

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

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

M'zé CONSEIL

**cadema**  
COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION  
DEMBÉNI \* MAMOUDZOU

AGENCE  
**TOPONYMY**  
L'expression des territoires

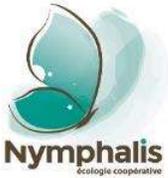
iter

FLD.C

**Metropolis**

**Nymphalis**

**Bouyssou**  
Associés  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

|                      |   |  |   |   |   |   |
|----------------------|---|--|---|---|---|---|
| Pièce                | Orientation d'Aménagement et de Programmation                                     |  |   |   |   |   |
| Version              | Approbation   |  |   |   |   |   |
| Maîtrise d'Ouvrage   | CADEMA  |  |   |   |   |   |
| Bureau(x) d'étude(s) |  |  |  |  |  |  |

# SOMMAIRE

|  |    |
|--|----|
| SOMMAIRE.....  | 3  |
| 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 – Quartier Songoro II .....           | 13 |
| OAP n°UB-3 : Tsararano - Bangoueni .....                     | 16 |
| OAP n°UB-4 : Tsararano – Zingwe .....                        | 19 |
| OAP n°UB-5 : Tsararano - Mavingoni.....                      | 22 |
| OAP n°UB-6 : Dembéni - Mangrove .....                        | 24 |
| OAP n°UB-7 : Dembéni – Quartier universitaire.....           | 26 |
| OAP n°UB-8 : Dembéni – Quartier Soleil Levant.....           | 29 |
| OAP n°UB et 1AU-9 : Iloni – Colline d'Iloni .....            | 31 |
| OAP n°UB-10 : Hajangoua – Marindrini.....                    | 33 |
| OAP n°UB-11 : Ongoujou – Sud.....                            | 36 |
| OAP n° UB-12 : Ongoujou - Kardjavendza .....                 | 38 |
| LES OAP SECTORIELLES MIXTES EN ZONE A URBANISER .....        | 41 |
| OAP n°1AU-1 : Kawéni – Pointe Hamaha .....                   | 41 |
| OAP n°1AU-2 : Kawéni - Disma.....                            | 45 |
| OAP n°1AU-3 : Kawéni – La Jolie .....                        | 47 |
| OAP n°1AU-4 : Passamainty – ZAC Doujani.....                 | 50 |
| OAP n°1AU-5 : Kawéni – Les Hauts .....                       | 54 |
| OAP n°1AU-6 : Cavani – M'Barazi.....                         | 56 |
| OAP n°1AU-7 : Mtsapéré – Mro Wa Handra.....                  | 58 |
| OAP n°1AU-8 : Passamainty – Mroni M'mangua.....              | 60 |
| OAP n°1AU-9 : Tsoundzou 1 - Mlimani .....                    | 63 |
| OAP n°1AU-10 : Tsoundzou 2 – Kwalé .....                     | 66 |
| OAP n°1AU-11 : Tsoundzou 2.....                              | 68 |
| OAP n°1AU-12 : Vahibé – Sud-Ouest .....                      | 70 |
| OAP n°1AU-13 : Vahibé – Entrée de village .....              | 72 |
| OAP n°1AU-14 : Tsararano Nord .....                          | 74 |
| OAP n°1AU-15 : Dembéni – Les Hauts de Dembéni.....           | 76 |
| OAP n°1AU-16 : Tsararano – Quartier lycée Tsararano Sud..... | 79 |

|  |    |
|--|----|
| OAP n°1AU-17-18 et 19 : Iloni – Songoro II ..... | 81 |
| OAP n°1AU-20 : Nord Hajangoua .....              | 83 |
| OAP n°1AU-21 : Hajangoua – Campus connecté.....  | 86 |
| OAP n°1AU-22 : Hajangoua – Mro Titi .....        | 88 |
| OAP n°1AU-23 : T SOUNDZOU 2 Littoral .....       | 90 |
| OAP n°1AU-24 : ZAC de Tsararano.....             | 94 |

|  |     |
|--|-----|
| LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE EN ZONE A URBANISER ..... | 96  |
| OAP n°1AUx-1 : Ironi Bé – ZAE .....                                  | 96  |
| OAP n°1AUx-2 : Dembéni - ZAE.....                                    | 99  |
| OAP n°1AUx-3 : Ongoujou - ZAE .....                                  | 101 |

|   |     |
|---|-----|
| LES OAP SECTORIELLES A VOCATION D'EQUIPEMENT ET DE TOURISME EN ZONE A URBANISER ..... | 105 |
| OAP n°1AUe-1 : Lycée Sud-Mamoudzou.....   | 105 |
| OAP n°1AUe-2 : Tsararano – Ecole primaire .....                                       | 107 |
| OAP n°1AUu-1 : Iloni - Stationnement .....  | 109 |
| OAP n°1AUu-2 : Iloni - Stationnement .....  | 111 |
| OAP n°1AUt-1 : Hajangoua – projet touristique .....                                   | 113 |

|   |     |
|---|-----|
| LES OAP SECTEUR D'AMENAGEMENT .....           | 115 |
| OAP n°UB-1 : Mamoudzou - Rectorat.....        | 116 |
| OAP n°1AU-1 : Tsoundzou 2 - Maévadouani ..... | 121 |

|   |     |
|---|-----|
| PROGRAMMATION GLOBALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CADEMA..... | 127 |
|---|-----|

## AVANT PROPOS

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 CADEMA 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,

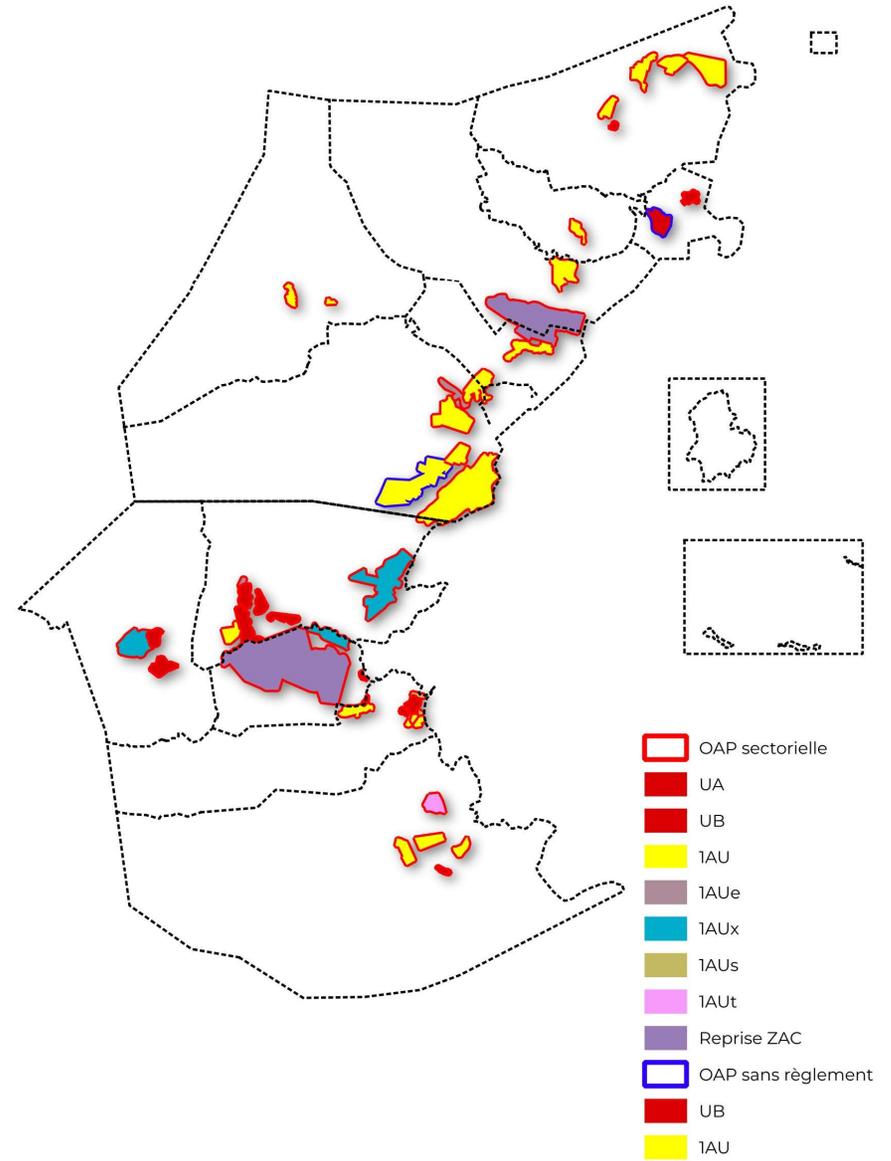
4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager,

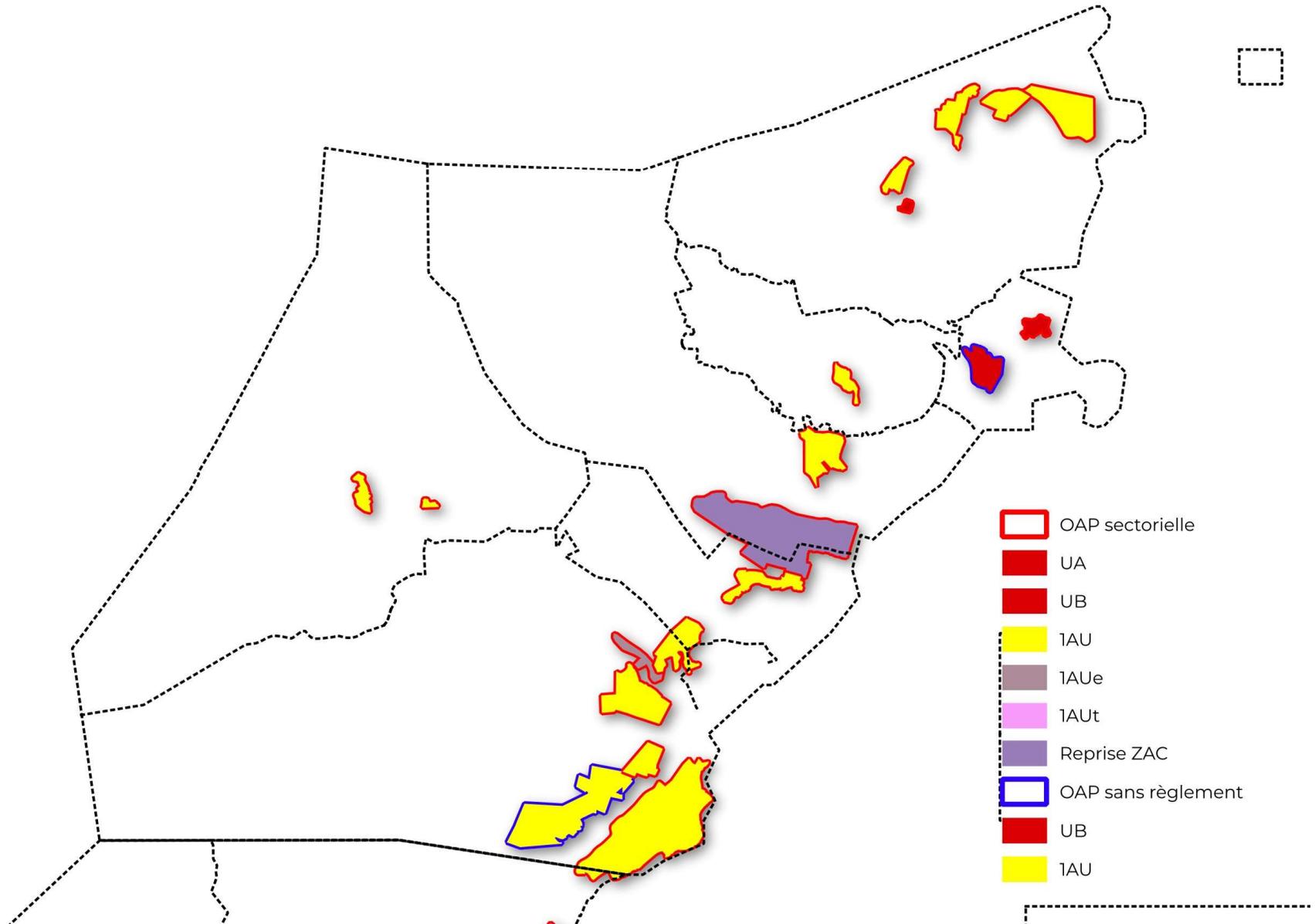
5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics,

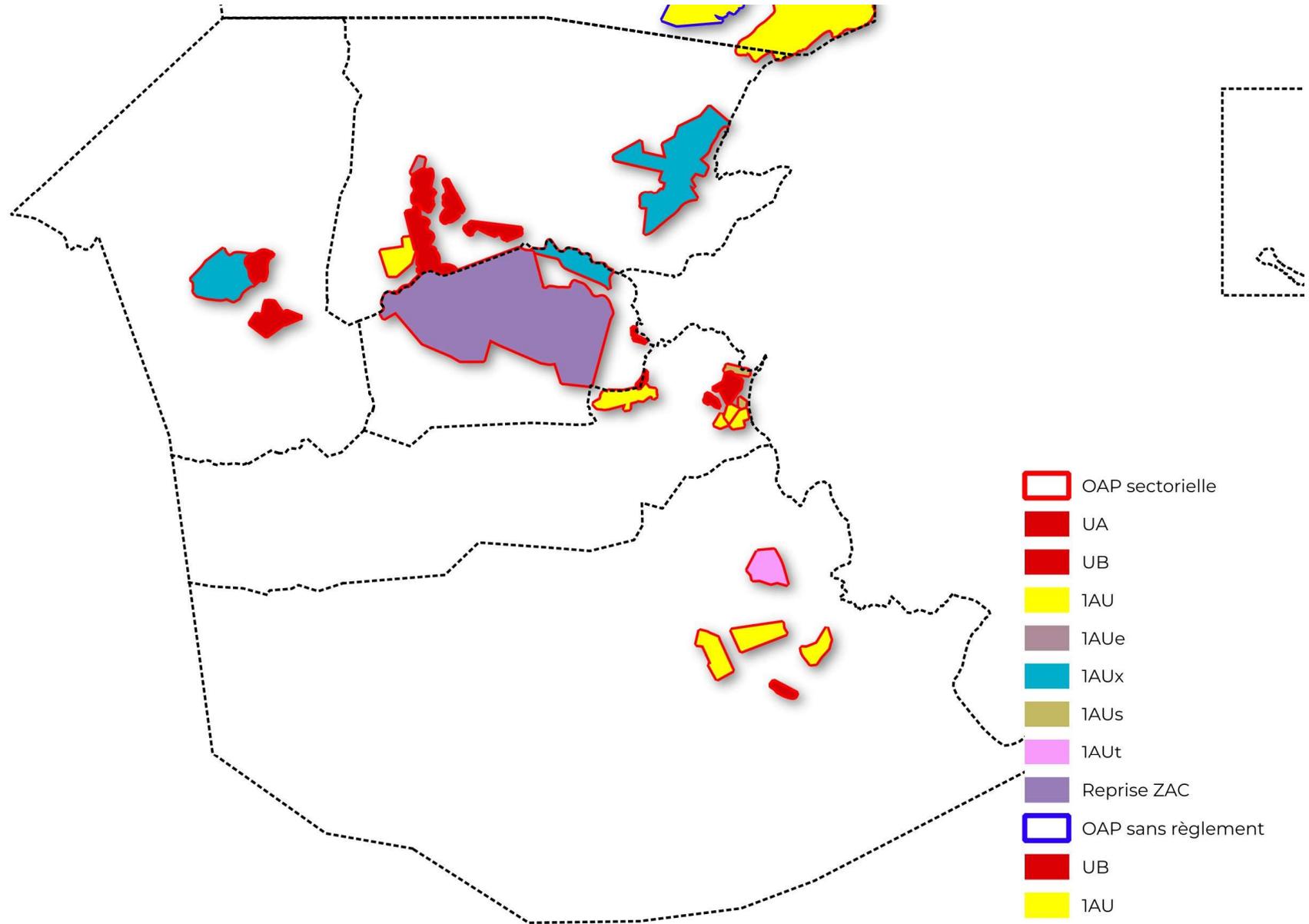
6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

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 28 025m<sup>2</sup>.



### B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

#### Objectifs

L'objectif de cette zone d'extension est d'améliorer le cadre de vie des habitants et notamment faire respirer l'espace public.

#### 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 635m<sup>2</sup>.

Elle réorganise l'espace pour dégager environ 5700m<sup>2</sup> d'espace public.

#### Justification

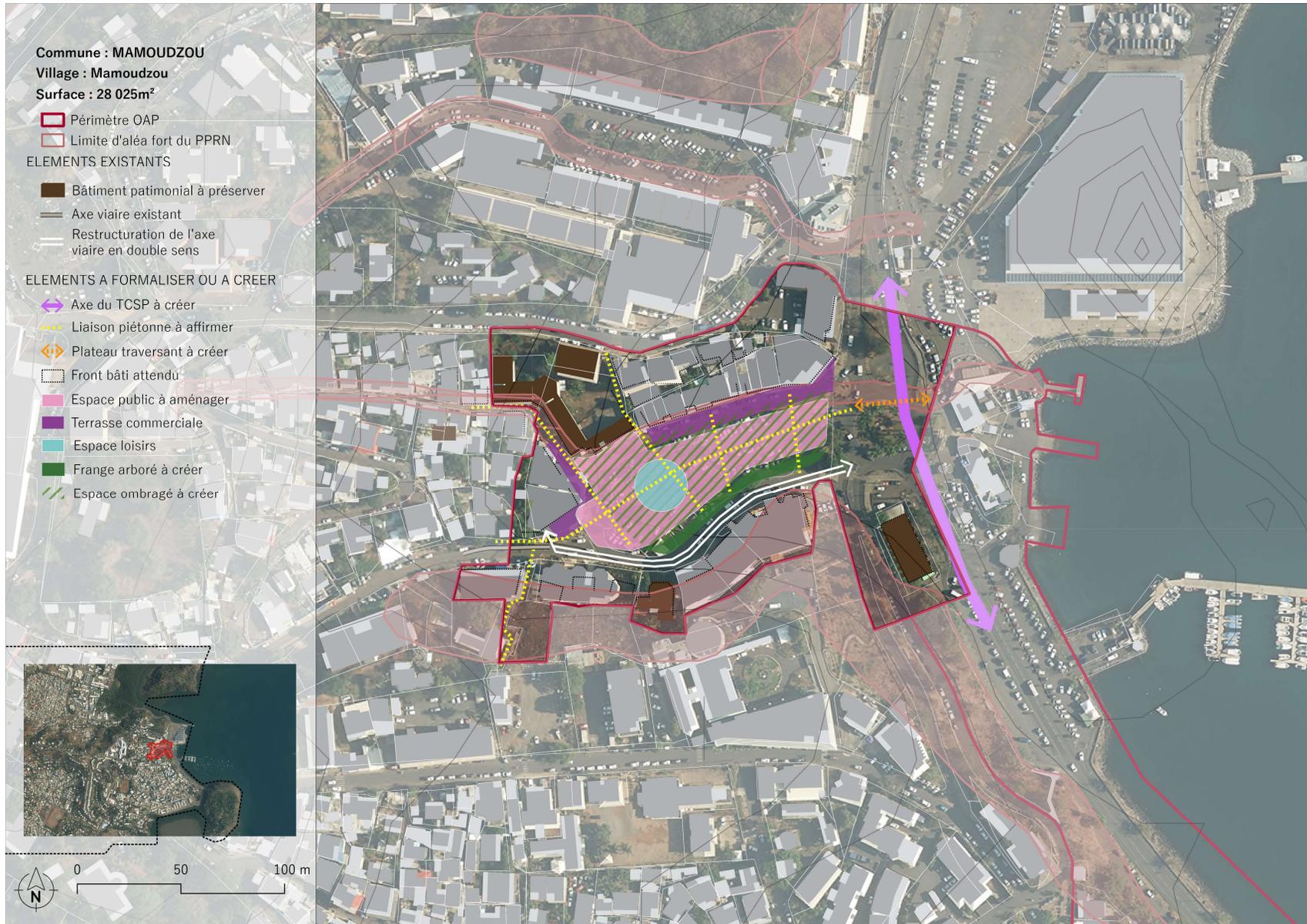
La réorganisation de cet espace prend place dans la dynamique de mutation et de densification du centre-ville de Mamoudzou. Il accompagne également la création du TCSP et du projet de PEM.

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.

L'OAP répond à l'axe 4 du PADD, d'aménager les espaces publics pour accompagner la mutation de la société.



## OAP N°UB-1 : KAWENI - ZONE SCOLAIRE

### A. LOCALISATION

L'OAP se situe au 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 m<sup>2</sup>.



### 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 m<sup>2</sup>.

La programmation de l'OAP consiste notamment :

- A créer un emplacement réservé afin de réaliser une voirie reliant le quartier Bazama et une 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 m<sup>2</sup>.

Sur 7 161 m<sup>2</sup>, 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.

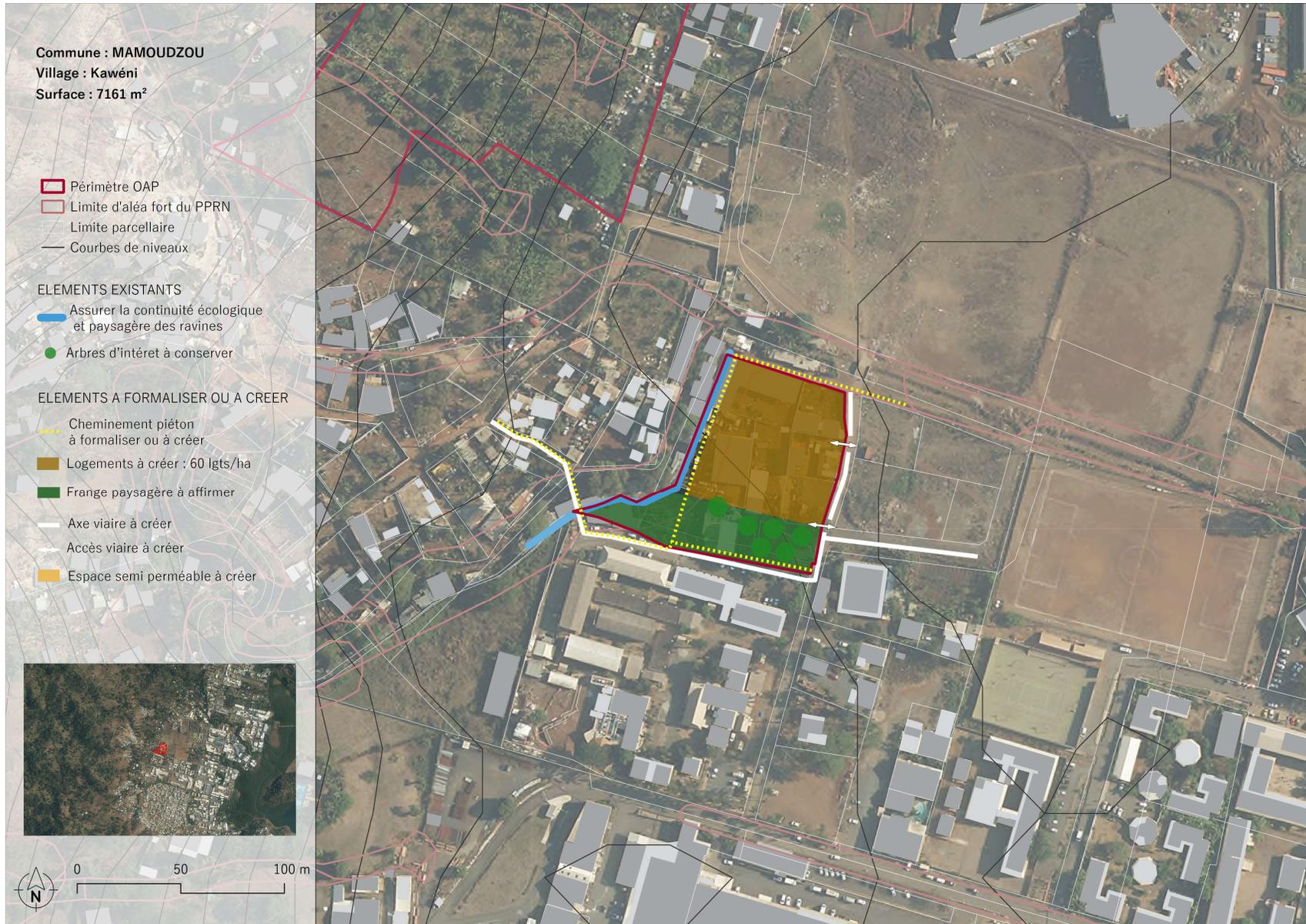
Par ailleurs, une mixité de la typologie des logements est à privilégier.

#### 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 62 000 habitants d'ici 2035, ainsi qu'à l'effort de densification promu par le PADD, soit 50 logements par hectare (axe 1). 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 – QUARTIER SONGORO II

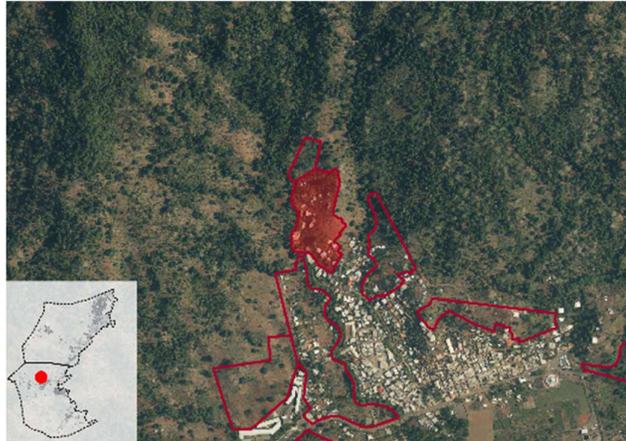
### A. LOCALISATION

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 m<sup>2</sup>.



### 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, conformément au PADD.

#### 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 229m<sup>2</sup>.

Sur 9314 m<sup>2</sup>, environ 70% sont déjà bâtis. 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.

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 (axe 1). 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.

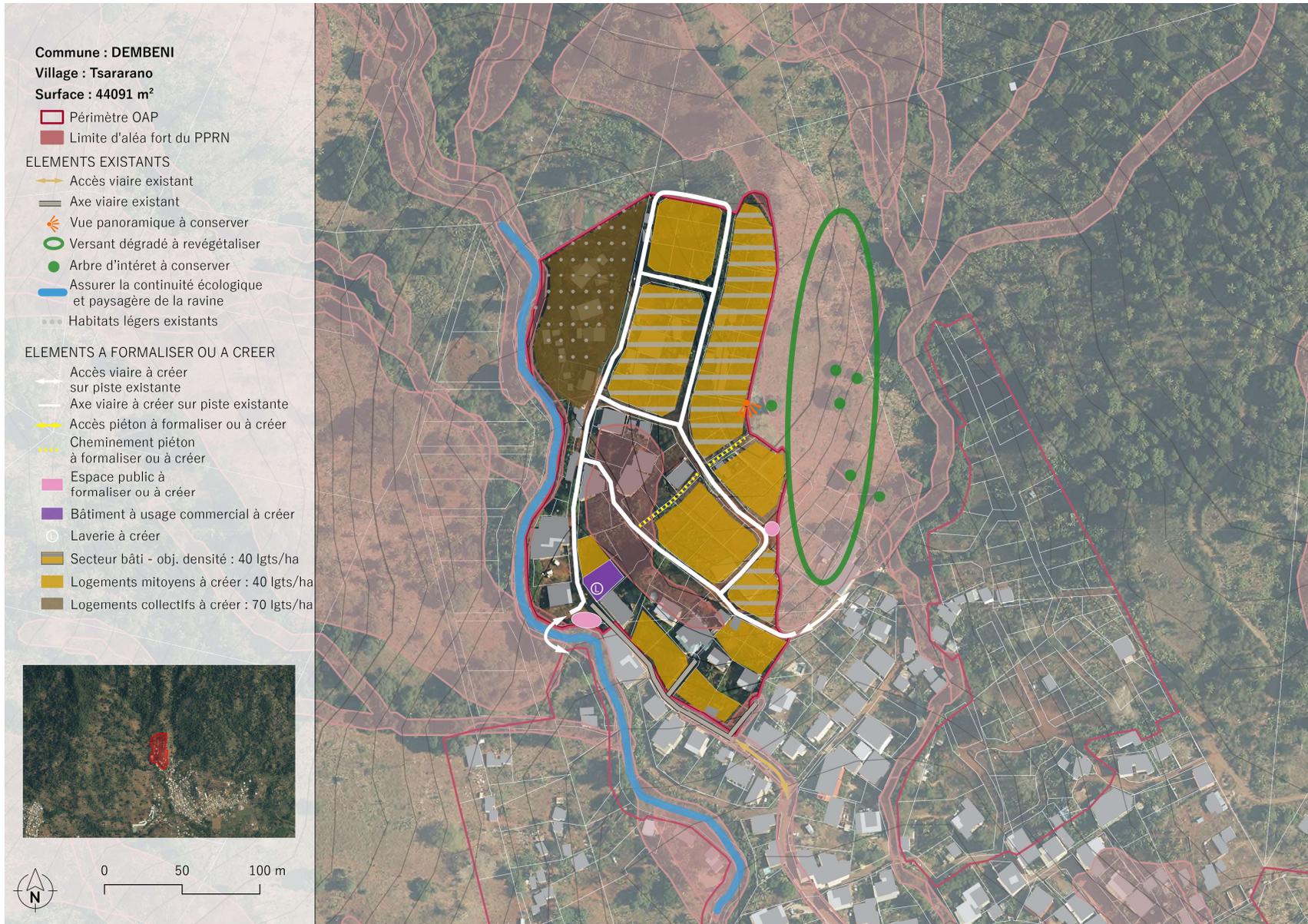
Le périmètre n'est que très peu concerné par la présence d'arbres d'intérêt. En effet presque la quasi-totalité des végétaux présents sont des essences agricoles (bananiers, papayers, etc.). L'OAP veille à préserver les arbres d'intérêts et notamment ceux bordant le cours d'eau.

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 - BANGOUENI

### 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 229m<sup>2</sup>.

### 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 229m<sup>2</sup>.

Sur près de 11 800m<sup>2</sup>, 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 (axe 1). 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.



