

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

Pièce n° 4.b: OAP Thématique  
Habitat



# OAP THEMATIQUE HABITAT

Pièce	OAP Thématique Habitat					
Version	N°1					
Maîtrise d'Ouvrage	CADEMA					
Bureau(x) d'étude(s)						
Rédacteurs			Rémi Saillard			

# SOMMAIRE

<b>Préambule</b> .....	<b>4</b>
Cadre de l'OAP Habitat .....	4
Enjeux de l'OAP Habitat .....	4
<b>1. PRODUCTION</b> .....	<b>5</b>
Les objectifs .....	5
Les principes du plui-hd .....	5
<b>2. ACCES AU LOGEMENT ET MIXITÉ</b> .....	<b>7</b>
Les objectifs .....	7
Les principes du plui-hd .....	7
<b>3. QUALITE DES LOGEMENTS</b> .....	<b>8</b>
Les objectifs .....	8
Les principes du plui-hd .....	9
<b>4. BESOINS SPECIFIQUES</b> .....	<b>10</b>
Les objectifs .....	10
Les principes du plui-hd .....	10

# PREAMBULE

## CADRE DE L'OAP HABITAT

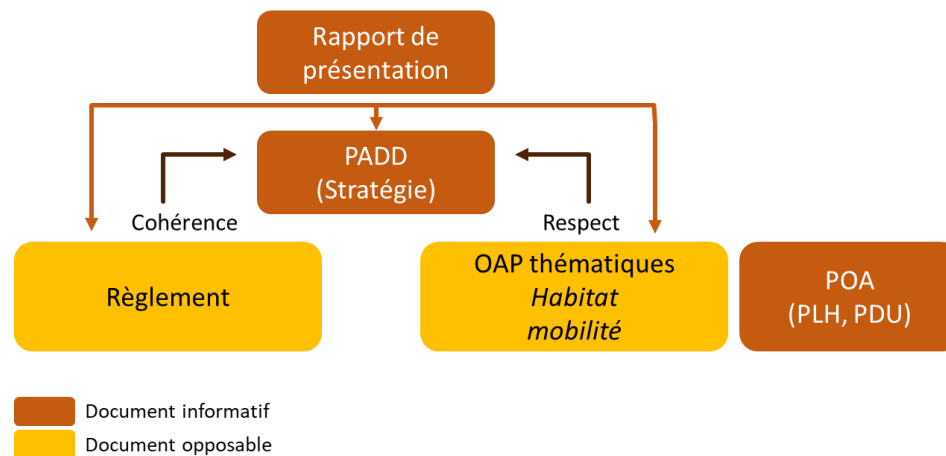
Le volet « H » d'un PLUIHM, en dehors des documents commun au document de planification urbaine, est constitué de deux principaux documents qui lui sont propres :

- Le Plan d'Orientation et d'Aménagement (POA) qui développe les orientations et les actions de la stratégie Habitat décrites dans le PADD.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Habitat » qui précise les principes d'urbanisation qui doivent s'appliquer sur certains secteurs ou sur l'ensemble du territoire. Ces derniers sont opposables en termes de compatibilité aux opérations d'occupation du sol et opérations d'aménagement de toute personne publique ou privée.

## ENJEUX DE L'OAP HABITAT

Les principes de l'OAP Habitat s'inscrivent dans les orientations du PADD. Ils visent :

- A atteindre les objectifs fixés en termes de programmation de logement sur le territoire de la CADEMA, tant en volume qu'en qualité (types de logements produits) ;
- A faciliter la réalisation des opérations de RHI à travers une offre de relogement ;
- A améliorer la qualité des logements produits, notamment en termes de qualité d'usage ;
- A assurer un meilleur niveau de réponse aux besoins en logement spécifiques en identifiant des fonciers pour réaliser des programmes adaptés.



La présente OAP Habitat est composée de 4 chapitres thématiques :

1. Production
2. Accès au logement et mixité
3. Qualité des logements
4. Besoins spécifiques



# 1. PRODUCTION

## LES OBJECTIFS

Dans le contexte de progression démographique exceptionnelle qui caractérise le territoire de la CADEMA (et plus globalement Mayotte) et qui génère d'importants besoins en logements, l'objectif global de production est fixé à **1 000 logements minimum par an** pour les six ans à venir.

