant vise à compléter l'offre touristique sur le site.

Les constructions autorisées permettront le fonctionnement du site et le bon déroulement des activités : administration, espaces de séminaire, hébergement, loisirs (piscine, sauna, parcours de santé...).

Des espaces verts de proximité (jardin, parcs arborés, potagers...) sont à protéger et mettre en valeur. Le projet comportera des plantations afin de mettre en valeur le site (ylang-ylang, manguiers, papayers...).

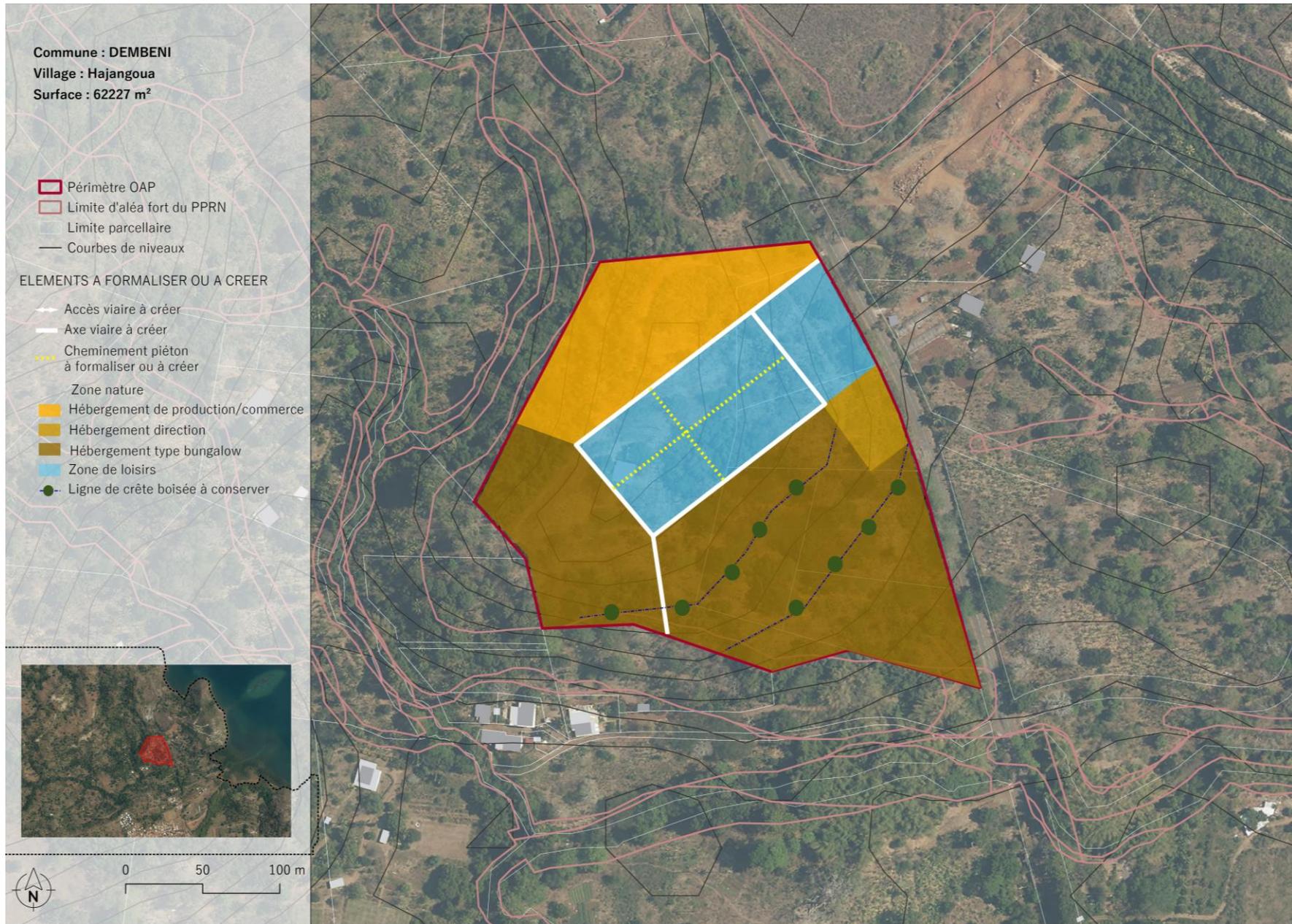
Un parking visiteur est à implanter à l'entrée du site afin d'éviter la circulation des véhicules.

L'accès aux parcelles se fait par la rue des riverains Florence ou la N3 Route de l'Est. Le site sera raccordé aux réseaux d'eau potable et d'électricité.

Justification :

Le projet de l'OAP se justifie par la localisation stratégique des parcelles sur la commune de Dembèni, leur attrait touristique, leur desserte ainsi que les divers équipements publics.

Concernant l'aspect de relai de Mamoudzou par rapport aux communes du Sud et du centre, le projet répond à cet enjeu préconisé par le PADD à travers la proposition d'une offre en habitat, en équipements, de services et de commerces et se voit créatrice d'économie et d'emplois. Ainsi, l'OAP répond aux besoins de satisfaire une structure économique viable et pérenne. Par ailleurs, le projet permet de développer une forme de tourisme durable.



LES OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT

Les OAP secteur d'aménagement sont régies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme. Ces OAP précisent les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur.

Elles portent sur des secteurs de zones U ou AU « dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le PADD ».

Elles portent au moins sur les thématiques suivantes :

- 1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère,
- 2° La mixité fonctionnelle et sociale,
- 3° La qualité environnementale et la prévention des risques,
- 4° Les besoins en matière de stationnement,
- 5° La desserte par les transports en commun,
- 6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces OAP ne sont pas règlementées par le règlement écrit.