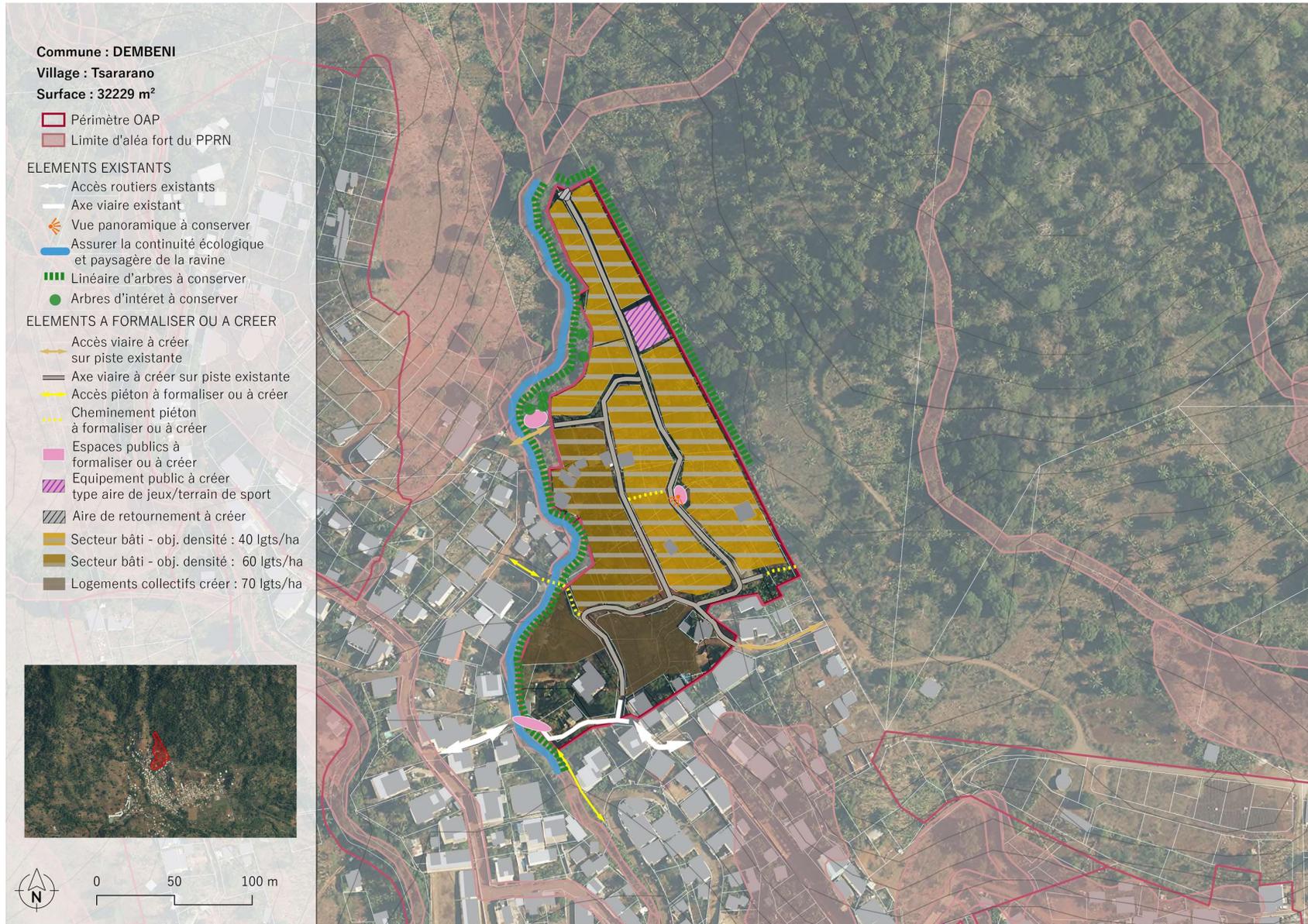
*Ancien lavoir*

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 – ZINGWE

### 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 Dombéni.

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 où on retrouve principalement des logements en dur 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 dur.

La superficie totale du secteur d'aménagement est de 82 371 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.

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 (axe 1). 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 Dombéni 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.

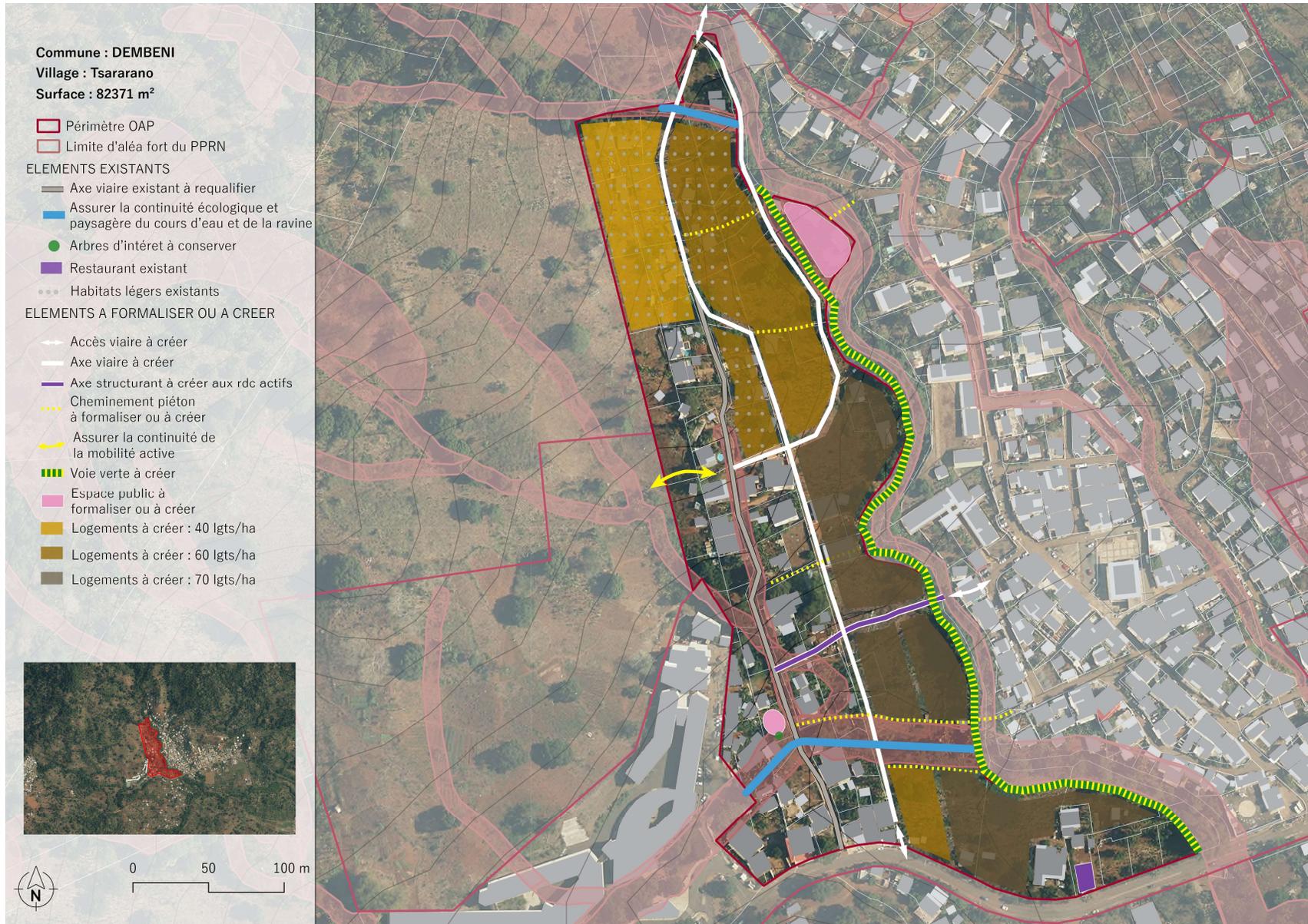


*Pistes et bâtis existant sur le périmètre d'OAP*

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 - MAVINGONI

### 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 32 394 m<sup>2</sup>.



### 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. Cette OAP répond à un prolongement de l'urbanisation existante a comme objectif de développement urbain, conformément à l'axe 1 du PADD.

#### 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 m<sup>2</sup>.

2700m<sup>2</sup> 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 001m<sup>2</sup>



### A. 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 et de s'inscrire dans l'axe 4 du PADD « Renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat ».

#### 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.

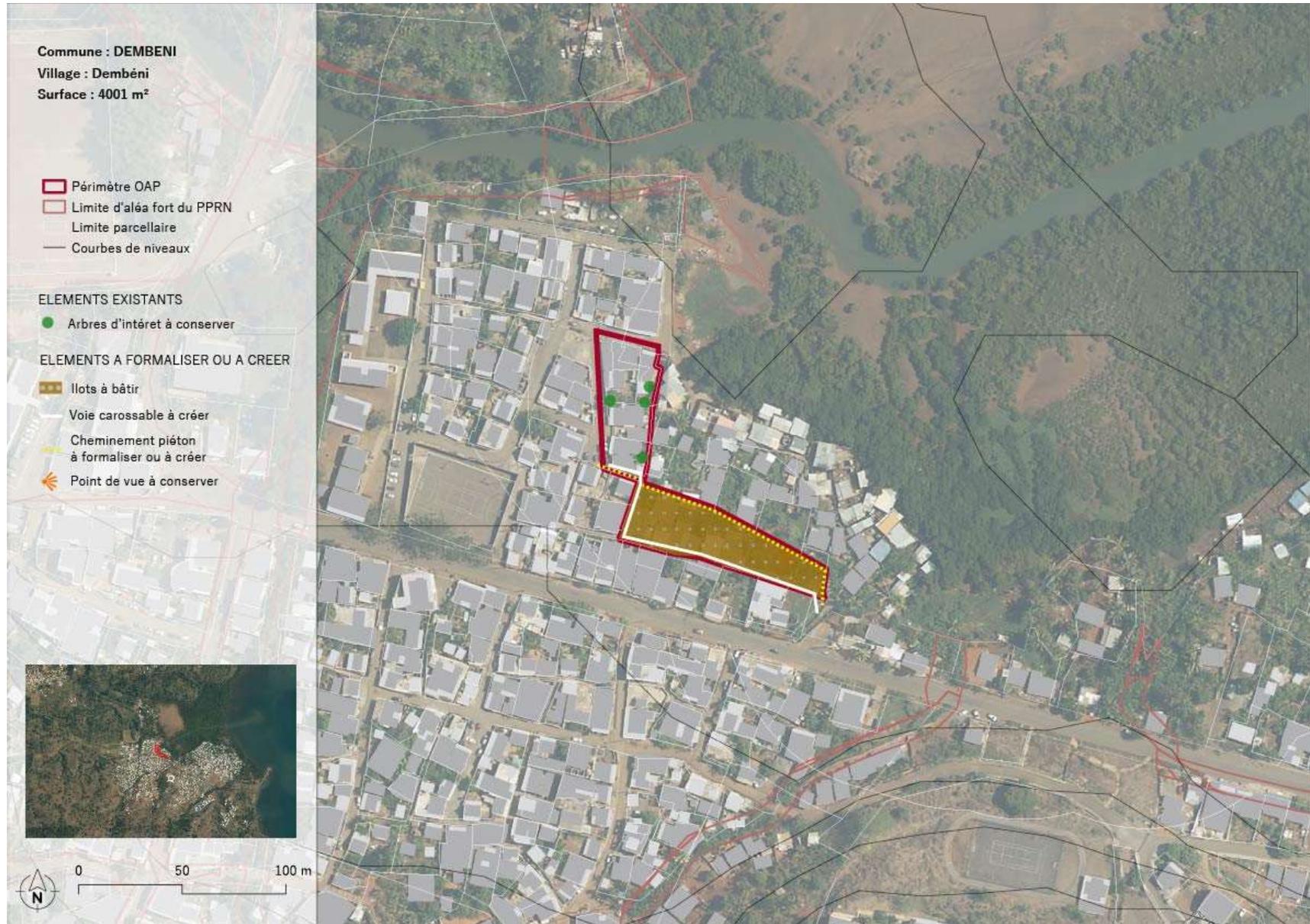
Ce projet de RHi permettra le relogement d'environ 424 personnes.

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.

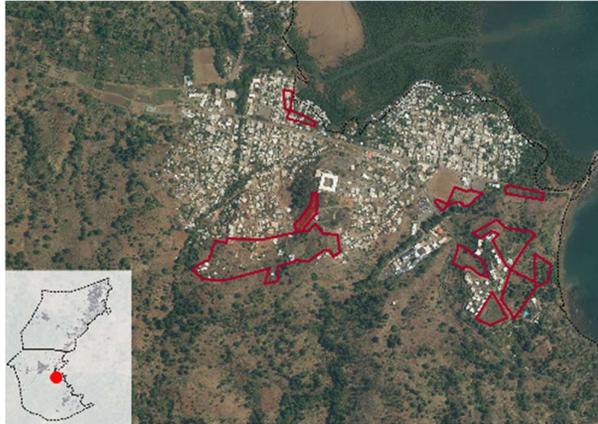
Enfin, plusieurs connexions piétonnes seront conservées et/ou renforcées afin de garder les liaisons avec le front de mer et la mangrove.



## OAP N°UB-7 : DEMBENI – QUARTIER UNIVERSITAIRE

### 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 4 293 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.

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 jouxtant le périmètre*

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

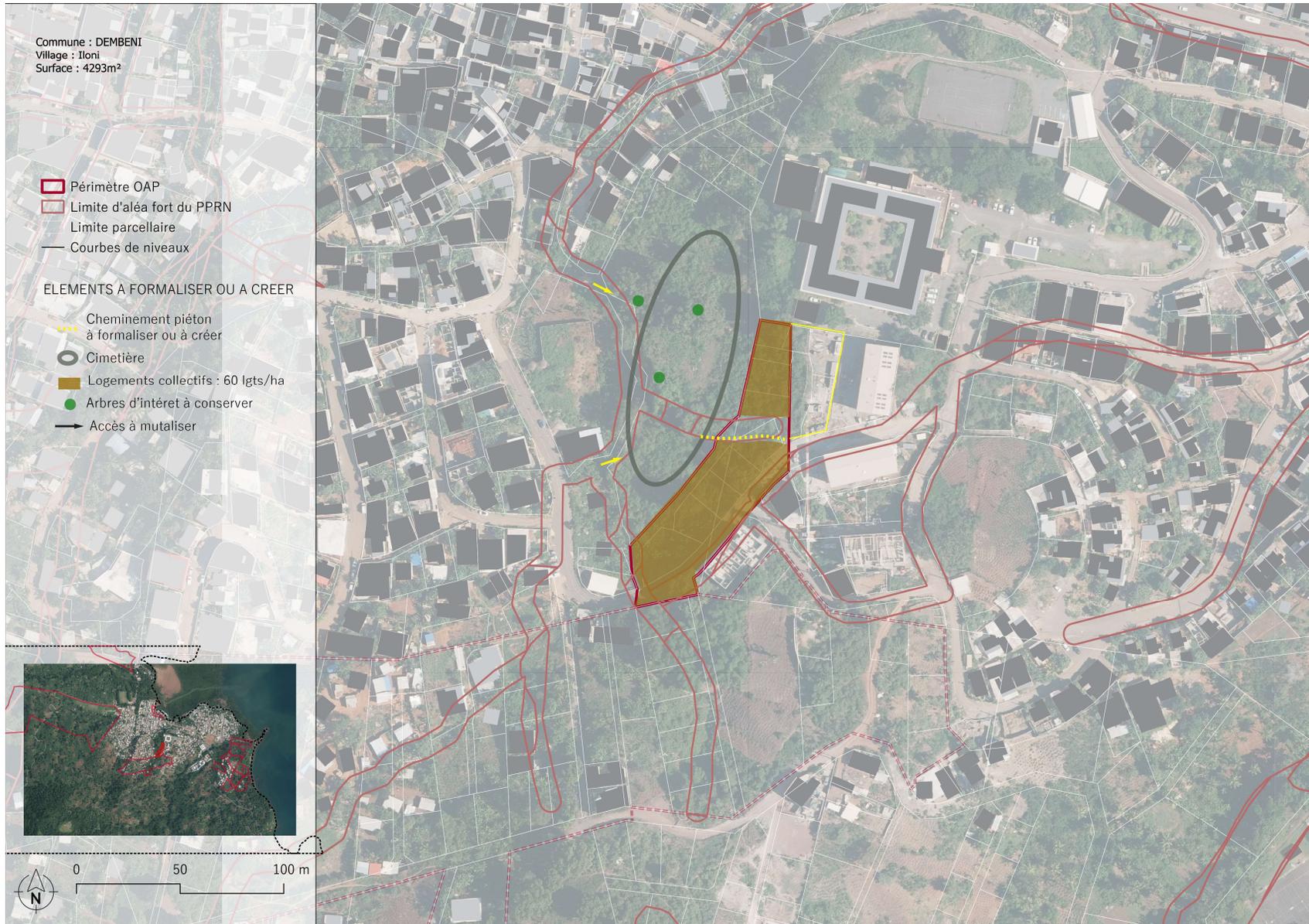


*Emprise du périmètre juxtaposant le parking existant*



*Accès au parking existant*

Le cheminement piéton entre le cimetière et le CUFR devra être conservé. Les habitations devront pouvoir se raccorder aux réseaux.

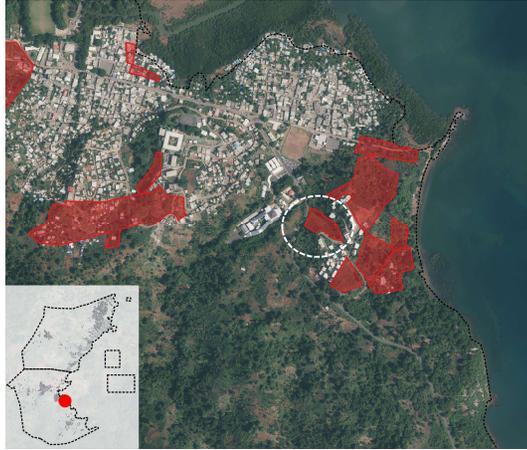


## OAP N°UB-8 : DEMBENI – QUARTIER SOLEIL LEVANT

### 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 m<sup>2</sup>.



### 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 m<sup>2</sup>.

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.**

Les constructions implantées le long de la RN devront prendre en compte les nuisances sonores.

#### 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.

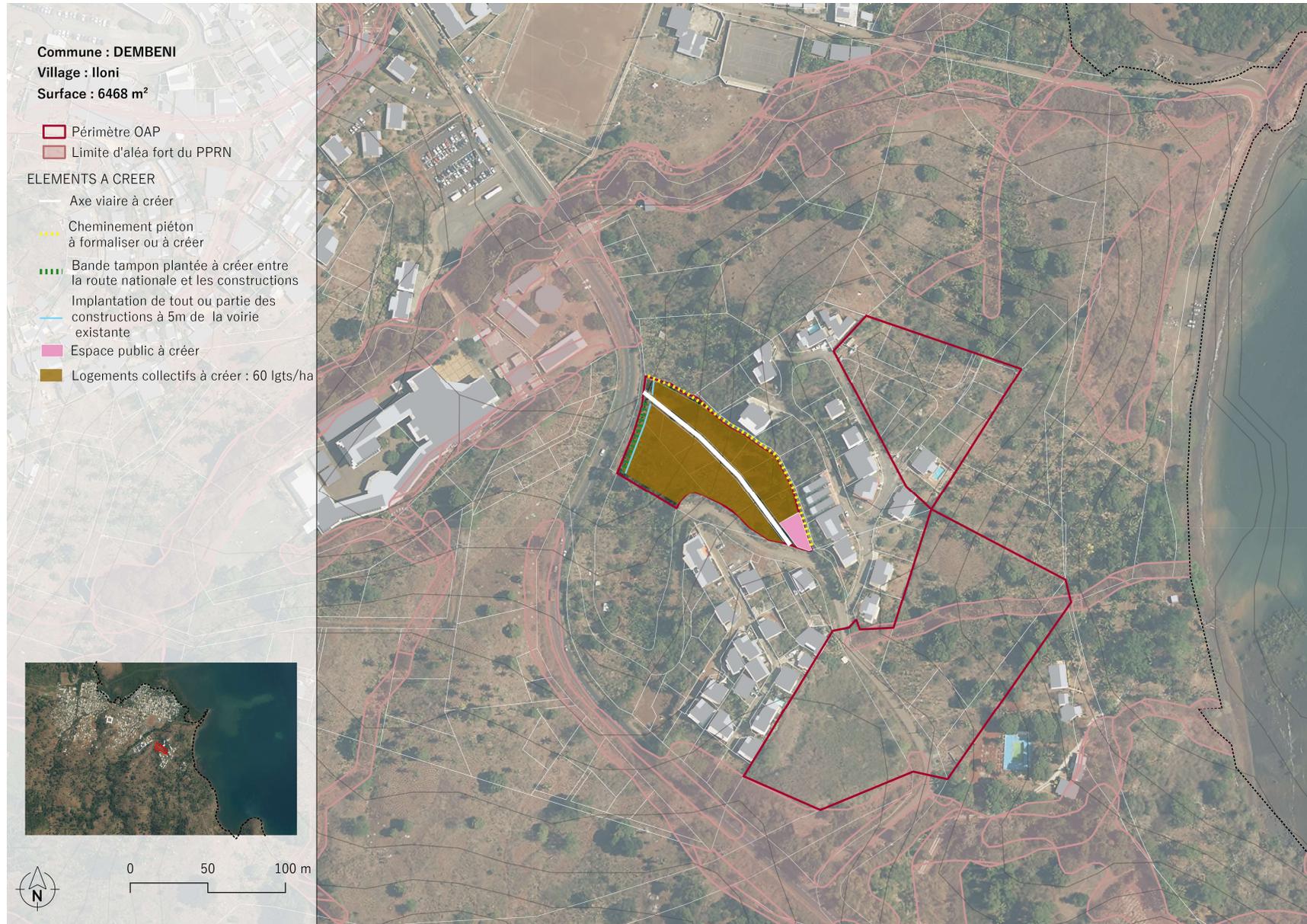
L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et en continuité (axe 1). En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine d'Iloni. De plus l'OAP permet de créer un deuxième accès à cette zone urbaine. Etant donné 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.



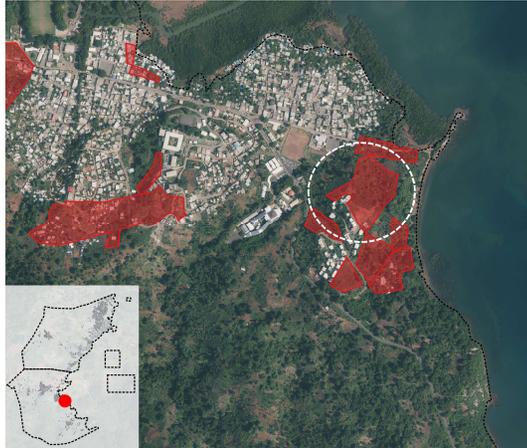
## OAP N°UB ET 1AU-9 : ILONI – COLLINE D'ILONI

### 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 27 487 m<sup>2</sup>.



### 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

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Maître d'Ouvrage : CADEMA

L'OAP recouvre une surface totale de 27 487 m<sup>2</sup>.

Une habitation est déjà existante. La création de **80 logements minimums** est attendue, pour une densité de 30 à 45 lgts/ha pour l'ensemble de l'OAP. Par ailleurs, une mixité de typologie des logements est à privilégier.

La partie classée au PLU en UB est à urbaniser dans un premier temps, la partie classée en à urbaniser sera urbanisée dans un second temps.

#### 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.

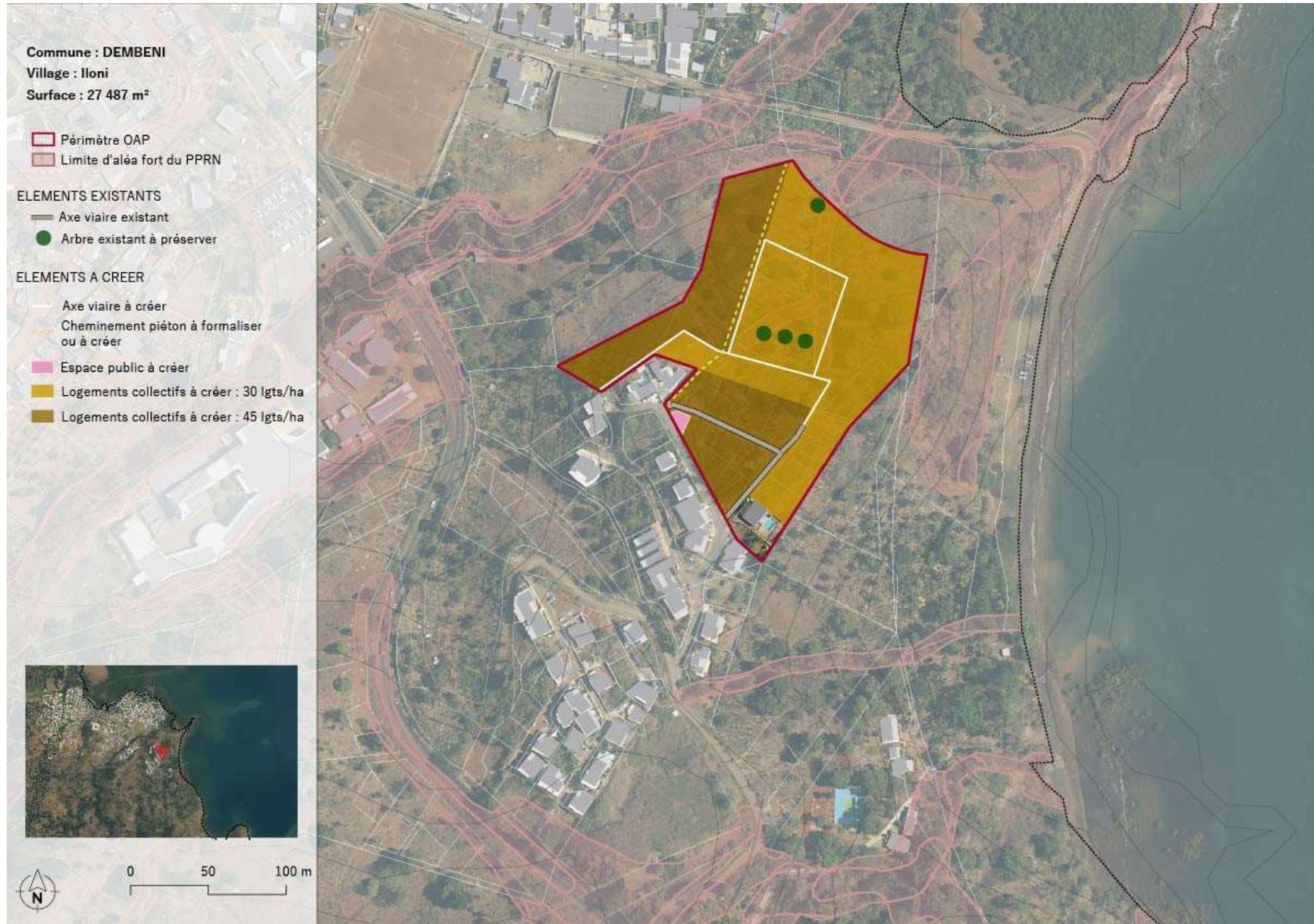


*Vue depuis le site de l'OAP*



*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 – MARINDRINI

### 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 m<sup>2</sup>.



### 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 m<sup>2</sup>.

Sur 2 757 m<sup>2</sup>, 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 (axe 1). 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 qualifié 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*



## OAP N°UB-11 : 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 54770m<sup>2</sup>



### 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 m<sup>2</sup>.

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.

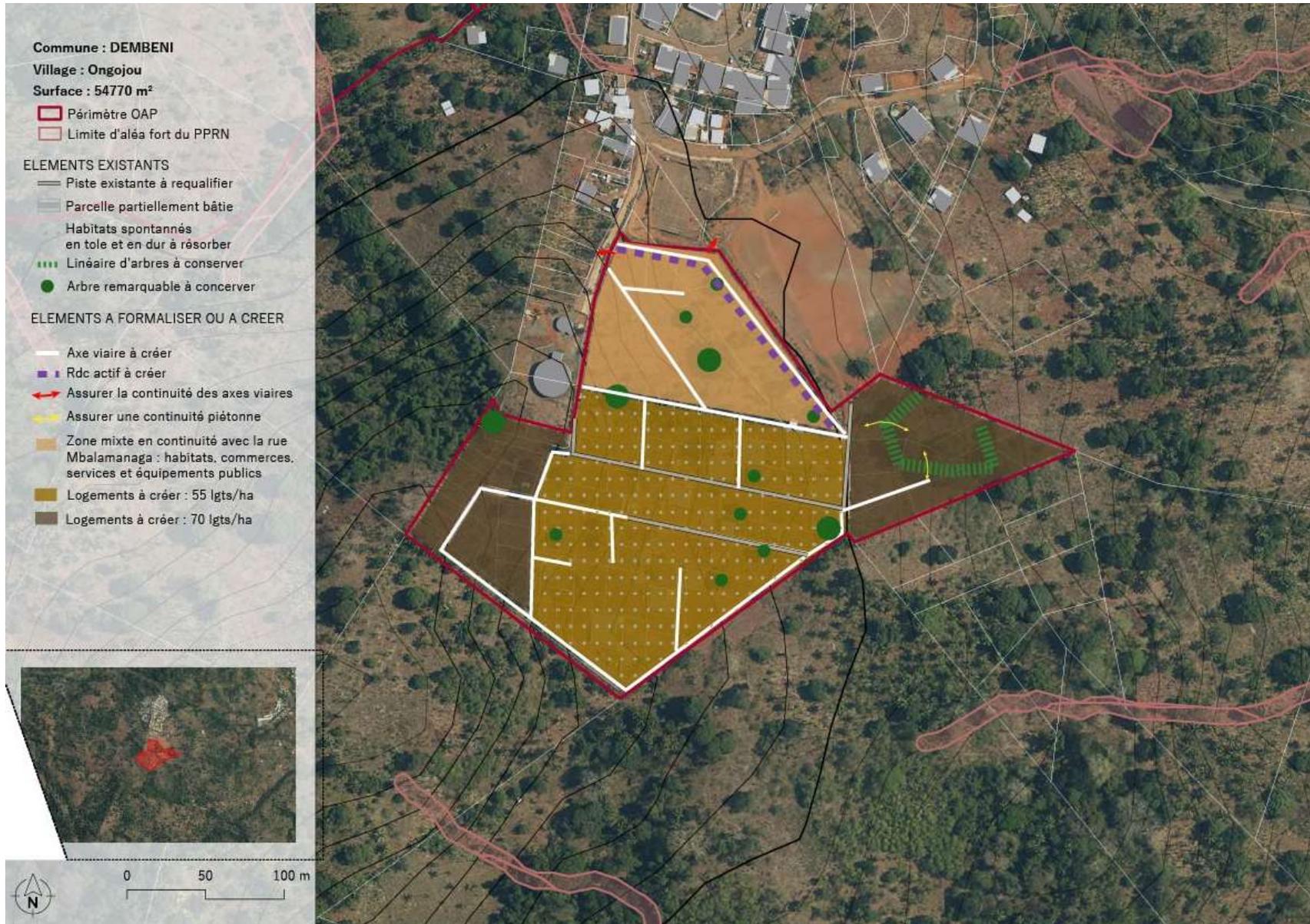
La proximité aux équipements sportif va faire de ce périmètre un espace à enjeu. Un bouclage irrigue l'ensemble du périmètre et préparer le site à la mixité fonctionnelle qui permettrons l'attractivité secteur.