2022-2028  
(Temps du PLH)  
1 000 / an minimum

Au regard des dynamiques de construction en cours et des zones d'extension urbaine identifiées, cet objectif de construction de logements se répartit entre les communes de la manière suivante : 64% Mamoudzou, 36% Dembéni, pour les zones AU ouverte (1AU), et 64% Dembéni, 36% pour Mamoudzou, pour les zones AU fermées (2AU).

Par village, on peut indiquer les objectifs suivants :

Village	Répartition des superficies constructibles pour une nouvelle urbanisation (1AU)	Répartition des superficies constructibles pour une nouvelle urbanisation (2AU)
Kawéni	11%	26%
Mamoudzou	-	-
Cavani	2%	-
M'Tsapéré	14%	-
Passamainty	-	-
Tsoundzou 1	-	-
Tsoundzou 2	7%	-
Vahibé	2%	9%
Tsararano	14%	-
Dembéni	4%	54%
Iloni	5%	6%
Hajangoua	8%	4%
Ongoujou	6%	-

## LES PRINCIPES DU PLUI-HD

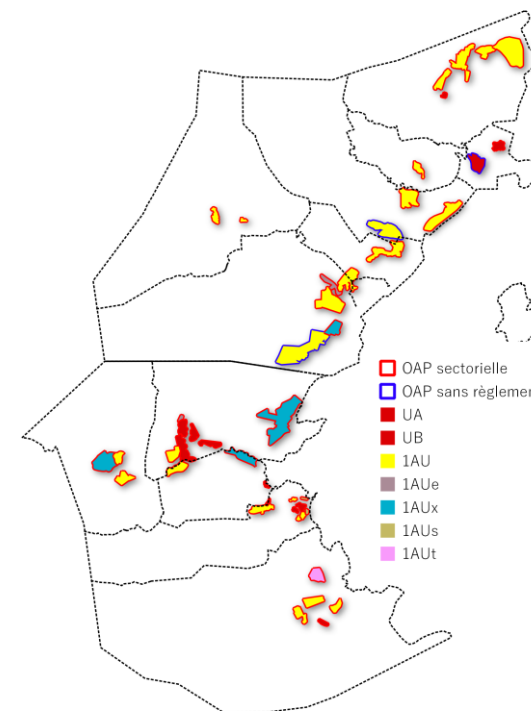
La CADEMA a défini une stratégie d'aménagement urbain adaptée pour une production à la hauteur des objectifs fixés tout en répondant aux enjeux d'économie et d'optimisation du foncier. Cette stratégie repose sur les principes suivants :

- **L'identification de nouvelles zones d'extension urbaine**

Des orientations d'Aménagement et de Programmation sont prises créées pour organiser l'urbanisation et mettre en place des projets urbains.

Les zones mixtes ouvertes à l'urbanisation sont portées en jaune sur la carte ci-contre.

Des zones sont également fermées à l'urbanisation. Leur urbanisation est différée dans l'attente des réseaux.



Cartographie des OAP (zones AU ouvertes et zones U)

- **La densification des zones urbaines existantes**

L'objectif de production de logements en zone urbaine existante est fixé à **50%**. Cela implique la mise en œuvre d'une politique foncière volontariste s'appuyant sur : des études urbaines pour identifier et qualifier le potentiel foncier, des outils d'intervention adaptés incitatifs et coercitifs, la poursuite des projets de renouvellement urbain.