OAP N°UB-1 : MAMOUDZOU - RECTORAT

A. LOCALISATION

L'OAP se situe au sein du village de Mamoudzou sur la frange Ouest du Cœur de ville. Il constitue un espace de transition entre la ville dense, minérale, animée et la ceinture verte de Mamoudzou, plus aérée et arborée, essentiellement du fait de la topographie chahutée.

Le site est à proximité d'axes de circulation structurants mais bénéficie, ou subit, une forme d'isolement.

Les quartiers adjacents sont « La convalescence » au Nord, les « 100 villas » à l'Ouest, et « Barakani » à l'Est.

Le site s'élève à une altitude comprise entre 20m aux points bas (stade, lycée de la seconde chance) et 70m aux points hauts. Le dénivelé est donc important et représente une pente d'environ 15%.

La superficie totale est de 79 657 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif général de cet OAP est de permettre une meilleure insertion dans la trame urbaine et d'améliorer le cadre de vie des usagers du secteur.

En matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Le projet prévoit une meilleure articulation des projets immobiliers des différents acteurs publics sur le secteur.

Le secteur étant déjà construit, aucune construction supplémentaire n'est prévue dans cette étude.

En revanche, dans le cas de nouvelles constructions et/reconstructions les bâtiments devront répondre à une architecture cohérente au sein de la zone en matière d'hauteur, d'emprise au sol et de surface perméable.

En limite de voie publique ou privée ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1,80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifiée sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale

Le projet prévoit une meilleure articulation des projets immobiliers des différents acteurs publics sur le secteur.

Le secteur étant déjà construit, aucune construction supplémentaire n'est prévue dans cette étude.

Néanmoins, la densité pourra augmenter en hauteur sous réserve que les règles de stationnement soient respectées.

En matière de qualité environnementale et la prévention des risques

Le projet prévoit une meilleure inscription du secteur dans la trame urbaine, sans artificialisation supplémentaire du secteur afin de veiller à contribuer au rafraîchissement urbain. Ainsi, à travers la non-imperméabilisation des sols, permettre un meilleur écoulement des eaux pluviales.

De ce fait, l'aménagement doit travailler la perméabilité du front bâti sur les rues secondaires afin d'ouvrir vers les cœurs d'îlot et d'offrir des dégagements visuels et une porosité aéraulique.

Lors de nouveaux projets de construction, afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

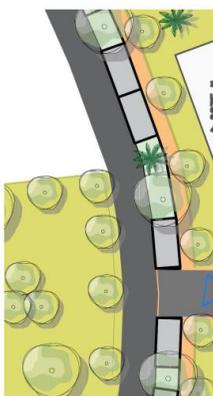
A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m².

Par ailleurs, les aménagements et installations répondant à des dispositifs d'énergies renouvelables sont privilégiés.

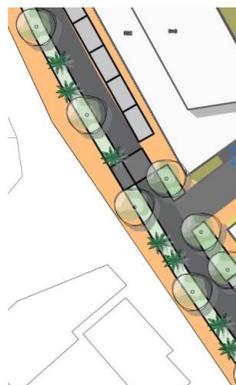
En matière de besoins en matière de stationnement

L'espace de stationnement a été repensé au sein de l'OAP. Il sera principalement longitudinal au sein de rues stratégiques.

Par ailleurs, du stationnement public devra être créé.



Rue du Lycée (entre les deux entités du Rectorat).



Rue de l'Internat partie haute



Rue du Lycée partie haute

Aussi, le stationnement sera géré en structure pour les bâtiments nouveaux :

- > 123 places de parking intégrées pour les deux sites du rectorat,
- > 20 places de parking pour les logements de fonction rectorat et département confondus,
- > 126 places de parking intégrées (en parking silo) pour le CHM.

L'OAP s'insérant au sein de la zone UB, les constructions et/ou reconstructions (hors rectorat, département et CHM) le cas échéant, devront respecter des capacités en stationnement similaires à ladite zone :

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles : 1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	<p>Aucune place exigée au-dessous de 100m² de surface de plancher Une place pour 50m² entre 100 et 500m² de surface de plancher Deux places pour 50m² au-delà de 500m² de surface e plancher.</p>
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres

	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non réglementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

Du stationnement pour les vélos doit être implanté.

En matière de desserte par les transports en commun

La CADEMA a engagé des études afin de créer un itinéraire de lignes de bus ainsi que plusieurs arrêts prévus à cet effet. Cette ligne de desserte se nomme « CARIBUS ». L'OAP est desservie par ces lignes de bus et dispose de plusieurs arrêts de bus à proximité direct.

Il conviendrait de créer des cheminements doux permettant un accès plus sécurisé pour les piétons qui se rendront à cet arrêt de bus.

En matière de desserte des terrains par les voies et réseaux :

Réseaux

Un circuit de gestion des eaux pluviales est à formaliser. Il s'insère au sein et hors OAP.



Gestion alternative des eaux pluviales adossée à la trame paysagère : préservation / réactivation des écoulements naturels existant, création d'espaces de temporisation / infiltration, création d'un réseau de noues complémentaires en bordures de voie.

Extrait du projet d'aménagement

Voies

Une amélioration des cheminements piétons, en lien avec l'étude de programmation mobilité douce sur le périmètre Action Cœur de Ville (en cours) a été menée. Ainsi, plusieurs cheminements doux devront être créés.

Enfin, une amélioration de la voirie pourra être étudiée telle que création de trottoirs, plantations, mobiliers publics.

Philosophie du projet :

L'OAP a pour vocation à améliorer les cheminements piétons pour permettre une meilleure visibilité du territoire. L'opération d'aménagement a la volonté d'inscrire le secteur de l'OAP dans la trame urbaine afin d'assurer une cohésion d'ensemble.

Elle vise également à préserver le paysage et le couvert arboré présent sur le site.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité. En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine de Mamoudzou.