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° UB-12 : ONGOUJOU - KARDJAVENDZA

### A. LOCALISATION

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

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 m<sup>2</sup>.

### 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 m<sup>2</sup>.

##### > **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.

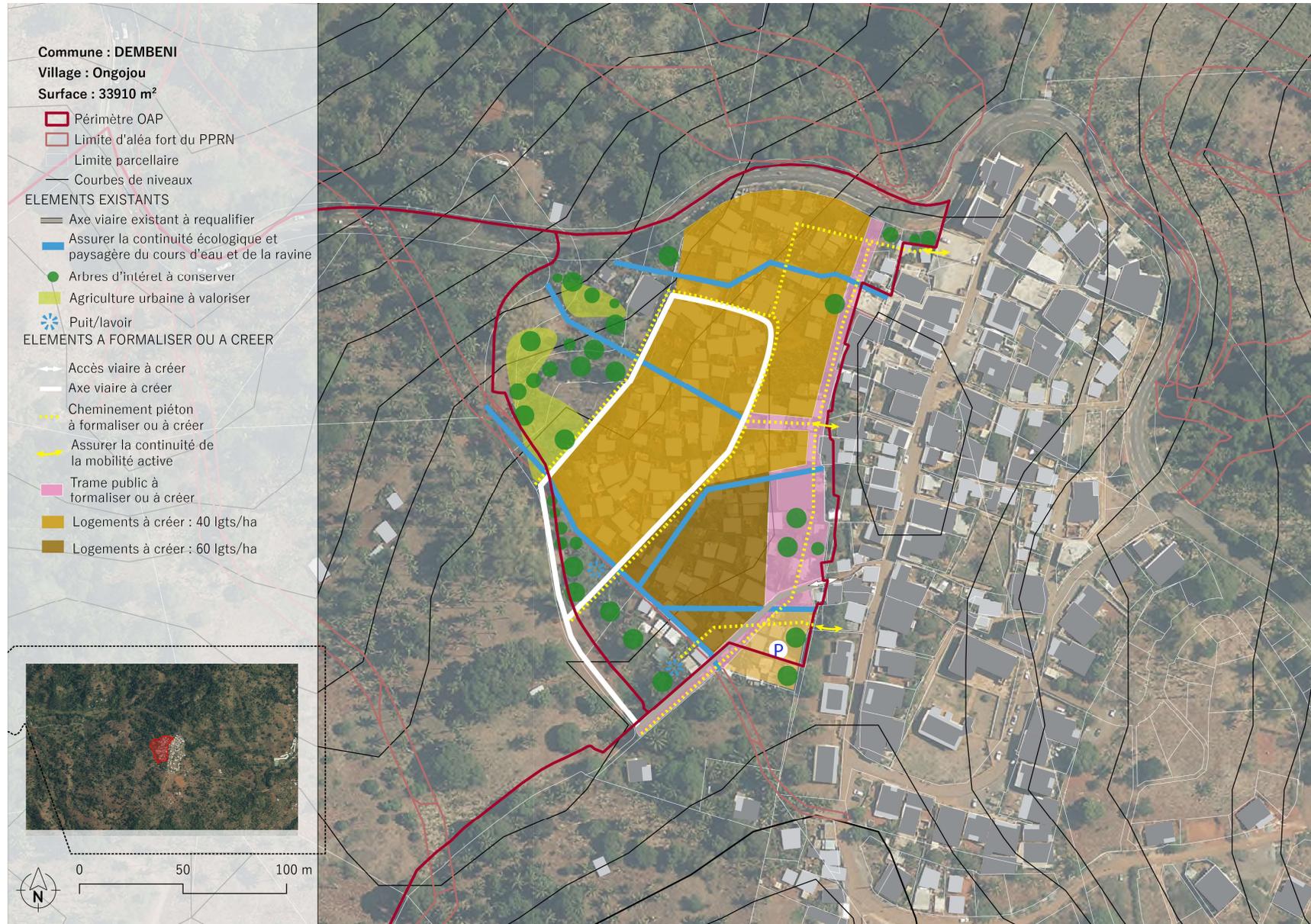
Les aménagements seront réalisés au regard de la pente du site. Ainsi, sont prévus des espaces vierges de constructions et des arbres à conserver. Aussi, des espaces d'agriculture.

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.



# 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 154 368 m<sup>2</sup>.

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



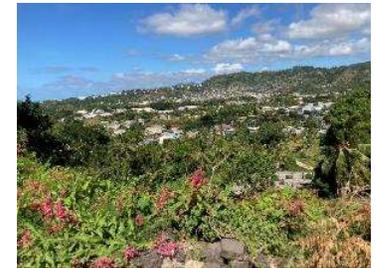
Entrée de la déchetterie



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 transférer progressivement les activités artisanales (automobiles et nouvelles activités) vers le nord 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.

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. Les parcelles au nord de l'OAP sont classées en zone naturelle.

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 de l'accès 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 contigües, 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 m<sup>2</sup> 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 154 368 m<sup>2</sup>.

- **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 m<sup>2</sup> d'activités.**

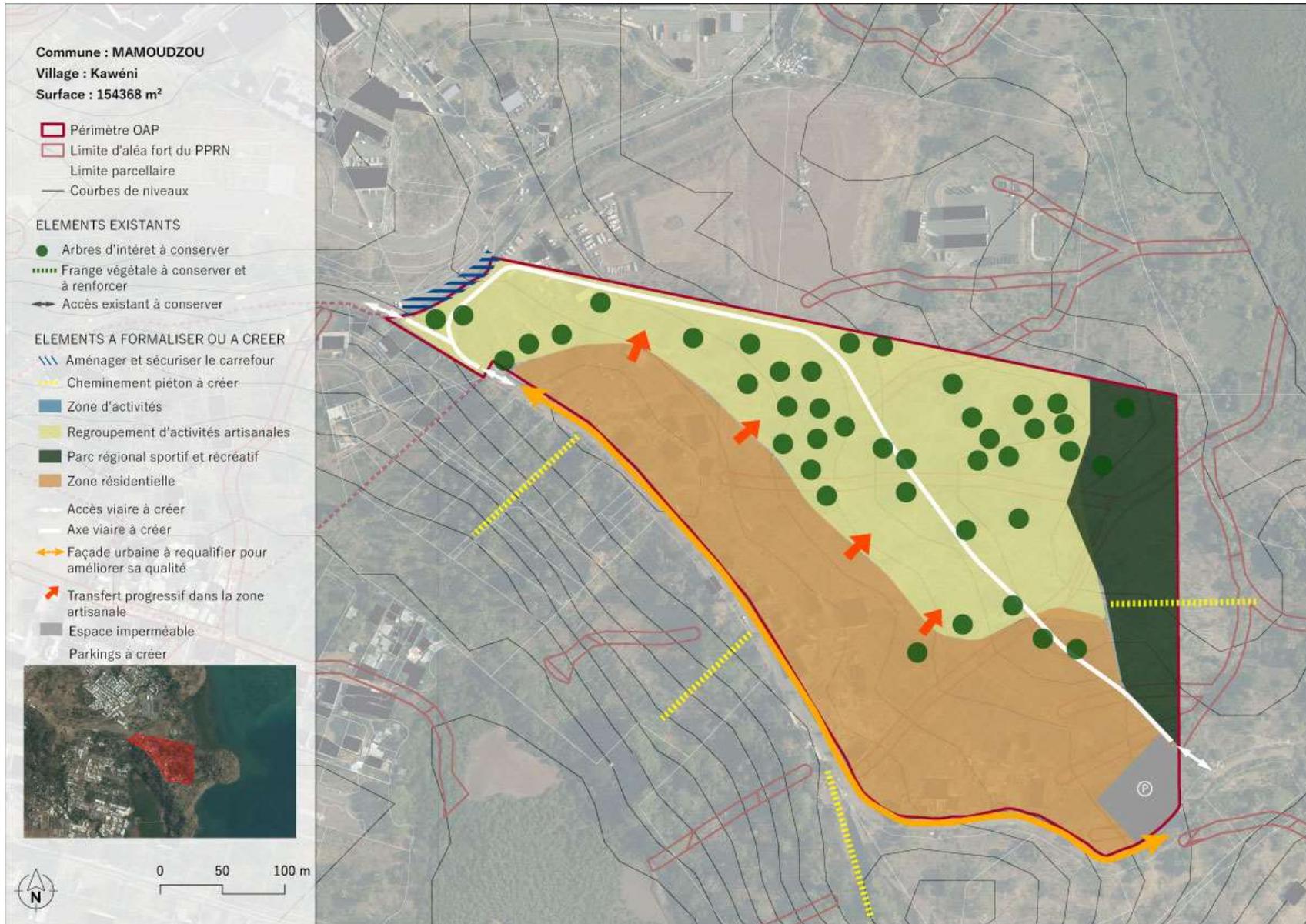
#### **Justification**

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.

Cette OAP est en lien avec les objectifs des axes 1 et 3 du PADD notamment.



## 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 national 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.

La superficie totale est de 61 693m<sup>2</sup>.



### 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 6,1 hectares.

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

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 (axe 1). 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 – LA JOLIE

### A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Kawéni, le long de la RN1, à l'ouest de l'axe viaire. 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 71 060 m<sup>2</sup>.



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*



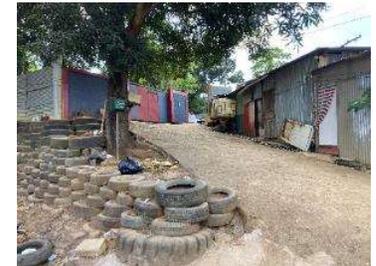
*Activités économiques existantes*



*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

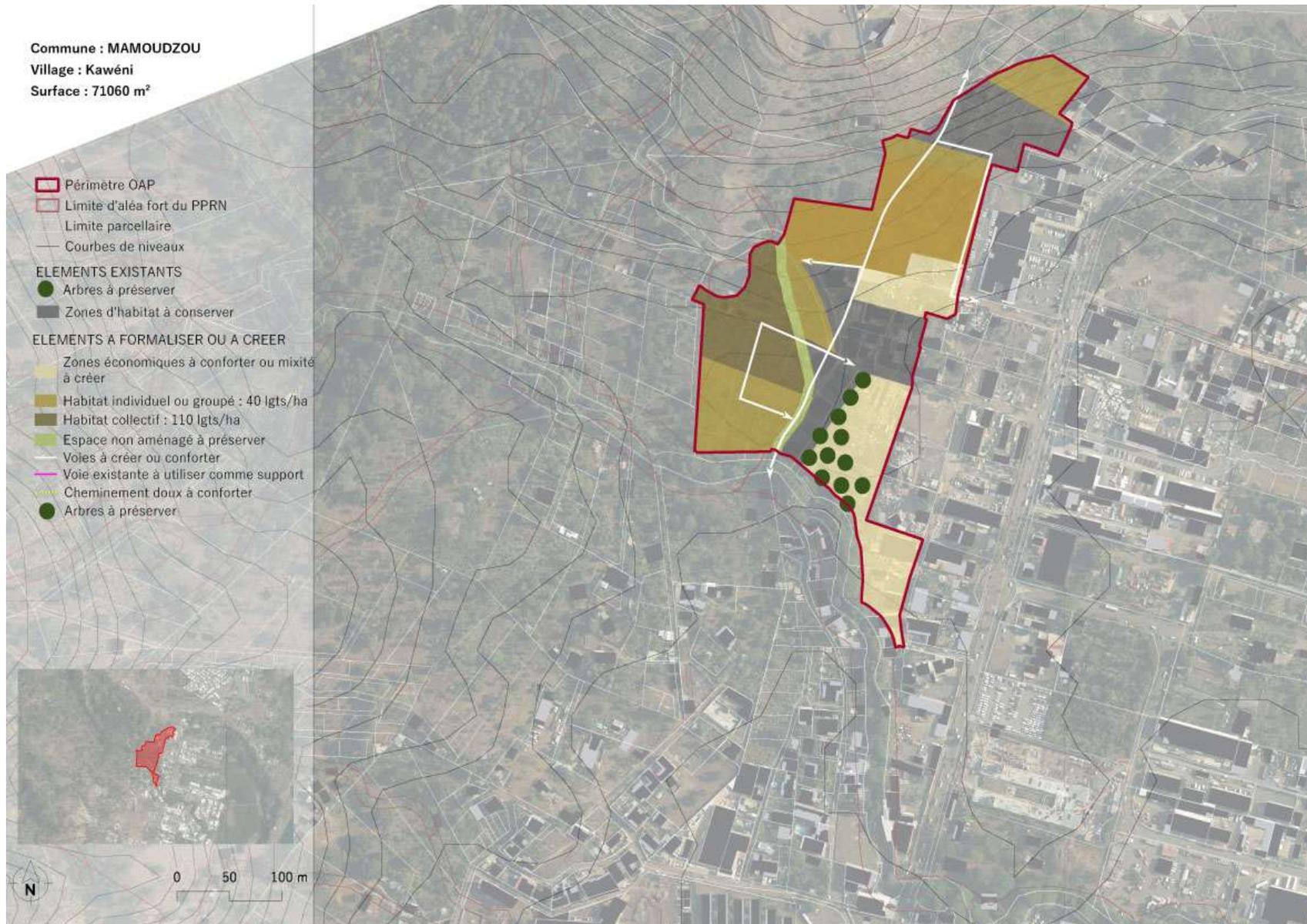
L'OAP recouvre une surface totale de 71 060m<sup>2</sup>.

- **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 : PASSAMAINTY – ZAC DOUJANI

### A. CARACTERISTIQUES DU SITE DE L'OAP

En partie sud de Mamoudzou, Doujani est un quartier récent de M'Tsapéré, situé entre Passamaïnty au Sud et M'Tsapéré 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 ».

Le périmètre de l'OAP couvre une superficie de 50,98 ha constitué de deux entités encadrées au nord par la rivière, et au sud par le coteau :

- Un secteur à l'est ouvert sur le lagon, qui a bénéficié de l'élargissement entre rivière et coteau, pour le développement d'un quartier de logements associant équipements scolaires et quelques commerces,
- Un secteur à l'ouest, constitué d'un coteau descendant vers la rivière, concentrant une importante implantation d'habitat précaire, et cultivé en partie.

Le site est très représentatif de la géographie de Mayotte, avec de forts enjeux environnementaux et paysagers, une topographie contrainte et des aléas notables. Elle subit également une pression anthropique avec l'installation d'un habitat précaire qui prolifère le

long de la rivière et sur certains versants du coteau. Il est organisé autour de la route d'accès à l'ancienne carrière, aujourd'hui en cours de comblement.

### B. PRINCIPAUX OBJECTIFS ET STRATEGIE D'AMENAGEMENT RETENUE

Le projet prend en compte la vallée de Doujani comme un ensemble et répond à des enjeux majeurs pour Mayotte et plus particulièrement à ceux de l'agglomération de Mamoudzou, à savoir répondre à une croissance démographique soutenue en offrant de nouveaux espaces capables d'accueillir principalement des logements, tout en associant des activités urbaines. Le choix du site de Doujani répond également à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud.

Les objectifs à retenir pour l'aménagement du site de l'OAP sont :

- Nettoyer et restaurer la rivière pour en faire un milieu naturel reconstitué, ouvert sur la ville,
- Consolider et cultiver le coteau comme espace nourricier et protecteur, un espace de détente et de grand parc agro-forestier,
- Eradiquer le logement insalubre et illégal, prendre en considération les familles concernées pour offrir des solutions de relogement et d'hébergement adaptées,
- Accueillir des habitants aux parcours diversifiés, par une offre de nouveaux logements et de services associés,
- Requalifier et développer une offre d'équipements répondant aux attentes des résidents,
- Développer l'accueil d'activités principalement tertiaires pour assurer une mixité fonctionnelle,
- Requalifier, rénover, renouveler les lotissements de Doujani, et pour participer notamment à l'offre de nouveaux logements,
- Améliorer et faciliter les déplacements tous modes, à une échelle élargie,
- Mettre en œuvre une démarche de développement durable, en sélectionnant des actions ayant vocation d'exemplarité et d'innovation,

### C. PROGRAMMATION, MIXITE 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. Cette programmation se déclinera à plusieurs échelles et par plusieurs actions de :

- renouvellement urbain de plusieurs îlots situés dans le village afin de renforcer l'offre en logements et en activités,
- aménagement d'îlots aptes à recevoir logements, activités, équipements,

- incitation à la réhabilitation, reconstruction, de maisons, principalement dans le cœur de village, dans la recherche d'une amélioration des conditions d'habitabilité et de valorisation foncière.

Elle est accompagnée de la mise en œuvre d'équipements de quartier. L'implantation de commerces, de services est favorisée notamment et principalement dans des immeubles accueillant logements et/ou activités.

Dans les conditions prévues par les prescriptions réglementaires, et par le programme défini dans le cadre de la ZAC de Doujani, il est attendu :

- Dans les nouveaux îlots aménagés sur le secteur ouest, un minimum de 300 logements
- Par des opérations de renouvellement d'îlots dans le village un minimum de 250 logements
- Un minimum de 60% de locatifs sociaux parmi les constructions de logements neufs dans les îlots du secteur ouest et de renouvellement dans le village.

En termes d'activités tertiaires, les surfaces de plancher ne dépasseront pas un total de 25 000 m<sup>2</sup>.

La programmation ne se limite pas aux opérations immobilières et comprend également des actions conduites parallèlement sur l'aménagement du coteau et la renaturation de la rivière.

Les opérations d'aménagement et de construction sont précédées d'une prise en considération des habitants hébergés dans les constructions précaires qui seront démolies

#### D. PRINCIPES GENERAUX D'AMENAGEMENT A METTRE EN ŒUVRE

##### A | Réhabiliter le coteau, la rivière, développer l'agro-foresterie

- La rivière est restaurée sur tout le linéaire incluse dans l'OAP soit environ 1,6 km. Une emprise de 30 à 50 m de large est requalifiée constituant un ensemble d'environ 4,1 ha, avec des actions sur le profil en travers, la reconstitution d'un couvert végétal passant par une action préalable de démolitions de l'habitat précaire et de nettoyage du site, Sur sa rive gauche, il n'est pas prévu d'aménagement spécifique, la rue du Collège étant maintenue en l'état, prolongée par la piste qui sera traitée en impasse, ne traversant plus la rivière à son extrémité ouest.
- Le coteau est requalifié sur environ 23 ha avec plusieurs actions :
  - o 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,

- o replanter intensément avec des strates différenciées, remodeler le versant, notamment pour consolider le terrain et limiter le ruissellement.
- o installer des espaces dédiés aux productions vivrières à destination de la population

##### B | Développer et réhabiliter les espaces publics

Une action importante d'aménagement d'espaces publics est engagée avec principalement deux éléments majeurs :

- La requalification de la rue du Cheick Ahmed Soilihi 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.

Une attention sera portée à la parcelle n°376, marquée d'une étoile au schéma, qui pourrait être intégrée à terme aux espaces publics et permettre, entre autres, d'augmenter l'offre en stationnement du village.

##### C | Favoriser les continuités de déplacements

L'espace public redessiné et aménagé sera le support des déplacements avec une prise en considération de tous les modes :

- La rue du Cheick Ahmed Soilihi et son prolongement organise la desserte viaire de l'ensemble du quartier tout en assurant un espace confortable aux piétons et aux vélos. Une recherche de circulation apaisée guidera les aménagements,
- Une voie verte longe la rivière et constitue un axe ouvert à la circulation des modes actifs,
- Les espaces publics constituent 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.

La future desserte du quartier par le Caribus est l'occasion de mettre en place de nouvelles modalités de déplacements, voire de modifier les prescriptions de stationnement privatif.

Le projet permettra d'assurer la création d'une éventuelle voie de liaison vers Passamainty, un tracé de principe étant indiqué au schéma. Il ne devra pas également oublier des projets de liaison en cours d'étude comme le boulevard des « Hauts » ou des recherches d'itinéraires urbains entre villages.

## D | Réserver des espaces pour répondre au développement des équipements publics

Tant la situation actuelle du village que les objectifs portés par cette OAP nécessitent un renforcement des équipements de quartier et notamment des écoles.

Plusieurs ilots sont donc réservés aux équipements publics :

- Dans le village pour conforter les actuels et assurer leur développement notamment en termes d'offre scolaire,
- Également dans le village, ruelle du Plateau Daho, afin d'accueillir un équipement multi-activités dont la programmation précise sera à définir mais associant activités sportives, culturelles, sociales...
- Dans l'extension ouest, la prise en compte de besoins spécifiques et trouvant leur traduction dans un projet immobilier. Une surface est également réservée, a priori pour un équipement scolaire mais qui pourra être revisité tant dans son programme que sa situation au regard des besoins identifiés ultérieurement s'agissant certainement d'une des dernières étapes de l'aménagement du quartier,
- Il n'est pas fixé d'intentions pour les ilots occupés actuellement par des activités culturelles.

## E | Mettre en œuvre les conditions pour le déploiement du programme attendu

Afin de permettre la réalisation du programme défini par l'OAP, plusieurs actions sont conduites sous la forme d'aménagement d'ilots avec des destinations préférentielles, tout en n'obérant pas une diversité d'usages :

- Dans le village la recherche d'un renouvellement d'ilots, notamment sur ses franges, pour développer une nouvelle offre immobilière,
- Dans l'extension ouest, la viabilisation de nouveaux ilots, également aptes à recevoir une nouvelle offre immobilière,
- La recherche d'une densification du cœur de village en accompagnant les ménages propriétaires pour valoriser le foncier,
- La capacité à accueillir des villages-relais pour assurer l'hébergement temporaire des familles dont les abris précaires ont vocation à disparaître.

## F | Inscrire l'ensemble des projets dans une démarche d'écoquartier

La Zone d'Aménagement Concerté de Doujani, support juridique et réglementaire envisagé pour la mise en œuvre de cette OAP, s'est engagée 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 ilots 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 rafraîchissement 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.

## E. PHASAGE ET MODALITES DE MISE EN ŒUVRE

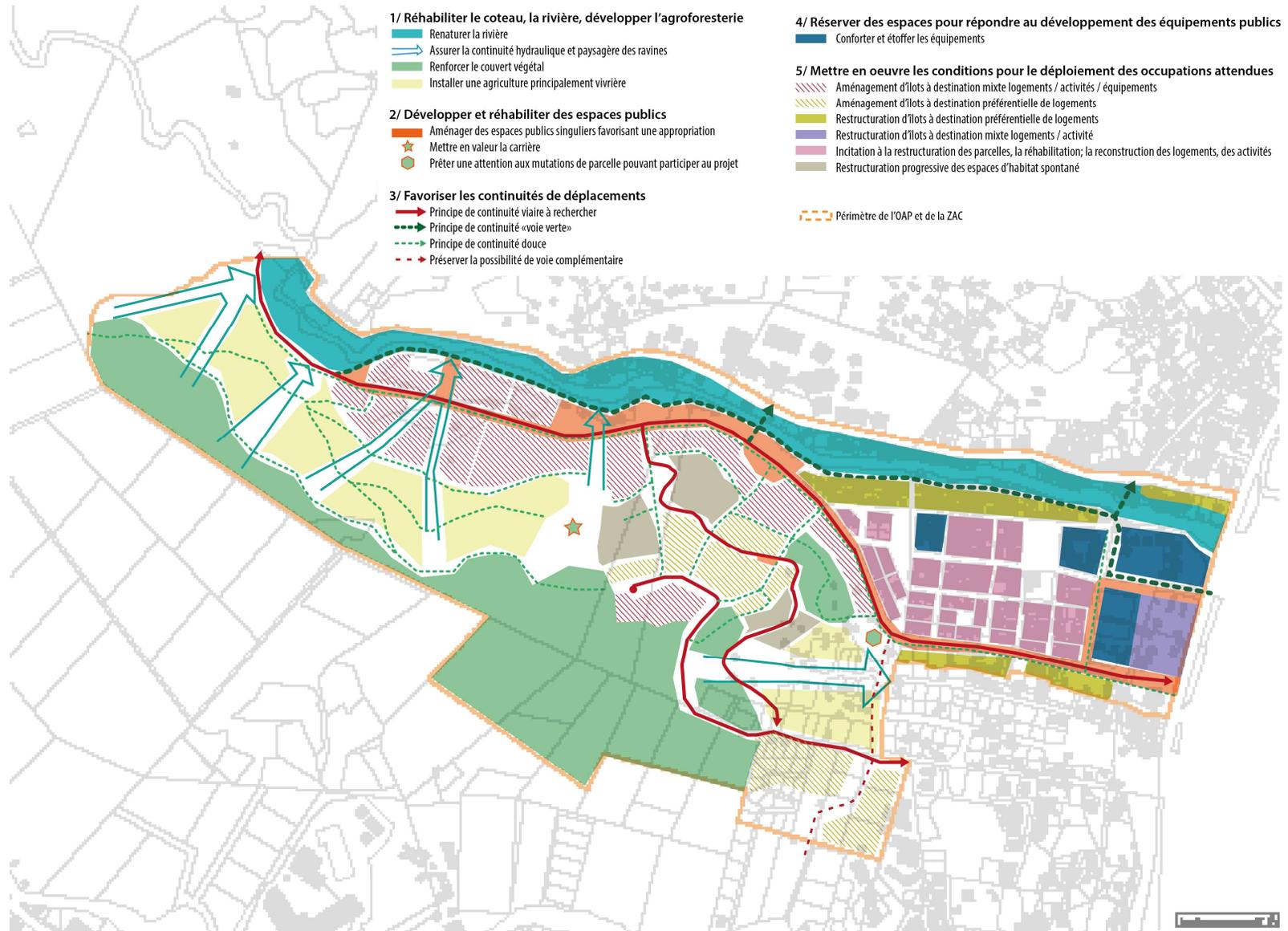
### A | Planification de l'aménagement

L'aménagement du projet inscrit dans le périmètre de l'OAP se fera en plusieurs étapes, constituant autant de phases opérationnelles s'intéressant concomitamment à plusieurs enjeux à prendre en compte dans une approche conceptuelle systémique :

- La résorption de l'habitat informel et précaire et la prise en considération des populations hébergées actuellement dans ces logements,
- La restauration du coteau et l'installation d'une culture vivrière sur le secteur ouest,
- La renaturation de la rivière,
- Le déploiement des équipements publics et notamment ceux inscrits au programme des équipements publics du dossier de réalisation de ZAC,
- L'accueil des différents usages et occupations définis par le programme et les objectifs de la ZAC et conformes aux dispositions réglementaires du PLU.

### B | Mise en œuvre du projet

Le projet d'aménagement sera mis en œuvre dans le cadre d'une procédure de Zone d'Aménagement Concerté



Source : EPFAM et ses bureaux d'études

## OAP N°1AU-5 : KAWENI – LES HAUTS

### 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 37 364m<sup>2</sup>.



### 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 climatique 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.

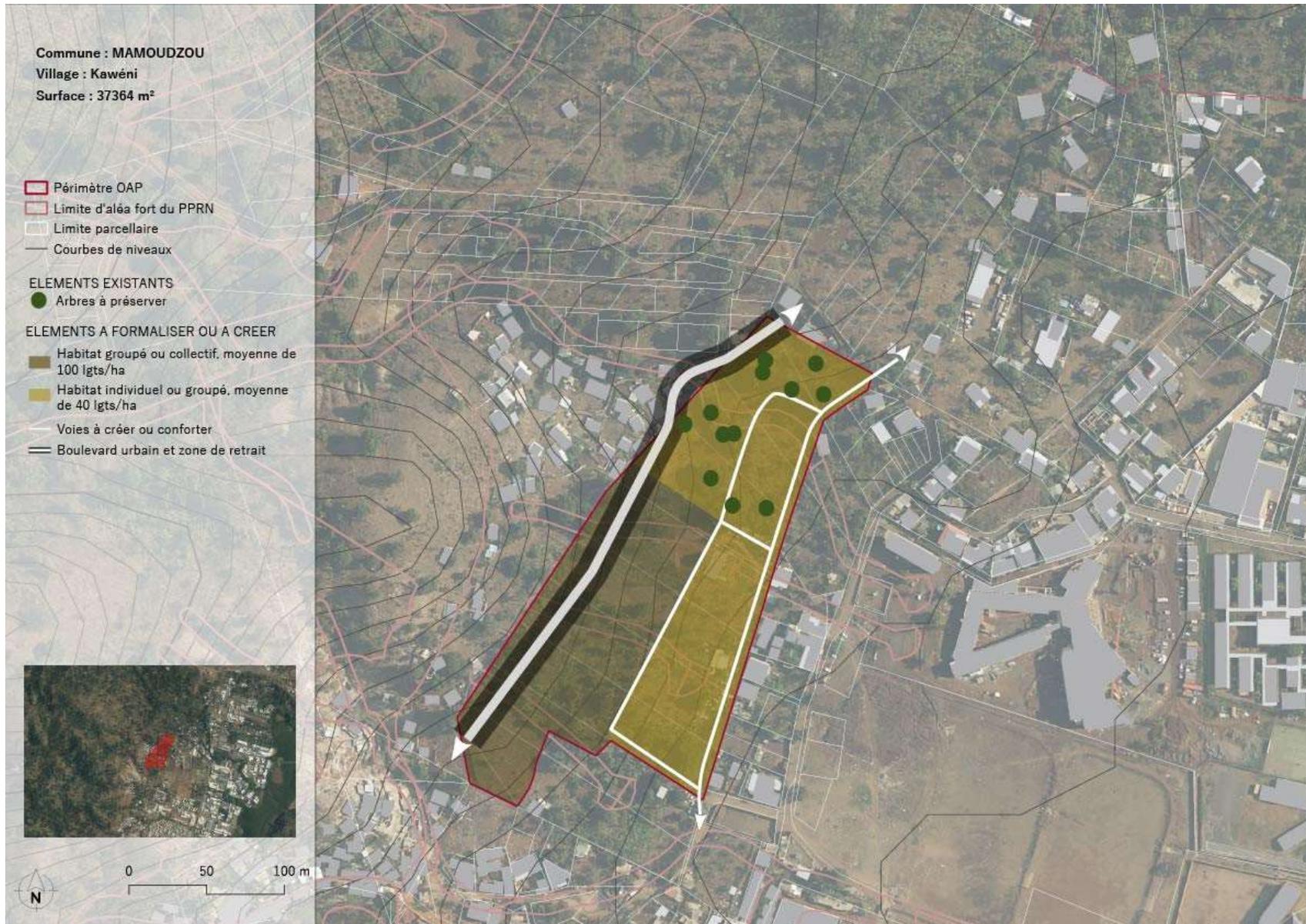
L'OAP prévoit une densité comprise entre 40 et 100 logements par hectare en moyenne, soit environ **120** logements à produire.