- **La densité des opérations**

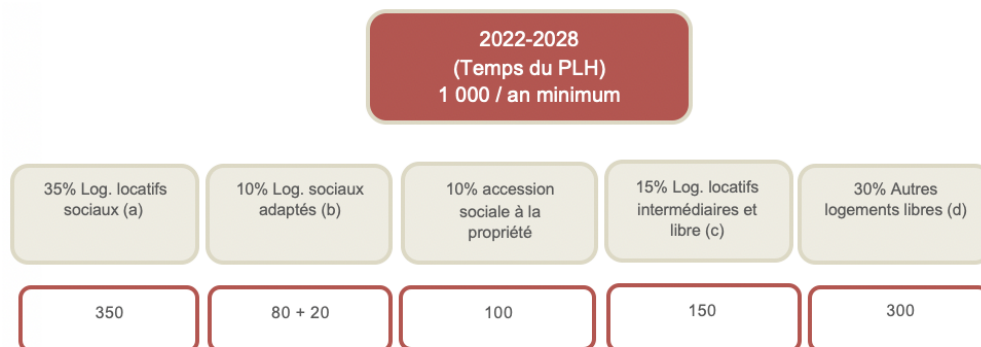
La **densité moyenne des opérations est fixée à 50 logements / ha** (en cohérence avec le SAR). Celle-ci peut néanmoins varier selon les sites et les opérations. Pour les zones d'aménagement, elle est fixée dans le cadre des OAP sectorielles.

Elle se traduit aussi dans le règlement, notamment par les hauteurs autorisées et par l'emprise au sol des constructions.

## 2. ACCES AU LOGEMENT ET MIXITÉ

### LES OBJECTIFS

Au regard des nombreux besoins en logement économiquement accessibles, l'objectif de **logements avec des loyers ou des prix encadrés est fixé à 50% minimum de la production** globale : logements locatifs sociaux et très sociaux, logements en accession sociale à la propriété et logements adaptés.



- (a) LLS - LLTS (80% minimum) et PLS
- (b) LLTSA - logements d'insertion
- (c) PLI et autres programmes locatifs des bailleurs sociaux
- (d) Sans présager de la destination des logements (occupés par leur propriétaires ou mis à la location)

Cette programmation doit permettre de proposer une palette de produits sur le territoire de la CADEMA pour répondre à la diversité de profils de ménages et de situations : ménages avec de faibles ressources ayant besoin d'un logement locatif à bas cout, familles à revenus modestes ayant le projet d'accéder à la propriété, salariés à revenus moyens recherchant une offre locative et autres ménages en quête d'un produit à acquérir ou faisant construire.

La programmation intègre aussi une offre de logements adaptés pour répondre aux besoins en relogement liés aux opérations de résorption d'habitat indigne et plus globalement de traitement des situations d'habitat précaire.

### LES PRINCIPES DU PLUI-HD

Pour faciliter l'accès au logement de tous les ménages tout en intégrant les enjeux de mixité sociale, la CADEMA fixe les principes suivants :

- **Une mixité de produits dans les zones d'aménagement**

Dans chaque nouvelle zone d'aménagement (zone AU), la production de logements devra intégrer **au moins 50% de logements sociaux** : locatif social (LLS-LLTS-LLTSA-logements d'insertion) ou accession sociale à la propriété (plafonds de ressources et prix de vente encadrés).

Selon les spécificités de chaque zone (localisation par rapport aux deux principaux pôles urbains, desserte en transport, environnement proche en particulier niveau d'équipements et de services mais aussi contraintes urbaines), la programmation habitat sera affinée pour préciser le type de logements sociaux à produire : produits (part de locatif social, très social, adapté, accession sociale), formes urbaines et types (individuels/collectifs, typologies de logements, services liés...).

- **Une mixité de produits dans les nouvelles opérations**

**Toutes les nouvelles opérations de plus de 30 logements en zone urbaine doivent intégrer au moins 30% de logements sociaux (LLS et/ou LLTSA).**

Les modalités d'intégration de ces logements dans les opérations seront à étudier finement pour faciliter la gestion ultérieure de l'opération et assurer son bon fonctionnement.

## 3. QUALITE DES LOGEMENTS

### LES OBJECTIFS

La qualité des logements produits représente un objectif partagé par l'ensemble des acteurs locaux de l'habitat : **qualité technique, en particulier performance énergétique, qualité urbaine et architecturale, qualité d'usage dans le contexte particulier de Mayotte.**

Cet objectif de qualité s'est traduit par différentes actions menée par la CADEMA :