Un espace public vient formaliser un axe structurant de l'OAP et permet une meilleure desserte à travers le site. L'intégration de la gestion des eaux pluviales harmonise l'écriture paysagère du site. La future densification du Rectorat permettra notamment de structurer les espaces publics proposés par l'OAP. La préservation de la trame verte de Mamoudzou résonne dans le projet, étant en cohérence avec le projet Cœur de ville.

La plupart des axes de voirie prennent en compte une gestion aérienne des eaux de ruissellement ce qui entraîne une sécurisation des modes actifs, sans risque de stationnement sauvage.

Par ailleurs, l'enjeu de plantations sur l'espace public est un atout du projet : il permet un rafraîchissement naturel de la zone, venant lutter contre les îlots de chaleur. Le périmètre de l'OAP affiche la volonté de préserver ce corridor écologique et de renforcer la trame verte et bleue.



OAP N°1AU-1 : PASSAMAINTY – ZAC DOUJANI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe du village Mtsapéré, commune de Mamoudzou.

Ladite OAP se concentre au sein du quartier de Doujani qui est un quartier récent de M'Tsapéré, situé entre Passamaïnty au Sud et Mtsapéré au Nord.

Doujani a été aménagé principalement en lotissements sociaux, réalisés lors d'opérations de relogement dans les années 80-90, dessinés sur une trame quadrillée.

Tout en étant en continuité de l'urbanisation en front de lagon, le site de l'OAP constitue néanmoins une autre typologie, perpendiculaire au rivage, se développant vers l'intérieur, cette situation, en pied de colline, lui conférant un statut en « impasse ».

La superficie totale est de 145 367 m².



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'atteindre les objectifs de production de logements (1000 par an).

En matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Architecturale et urbaine

Les bâtiments devront répondre à une architecture cohérente au sein de la zone en matière d'hauteur, d'emprise au sol et de surface perméable.

En limite de voie publique ou privée ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1,80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifiée sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

Paysagère

Le coteau présent sur l'OAP fait l'objet de requalification sur environ 23 ha avec plusieurs actions menées :

- > Affirmer les ravines descendant à la rivière et traversant les îlots constructibles afin d'assurer la transparence hydraulique et affirmer des figures paysagères accompagnées de plantations sur leurs abords,
- > Replanter intensément avec des strates différenciées, remodeler le versant, notamment pour consolider le terrain et limiter le ruissellement.
- > Installer des espaces dédiés aux productions vivrières à destination de la population

Ces mesures devront être respectées lors de l'aménagement de l'OAP.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale

L'objectif de programmation de l'opération est de conforter et développer un quartier à dominante habitat mais en associant d'autres usages afin d'assurer une mixité fonctionnelle et constituer une polarité villageoise.

Ainsi l'OAP répondra à :

- > Un aménagement d'îlots aptes à recevoir logements, activités, équipements,
- > L'accompagnement de la mise en œuvre d'équipements de quartier (commerces et services à privilégier dans des immeubles accueillant logements et/ou activités).

Dans les nouveaux îlots aménagés, il est attendu :

- > Secteur ouest : un minimum de 300 logements
- > Un minimum de 60% de locatifs sociaux parmi les constructions de logements neufs

En termes d'activités tertiaires, les surfaces de plancher ne dépasseront pas un total de 25 000 m².

Par ailleurs, les opérations d'aménagement et de construction sont précédées d'une prise en considération des habitants hébergés dans les constructions précaires qui seront démolies ou reconstruites à l'identique dans le respect du PPRN.

Notamment au sein de l'espace relatif au parc paysager prévu dans l'OAP qui présente, à ce jour, des logements informels. De ce fait, dans le respect des dispositions du PPRN, la reconstruction à l'identique pourra être autorisée. Cette mesure réduira de facto la surface de parc paysager. Ce dernier pourra donc évoluer.

En matière de qualité environnementale et la prévention des risques

La rivière devra être restaurée sur tout le linéaire inclus dans l'OAP : reconstitution d'un couvert végétal passant par une action préalable de démolitions de l'habitat précaire et de nettoyage du site.

Cette mesure permettra un meilleur écoulement des eaux de pluie et une meilleure circulation des eaux.

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m².

L'OAP s'insère dans un processus de labellisation Ecoquartier.

Cet engagement guide l'ensemble des actions du projet et se décline également à l'échelle des projets immobiliers avec notamment une attention sur plusieurs sujets :

- > La recherche d'une frugalité foncière conduisant à une valorisation des espaces limités au développement des opérations de construction, avec une moyenne à l'échelle de l'ensemble des îlots en extension ou en renouvellement de l'OAP, d'un coefficient d'occupation des sols au minimum de 1,25, tout en limitant le nombre de niveaux habitables à cinq ou six,
- > Des typologies répondant à cette recherche de compacité, mais tout en offrant des espaces confortables, un rafraichissement naturel, une ventilation naturelle performante, des espaces complémentaires, notamment extérieurs, la recherche de vues vers le paysage...
- > La résilience afin de prendre compte les nombreux aléas, notamment en termes de mouvements de terrain et d'inondations ou de submersion. Cet état conduira, en

particulier dans le village, à imaginer des formes urbaines assurant une transparence hydraulique,

- > Une maîtrise des consommations énergétiques en limitant le recours à la climatisation, en favorisant la production d'électricité par panneaux photovoltaïque, d'eau chaude sanitaire solaire,
- > Un raccordement systématique des nouvelles constructions sur au réseau d'assainissement collectif des eaux usées.

En matière de besoins en matière de stationnement

L'OAP s'insérant dans un contexte de zone UB, les capacités en stationnement devront être similaires.

Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles : 1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface de plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

	d'une clientèle	
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non réglementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

En matière de desserte par les transports en commun

La CADEMA a engagé des études afin de créer un itinéraire de lignes de bus ainsi que plusieurs arrêts prévus à cet effet. Cette ligne de desserte se nomme ainsi « CARIBUS ». Le secteur d'OAP n'est pas desservi directement par ces lignes de bus. En revanche, un arrêt se situera le long de l'Avenue abourraouib Ousseine (à environ 500 m – du sud de l'OAP). Ainsi, ledit Doujani pourra en bénéficier. Il conviendrait de créer des cheminements doux permettant un accès plus sécurisé pour les piétons qui se rendront à cet arrêt de bus.

En matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies

Afin de renforcer une circulation optimale et sécurisée, le secteur de l'OAP doit prévoir :

- > La requalification de la rue du Cheick Ahmed Soilhi ainsi que l'aménagement de son prolongement pour desservir l'extension Ouest. Cette rue comporte des espaces dédiés aux piétons (continuités, places...),
- > La création, entre cette rue et le lit de la rivière, d'un espace facilitant les déplacements des piétons et des vélos, tout en offrant des espaces de rencontres,
- > La mise en place d'une passerelle sur la rivière assurant les continuités actives,

- > Le maintien de la passerelle actuelle du village,
- > Une mise en scène de l'ancienne carrière présentant un intérêt géologique.

Ainsi, plusieurs voies devront être pensés :

- > Une desserte viaire de l'ensemble du quartier tout avec un espace confortable pour les piétons et les vélos,
- > Une voie verte longe la rivière et constitue un axe ouvert à la circulation des modes actifs,

Aussi, des espaces publics pourront constituer des itinéraires privilégiés pour les piétons, largement prolongés sur le coteau tant pour permettre l'accès aux parcelles cultivées que pour favoriser son appropriation par les habitants comme lieu de promenade favorisant le lien social comme les abords de la rivière.

Réseaux

L'aménagement de l'OAP devra en amont faire l'objet d'études afin de confirmer la faisabilité et la capacité des réseaux existants et/ou à créer.

Justification

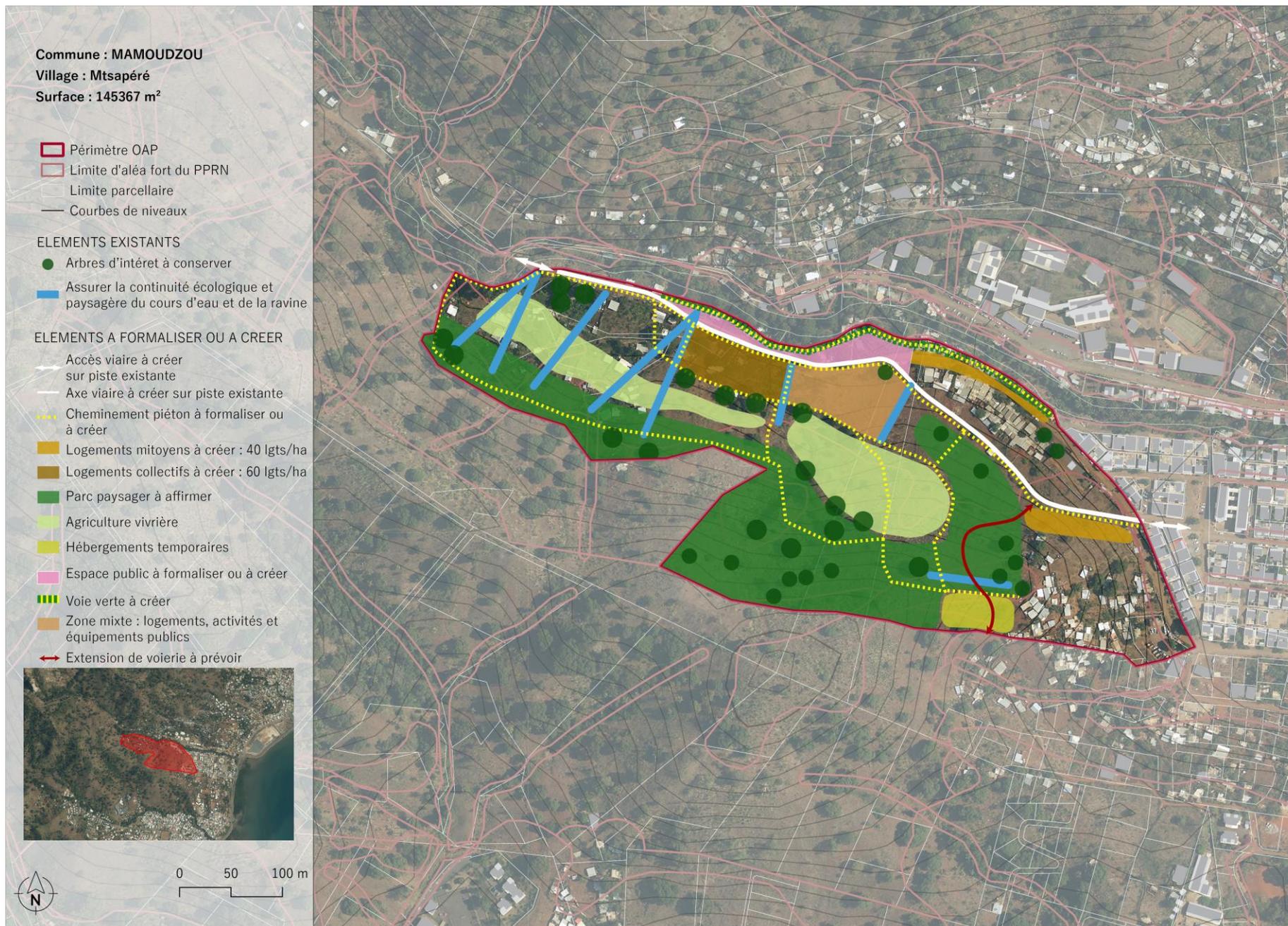
Le site de l'OAP s'implante perpendiculairement au rivage, tourné vers l'intérieur, ce qui lui donne un caractère en « impasse ». L'OAP présente des enjeux environnementaux et paysagers avec une topographie complexe.