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 (axe 1). 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-6 : 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 079m<sup>2</sup>.



### 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 079m<sup>2</sup>.

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.**

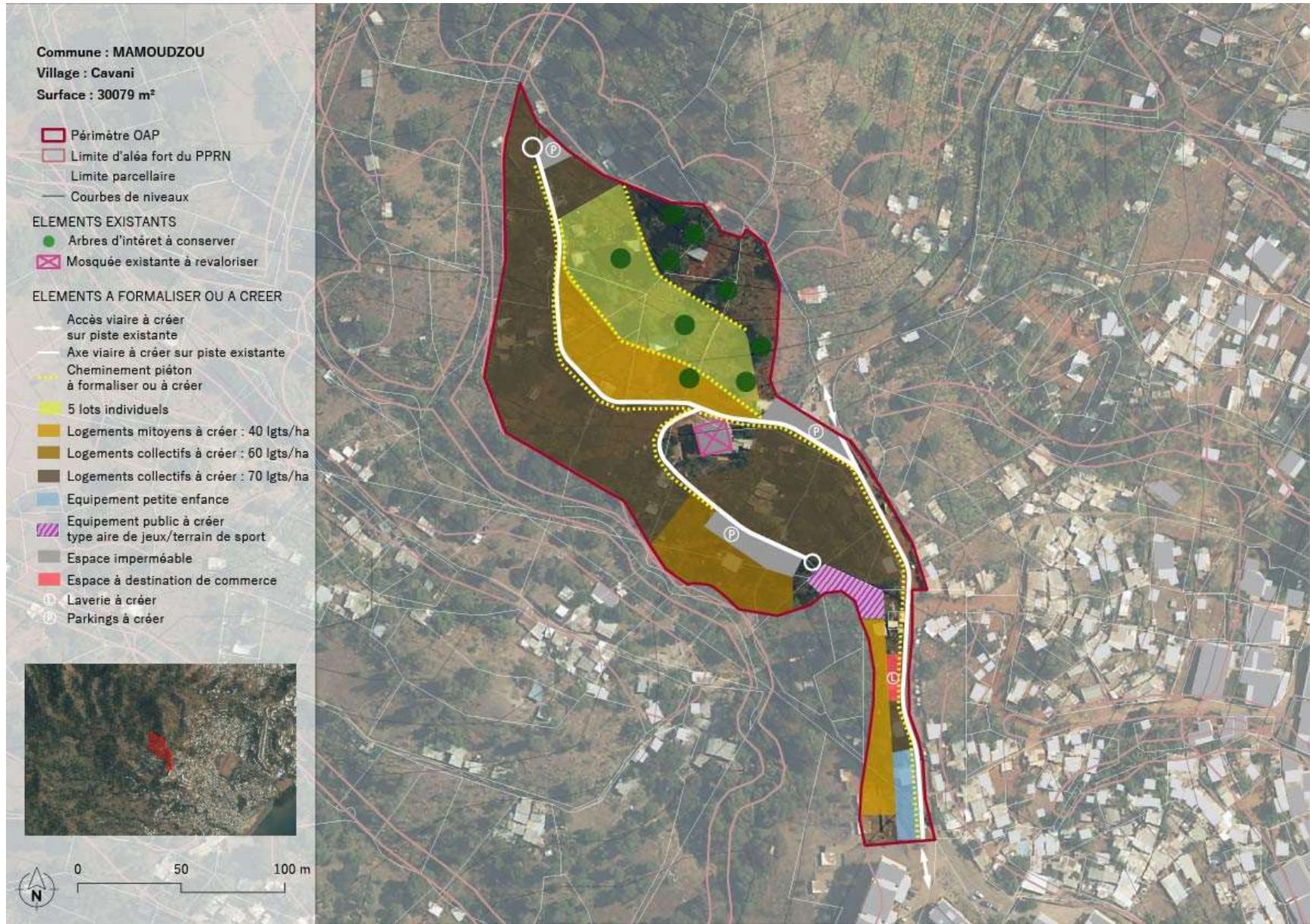
**La densité brute de l'OAP est de 56 lgts/ha.**

#### 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-7 : MTSAPERE – MRO WA HANDRA

### 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 113 841m<sup>2</sup>.



### 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 207m<sup>2</sup>.

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 (axe 1).

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.

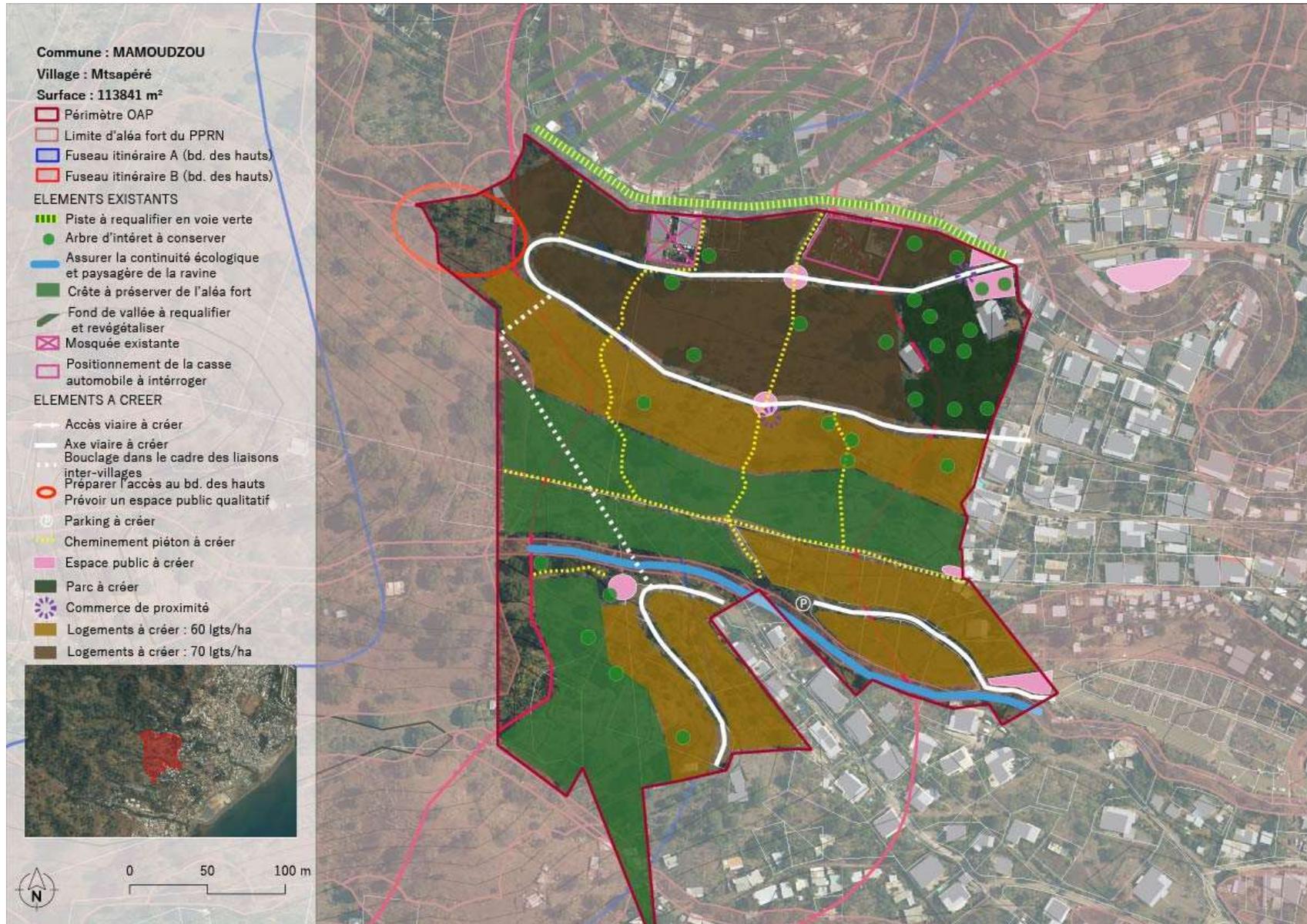
Les habitats implantés dans le fond de vallée doivent être relogés pour être les sortir du risque. Dans un second temps sa requalification permettra de préserver ce corridor écologique et renforcer la trame verte et bleue.



*Périmètre au Nord de la crête*



*Périmètre au Sud de la crête*



## OAP N°1AU-8 : PASSAMAINTY – MRONI M'MANGUA

### 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 74 966 m<sup>2</sup>.

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*

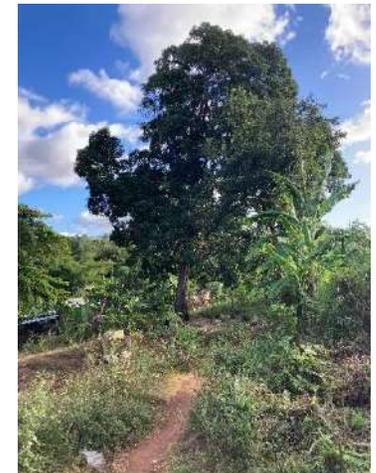


*Végétation luxuriante et arbres remarquables à préserver près de la ravine*

*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 74 966 m<sup>2</sup>.

- 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 240 logements** sur ce site.

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

**Justification**

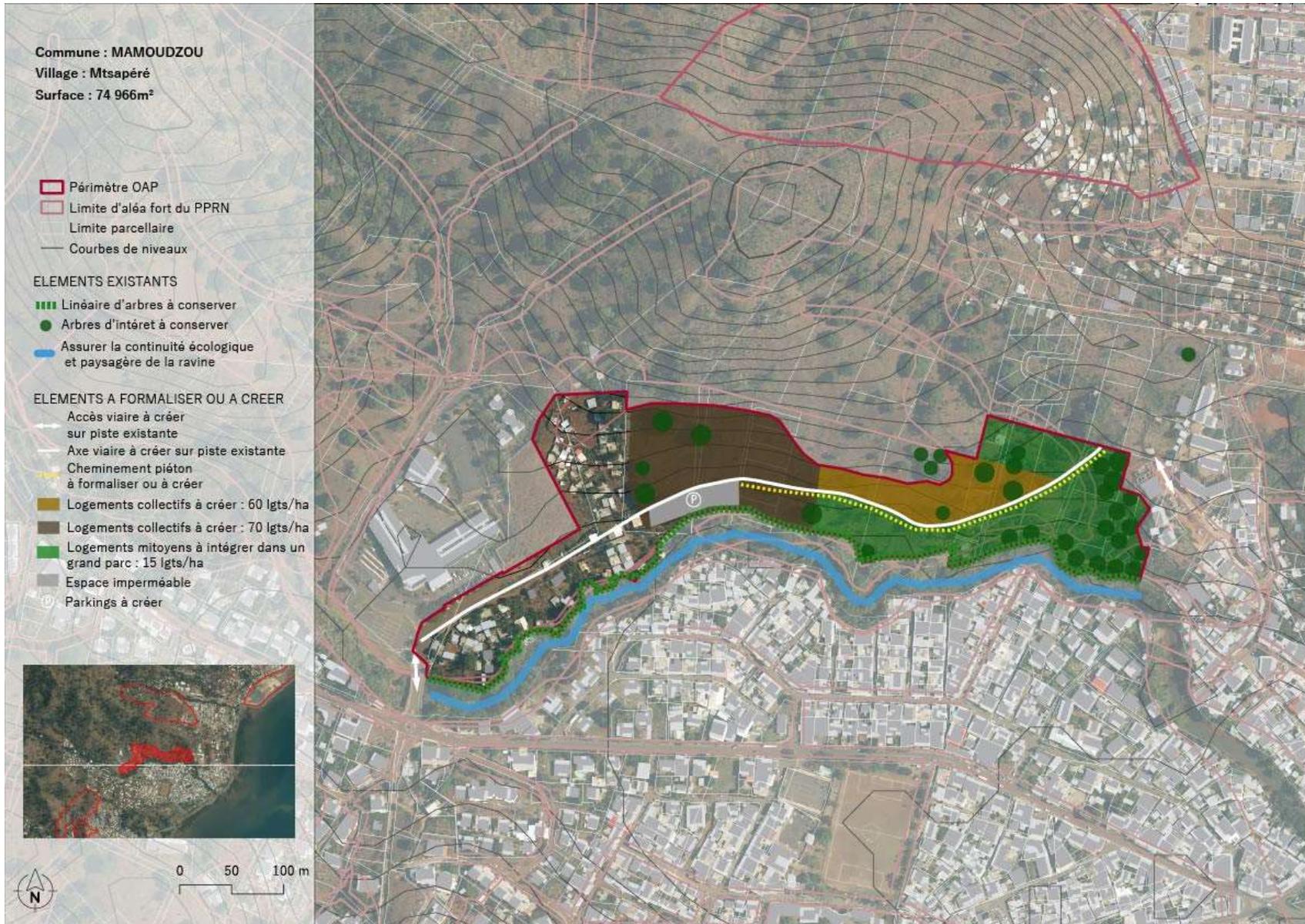
Malgré une topographie marquée à certains endroits et une présence importante d'habitat informel, ce périmètre d'OAP est structuré, notamment grâce une réelle possibilité de connexion et de maillage optimisé.

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 : TOUNDZOU 1 - MLIMANI

### 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 m<sup>2</sup>.

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.

### 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 de s'intégrer 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 m<sup>2</sup>.

Une diversité de typologie allant des maisons aux logements collectifs doit se retrouver sur le site, pour une densité moyenne de 75 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 60 à 100 logements par hectare en R+4 et 30% des RDC seront actifs : 250 logements au minimum sont attendus.**

### Justification

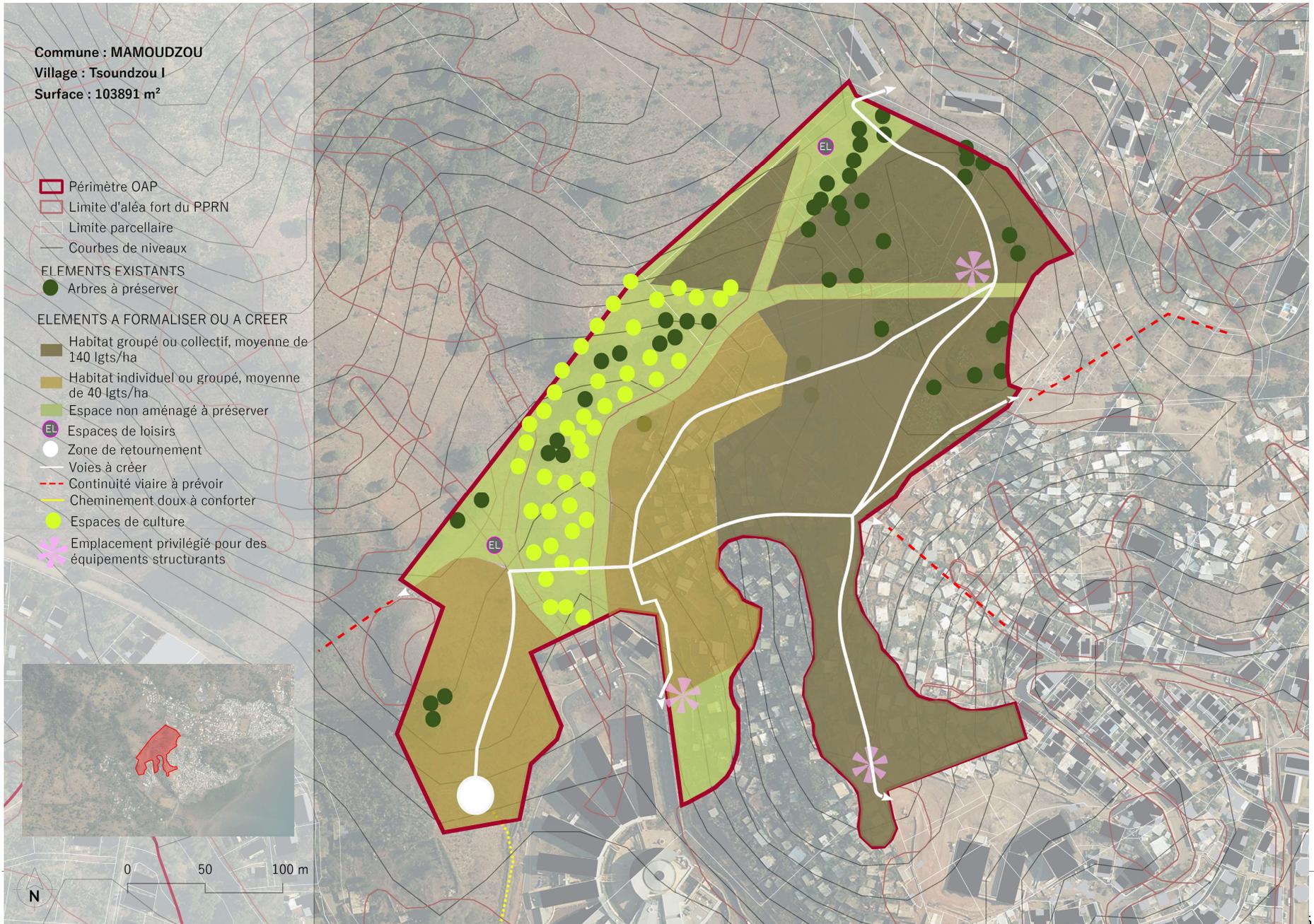
Ce secteur est idéalement positionné malgré la topographie qui le caractérise.

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.

Cette OAP est en lien avec les objectifs de l'axe 1 du PADD, tels que « Etablir une programmation en logement réaliste et adapté », « réunir les conditions pour produire massivement », « centre le développement urbain sur les villages et en continuité ».



## OAP N°1AU-10 : TSoundzou 2 – KWALE

### 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 131m<sup>2</sup>



### 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 131m<sup>2</sup>.

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.

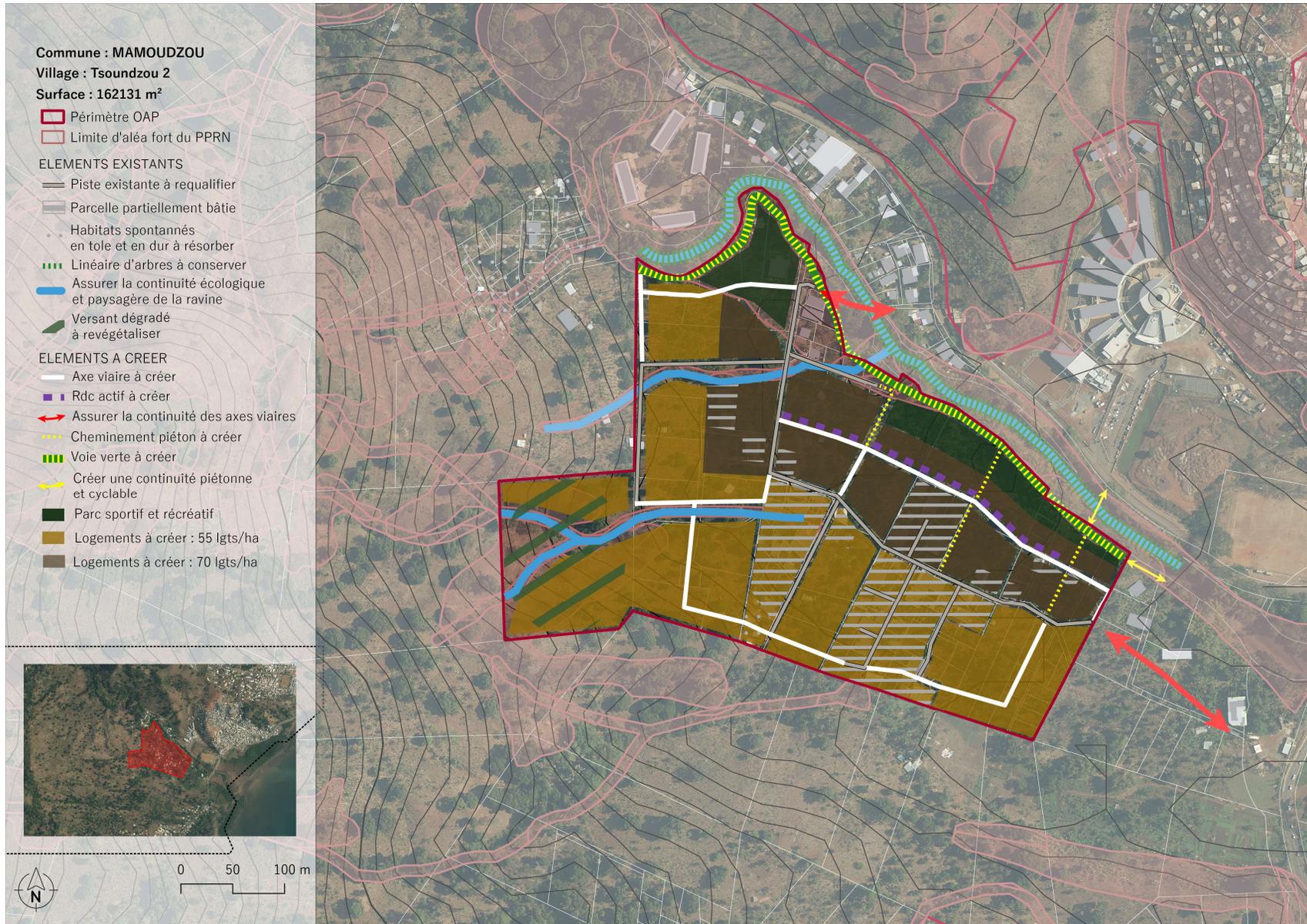
Un maillage viaire permet de réorganiser l'urbanisation en cours. Des cheminements piétons devront relier facilement les espaces résidentiels aux abords du cours d'eau. Une continuité piétonne assurera un accès rapide au collège, au terrain et plus largement au centre-bourg de Tsoundzou 1

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 (terrassement) devra être revégétalisé.





## OAP N°1AU-11 : TSoundzou 2

### A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Tsoundzou Elle se localise à l'extrémité Nord-Est du village. Le périmètre occupe un espace agricole en limite de parcelles déjà construites.

La topographie présente de fortes pentes au Nord du périmètre.

La superficie totale est de 59 326 m<sup>2</sup>



### B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

#### Objectifs

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 assurer la continuité paysagère des cours d'eau et ravines.

#### Philosophie du projet

Le site de l'OAP marque la volonté de proposer des sites d'accueil d'urbanisation mixte, tourné en majorité vers le résidentiel. Elle est traversée par une ravine, un lien piéton devra être réalisé entre les deux espaces d'urbanisation afin d'assurer leur continuité.

#### Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 59 326 m<sup>2</sup>.

Elle fournit une emprise d'environ 4 hectares urbanisables, dédiés à l'accueil de logement et pouvant accueillir une mixité des fonctions, pour une densité de 60 logements par hectare, soit environ 240 logements.

#### Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages (axe 1).

L'accès à la zone 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 ce nouveau quartier d'habitation.





## OAP N°1AU-12 : 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 m<sup>2</sup>.



### 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 future en préservant les bleue et verte.

#### 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.

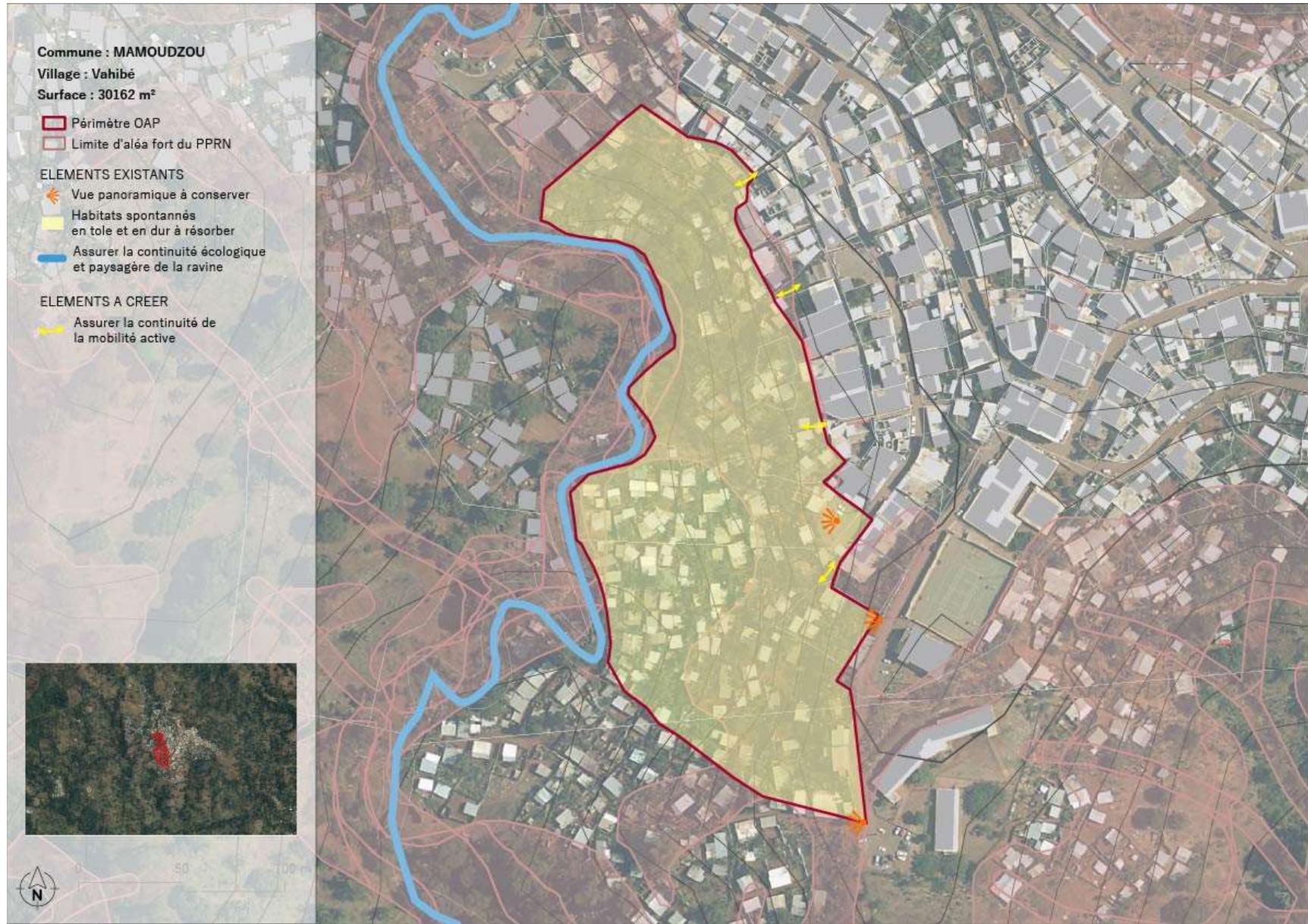
Une reconstruction à l'identique des habitations sera possible à condition de respecter les prescriptions du PPRN. Cette reconstruction se justifie d'une part par la rareté du foncier disponible dans le village, et d'autre part par la proximité du secteur avec le cœur du village et ses équipements.

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.



Cette OAP participe à la réalisation des objectifs de l'axe 4 du PADD, notamment « renforcer la lutte contre l'habitat indigne et l'amélioration de l'habitat ».



## OAP N°1AU-13 : 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 agricole, 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 7336m<sup>2</sup>



### 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.

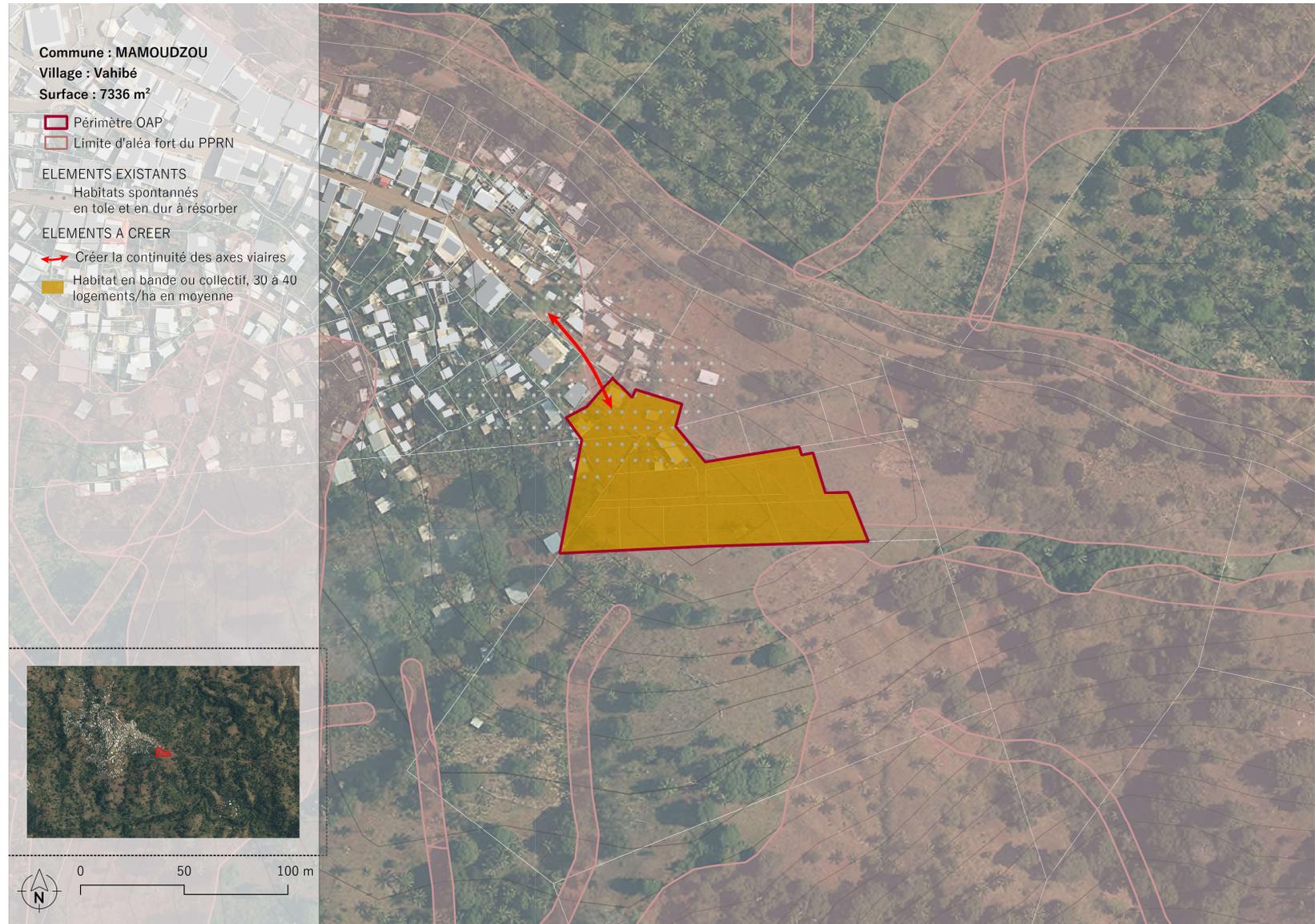
#### Justification

L'OAP répond à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain en continuité des villages (axe 1).