- Des préconisations et des principes relatives aux qualités d'usage des logements  
En 2021, la CADEMA a lancé une étude sur la qualité d'usage des logements. A partir d'une série d'opérations, celle-ci a permis d'identifier des enjeux de conception des logements propres à Mayotte et a débouché sur des principes s'appliquant à l'échelle du logement et à l'échelle urbaine, partagés et validés par la CADEMA.
- Des actions en faveur des qualités environnementales de l'habitat (intégrées dans le Plan Climat Air Énergie Territorial)  
L'objectif est de limiter l'impact de l'habitat sur l'environnement et le climat à travers des nouvelles constructions préservant au maximum les espaces naturels, des matériaux (couverture performante, peinture thermo réfléchissante, utilisation de la brique de terre, ...) et des équipements (chauffe-eau solaire, climatiseur performant, brasseur d'air, électroménagers performants, ...) économes en énergie, tout en assurant le confort des habitants.

### ÉTUDE SUR LES USAGES ET L'ARCHITECTURE DE L'OFFRE LOCATIVE SUR LE TERRITOIRE DE LA CADEMA<sup>1</sup>

Synthèse du plan d'actions :

ÉCHELLE URBAINE VIE LOCALE	ÉCHELLE RESIDENTIELLE VIVRE ENSEMBLE	ÉCHELLE DOMESTIQUE VIVRE MIEUX
FRAGMENTER LES RÉSIDENCES EN PETITES UNITÉS	QUALIFIER L'ENTREE DE LA RÉSIDENCE un statut d'entrée à la résidence digne, fonctionnel et contrôlé	HAUTEURS SOUS PLAFOND augmenter la hauteur favoriser la ventilation naturelle
CRÉER DES LIEUX DE CONVIVIALITÉS INTERNES A LA RESIDENCE	ORGANISER LES ESPACES D'USAGES PARTAGÉS ordures ménagères, boîtes aux lettres stationnement deux roues et véhicules légers	VARANGUES & SALONS travail sur la taille et l'espace
COMPENSER L'EMPRISE AU SOL	CRÉER DES ESPACES SOCIAUX création d'espaces résidentiels partagés	OUVERTURES ET OCCULTATIONS adaptées à l'usage et à l'intimité des familles
EXPRIMER LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS EN NOMBRE DE NIVEAUX	GESTION SOCIALE ET SOLIDAIRE DE LA RESIDENCE	CHAMBRES proposer des chambres plus grandes avec des rangements
		CUISINES position et distribution plus proche de la varangue création de rangements et cellier

Propositions :

- **Des règles à intégrer au PLUI-HD** (cf. infra)
- La mise en place d'un label Haute Qualité d'Usage (HQU), cahier des charges portant sur différents éléments de conception des logements ouvrant droit à des aides financières directes ou indirectes de la CADEMA et/ou de ses partenaires, proportionnées au niveau d'engagement de l'opérateur évalué au moment du dépôt du permis de construire.
- Des expérimentations et le soutien d'opérations exemplaires
- Des actions de sensibilisation et de formations (MOOC et formations dédiées)
- Un accompagnement des habitants

<sup>1</sup> Etude sur les usages dans l'habitat collectif, présentation COPIL 20211202, CADEMA



## LES PRINCIPES DU PLUI-HD

- Les principes de qualité d'usage pour les nouvelles constructions (habitat collectif)

Thèmes et objectifs	Principes
<b>Stationnement 2 roues</b> : satisfaire la demande de stationner les véhicules sur la parcelle tout en privilégiant le stationnement des deux roues	Pour chaque logement construit et loué, prévoir un stationnement dédié et sécurisé.
<b>Gestion des déchets</b> : satisfaire aux demandes d'hygiène publiques en désengorgeant les containers de rue	Pour chaque programme, un local fermé dédié au stockage des déchets et encombrants avec un contrôle d'accès, avec un emplacement pour le tri-sélectif (quota et tailles de containers selon exigences du syndicat de ramassage des déchets).
<b>Emprise de construction</b> : diminuer la surface d'emprise des bâtiments en dessous du seuil réglementaire pour une plus grande absorption de l'eau de pluie dans les sols, éviter la surchauffe par l'artificialisation, pour créer des potagers...	Autorisation de reporter au-dessus de la hauteur plafond une surface de plancher de logements équivalente à la surface d'emprise non utilisée, maintenue en surface de pleine terre.
<b>Locaux communs</b> : faciliter les aménagements qualitatifs en RDC à la place de logements pour des locaux communs résidentiels, ou des stationnements de véhicules.	Autorisation de reporter au-dessus de la hauteur plafond une surface de plancher de logements équivalente à surface consommée pour un local commun résidentiel ou des stationnements sous bâtiment.
<b>Mutualisation des services</b> : favoriser l'aménagement d'espaces et services partagés	Autorisation de réaliser des espaces couverts en toiture au-dessus de la hauteur maximale plafond et dans la limite de 3,50 m au-dessus de celle-ci et sur 50% de la surface du dernier plancher habité.