Le projet répond au besoin d'une offre en nouveaux espaces pour accueillir des logements et ainsi assurer la croissance démographique de l'agglomération de Mamoudzou. De plus, le site de Doujani répond à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud.

Le projet permet d'intégrer la rivière à son environnement urbain, de proposer un espace de détente et de grand parc agroforestier tout en consolidant le coteau, lutter contre l'habitat insalubre et illégal et apporter des solutions de relogement et d'hébergement adapté.

Au niveau des services que le projet englobe, la diversification de cette offre accroît l'attractivité. Un des enjeux du projet réside dans le développement d'activités principalement tertiaires afin d'assurer une mixité fonctionnelle.

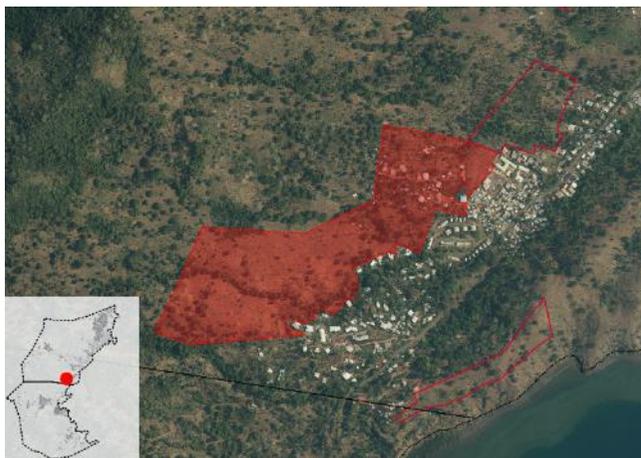
Le projet d'aménagement est encadré par une procédure de Zone d'Aménagement Concerté.



OAP N°1AU-2 : TSOUNDZOU 2 - MAEVADOUANI

A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Tsoundzou II, dans le secteur de Maevadouani, et se prolonge à l'est vers l'entrée de la ville. Elle se localise dans les hauteurs de la ville en continuité du tissu urbain. Le périmètre est délimité au Sud par la trame bâtie existante, à l'Est la limite des parcelles bâties en dehors de la ville, au Nord par des rangées d'arbres à conserver et à l'ouest par des terres agricoles. L'OAP présente une topographie à fortes pentes.



B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est de poser les limites de l'urbanisation afin de maintenir des ensembles cohérents au cadre de vie agréable tout en préservant les espaces naturels fonctionnels et d'impacter le moins possible les espaces agricoles.

Elle vise à répondre l'objectif fixé de production de 1000 logements par an.

Il s'agit aussi de répondre aux besoins d'équipement sur le territoire : « occuper les jeunes ».

En matière de qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère

Les bâtiments devront répondre à une architecture cohérente au sein de la zone en matière d'hauteur, d'emprise au sol et de surface perméable.

Concernant le paysage des franges, des linéaires et des arbres sont à conserver et/ou à réaffirmer, sans possibilité d'y déroger (sauf cas de force majeure).

Enfin, le point de vue repéré devra être impérativement préservé.

En limite de voie publique ou privée ainsi qu'en limites séparatives, les clôtures devront être constituées :

- D'un système ajouré doublé d'une haie végétale,
- D'un système ajouré,
- D'un mur maçonné ne devant pas excéder 1,80m,

Les clôtures ne devront pas excéder une hauteur de 2 m depuis le niveau de la voirie.

Cependant, pour des raisons de sécurité, la hauteur maximale peut être amenée à 3 m. Dans ce cas, la clôture ne devra pas être en mur maçonné à partir de 2 m.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Les clôtures mises en œuvre ne doivent pas empêcher le bon fonctionnement hydraulique du territoire. Pour cela le type de clôture édifiée sera conforme aux prescriptions des Plans de Prévention des Risques Naturels du territoire.

En matière de mixité fonctionnelle et sociale

La densité sur cet espace sera variée représentant des îlots de densité différente allant de 40 à 65 logements par hectare. Ainsi, des logements en rez-de-chaussée, des R+1, des R+2 et R+3 devront être créés afin de cibler les différents besoins.

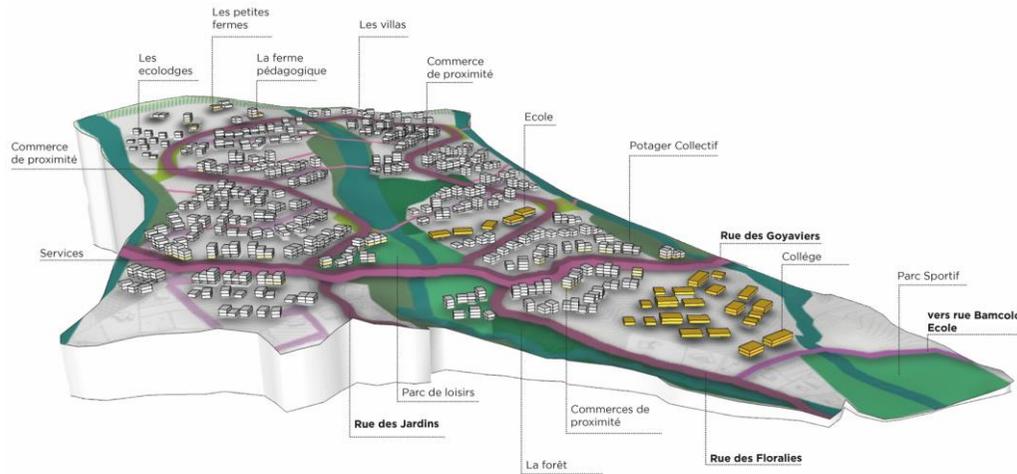
De ce fait, de l'habitat individuel, intermédiaire et collectif est attendu.