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-14 : TSARARANO NORD

### 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 079m<sup>2</sup>



### B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

#### Objectifs

Renforcer l'offre en logement de façon cohérente sur le village de Tsararano, afin 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 optimisant la surface disponible sur ce site et en développant de façon raisonnée l'offre en logement sur le village de Tsararano, avec une densité comprise entre 30 et 40 logements par hectare, soit environ 140 logements, pour s'inscrire en cohérence avec le tissu existant.

#### Programmation

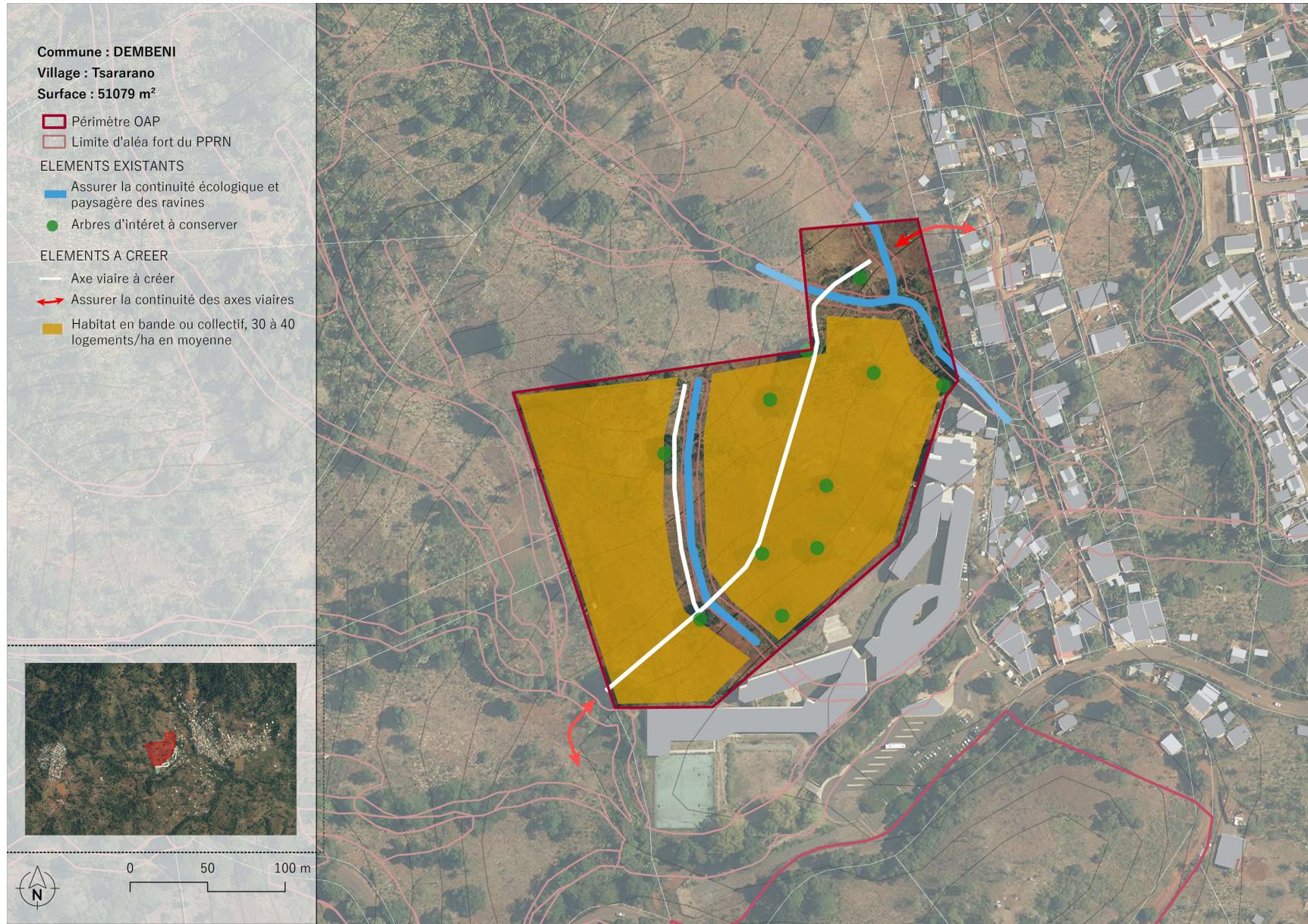
L'OAP prévoit la construction d'un quartier pouvant être mixte, à dominante habitat avec une densité moyenne comprise entre 30 et 40 logements par hectare. Environ 140 logements sont à prévoir.

#### 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 engendrés par la création de ce nouveau quartier.



## OAP N°1AU-15 : DEMBENI – LES HAUTS DE DEMBENI

### A. LOCALISATION

L'OAP se situe sur le versant d'une colline au Sud de Dembeni 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 m<sup>2</sup>.



### 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 m<sup>2</sup>.

8000 m<sup>2</sup> 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 (axe 1). En effet, ce développement urbain s'inscrit dans le prolongement de la trame urbaine de Dembeni 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. L'axe viaire à créer sur le schéma de la présente OAP est un minimum, d'autres voies devront être créées pour assurer un aménagement cohérent au regard de la densité du site.



*Piste traversant le périmètre*

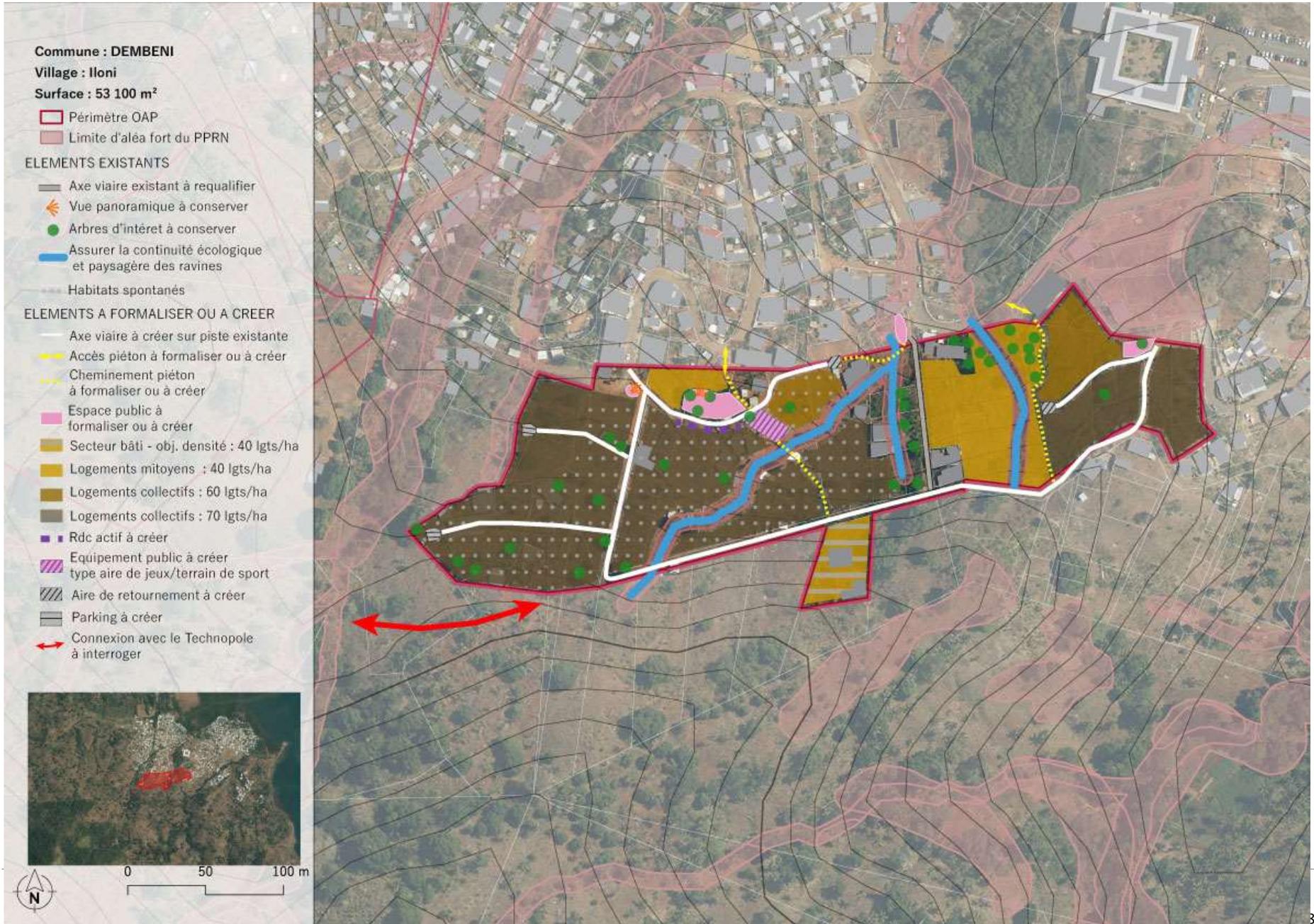
Les constructions spontanées légères et en dur, relativement éparses, devront être démolies pour aménager ce secteur suivant des densités suffisantes pour respecter la consommation d'espace de la CADEMA.



*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-16 : TSARARANO – QUARTIER LYCEE TSARARANO SUD

### 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 338m<sup>2</sup> 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.





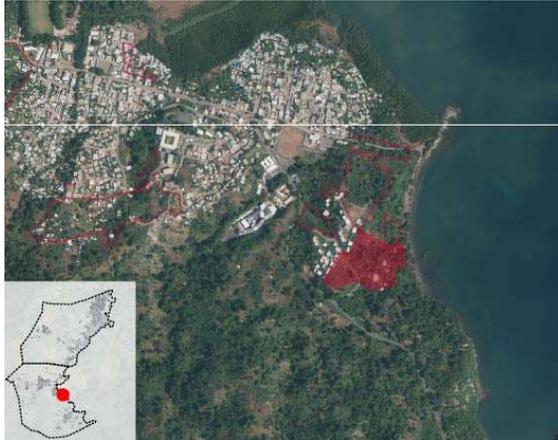
## OAP N°1AU-17-18 ET 19 : ILONI – SONGORO II

### 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 29 740 m<sup>2</sup>.

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 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

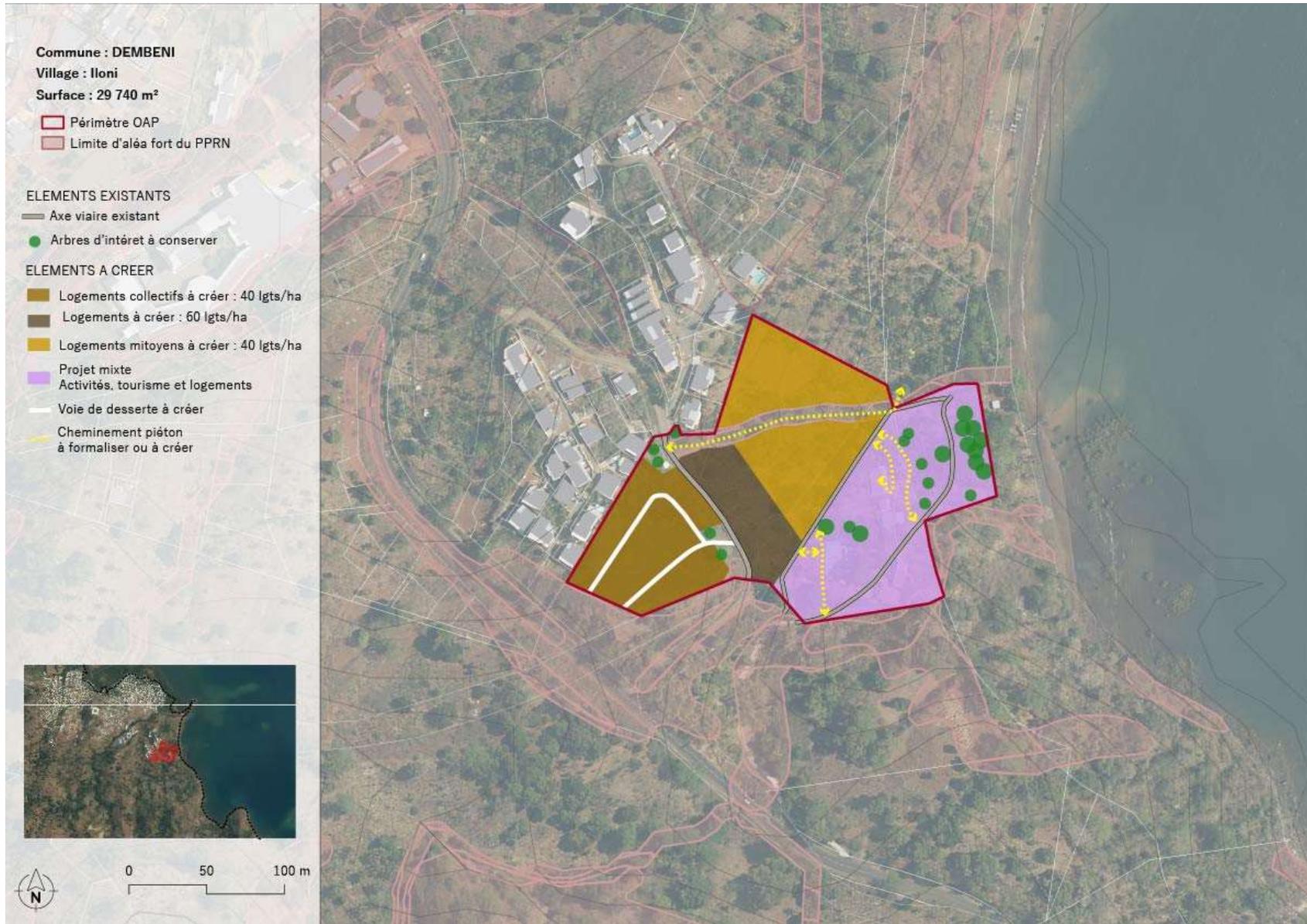
L'OAP recouvre une surface totale de 29 740 m<sup>2</sup>.

- **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 (axe 1 du PADD).

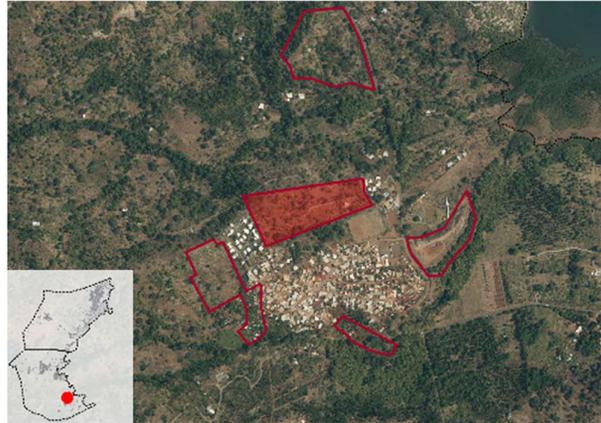
L'urbanisation contigüe est structurée et son développement via la poche d'urbanisation permet de contribuer à l'effort de production de logements dans cette partie de la CADEMA. Cette OAP répond dans ce sens à l'orientation du PADD qui préconise de centrer le développement urbain sur les villages et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



## OAP N°1AU-20 : 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 m<sup>2</sup>.



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 m<sup>2</sup>.

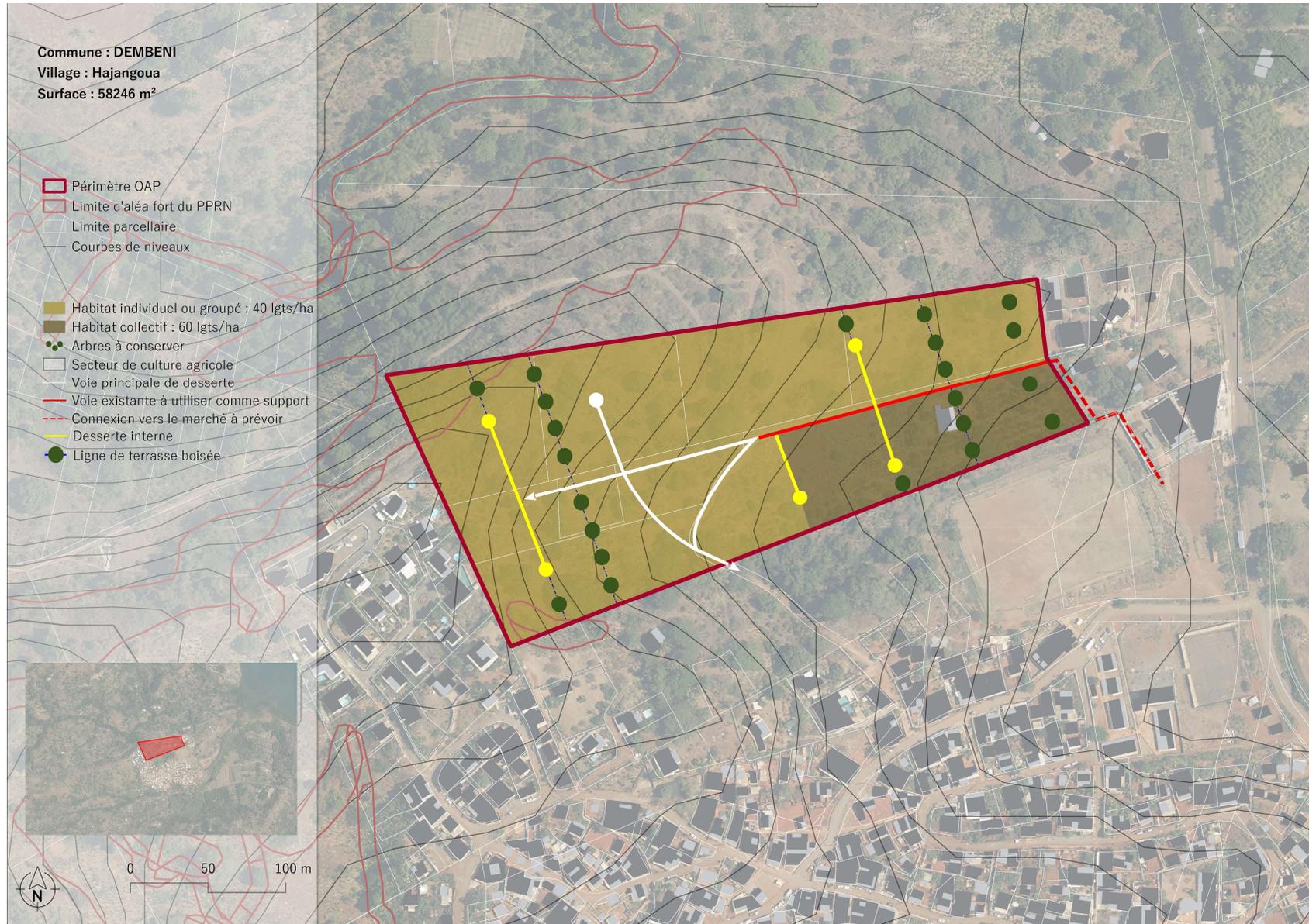
- **Les logements individuels seront édifiés selon une densité moyenne de 40 logements par hectare : 148 logements.**
- **Les logements collectifs seront édifiés selon une densité moyenne de 60 logements par hectare en R+2 et 100% des RDC seront actifs : 60 logements.**

### **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-21 : 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.

Cette OAP répond à l'objectif de l'axe 4 de « répondre au besoin en équipement sur le territoire ».

#### 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.

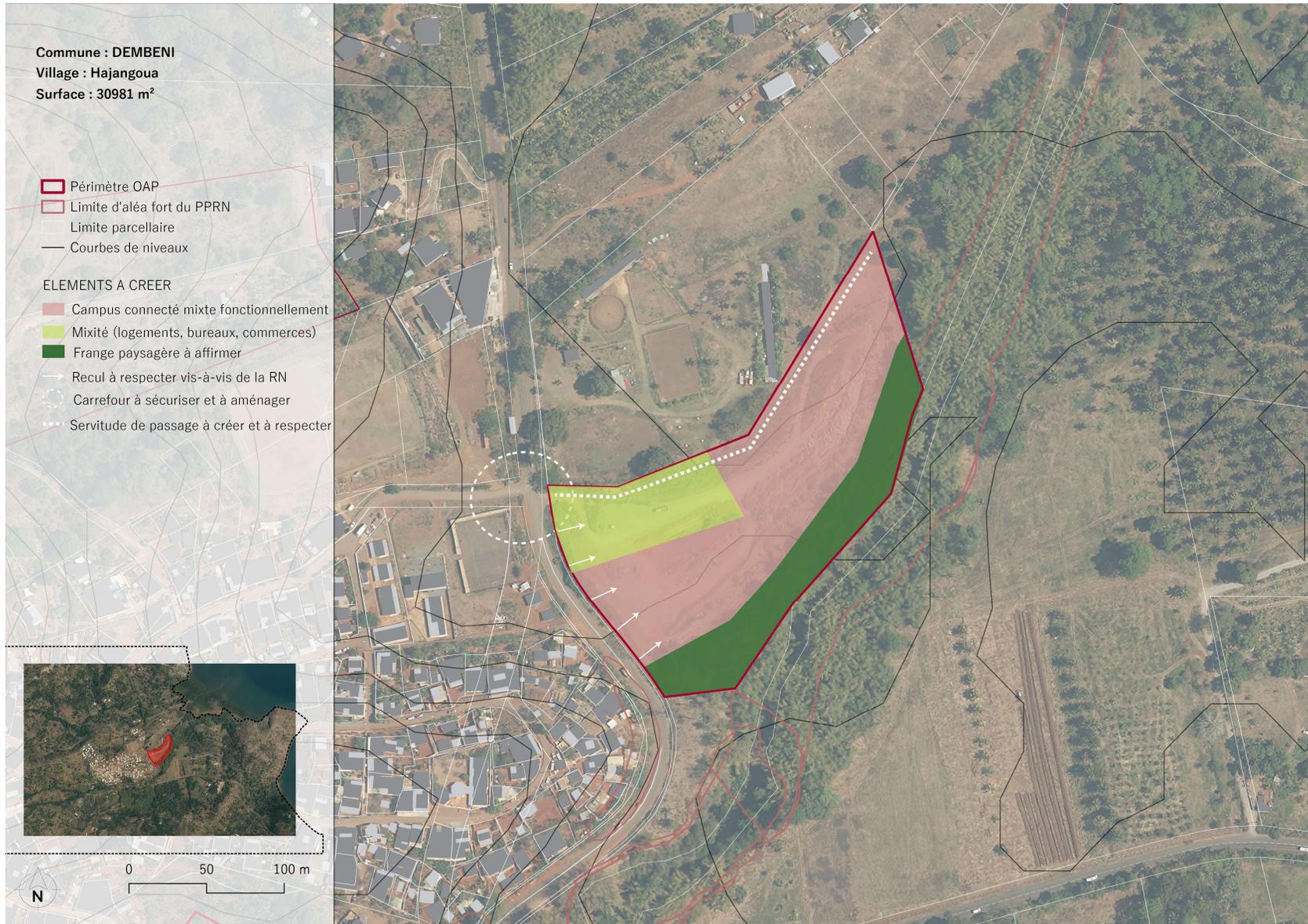
Un recul doit être observé vis-à-vis de la RN, le talus doit être conservé. Le carrefour amenant à Hajangoua doit être aménagé.

#### Justification

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



*Vue sur l'accès depuis la RN*



## 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 superficie totale du secteur d'aménagement est de 53 897 m<sup>2</sup>.



### 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 53 897<sup>2</sup>. La création de **100 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 26 000 m<sup>2</sup> 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.

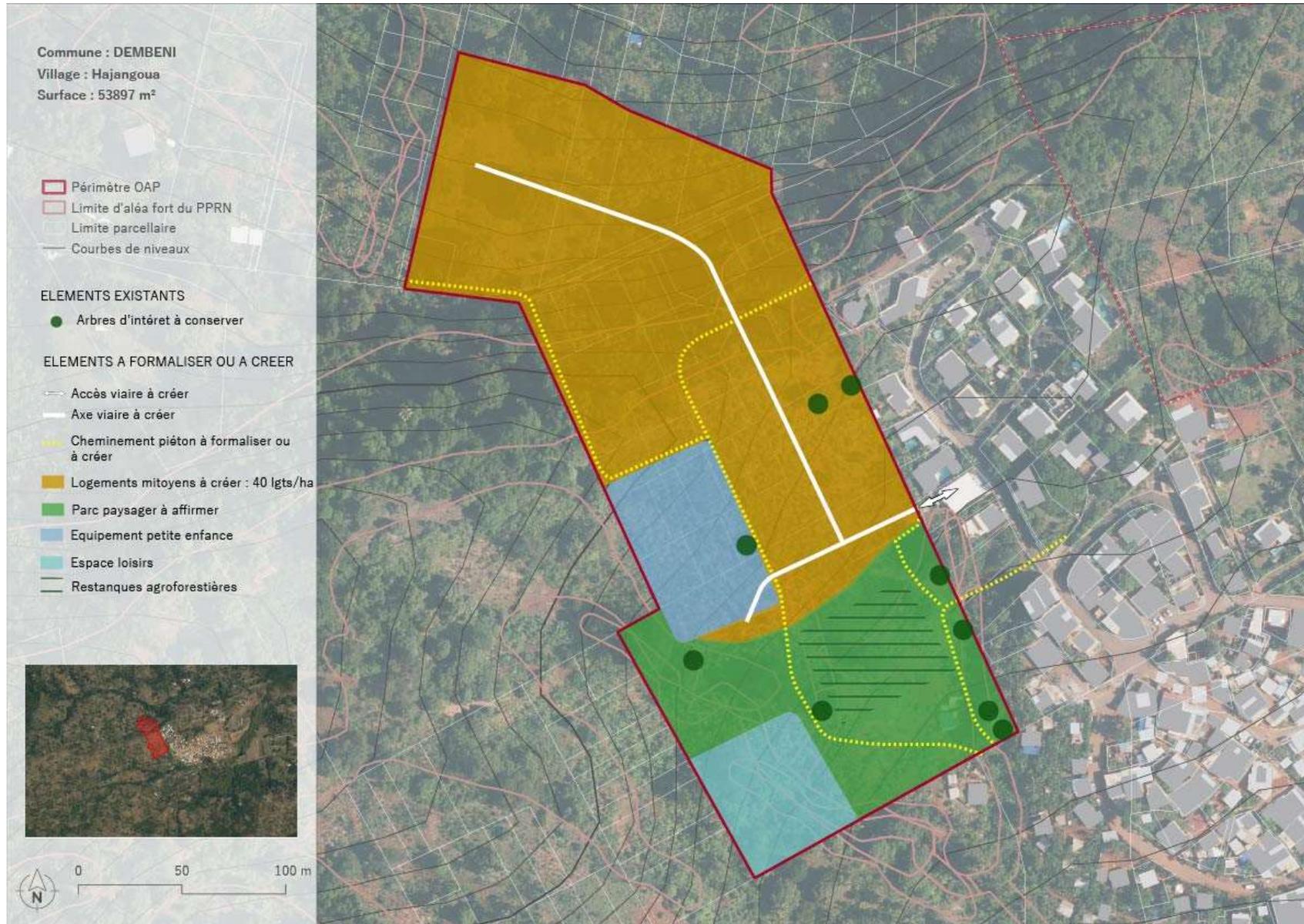


*Route existante*

L'OAP vise à limiter l'imperméabilité des sols et les constructions en lien avec les risques présents sur et à proximité de la zone. Elle permet de conforter des aménagements de gestion des eaux pluviales à travers la mise en place de noues et de bassins d'orage.

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.

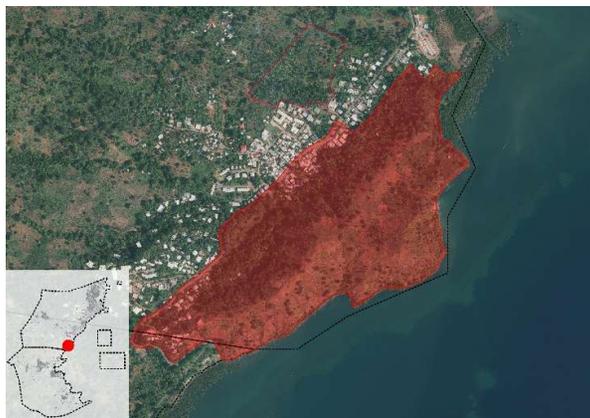


## OAP N°1AU-23 : TSOUNDZOU 2 LITTORAL

### A. LOCALISATION

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) ciblée ici est localisée le long de la RN2 dans le village de Tsoundzou II.

Précisément, les espaces concernés par l'OAP comprennent une bande englobant la RN2 et le carrefour vers le secteur résidentiel de « La Palmeraie », les habitations construites à l'est de l'axe routier et le versant agrico/naturel dominant le littoral.



Un des accès à la zone / La ligne de crête marquée par un cheminement

Les espaces compris dans l'OAP sont donc variés avec la présence de constructions en bon état, de constructions indignes, de voiries, de pistes de terre, d'espaces cultivés, d'arbres remarquables et de boisements ainsi que de la bande littorale.



Un espace dégagé de culture dans le versant

B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

**Objectifs**

L'OAP ici constituée a un double objectif :

- Accueillir de nouveaux logements dans la bande littorale avec notamment des orientations fortes en matière d'intégration paysagère,
- Accompagner cet accueil avec une restructuration globale de cette séquence de Tsoundzou II pour améliorer les connexions et notamment la sécurité routière en prévision de l'accroissement de population prévu ici.