- Les principes de qualité environnementale et énergétique des logements :
  - Minimiser l'empreinte au sol des nouvelles constructions : analyse de la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis (cf. zonage et PLUI-HD).
  - Favoriser l'utilisation de matériaux et équipements répondant à l'objectif de sobriété énergétique via des prescriptions urbanistiques, architecturales, paysagères et environnementales dans les documents cadre des futures zones d'aménagement.
  - Rendre obligatoire l'équipement en chauffe-eau solaire thermique des logements pour la production d'ECS

## 4. BESOINS SPECIFIQUES

### LES OBJECTIFS

Des besoins importants en relogement sont identifiés pour les années à venir liés aux opérations de résorption d'habitat insalubre et d'habitat précaire, en cours ou programmés sur le territoire de la CADEMA.

De nombreux ménages concernés ne peuvent accéder à des logements sociaux « classiques » de type LLS-LLTS du fait de leur situation économique et/ou sociale et/ou administrative. Une palette de solutions doit donc être mobilisée, de l'hébergement au logement autonome, intégrant les produits logements adaptés que sont les LLTS-A et logements d'insertion.

La programmation prévoit que 100 logements par an de ce type soient produits chaque année : 80 LLTS-A et 20 logements d'insertion.

Les problématiques de logements que rencontrent les jeunes sur le territoire de Mayotte, jeunes actifs et étudiants, sont clairement identifiées et partagées par l'ensemble des acteurs locaux. Le POA indique que des solutions sont à développer à proximité du pôle universitaire et des pôles d'emplois.

D'autres besoins spécifiques se font jour sur le territoire, notamment en matière de structure d'hébergement et de logements à destination des seniors. Dès lors que ces besoins seront précisés dans le cadre des réflexions de la politique intercommunale de l'habitat, des emplacements pourront être réservés dans le cadre des OAP sectorielles.

### LES PRINCIPES DU PLUI-HD

Pour répondre à ces différents besoins spécifiques, la CADEMA fixe les principes suivants :

- **Une production de logements adaptés dans les RHI**

Dans chaque zone ouverte à l'urbanisation où une opération de résorption de l'habitat insalubre et/ou précaire est programmée, une part du foncier constructible est réservée pour produire des logements très sociaux adaptés : LLTSA / logement d'insertion (logement à très faible loyer avec gestion locative adaptée). Cette production doit représenter 20% minimum des habitations de fortunes occupées ou, à défaut, au moins 25% des nouvelles constructions réalisées sur site.

Pour les opérations en cours, la possibilité d'augmenter la production de logements adaptés doit être systématiquement étudiée.

Ces objectifs imposent d'une part la disponibilité des financements dédiés à ces logements et d'autre part la mobilisation d'opérateurs pour les produire mais aussi pour les gérer.

- **Des fonciers réservés pour des logements adaptés en zone urbaine**

Pour assurer la production d'une offre dédiée aux relogements aussi en zone urbaine, des fonciers sont identifiés et réservés dans ces secteurs : dents creuses, acquisition/démolition/reconstruction, acquisition/amélioration. Ces fonciers en zone urbaine doivent permettre de produire au moins 15 logements/an très sociaux adaptés. Leur mobilisation effective s'appuie sur la capacité d'intervention des collectivités et de leurs partenaires, en particulier EPF et bailleurs sociaux.

- **Des fonciers identifiés pour des programmes dédiés aux jeunes**

Zone identifiée	Cible	Programme
Kawéni	Jeunes actifs	Entre 35 et 40 logements

L'opérateur Action Logement (AL'MA) est en phase de prospection foncière pour développer ce type d'offre.