La densité peut évoluer en augmentant la hauteur sous condition que les capacités en stationnement soient respectées.

Au-delà des besoins en logement, le site prévoira :

- > Un collège ((600 à 1200 élèves)
- > Une école (16 classes)
- > Deux équipements culturels (salle polyvalente, espace socio-culturel)
- > Des Services/commerces/ activités (une crèche, deux micro-crèches, une maison de santé, une maison service public, une supérette, locaux artisanaux)
- > Une écolodge
- > Des petites fermes et ferme pédagogique

Ces aménagements participeront à créer/renforcer la vie de quartier.



Modèles d'intégration des différents types de bâtiments (logements, commerces...) et aménagements



Modèle de logements en collectif R+3

En matière de qualité environnementale et la prévention des risques

Afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables.

A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m².

Par ailleurs, les aménagements et installations répondant à des dispositifs d'énergies renouvelables sont privilégiés.

En matière de besoins en matière de stationnement

L'OAP s'insérant dans un contexte de zone UB, les capacités en stationnement devront être similaires.

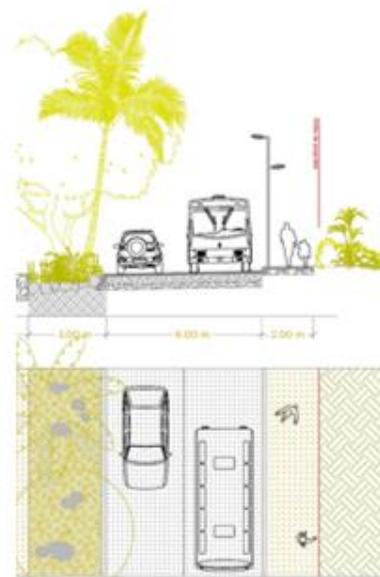
Destinations	Sous-destinations	Normes de stationnement
Habitation	Logement	<p>Constructions individuelles : 1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p>Immeubles d'habitation à usage collectif : 0.5 place de stationnement par logement dans un rayon de 300 mètres autour des points d'arrêts des lignes structurantes du CARIBUS (lignes BHNS). 0.5 place de stationnement par logement social. 1 place de stationnement dans les autres cas.</p> <p>Le stationnement pourra se faire en rez-de-chaussée des constructions à vocation d'habitation afin de renforcer la sécurité des logements mais aussi d'un point de vue de qualité de vie : les logements seront donc situés en hauteur et pourront bénéficier d'une meilleure ventilation.</p>
	Hébergement	1 place pour 5 lits.

Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	Aucune place exigée au-dessous de 100m ² de surface de plancher Une place pour 50m ² entre 100 et 500m ² de surface de plancher Deux places pour 50m ² au-delà de 500m ² de surface e plancher.
	Restauration	Une place tranche de 20m ² de salle de restauration
	Commerce de gros	Sous-destination interdite dans la zone.
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
	Hôtels	1 place pour 3 chambres
	Autres hébergements touristiques	1 place pour 3 chambres
	Cinéma	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie	Sous-destination interdite dans la zone.
	Entrepôt	Non règlementé dans cette zone.
	Bureau	Une place pour 50m ² de surface de plancher.
	Centre de congrès et d'exposition	Le parc de stationnement devra être adapté aux activités liées et à la situation géographique au regard des transports en communs et des parcs publics de stationnement existants ou en projet à proximité.

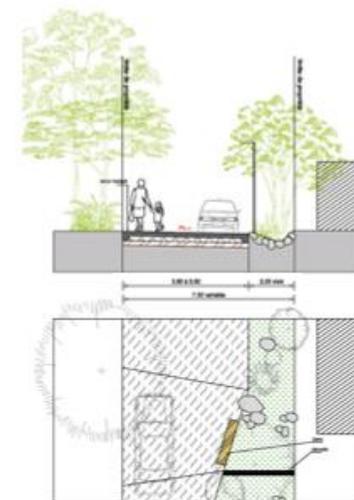
En matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

Voies

Plusieurs voies de desserte doivent être prévues au sein de cette OAP : des rues, des routes, des voies à pentes résidentielles avec des bouclages, des sentes piétonnes et des voies partagées.



Les pentes résidentielles



Les lignes résidentielles, voies partagées



Les sentes piétonnes

En matière de desserte par les transports en commun

La CADEMA a engagé des études afin de créer un itinéraire de lignes de bus ainsi que plusieurs arrêts prévus à cet effet. Cette ligne de desserte se nomme ainsi « CARIBUS ».

Le quartier Maeévadouni n'est pas desservi directement par ces lignes de bus. En revanche, un arrêt se situera le long de la RN (à environ 500 m).

Ainsi, ledit quartier pourra en bénéficier.