**Accueillir de nouveaux logements :**

Cet objectif renvoie à l'objectif global de production de logements sur la CADEMA à l'échéance du PLUi, notamment pour apporter des conditions de vie digne à la population. Cette production de logement doit cependant être encadrée pour préserver la haute qualité paysagère et environnementale du périmètre concerné et dans ce sens apporter encore davantage de qualité à la vie des futurs habitants, mais également aux populations déjà sur place. A l'échelle régionale, cet encadrement permettra de conserver un front littoral de qualité pour Mayotte.

**Restructuration globale de cette séquence de Tsoundzou II :**

Le développement de la bande littorale de Tsoundzou II ne peut se faire sans une réflexion d'ensemble, notamment pour des raisons de sécurité et de fonctionnement optimisé du territoire. En effet, avec cette OAP mais également les deux autres prévues sur les hauts de Tsoundzou II, ce sont près de 1 700 logements supplémentaires qui seront créés dans ce village. Aussi, l'aménagement de la bande littorale doit être l'occasion de revoir les fonctionnalités des espaces bordant la RN2 ainsi que les liens entre tous les espaces qui constituent et constitueront Tsoundzou II, résidentiels ou non.

**Philosophie du projet**

Le projet doit être abordé comme un projet urbain à part entière et dans une démarche intégrée et plurithématiques avec comme ligne conductrice la qualité paysagère, environnementale et architecturale. Dans ce sens, il s'agira bien d'une opération d'aménagement constituée de plusieurs opérations d'ensemble traitant :

- Des connexions et des mobilités nécessaires aux déplacements sécurisés et confortables des habitants,
- Des espaces extérieurs, publics et privés, de vie commune participant à l'appartenance au village de Tsoundzou II,
- Du maintien d'espaces agricoles au sein de l'opération voire leur structuration pour concilier développement urbain et production locale,
- Du développement des infrastructures nécessaires, notamment les réseaux d'adduction en eau, d'assainissement et d'électricité (notamment au regard du classement en zone ouverte à l'urbanisation),
- De la construction d'une offre diversifiée en logements, répondant aux besoins de la population,
- De la mise en œuvre d'un large projet paysager affirmant la ligne conductrice du projet et répondant à un des objectifs de qualité paysagère du plan paysage de la CADEMA qui prévoit sur ce secteur d' « Assurer la qualité des entrées de ville et des franges urbaines »,
- De la prise en compte des risques naturels présents dans la zone.

**Programmation**

Le projet doit permettre la création de logements et d'une offre de proximité qui viendra compléter celle présente le long de la RN2, notamment au centre du village de Tsoundzou II. Aussi, il est attendu :

- La production de 500 logements maximum pour respecter une densité moyenne d'un peu plus de 40 logts./hectare mais permettre un projet aéré, intégré dans le paysage littoral et prenant en compte les risques naturels.
- En adéquation avec les orientations du programme d'orientations et d'actions « habitat », la programmation prévoira à minima 50% de logements à loyers ou prix encadrés (logements locatifs sociaux et très sociaux, logements en accession sociale à la propriété, et logements adaptés).
- La création de rez-de-chaussée actifs permettant l'installation d'une offre de proximité (commerces, services voire équipements) en complément de l'offre présente le long de la RN2. Dans ce sens, cette offre de rez-de-chaussée actifs sera

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

étudiée dans un périmètre élargi avec le concours le cas échéant de partenaires institutionnels comme la Chambre de Commerce et d'Industrie de Mayotte.

L'intégration des bâtiments sera assurée par le respect des règles en matière de hauteur de la zone à urbaniser avec une règle générale à R+3. Une majoration est autorisée dans ce secteur à R+5 à condition que le dernier niveau soit construit sous forme d'attique.

L'intégration des bâtiments sera également assurée par l'aménagement d'espaces extérieurs végétalisés et peu imperméabilisés ; chaque opération doit dans ce sens proposer de véritables projets paysagers et proposer des écrans boisés autour des bâtiments. Ces espaces s'appuieront sur la structure paysagère mise en place le long des courbes de niveaux qui permettront une intégration globale du projet dans la silhouette du littoral mais également le maintien des versants contre les mouvements de terrain. Enfin, tous les arbres remarquables devront être préservés, ceux situés le long de la RN2 et identifiés sur le règlement graphique du PLUi mais également ceux situés dans l'espace littoral.

Pour garantir un fonctionnement adéquat le projet devra prévoir un stationnement suffisant en adéquation avec les règles du PLUi et l'intégrer dans le paysage et la topographie. Pour cela le stationnement sera dès que possible géré en sous-sol ou en niveau inférieur lorsque les bâtiments sont implantés dans la pente.

Deux espaces d'habitats indignes sont ciblés et devront faire l'objet de projets de restructuration pour optimiser les espaces concernés, donner de bonnes conditions de vie aux habitants concernés et s'inscrire pleinement dans le projet urbain visé par cette OAP.

En plus des espaces non bâtis et non imperméabilisés prévus sur le périmètre de l'OAP, chaque opération devra prévoir des espaces de pleine terre, plantés d'essences locales et donc non imperméabilisés. Ces espaces seront les plus généreux possibles. Depuis tous les espaces aménagés, un large réseau de cheminements piétons permettra de rejoindre le village de Tsoundzou II, le littoral et les différentes opérations entre elles ; tant que possible les tracés existants seront les supports de ces parcours.

La gestion intégrée des eaux pluviales devra être réfléchie et développée sur le périmètre de l'OAP et au sein des opérations mises en œuvre, notamment pour favoriser l'infiltration et limiter les coûts d'aménagements liés à la mise en place de réseaux.

Enfin, pour mener à bien chaque opération, une attention particulière devra être prévue sur la prise en compte des aléas et risques naturels présents dans la zone. Pour cela les PPR devront être consultés et des études de précision pourront être menées en accord avec les services compétents de l'Etat.

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Maître d'Ouvrage : CADEMA

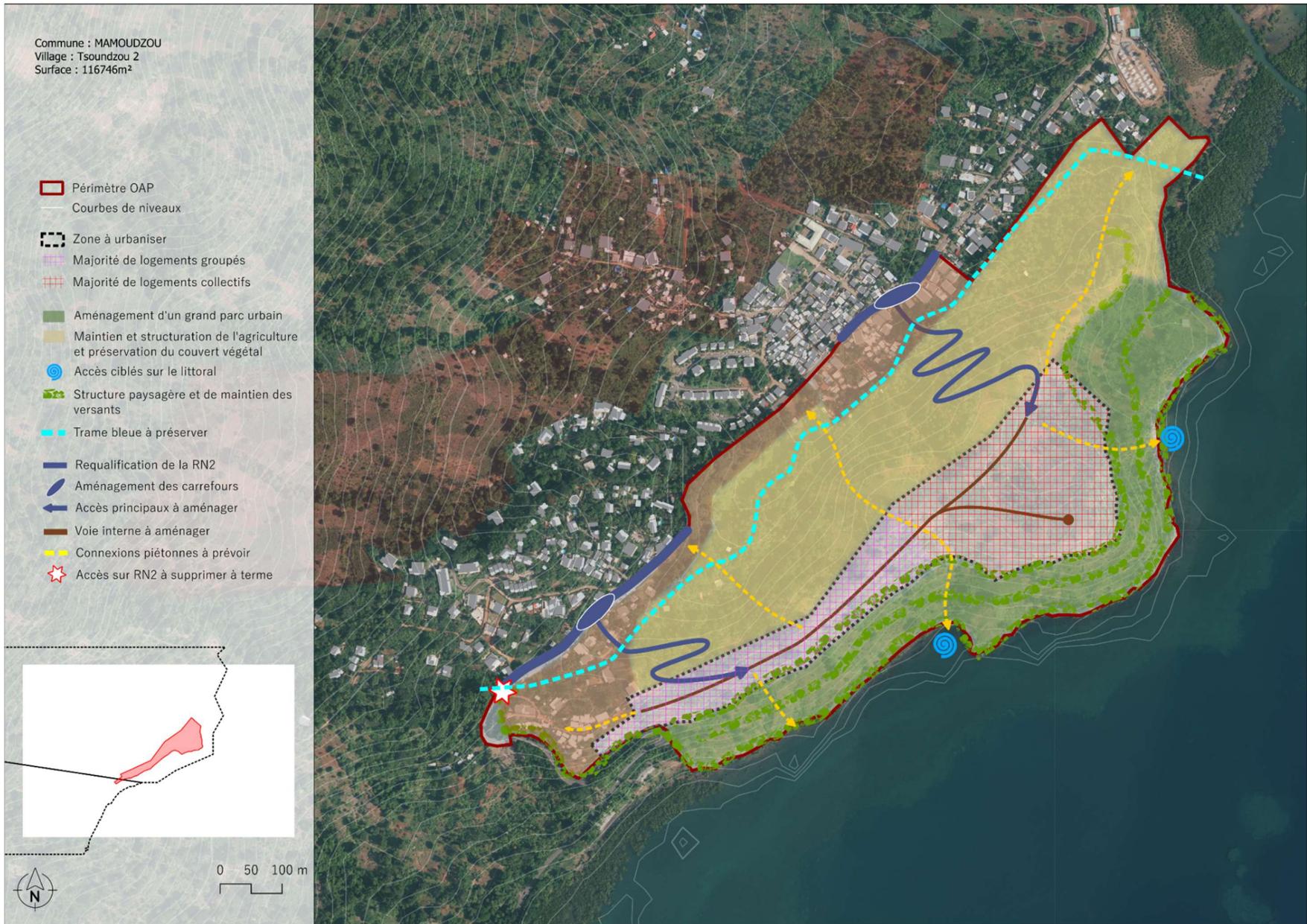
### Justifications

Le secteur concerné par l'OAP jouit d'une grande qualité paysagère ce qui valorise grandement la bande littorale de Tsoundzou II. Parallèlement, force est de constater que Tsoundzou II représente un de secteurs privilégiés de développement de la CADEMA, notamment au regard de la rareté du foncier opérationnel par ailleurs (absence de foncier, risques naturels présents, topographie trop accidentée, etc.).

Dans ce contexte le développement de la zone à urbaniser a été validé par les élus mais dans une volonté d'aménagement respectueux des espaces. Aussi, le projet vise une haute qualité paysagère et architecturale mais aussi une réflexion globalisée avec le reste de Tsoundzou II pour assurer, à termes, un ensemble urbain vivable et bien connecté.

L'opération permet dans ce sens la requalification de la RN2, sur des linéaires de quelques centaines de mètres mais également l'aménagement des carrefours où les accès principaux à la zone seront aménagés et où les liens avec le reste du village sont possibles. La requalification de la RN2 doit passer par une perspective plus urbaine de l'axe routier et par sa sécurisation.

Future vitrine de Tsoundzou II et de la CADEMA a une plus large échelle, ce projet sera également une réponse opérationnelle de résorption de poche d'habitats indignes et de production d'une offre de logements sociaux pour la population. Avec les autres opérations prévues à Tsoundzou II, ce projet insufflera un renouveau de qualité urbaine et de dynamisation d'un des secteurs les plus propices au développement urbain de la CADEMA.

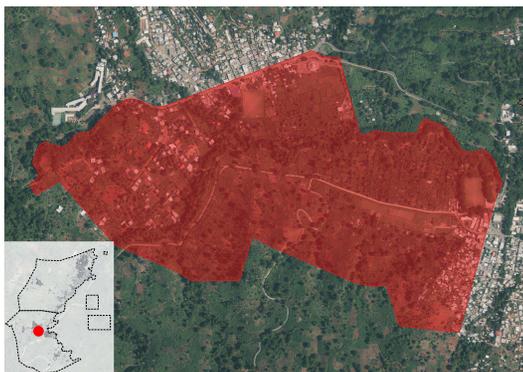


## OAP N°1AU-24 : ZAC DE TSARARANO

### A. LOCALISATION

L'OAP est située entre les villages de Dembéni et Tsararano, à proximité de zones urbaines. Le périmètre couvre une zone agricole bordée à l'est par des parcelles déjà construites (village de Dembéni).

La topographie de la région présente de fortes pentes sur l'ensemble du périmètre. La superficie totale de cette zone est de 1 176 270 m<sup>2</sup>, soit 117 ha.



### B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

#### Objectifs

Le projet de ZAC Tsararano – Dembéni, situé dans cette OAP, vise à développer le secteur en tant que nouveau quartier à vocation mixte. Ce quartier comprendra des logements, des équipements, des commerces, des services et des activités répondant aux besoins de la commune et du grand territoire.

Ce site de l'OAP reflète la volonté de réduire la consommation d'espace en densifiant cette zone d'extension. L'objectif est d'accueillir de nouvelles populations tout en préservant la qualité paysagère et environnementale du site.

#### Philosophie du projet

Le site de l'OAP reflète la volonté de proposer des zones d'urbanisation mixte, principalement résidentielles, tout en permettant l'extension du domaine universitaire existant. Des liaisons piétonnes devront être créées pour assurer la desserte générale du site et relier les différents programmes.

#### Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 1 176 270 m<sup>2</sup>, soit 117 ha.

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Maître d'Ouvrage : CADEMA

Le projet a pour vocation d'accueillir environ 2050 logements, complétés par une programmation mixte incluant des équipements publics et privés, des commerces et des locaux d'activités. L'objectif est de favoriser une mixité des fonctions, avec une densité de 50 logements par hectare.

Le programme prévisionnel propose la création de :

- Équipements scolaires, surfaces commerciales, et locaux d'activités (bureaux, commerces, services),
- Logements, gendarmerie, cinéma, espaces culturels et culturels,
- Équipements de loisirs sportifs,

Au sein des zones urbanisées, des secteurs seront réservés pour maintenir la pratique agricole sur le territoire.

L'aménagement de la zone prévoit, en accord avec le plan vélo de la CADEMA et le plan de marchabilité de Mamoudzou, le développement des modes doux dans les secteurs denses et urbanisés.

#### Justification

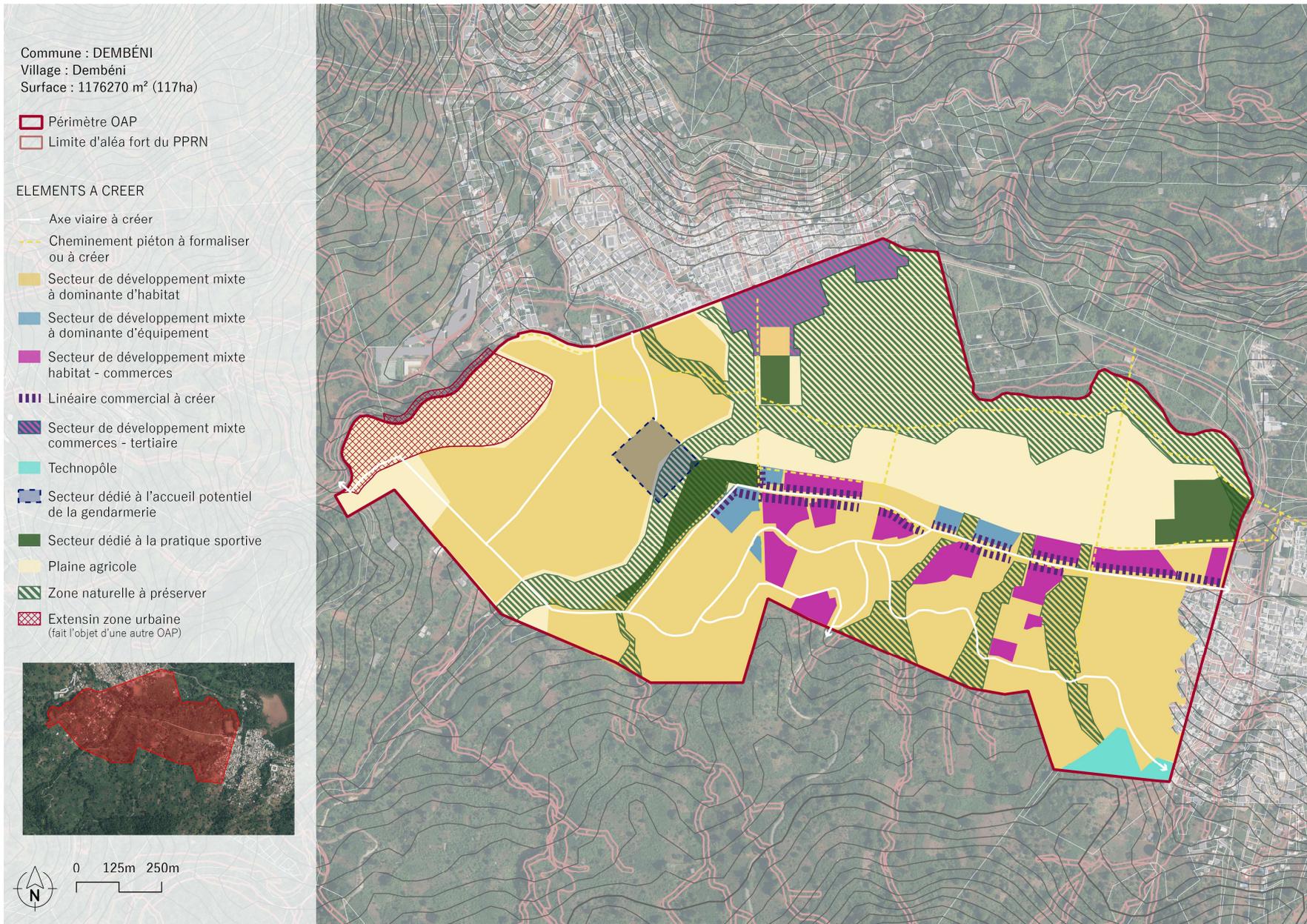
L'OAP répond aux orientations du PADD, visant à réduire les mouvements pendulaires vers Mamoudzou et à améliorer les conditions de vie. Elle s'inscrit dans une volonté de rééquilibrage du territoire mahorais entre le nord et le sud. Le projet contribue ainsi au développement de la centralité urbaine de Dembéni et à son rayonnement sur les territoires du sud et du centre de l'île.

L'OAP vise également à limiter l'étalement urbain, en promouvant la mobilité active pour les déplacements de proximité au sein des zones urbaines comme mentionné dans le PADD.

L'accès à la zone se fait par une route existante, limitant ainsi l'impact sur la route nationale (RN2). Des axes viaires viennent ensuite mailler le périmètre, avec des cheminements piétons reliant les différents programmes et secteurs du projet.

Le projet d'aménagement, encadré par une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), prévoit d'implanter les constructions sur les coteaux pentus de Dembéni afin de préserver les espaces agricoles et naturels de la plaine. Les arbres et boisements existants seront préservés au maximum, et les bâtiments seront conçus selon des principes bioclimatiques pour garantir confort thermique et durabilité.

Les aménagements respecteront le grand paysage et maintiendront les continuités écologiques et paysagères du site. La disposition des constructions, la localisation des programmes, et l'aménagement des espaces publics sont conçus pour minimiser l'impact visuel du nouveau quartier.

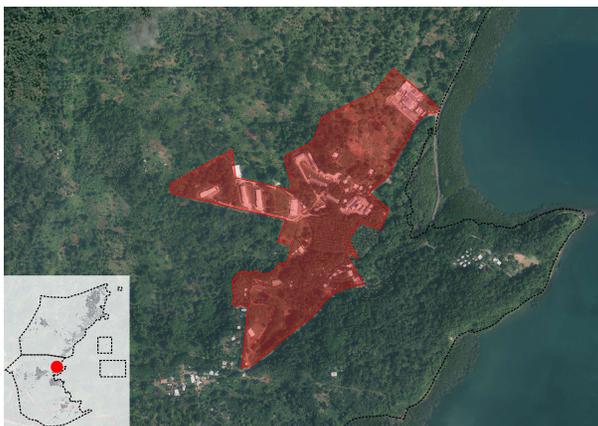


# LES OAP SECTORIELLES A VOCATION ECONOMIQUE EN ZONE A URBANISER

## OAP N°1AUX-1 : IRONI BE – ZAE

### A. LOCALISATION

L'OAP se situe à Ironi Bé, un village localisé au nord de la commune de Dembéni. 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 322 704 m<sup>2</sup>.

### 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 ;

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Maître d'Ouvrage : CADEMA

- 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 Dembéni, la diversité des fonctions et par le renforcement des activités agricoles existantes.

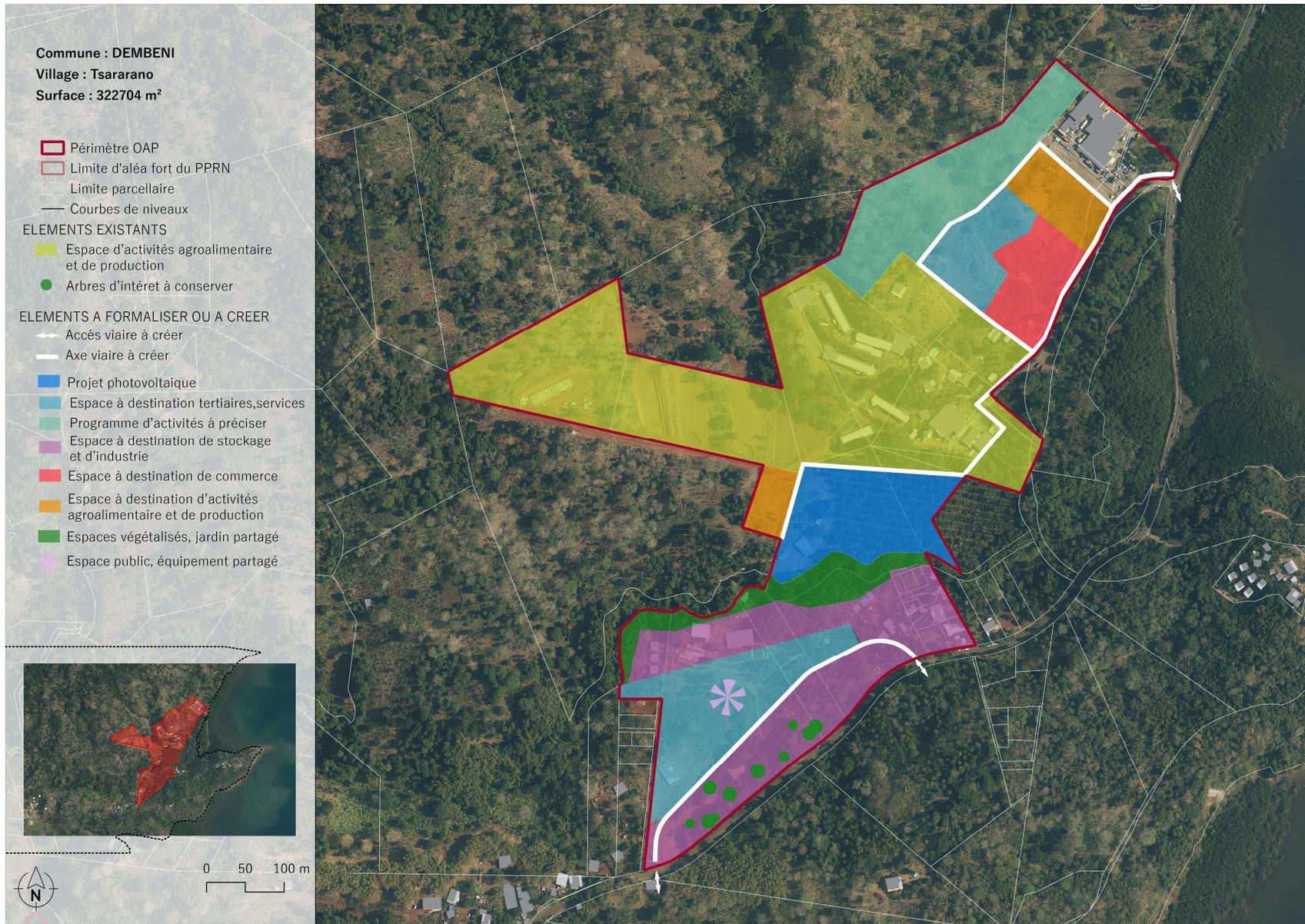
Concernant l'aspect de relais de Madmouzou par rapport aux communes du Sud et du centre, le projet répond à cet enjeu préconisé par le PADD à travers la proposition d'une offre en de services et de commerces et se voit créatrice d'économie et d'emplois. Ainsi, l'OAP répond aux besoins de satisfaire une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

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

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-2 : DEMBENI - ZAE

### A. LOCALISATION

L'OAP se situe entre Tsararano et Dembéni 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 m<sup>2</sup>



### 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 Dembéni, deux pôles de développement majeur de la CADEMA.

#### Programmation

L'OAP recouvre une surface totale de 54 421 m<sup>2</sup>.

Elle fournit une emprise de 39 2600m<sup>2</sup> 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.



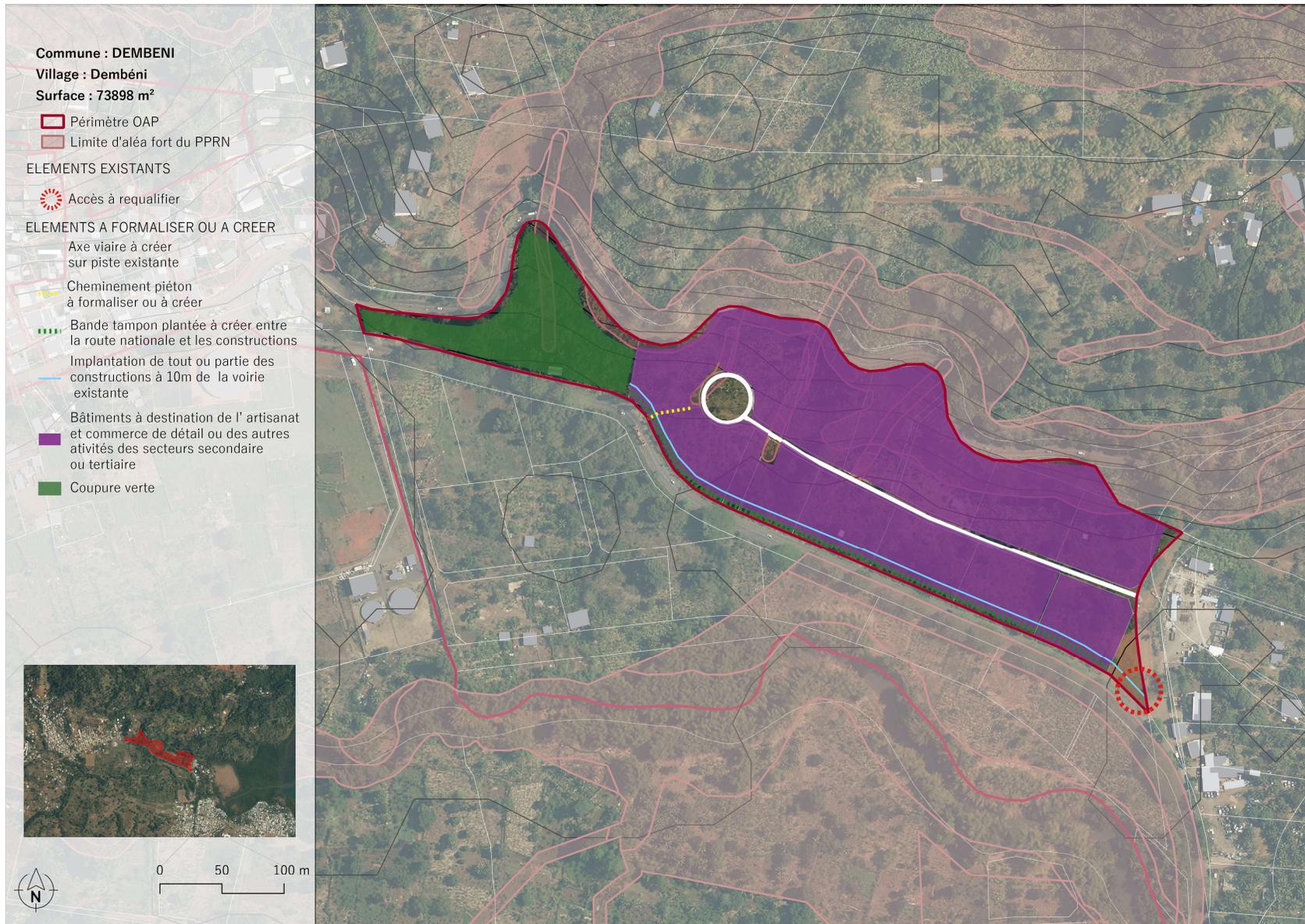
Accès au périmètre d'OAP



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.

Des dispositifs d'éclairages seront à prévoir le long de la route nationale, sur l'emprise de la zone d'activités, afin de d'inscrire dans la continuité de l'aménagement déjà réalisé de l'autre côté de la RN.

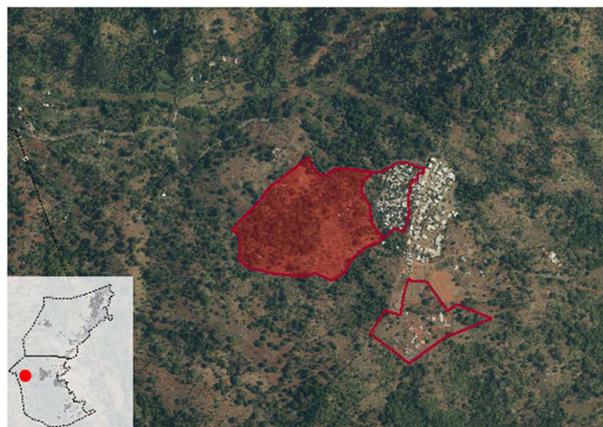


## OAP N°1AUX-3 : ONGOUJOU - ZAE

### 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 m<sup>2</sup>.

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.



*Les premiers espaces moins boisés*



*Clairière centrale accueillant élevage et plantations*

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 visibilités sont limitées.

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



*Espace commun aménagé par les habitants*



*Le point d'entrée sur la RN2*



*Le début de la piste*



## 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 m<sup>2</sup>.

**La surface dédiée aux constructions, bâtiments et installations comprendra à minima 20% d'espaces perméables. 40 000 m<sup>2</sup> 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 163m<sup>2</sup>.