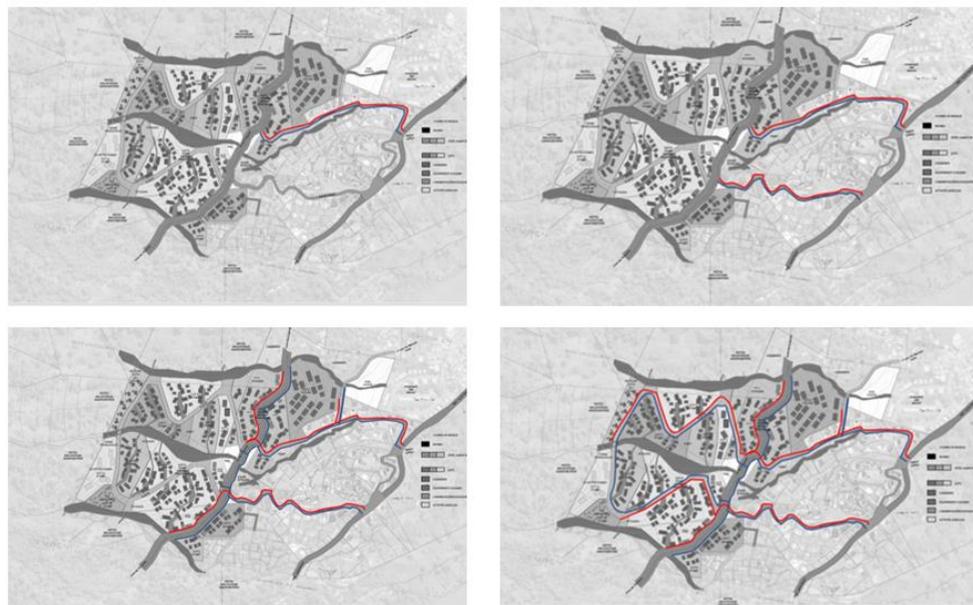
Il conviendrait de créer des cheminements doux permettant un accès plus sécurisé pour les piétons qui se rendront à cet arrêt de bus.

Réseaux

L'aménagement des réseaux humides et secs se réaliseront en deux phases :

- > Phase 1 : Rue des jardins,
- > Phase 2 : Rue des Floralies

Schémas de principe du déploiement des réseaux Humides et Secs



Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de structurer la ville pour mieux gérer l'étalement urbain, la connexion et la circulation dans la ville. Promouvoir une mixité et une multitude de programmes afin de dynamiser le secteur et le rendre attractif. Résorber les habitations en tôles pour assurer un meilleur cadre de vie à l'ensemble des habitants.

Elle vise également à préserver le paysage et le couvert arboré présent sur le site.

Programmation

La création de **873 logements minimum** est attendue. Sur 31ha, 48% de l'espace est occupé par de l'habitat de typologie variée (habitat en dur et en tôle).

La superficie totale est de 312 511 m².

Création d'un nouvel axe principal à partir de l'entrée de la ville vers les hauteurs de Tsoundzou, plusieurs axes secondaires et des cheminement piétons afin de faciliter l'accessibilité à l'ensemble de la zone OAP.

La densité est de 40 à 65 lgts/ha pour les secteurs dédiés à planification résidentielle. Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

Le programme prévoit des équipements publics tels qu'une école, un collège, et des services, des commerces et touristiques.

Des espaces de rencontres notamment des parcs, espaces sportifs et récréatifs doivent être aménagés et les espaces naturels et agricoles existants valorisés.

Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages.

La densité de logements sera échelonnée en proposant une densité plus importante aux abords de l'accès principal crée et une densité plus faible à l'extrémité Nord de l'OAP.

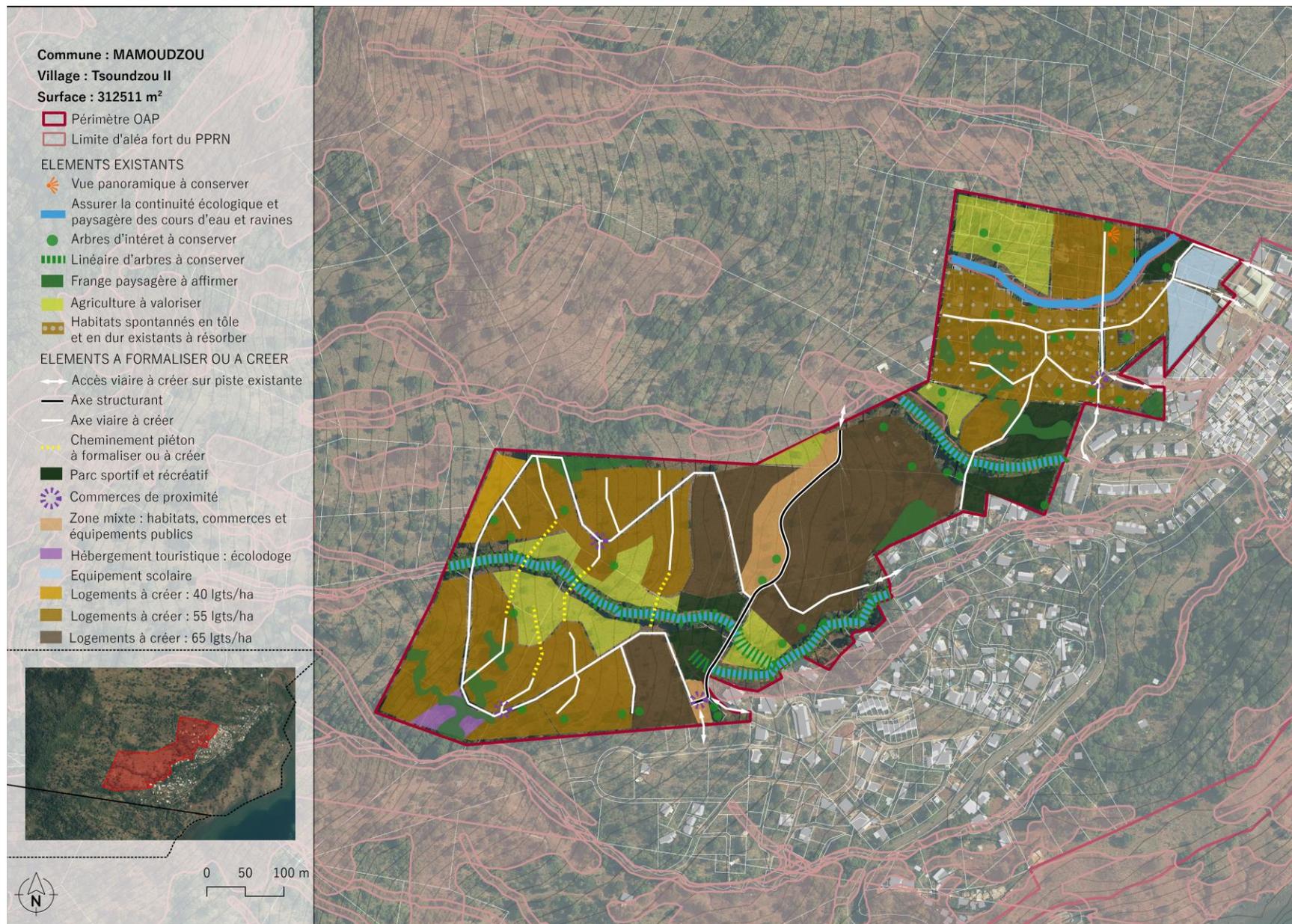
Une attention particulière sera portée sur les habitations en tôle implantées à l'Est de la zone pour assurer une meilleure qualité de vie.