### 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.

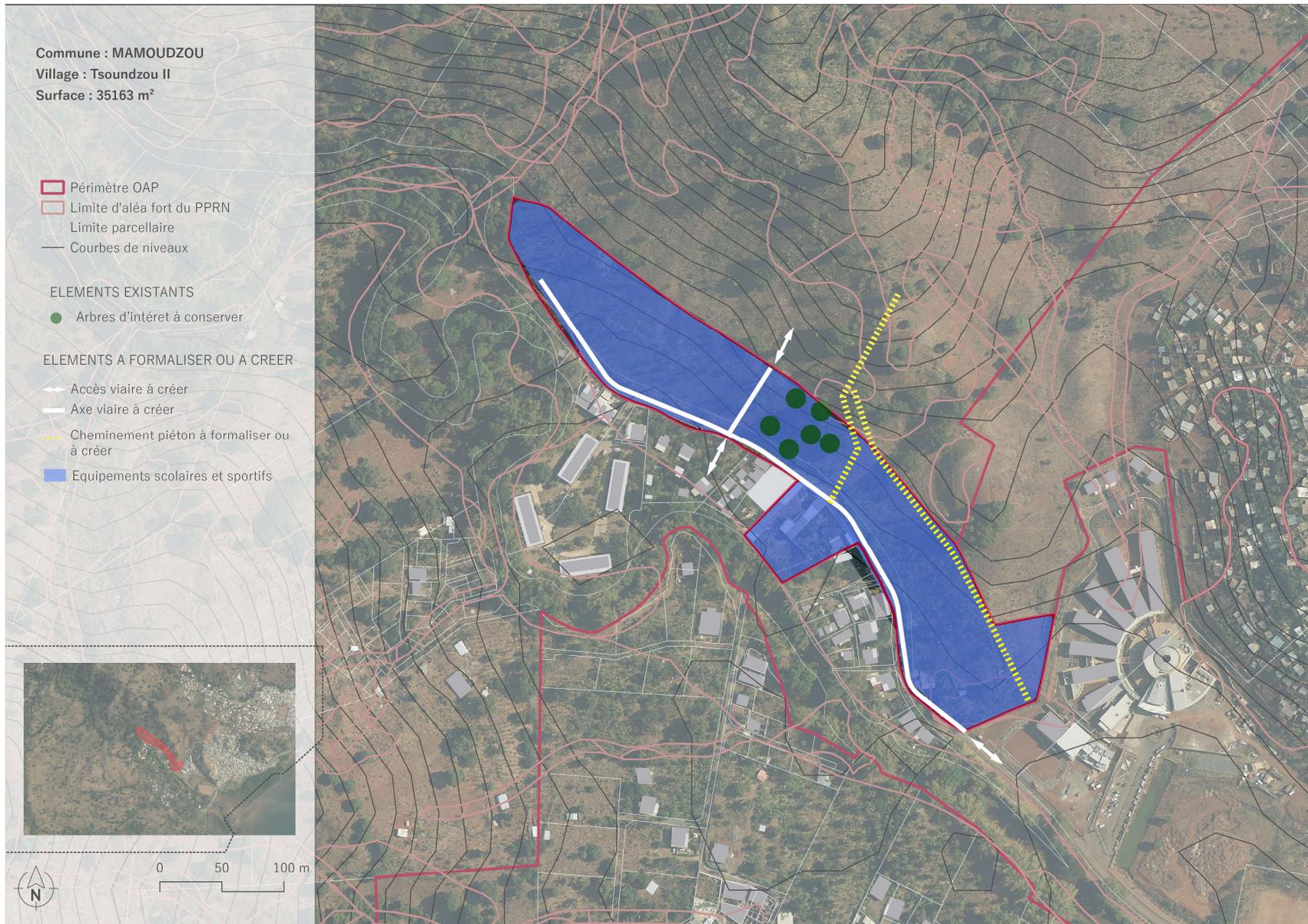
#### Programmation

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 Dembéni, 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 920m<sup>2</sup>.



### 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.

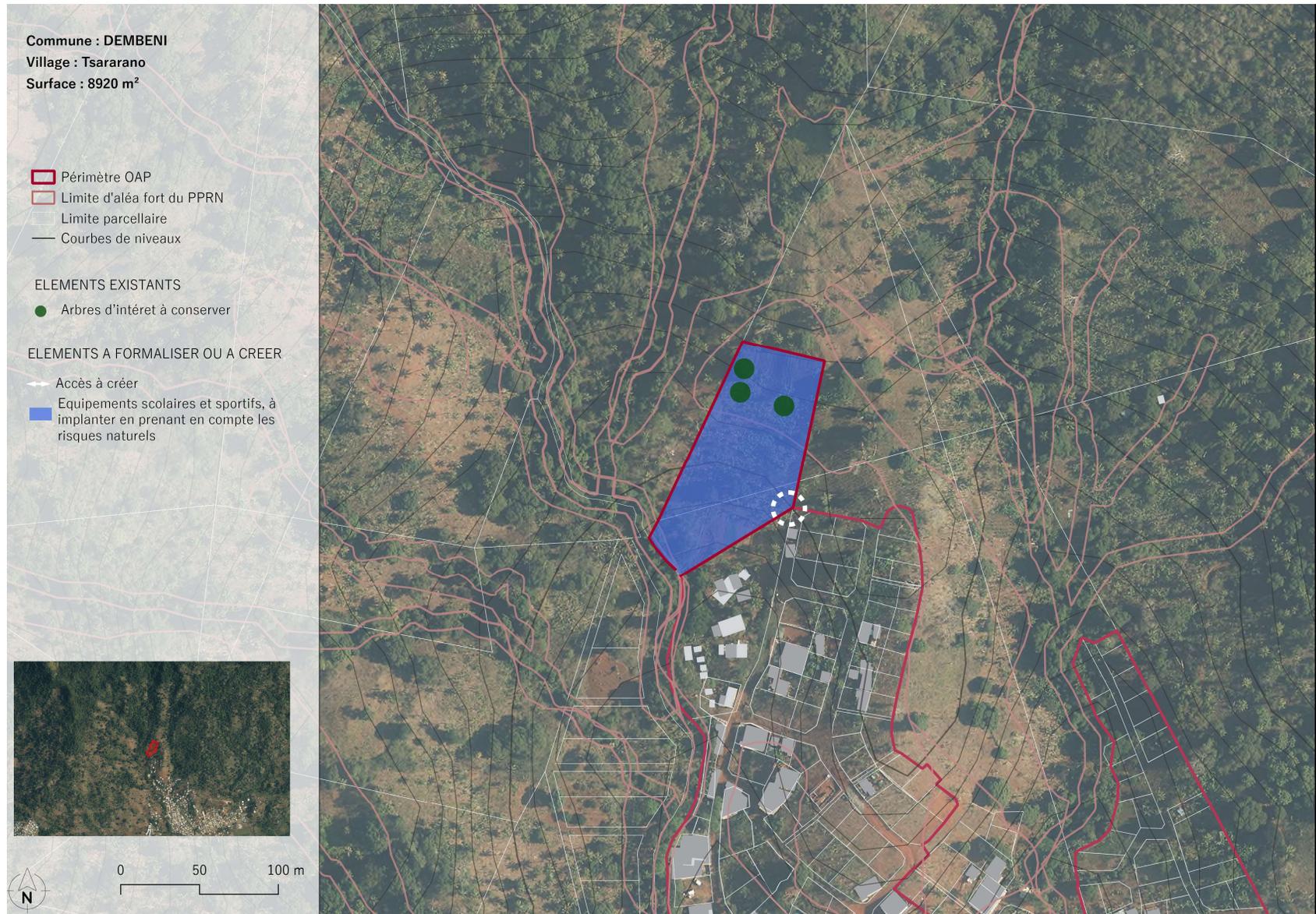
### B. OBJECTIFS, PHILOSOPHIE DU PROJET, PROGRAMMATION ET JUSTIFICATIONS

#### Objectifs

L'objectif de cette zone est de répondre aux besoins en équipement scolaire croissant sur la commune de Dembéni 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 9 385m<sup>2</sup>.



### 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 que l'aménagement d'une gare maritime.

Ainsi, l'OAP vise à proposer une aire de stationnement à proximité immédiate du lieu d'embarcation de la navette maritime ainsi que la réalisation d'équipements liés à la gare.

#### 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 m<sup>2</sup>.



### 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 ».

### 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.



## 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 Dembéné.

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.

#### **Programmation :**

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...).

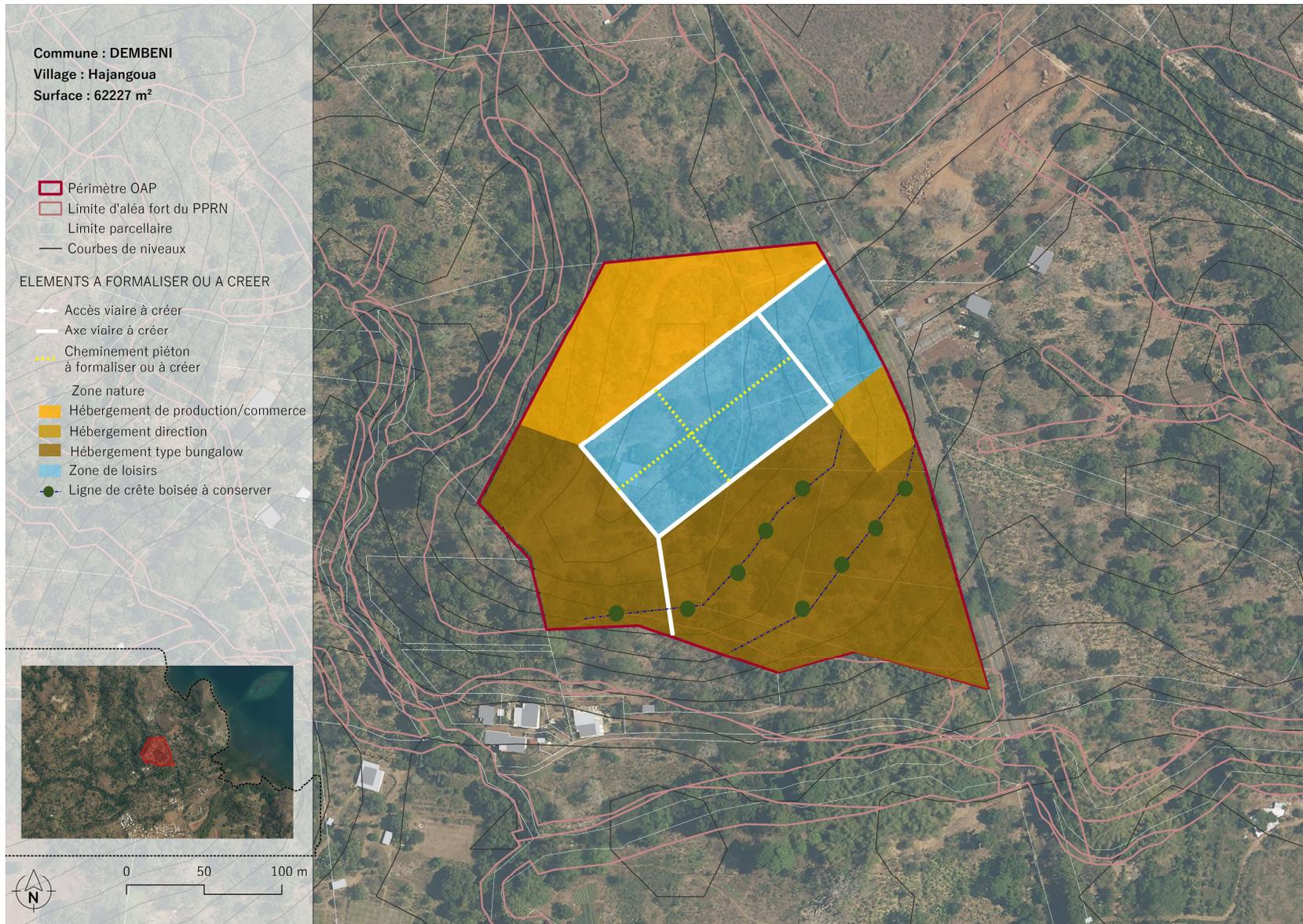
Un parking visiteur est à implanter à l'entrée du site afin d'éviter la circulation des véhicules.

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 Dembéné, 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 réglementées 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 m<sup>2</sup>.



### 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.

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 édifié 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.

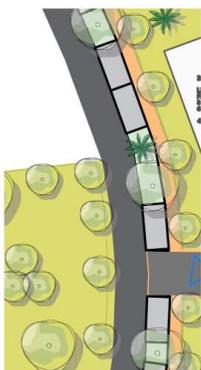
Lors de nouveaux projets de construction, afin de limiter l'imperméabilisation du territoire, 20% de l'unité foncière devra à minima être non imperméabilisés ou éco-aménageables. A minima, un arbre devra être planté par tout espace non bâti ou non imperméabilisé de plus de 100m<sup>2</sup>.

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

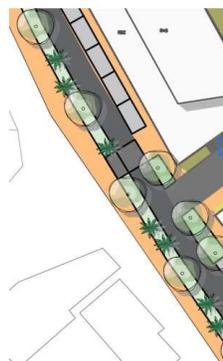
**En matière de besoins en matière de stationnement**

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><b>Constructions individuelles :</b><br/>1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p><b>Immeubles d'habitation à usage collectif :</b><br/>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).<br/>0.5 place de stationnement par logement social.<br/>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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>Une place pour 50m<sup>2</sup> entre 100 et 500m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>Deux places pour 50m<sup>2</sup> au-delà de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>   |
|                                 | Restauration  | Une place tranche de 20m <sup>2</sup> 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 activités des            | 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            | Industrie   | Sous-destination interdite dans la zone.  |
|                                 | Entrepôt  | Non réglementé dans cette zone.   |

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

|                                  |                                   |   |
|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau                            | Une place pour 50m <sup>2</sup> 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 :

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

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.



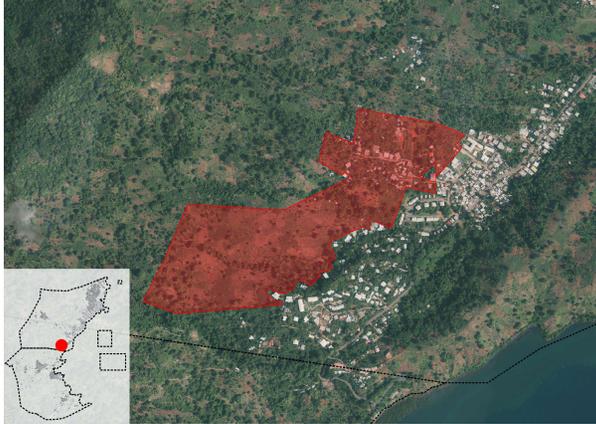
## OAP N°1AU-1 : TSoundzou 2 - MAEVADOUANI

### 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).

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Maître d'Ouvrage : CADEMA

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 édifié 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.

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



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

### 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 100m<sup>2</sup>.

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

Orientation d'Aménagement et de Programmation  
Maître d'Ouvrage : CADEMA

### 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><b>Constructions individuelles :</b><br/>1 place de stationnement au minimum par logement</p> <p><b>Immeubles d'habitation à usage collectif :</b><br/>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).<br/>0.5 place de stationnement par logement social.<br/>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 100m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>Une place pour 50m<sup>2</sup> entre 100 et 500m<sup>2</sup> de surface de plancher<br/>Deux places pour 50m<sup>2</sup> au-delà de 500m<sup>2</sup> de surface de plancher.</p>   |
|                                 | Restauration  | Une place tranche de 20m <sup>2</sup> 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            | Industrie   | Sous-destination interdite dans la zone.  |
|                                 | Entrepôt  | Non réglementé dans cette zone.   |

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

|                                  |                                   |   |
|----------------------------------|-----------------------------------|---|
| secteurs secondaire ou tertiaire | Bureau                            | Une place pour 50m <sup>2</sup> 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 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).

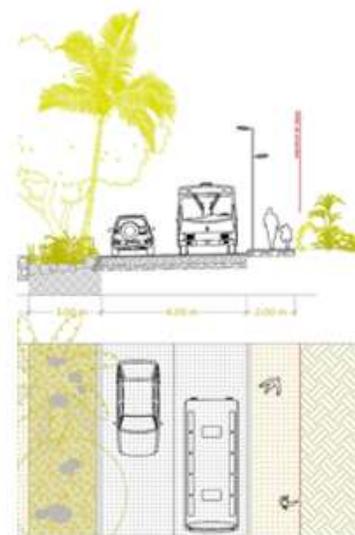
Ainsi, ledit quartier pourra en bénéficier.

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

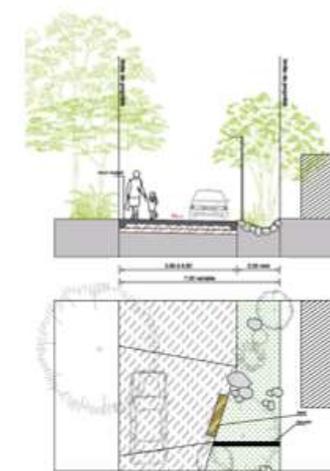
### En matière de desserte des terrains par les voies et réseaux

#### 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*



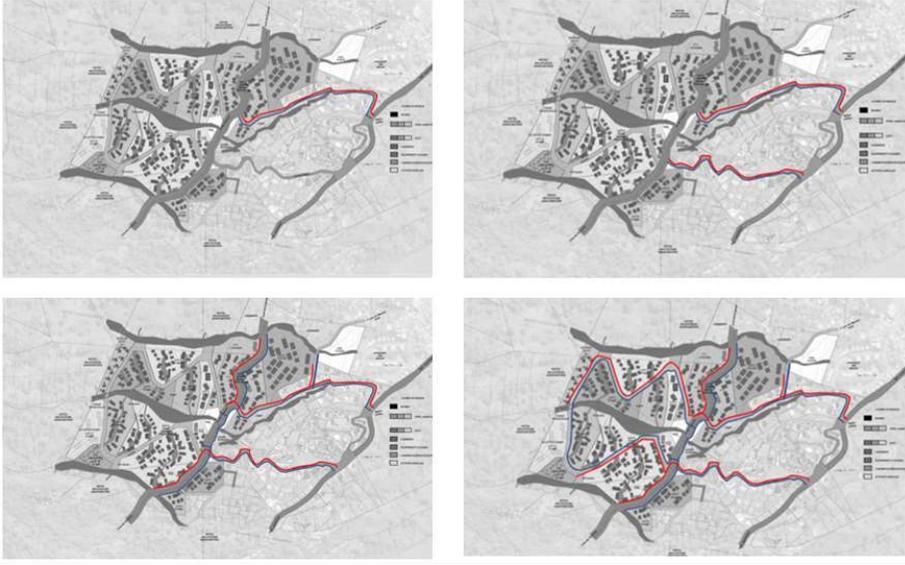
*Les sentes piétonnes*

## Réseaux

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

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

### 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 m<sup>2</sup>.

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 créée 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.

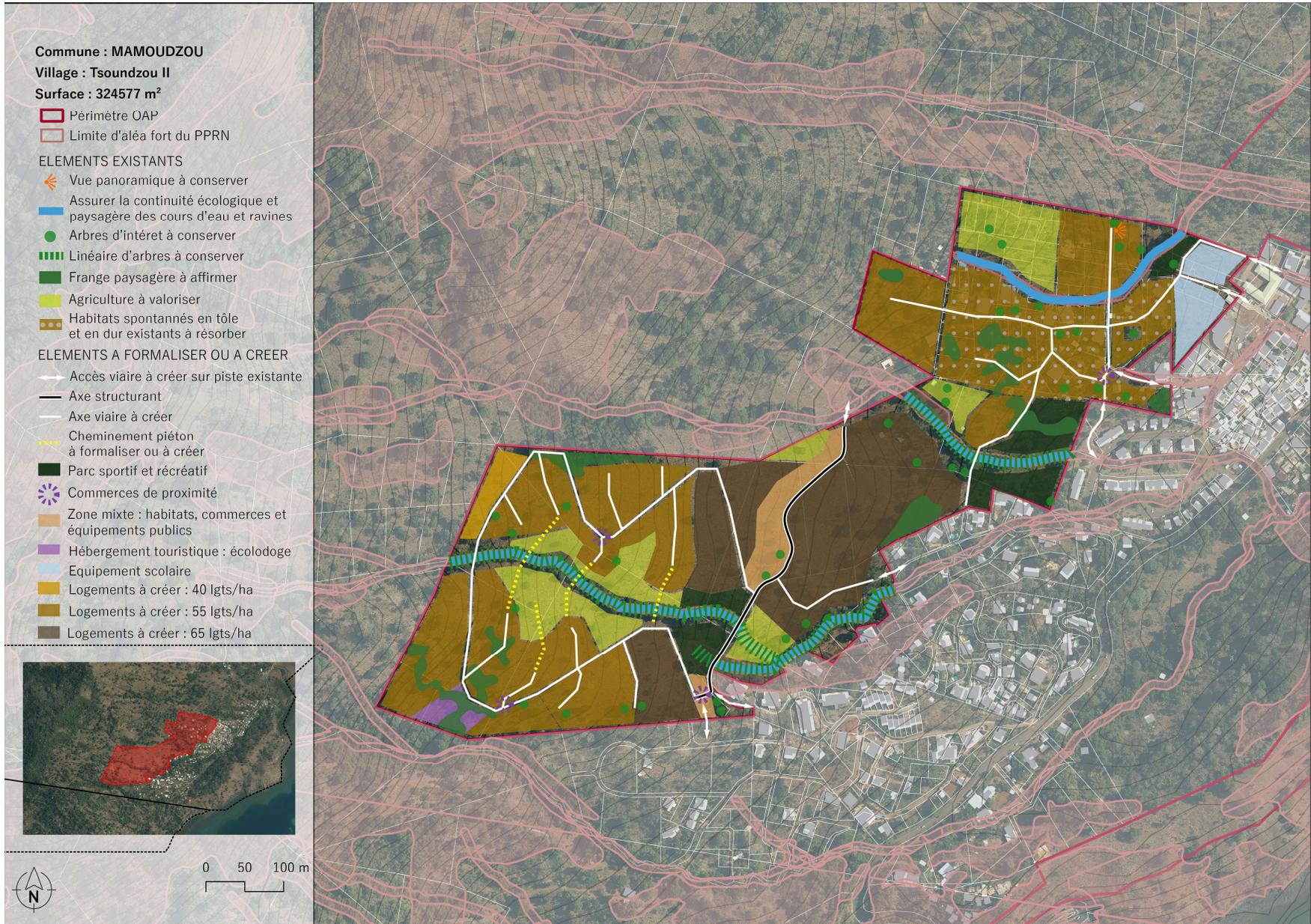
Une mixité fonctionnelle avec la cohabitation des commerces, services, équipements publics, agricole et résidentielle est à privilégier.

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.

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





# PROGRAMMATION GLOBALE SUR LE TERRITOIRE DE LA CADEMA

Les éléments affichés ci-dessous sont donnés à titre indicatif, afin de présenter un bilan des OAP.

Le projet de PLUi de la CADEMA prévoit la programmation suivante (les surfaces indiquées concernent les périmètres des secteurs d'OAP, destinés à l'accueil résidentiel ou mixte) :

|  | OAP sectorielles mixte en zone urbaine |             |               |                     |               |
|--|--|-------------|---------------|---------------------|---------------|
|  | Surface m <sup>2</sup>                 | 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            |
| UB2 - Tsararano - Quartier Sonogor II  | 44 091                                 | 84          | 27            | Densification       | 36            |
| UB3 - Tsararano - Bangoueni            | 32 229                                 | 55          | 28            | Densification       | 56            |
| UB4 - Tsararano - Zingwe               | 82 371                                 | 244         | 29            | Densification       | 62            |
| UB5 - Tsararano - Mavingoni            | 32 394                                 | 119         | 39            | Densification       | 58            |
| UB6 - Dembéni - Mangrove               | 4 001                                  | 14          | 35            | 70%                 | 100           |
| UB7 - Dembéni - Quartier universitaire | 4 293                                  | 26          | 60            | 20%                 | 75            |
| UB8 - Dembéni - Quartier Soleil Levant | 6 468                                  | 31          | 50            | 20%                 | 60            |
| UB et 1AU 9 Iloni - Colline d'Iloni    | 27 487                                 | 80          | 30            | 30%                 | 42            |
| UB10 - Hajangoua - Marindrini          | 22 899                                 | 111         | 51            | Densification       | 68            |
| UB11 - Ongoujou - Sud                  | 54 770                                 | 301         | 54            | 20%                 | 70            |
| UB 12 - Ongoujou - Kardjavendza        | 33 910                                 | 121         | 36            | 30%                 | 52            |
| <b>Sous-total</b>                      | <b>352 074</b>                         | <b>1211</b> | <b>39,5</b>   | <b>-</b>            | <b>61,6</b>   |

|   | OAP sectorielles mixtes en zone à urbaniser |             |               |                     |               |
|---|---|-------------|---------------|---------------------|---------------|
|   | Surface m <sup>2</sup>                      | Nb. Logts   | Densité brute | Aménagements divers | Densité nette |
| 1AU-1 Kawéni - Pointe Hamaha                | 66 190                                      | 230         | 35            | 20%                 | 44            |
| 1AU-2 Kawéni -Disma                         | 61 693                                      | 60          | 45            | Densification / 50% | 50            |
| 1AU-3 Kawéni - La Jolie                     | 71 060                                      | 357         | 50            | 40%                 | 85            |
| 1AU-4 Passamainty - ZAC Doujani             | 510 780                                     | 550         | 10            | Densification / 80% | 50            |
| 1AU-5 Kawéni - Les Hauts                    | 37 364                                      | 120         | 30            | 40%                 | 55            |
| 1AU-6 Cavani - M'Barazi                     | 30 079                                      | 184         | 55            | 20%                 | 60            |
| 1AU-7 M'Tsapéré - Mro Wa Handra             | 113 841                                     | 340         | 35            | 50%                 | 60            |
| 1AU-8 Passamainty - Mroni M'mangua          | 74 966                                      | 240         | 30            | Densification / 50% | 70            |
| 1AU-9 Tsoundzou 1 - Milimani                | 103 891                                     | 450         | 45            | 40%                 | 75            |
| 1AU-10 Tsoundzou 2 - Kwalé                  | 162 131                                     | 600         | 35            | 30%                 | 55            |
| 1AU-11 Tsoundzou 2                          | 59326                                       | 212         | 35            | 40%                 | 60            |
| 1AU-12 Vahibé - Sud Ouest                   | 30 162                                      | 150         | 50            | 20%                 | 61            |
| 1AU-13 Vahibé - entrée de village           | 7 336                                       | 28          | 40            | 20%                 | 50            |
| 1AU-14 Tsararano - Quartier Lycée Tsararano | 51 079                                      | 140         | 30            | 30%                 | 40            |
| 1AU-15 Dembéni - Les Hauts de Dembéni       | 53 100                                      | 190         | 35            | 30%                 | 55            |
| 1AU-16 Tsararano - Quartier Lycée Tsararano | 55338                                       | 100         | 18            | 65%                 | 52            |
| 1AU-17, 18 et 19 Iloni - Songoro II         | 29 740                                      | 75          | 25            | 50%                 | 50            |
| 1AU-20 Nord Hajangoua                       | 58 246                                      | 208         | 35            | 20%                 | 62            |
| 1AU-21 Hajangoua - Campus connecté          |   |             |               | Non concerné        |               |
| 1AU-22 Hanjangoua - Mro Titi                | 53 897                                      | 80          | 15            | 60%                 | 40            |
| 1AU-23 Tsoundzou 2 - Littoral               | 116746                                      | 500         | 40            | 40%                 | 70            |
| 1AU-24 ZAC de Tsararano                     | 394040                                      | 2050        | 50            |                     | 60            |
|   | <b>2 141</b>                                |             |               |                     |               |
| <b>Sous-total</b>                           | <b>005</b>                                  | <b>6864</b> | <b>35,4</b>   | <b>-</b>            | <b>57,3</b>   |

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

|  | OAP sectorielle à vocation économique |           |               |                     |               |
|--|---------------------------------------|-----------|---------------|---------------------|---------------|
|  | Surface m²                            | Nb. Logts | Densité brute | Aménagements divers | Densité nette |
| 1AUX-1 Ironi Bé<br>1AUX-2 Dembéni<br>1AUX-3 Ongoujou | Non concerné                          |           |               |                     |               |

|  | OAP sectorielle à vocation d'équipement |           |               |                     |               |
|--|---|-----------|---------------|---------------------|---------------|
|  | Surface m²                              | Nb. Logts | Densité brute | Aménagements divers | Densité nette |
| 1AUe-1 Lycée Sud Mamoudzou<br>1AUe-2 Tsararano - Ecole primaire<br>1AUs-1 Iloni - Stationnement<br>1AUs-2 Iloni - Stationnement<br>1AUt-1 Hajangoua - Projet touristique | Non concerné                            |           |               |                     |               |

|   | OAP secteur d'aménagement |            |               |                     |               |
|---|---------------------------|------------|---------------|---------------------|---------------|
|   | Surface m²                | Nb. Logts  | Densité brute | Aménagements divers | Densité nette |
| UB-1 Mamoudzou - Rectorat<br>1AU-1 Tsoundzou 2 - Maévoudouani | Non concerné              |            |               |                     |               |
| <b>Sous-total</b>   | <b>312 511</b>            | <b>873</b> | <b>28</b>     | <b>50%</b>          | <b>56</b>     |



## OAP THEMATIQUE HABITAT

|                      |   |  |   |   |   |   |
|----------------------|---|--|---|---|---|---|
| Pièce                | OAP Thématique Habitat  |  |   |   |   |   |
| Version              | Approbation   |  |   |   |   |   |
| Maîtrise d'Ouvrage   | CADEMA  |  |   |   |   |   |
| Bureau(x) d'étude(s) |  |  |  |  |  |  |
| Rédacteurs           |   |  |   | Fanny Laine<br>Daniel   |   |   |

# 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-hm .....              | 5         |
| <b>2. ACCES AU LOGEMENT ET MIXITÉ</b> ..... | <b>7</b>  |
| Les objectifs .....                         | 7         |
| Les principes du plui-hm .....              | 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

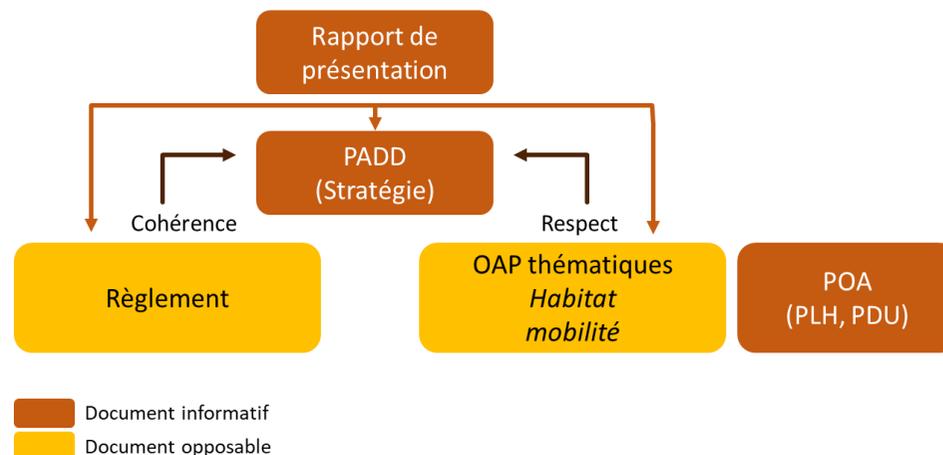
Le volet « H » d'un PLUIHM, en dehors des documents commun au document de planification urbaine, est constitué de deux principaux documents qui lui sont propres :

- 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.