Une mixité fonctionnelle avec la cohabitation des commerces, services, équipements publics, agricole et résidentielle est à privilégier.

La création de réseaux viaires à différentes échelles est capitale pour assurer la connexion et faciliter la mobilité/ circulation des différents usagers. Notamment sur le flanc Ouest de l'OAP, où le Nord et le Sud de l'OAP sont séparés par des espaces naturels remarquables, l'aménagement des accès piétons pour enjamber la frange paysagère caractériser par les arbres linéaires sera plus adapté. Ce choix vise aussi à conserver une continuité des trames écologiques.

Enfin pour conserver et valoriser ces espaces naturels remarquables, l'aménagement de parc et d'espaces récréatifs seront un moyen d'offrir un espace de respiration à cette future zone urbaine.





PROGRAMMATION GLOBALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CADEMA

Le projet de PLUi de la CADEMA prévoit la programmation suivante (les surfaces indiquées concernent les périmètres des secteurs d'OAP) :

	OAP sectorielles mixte en zone urbaine				
	Surface m ²	Nb. Logts	Densité brute	Aménagements divers	Densité nette
UA-1 Mamoudzou - Zakia Madi			Non concernée		
UB-1 Kawéni - Zone scolaire	7 161	25	35	40%	60
UB-2 Tsararano	16 800	84	27	Densification	36
UB-3 Tsararano	10 000	55	28	Densification	56
UB-4 Tsararano	64 300	244	29	Densification	62
UB-5 Tsararano	20 600	119	39	Densification	58
UB-6 Dembéni-Mangrove	4 001	14	35	70%	100
UB-7 Dembéni	4 293	26	60	20%	75
UB-8 Dembéni	6 468	31	50	20%	60
UB-9 Dembéni	14 650	46	32	20%	40
UB-10 Hajangoua	22 899	111	51	Densification	68
Sous-total	171 172	755	38,6	-	61,5

	OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser				
	Surface m ²	Nb. Logts	Densité brute	Aménagements divers	Densité nette
1AU-1 Kawéni - Pointe Hamaha	66 190	230	35	20%	44
1AU-2 Kawéni -Disma	32 190	60	45	Densification	50
1AU-3 Kawéni	113 243	357	32	40%	55
1AU-4 Kawéni	51 417	150	30	60%	75
1AU-5 Cavani - M'Barazi	30 079	184	56	20%	61
1AU-6 M'Tsapéré	108 207	340	35	40%	50
1AU-7 M'Tsapéré - Terre Plein				Non concerné	
1AU-8 Passamainty	112 455	329	30	50%	60
1AU-9 Tsoundzou 1	103 891	900	90	40%	144
1AU-10 Tsoundzou 2	162 131	600	36	30%	54
1AU-11 Vahibé - Sud Ouest	30 162	150	50	20%	61
1AU-12 Vahibé - entrée de village	7 336	28	40	20%	50
1AU-13 Tsararano				Non concerné	
1AU-14 Sud Tsararano	55 338	190	35	30%	50
1AU-15 Ongoujou - Kardjavendza	33 910	121	36	30%	52
1AU-16 Ongoujou Sud	54 770	301	54	20%	70
1AU-17 Dembéni	53 100	192	40	20%	62
1AU-18 Iloni	5 395	54	108	30%	151
1AU-19 et 20 Iloni	19 749	78	41	20%	51
1AU-21 Nord Hajangoua	58 246	208	35	20%	45
1AU-22 Hanjangoua - Mro Titi	42 875	30	10	60%	17
1AU23 Hajangoua - Campus connecté				Non concerné	
Sous-total	1 140 684	4502	44,1	-	63,2632

OAP sectorielle à vocation économique					
	Surface m ²	Nb. Logts	Densité brute	Aménagements divers	Densité nette
1AUx-1 Tsoundzou 2 1AUx-2 Ironi Bé 1AUx-3 Dembéni 1AUX-4 Ongoujou					
			Non concerné		

OAP sectorielle à vocation d'équipement					
	Surface m ²	Nb. Logts	Densité brute	Aménagements divers	Densité nette
1AUe-1 Lycée Sud Mamoudzou 1AUe-2 Tsararano - Ecole primaire 1AUs-1 Iloni - Stationnement 1AUs-2 Iloni - Stationnement 1AUt-1 Hajangoua - Projet touristique					
			Non concerné		

OAP secteur d'aménagement					
	Surface m ²	Nb. Logts	Densité brute	Aménagements divers	Densité nette
UB-1 Mamoudzou - Rectorat					
1AU-1 Passamainty - ZAC Doujani	145 367	300	21	85%	150
1AU-2 Tsoundzou 2 - Maévadouani	312 511	873	28	50%	56
Sous-total	457 878	1173	24,5	-	103