2024-2029  
(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-HM

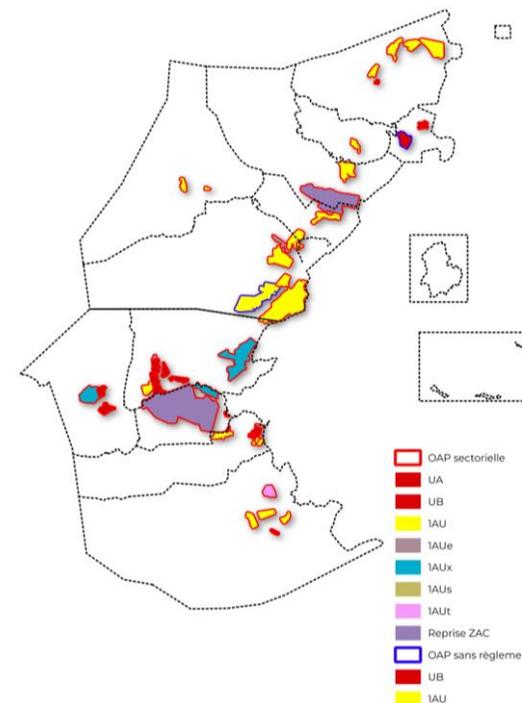
La CADEMA a défini une stratégie d'aménagement urbain adaptée pour une production à la hauteur des objectifs fixés tout en répondant aux enjeux d'économie et d'optimisation du foncier. Cette stratégie repose sur les principes suivants :

- **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 libres 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-HM

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-LLTS-LLTSA-logements d'insertion).

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

#### FRAGMENTER LES RÉSIDENCES EN PETITES UNITÉS

#### CRÉER DES LIEUX DE CONVIVIALITÉS INTERNES A LA RESIDENCE

#### COMPENSER L'EMPRISE AU SOL

#### EXPRIMER LA HAUTEUR DES BÂTIMENTS EN NOMBRE DE NIVEAUX

#### ÉCHELLE RESIDENTIELLE

##### VIVRE ENSEMBLE

#### QUALIFIER L'ENTREE DE LA RÉSIDENCE

un statut d'entrée à la résidence digne, fonctionnel et contrôlé

#### ORGANISER LES ESPACES D'USAGES PARTAGÉS

ordures ménagères, boîtes aux lettres  
stationnement deux roues et véhicules légers

#### CRÉER DES ESPACES SOCIAUX

création d'espaces résidentiels partagés

#### GESTION SOCIALE ET SOLIDAIRE DE LA RESIDENCE

#### ÉCHELLE DOMESTIQUE

##### VIVRE MIEUX

#### HAUTEURS SOUS PLAFOND

augmenter la hauteur  
favoriser la ventilation naturelle

#### VARANGUES & SALONS

travail sur la taille et l'espace

#### OUVERTURES ET OCCULTATIONS

adaptées à l'usage et à l'intimité des familles

#### 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.

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

Pièce n° : OAP Thématique  
Mobilité



TO PONYMY

M'Zé  
CONSEIL



FLD.C



## OAP THEMATIQUE MOBILITE

|                      |   |  |   |   |   |   |
|----------------------|---|--|---|---|---|---|
| Pièce                | OAP Thématique Mobilité   |  |   |   |   |   |
| Version              | Approbation   |  |   |   |   |   |
| Maîtrise d'Ouvrage   | CADEMA  |  |   |   |   |   |
| Bureau(x) d'étude(s) |  |  |  |  |  |  |
| Rédacteurs           |   |  | Rémi Saillard   |   |   |   |

# SOMMAIRE

|   |           |
|---|-----------|
| <b>1. Préambule .....</b>   | <b>4</b>  |
| A. Cadre de l'OAP Mobilité .....  | 4         |
| B. Objectifs et enjeux de l'OAP thématique Mobilité.....  | 4         |
| <b>2. Stationnement voiture : orienter, canaliser et développer la diversité des offres .....</b>   | <b>5</b>  |
| A. Les règles applicables en matière de stationnement voiture individuelle, vélo, véhicules électriques/ hybrides :.....  | 5         |
| A. Cadre général : .....  | 5         |
| B. Les principes régissant les règles de stationnement en lien avec le développement des mobilités alternatives : .....   | 5         |
| C. Les principes régissant l'offre de stationnement par vocation des opérations urbaines, définies dans le règlement écrit du PLUI :  | 6         |
| C. Proposer une stratégie d'accompagnement des établissements publics du territoire de la CADEMA pour envisager une optimisation de la surface privatisée dédiée au stationnement ..... | 8         |
| Trois principes d'optimisation : .....  | 8         |
| <b>3. Mobilité douce : assurer un meilleur partage pour la Voirie... 9</b>  | <b>9</b>  |
| A. Itinéraires cyclables et cheminements piétons .....  | 9         |
| B. Urbanisme de la mobilité douce .....   | 10        |
| C. Stationnement vélo .....   | 10        |
| <b>4. Transports en Commun : favoriser l'accès .....</b>  | <b>11</b> |
| A. Prise en compte de la desserte en transport en commun dans les projets d'aménagements .....  | 11        |

|   |    |
|---|----|
| B. Equipements des arrêts principaux de transports publics en faveur des modes alternatifs..... | 11 |
| C. Orientation des bâtiments par rapport à la voirie .....                                      | 11 |
| D. Développement des lignes interurbaines de transport maritime                                 | 12 |

# 1. PREAMBULE

## A. CADRE DE L'OAP MOBILITE

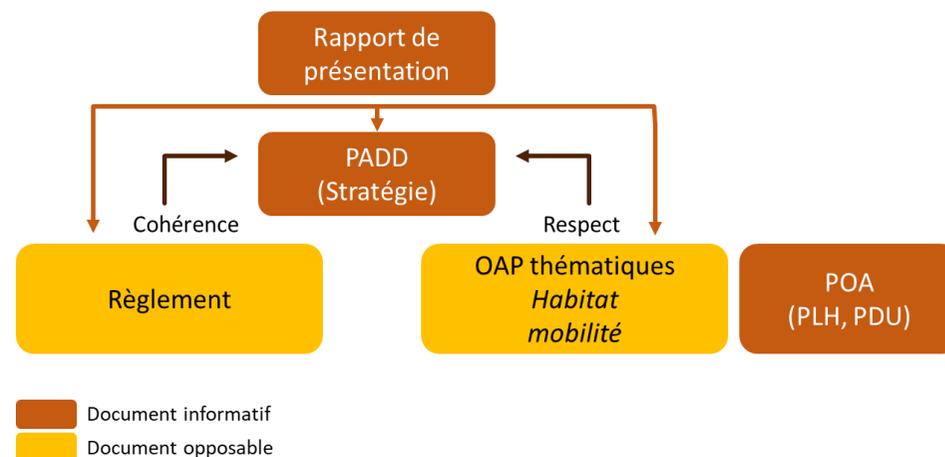
Le volet « M » d'un PLUIHM, en dehors des documents communs au document de planification urbaine, est constitué de deux principaux documents qui lui sont propres :

- Le Plan d'Orientation et d'Aménagement (POA) qui est la définition précise des actions de la stratégie mobilité globale, décrite dans le PADD. Dans le cadre du PLUIHM de la CADEMA, ce document a été produit et est en grande partie validé sous couvert que des mises à jours et compléments soient effectués.
- L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Mobilité » qui précise les leviers de l'ingénierie de mise en œuvre de la stratégie et définit les premiers contours règlementaires dédiés à la « mobilité », qui régiront notamment les autorisations d'urbanisme et guideront les opérations de développement urbain.

## B. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OAP THEMATIQUE MOBILITE

L'OAP mobilité a pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris (PADD) et aux principes à respecter en matière de dessertes et équipements à développer sur le territoire pour favoriser la mobilité des personnes et des biens.

L'enjeu premier est la prise en compte de principes qualitatifs en matière de déplacements dans les projets, permettant ainsi la création d'opérations mieux intégrées à leur environnement (urbain ou rural).



Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

La présente OAP Mobilité est déclinée par thématique modale : le stationnement, la trame viaire et l'accompagnement et l'encouragement vers de bonnes pratiques.

# 1. STATIONNEMENT VOITURE : ORIENTER, CANALISER ET DEVELOPPER LA DIVERSITE DES OFFRES

## A. LES REGLES APPLICABLES EN MATIERE DE STATIONNEMENT VOITURE INDIVIDUELLE, VELO, VEHICULES ELECTRIQUES/ HYBRIDES :

### A. CADRE GENERAL :

Le stationnement fait partie intégrante du système de mobilité d'un territoire et doit être appréhendé dans sa diversité : stationnement voiture thermique, voiture électrique ou hybride, stationnement vélo et stationnement deux roues motorisés.

Il constitue par ailleurs un des principaux leviers du report modal et de fait doit être intégré dans la réflexion pour contribuer au bon fonctionnement des offres alternatives à la voiture, à l'attractivité des espaces urbains stratégiques (centralités, ...) et aux abords des zones résidentielles.

Pour cela des règles de mise en œuvre de l'offre de stationnement sont proposées en lien avec la typologie des espaces concernés (publics comme privés) et donneront lieu à des règles spécifiques décrites dans le document de règlement du PLUI-HD.

Les règles de mise en œuvre d'une offre de stationnement privative sont définies en fonction des modes de déplacement concernés, de la localisation géographique et de la

vocation urbaine des opérations. En plus de ces critères de définition des règles de stationnement, les notions de superficie (taille de l'opération), d'accès à la propriété pourront être introduites.

### Le rôle des ratios de stationnement dans le PLUI-HD



### B. LES PRINCIPES REGISSANT LES REGLES DE STATIONNEMENT EN LIEN AVEC LE DEVELOPPEMENT DES MOBILITES ALTERNATIVES :

Afin d'assurer l'équilibre entre stationnement résidentiel et le bon fonctionnement des espace publics il convient de définir des règles de régulation du stationnement sur des périmètres définis (aux abords des offres de transport attractives : corridors et nœuds modaux ainsi que centralités).

- Dans un objectif de maîtriser l'offre en stationnement voiture, à **proximité des solutions de mobilités alternatives crédibles** (à savoir autour du corridor et des arrêts de la ligne BHNS du Caribus, autour des itinéraires cyclables structurants), des règles de réalisation de place stationnement sont proposées.

Concernant le stationnement voiture dans **l'espace public**, ce dernier pourra être réorganisé et redistribué géographiquement au gré de la mise en place des projets mobilités structurants tels que les aménagements cyclables ou encore les voies bus. Les espaces de stationnement dédiés à la voiture « décarbonée », à la voiture partagée et aux deux roues seront dans ce cas privilégiés (voire 3.3), et le stationnement voiture sera réglementé/ contenu en volume.

Concernant le stationnement voiture **résidentiel**, les opérations de construction, extension, réhabilitation devront respecter un plancher de 0,5 place par logement collectif dans un rayon de 300m<sup>1</sup> autour des points d'arrêt des lignes structurantes de Caribus (lignes BHNS), afin de maintenir le stationnement résidentiel dans les opérations. Ainsi, la réalisation d'emplacements de stationnement voiture pour les besoins des publics concernés par ces opérations sera de préférence réalisée au niveau de la parcelle.

Sur l'espace public comme dans les espaces privés, le long des linéaires où l'offre alternative à la voiture est développée (BHNS et axe cyclable structurant), il conviendra de veiller à la mise en place d'une offre de stationnement vélo.

En **frange des P+R sur l'espace public**, l'offre de stationnement dédiée aux résidents sera limitée dans un rayon d'environ 100 m afin de favoriser une meilleure qualité d'espace public, une pacification des accès aux parcs relais et donc de favoriser les alternatives à la voiture.

- Au niveau **des principales centralités de la CADEMA** telles que les places centrales, les centralités commerciales, secteurs où la diversité des pratiques et usages est recherchée, **la rotation des voitures** sur les espaces publics est attendue.

Pour y parvenir, il conviendra de disposer d'un volume de places de stationnement de courte durée sur les zones attractives afin d'assurer la disponibilité en stationnement pour les usagers de passage. Sur les espaces qualifiés de centralités actuelles et à venir, un périmètre sera défini afin d'organiser le stationnement (matérialisation horizontale et verticale) et le réglementer en zone de stationnement limitée dans le temps.

- Sur et autour **des principaux nœuds intermodaux** : Marché de Tsararano, accès aux liaisons maritimes d'Hajangoua, et parking relais du Caribus.

L'objectif est de diversifier les offres de stationnement pour prendre en compte tous les besoins de mobilité et accueillir tous les modes de déplacement afin d'assurer le rôle multimodal et intermodal de ces nœuds.

Il conviendra donc sur les principaux nœuds intermodaux d'assurer systématiquement le stationnement de tous les modes de déplacement : voiture électrique/ hybride, voiture partagée, stationnement cycles, stationnement deux roues motorisées et en dernier lieu stationnement voiture thermique. Chaque mode devra être bien spécifié par des aménagements dédiés. Les offres alternatives à la voiture individuelle thermique bénéficieront des emplacements les plus favorables (avec accès intermodal facilité), dans tous les parkings publics, et notamment P+R.

#### C. LES PRINCIPES REGISSANT L'OFFRE DE STATIONNEMENT PAR VOCATION DES OPERATIONS URBAINES, DEFINIES DANS LE REGLEMENT ECRIT DU PLUI :

L'offre de stationnement dans les **constructions nouvelles ou rénovations à vocation résidentielle, commerciale, de restauration et professionnelle** est à différencier en

<sup>1</sup> Le SAR, impose une densité de construction (min de 50 logements par hectare) dans un rayon de 500m autour des arrêts du transport en site propre

fonction de la typologie de bâti, des usages attendus et de la surface bâtie, et bien sûr de la localisation de l'opération.

- Au-delà des obligations liées aux normes de stationnement (définies en fonction d'un nombre de places/ logement), dans le cas où le pétitionnaire ne peut pas satisfaire à cette obligation (impossibilité technique avérée), il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant :
  - soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération,
  - soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions
  - soit, en lien avec les pouvoirs publics, de l'identification d'emplacements communs aménagés dans un périmètre d'environ 100m de l'opération (placettes).
- Pour les parkings de surface, dont le périmètre est supérieur à 100m<sup>2</sup>, il est demandé d'étudier l'opportunité d'aménager des emplacements de stationnement avec ombrières solaires photovoltaïques, et plantation d'arbres (afin d'assurer l'insertion paysagère et la réduction de l'imperméabilisation des sols).
- Il est rappelé que la loi d'Orientation des Mobilités du 27 décembre 2019 impose d'intégrer un pré-équipement de 20 % de places de stationnement dédiées aux véhicules électriques ou hybrides pour assurer le rechargement de véhicules. Les opérateurs devront assurer le respect de la réglementation en matière de pré-équipement en faveur de l'électromobilité.

Plus une opération urbaine s'insère dans le tissu urbain et s'inscrit en proximité d'espace de centralité, plus le besoin de création d'une offre de stationnement dédiée au sein du programme immobilier est prégnant, avec comme variable la disponibilité d'une offre alternative à la voiture permettant de déroger au besoin de créer une offre de stationnement voiture multiple.

Les normes de place de stationnement par destination de constructions et par zone du PLUi-HD sont définies dans le cadre du règlement du PLUi-HD.

## C. PROPOSER UNE STRATEGIE

### D'ACCOMPAGNEMENT DES ETABLISSEMENTS

### PUBLICS DU TERRITOIRE DE LA CADEMA POUR

### ENVISAGER UNE OPTIMISATION DE LA SURFACE

### PRIVATISEE DEDIEE AU STATIONNEMENT

L'objectif de cette orientation est de s'appuyer sur les offres de stationnement existantes, sur le foncier qu'elles immobilisent, en recherchant leur optimisation et de tendre vers une évolution des comportements de mobilité en activant également le levier stationnement. Les grands employeurs publics de la Cadema (Préfecture, Police Nationale, CHM, Rectorat, Conseil Départemental...) disposent d'emprises foncières dédiées au stationnement dimensionnantes. Trois perspectives de valorisation pour ce foncier sont identifiées : en permettant un accès aux offres existantes sur les temps non occupés, et donc en libérant une partie des emprises au profit d'usage citoyen, public ou privé et en réduisant la production d'offres de stationnement au profit des alternatives modales.

#### Trois principes d'optimisation :

- Les offres de stationnement existantes sur les emprises des administrations publiques correspondent à un usage essentiellement diurne (agents et visiteurs/ Prestataires). Une réflexion sur la mise à disposition de tout ou partie des emplacements de stationnement de ces établissements pour **un usage résidentiel, nocturne et en week-end**, peut être envisagée (stationnement citoyen).

Cela implique une réflexion préalable entre la Cadema et les employeurs publics, pour identifier le cadre juridique et les règles de mutualisation. Cette mise à disposition d'offre de stationnement rentre ensuite dans le cadre de la réflexion avec les promoteurs immobiliers, permettant d'envisager une offre de stationnement « déplacée » pour les constructions nouvelles, impliquant une souplesse dans les règles de construction de logement neuf (renvoi aux dispositions explicitées pour le résidentiel collectif).

Ainsi dans le cadre d'un nouveau programme immobilier, si une offre de stationnement mutualisée existe ou est en cours de mise en place (avec un établissement employeur public ou privé), une mesure dérogatoire sur les normes de stationnement du règlement à respecter pour cette opération s'applique. Cette mesure dérogatoire correspond à un assouplissement des planchers d'offre de stationnement par logement. Elle implique par ailleurs une formalisation de la cette mise à disposition de places entre aménageur et constructeur sous forme contractuelle.

Dans le cadre des évolutions d'emprises foncières et/ou bâties des établissements publics du territoire de la Cadema (rénovation, construction...), il conviendra de réinterroger le volume d'offre de stationnement (avec optimisation et diversification des offres de stationnement dont les stationnements dédiés aux alternatives aux véhicules individuels), afin d'assurer une consommation de foncier réellement adaptée au besoin et de favoriser les alternatives modales à la voiture. Cette orientation s'inscrit en complémentarité de la mise en place de plans de mobilité employeurs (rendue obligatoire par la circulaire du 13 novembre 2020 pour les services de l'Etat).

- Suggérer aussi la densification du stationnement (réorganisation de l'espace ou parking en ouvrage), réduire l'emprise

## 2. MOBILITE DOUCE : ASSURER UN MEILLEUR PARTAGE POUR LA VOIRIE

### A. ITINERAIRES CYCLABLES ET CHEMINEMENTS

#### PIETONS

En matière d'itinéraires cyclables, le futur Schéma Directeur Cyclable de la CADEMA constituera un document cadre en matière d'orientations d'aménagements. Néanmoins, différentes lois dont la Loi d'Orientation des Mobilités du 27 décembre 2019 encadre les obligations d'aménagement d'infrastructures cyclables dans le cas de rénovation ou d'aménagement de nouvelles voies urbaines. Les articles L228-2 et L228-3 du code de l'environnement précisent très clairement ses obligations :

« A l'occasion des réalisations ou des rénovations des voies urbaines, à l'exception des autoroutes et voies rapides, doivent être mis au point des itinéraires cyclables pourvus d'aménagements prenant la forme de pistes, de bandes cyclables, de voies vertes, de zones de rencontre ou, pour les chaussées à sens unique à une seule file, de marquages au sol, en fonction des besoins et contraintes de la circulation. Lorsque la réalisation ou la rénovation de voie vise à créer une voie en site propre destinée aux transports collectifs et que l'emprise disponible est insuffisante pour permettre de réaliser ces aménagements, l'obligation de mettre au point un itinéraire cyclable peut être satisfaite en autorisant les cyclistes à emprunter cette voie, sous réserve que sa largeur permette le dépassement d'un cycliste dans les conditions normales de sécurité prévues au code de la route.

Le type d'aménagement de ces itinéraires cyclables doit tenir compte des orientations du plan de mobilité, lorsqu'il existe. »

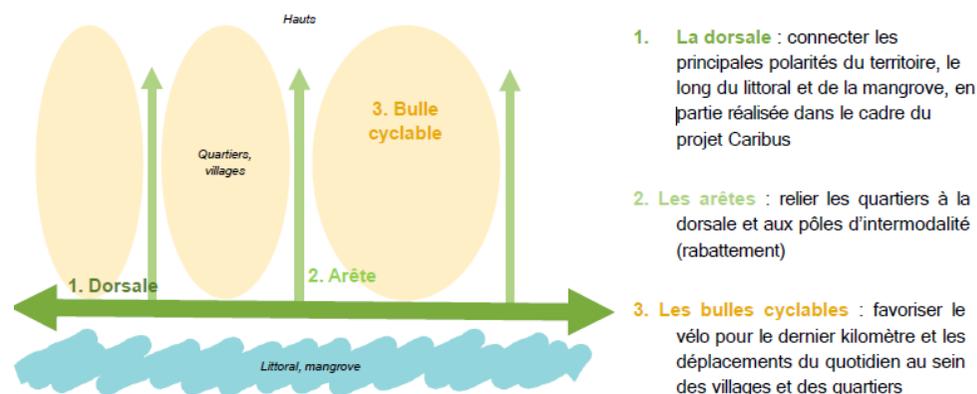
Cet article, et plus particulièrement le dernier alinéa, constitue un élément réglementaire majeur pour la mise en œuvre du Plan Vélo de la CADEMA puisque celui-ci constitue une des actions du Plan de Mobilité. Par conséquent, il convient pour les gestionnaires de voirie

intervenants sur le périmètre de la CADEMA d'intégrer un aménagement cyclable dès lors qu'ils engagent des travaux viaires en le mettant en cohérence avec le Plan Vélo de la CADEMA.

Afin de faciliter l'intégration des aménagements des modes actifs (piétons et cycles), pour les gestionnaires de voirie, il convient de préciser les objectifs à atteindre en matière d'aménagements : d'une part de la hiérarchisation du réseau viaire et d'autre part de son inscription au Plan Vélo de la CADEMA :

#### Itinéraires du Schéma Cyclable de la CADEMA

- **La Dorsale du schéma** : la séparation des usages doit être la priorité. Ainsi, l'aménagement de pistes ou à défaut voies vertes (cf. Insérer texte réglementaire) est à rechercher. Les bandes cyclables sont ici à proscrire. L'aménagement peut être envisagé en accotement et une identité visuelle spécifique est à envisager (paysager, signalétique, mobilier, ...)
- **Les arrêtes** : la séparation des usages doit être recherchée si la disponibilité foncière le permet. Par conséquent, les pistes cyclables voire bandes cyclables sont les aménagements préférentiels. La mixité de la voirie peut également être envisagée si le trafic est inférieur à 1500veh/ jour. Un jalonnement est à créer pour diriger vers la dorsale.
- **Les bulles cyclables** : Le partage de la voirie entre vélo/ voiture (Zone 30, zone de rencontre, vélorue) est à privilégier. Le double sens cyclable doit être généralisé et signaliser pour en informer les automobilistes



### Itinéraires hors Schéma Cyclable de la CADEMA

Il convient de tendre vers la généralisation des aménagements dédiés aux piétons pour sécuriser la marche à pied sur l'ensemble des voiries routières, a minima d'un côté, en assurant les traversées sécurisées pour assurer les continuités. Lorsque la circulation automobile est trop importante, il convient d'aménager des trottoirs sécurisés et suffisamment large (> 1,40m). En revanche, dès lors que la circulation est plus faible et la vitesse réduite, il convient de rechercher un aménagement apaisé de la voirie en partageant l'espace (les aménagements qualitatifs seront recherchés et devront être préservés du stationnement par des aménagements dissuasifs : bordurette, mobilier urbain...). Dans ces configurations, la place du stationnement automobile est à minimiser sur l'espace public.

Au-delà de ces descriptions générales, le Plan Vélo de la CADEMA constitue le document de référence pour les gestionnaires de voirie pour aménager les infrastructures adéquates.

En ce qui concerne les aménagements dédiés les nombreux piétons, à Mayotte, il convient d'aménager des trottoirs sur l'ensemble des voiries routières.

## B. URBANISME DE LA MOBILITE DOUCE

Le principe de « perméabilité » des îlots est recherché, lors de la définition des projets d'aménagements et ce pour éviter les effets coupures liés au bâti, empêchant de cheminer au plus court.

Les îlots bâtis seront également définis en tenant compte des distances acceptables pour un parcours piéton ou cycle facilitant les accès les plus directs possibles et sécurisés vers les centralités, les équipements, les arrêts de transports en commun, etc. La CADEMA se réserve le droit de solliciter les adaptations nécessaires du projet au vu de l'offre de mobilité existante ou à créer, y compris en termes de positionnement des liaisons modes doux permettant de rejoindre au plus court une offre de mobilité existante ou à venir (aménagements cyclables, consignes à vélos, arrêts de bus...).

En cas de projet d'aménagements de collectifs d'habitation ou d'équipements/ services, cette perméabilité doit également être recherchée. Ainsi, il sera nécessaire d'éviter, sauf impératif technique, les aménagements de résidentialisation qui rendent les îlots imperméables aux traversées.

## C. STATIONNEMENT VELO

Le stationnement sécurisé et confortable des vélos constitue un des facteurs de succès du développement de ce mode. Les règles minimales de création de stationnement vélo sont décrites dans le règlement.

Pour les programmes d'aménagements neufs ou en rénovation importante (collectifs résidentiels ou d'activités) et s'il existe des emprises dédiées au stationnement, il convient de proposer un espace de stationnement sécurisé pour les vélos qui réponde aux exigences suivantes :

- Se situer sur la parcelle du bâtiment, au RDC
- Être couvert et clos, comporter un système d'attache vélo roue et cadre (par exemple arceau de stationnement) et éventuellement un système de fermeture sécurisé.
- Avoir une superficie minimale de 3m<sup>2</sup> et adaptée au type de bâtiment :
  - Habitations : superficie minimum de 1,5 m<sup>2</sup> par logement (jusqu'au T2) et 3 m<sup>2</sup> pour les autres logements.
  - Bureaux : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
  - Industriel ou Tertiaire : superficie suffisante pour accueillir les vélos de 15% de l'effectif total de salariés.
- Dans la mesure du possible être pré-équipé pour 15% des places créées de prises électriques permettant le rechargement des VAE.

## 3. TRANSPORTS EN COMMUN : FAVORISER L'ACCES

### A. PRISE EN COMPTE DE LA DESSERTE EN TRANSPORT EN COMMUN DANS LES PROJETS D'AMENAGEMENTS

Dans le cadre des opérations d'aménagements d'espaces publics, d'opérations de développements d'habitats (hors habitat individuel diffus) et d'activités économiques ou commerciales, il sera regardé, en amont du projet, l'existence d'une desserte en transports en commun (TC). La CADEMA se réserve le droit de solliciter les adaptations nécessaires du projet au vu de l'offre de mobilité existante ou à créer, y compris en termes de positionnement des liaisons modes doux permettant de rejoindre au plus court un arrêt de transports en commun.

### B. EQUIPEMENTS DES ARRETS PRINCIPAUX DE TRANSPORTS PUBLICS EN FAVEUR DES MODES ALTERNATIFS

Afin de faciliter l'intermodalité des modes alternatifs à la voiture individuelle, il convient de prévoir un équipement qualitatif des principaux arrêts de transport collectif du réseau CARIBUS et plus largement de transport public (routier et maritime). Ainsi, pour les arrêts desservis par une offre horaire structurante et dont le positionnement est stratégique, tels que les terminus de ligne (P+R), les arrêts de centralités importantes, les gares maritimes, ou encore les pôles d'échanges, il est attendu les équipements suivants minimums :

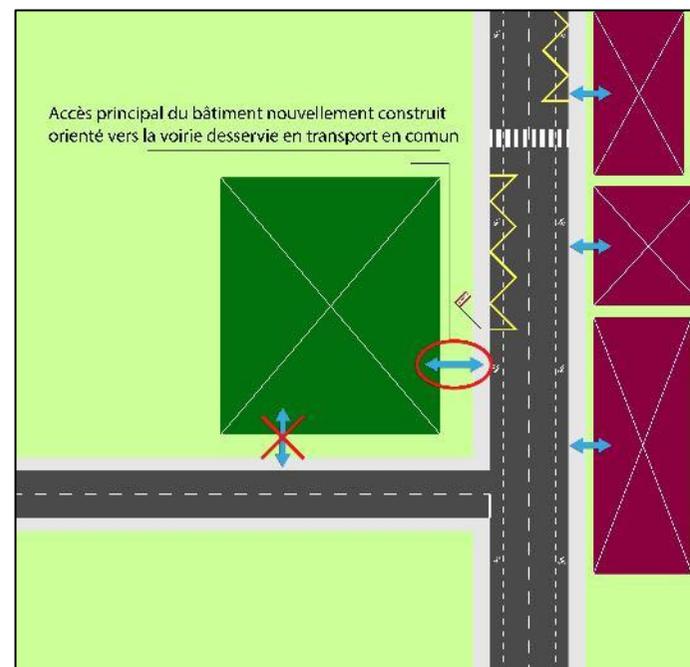
- Stationnements sécurisés et clos pour les vélos dont le volume doit être au minimum entre 5 et 10 places de stationnement avec la réserve foncière à prévoir pour étendre le cas échéant le nombre de stationnement. Pour cela, il conviendra d'anticiper les places de stationnement qui pourraient muter en cas de nécessité.

Ce stationnement doit se situer au plus près de l'arrêt de bus en question afin de faciliter le passage d'un mode à l'autre. Cet objectif doit être inscrit à terme en prévoyant la capacité d'aménagement par la réserve de foncier dédié ou l'évolution d'emprises dédiées au stationnement voiture vers une emprise affectée au stationnement vélo (emplacement pour box vélos).

- Connexion avec le réseau cyclable à proximité sans discontinuité.
- Pour les arrêts terminus ou aux centralités, envisager un dépose minute facilitant la dépose depuis les voies de circulation principales.

### C. ORIENTATION DES BATIMENTS PAR RAPPORT A LA VOIRIE

Pour les zones urbanisées (construction, extension, rénovation), l'accès à la zone doit être situé le plus proche possible de l'arrêt en transport en commun afin de favoriser le trajet piéton optimal et le plus court.



**Exemple de positionnement d'accès principal à un bâtiment nouvellement construit en zone desservie par les transports en commun**

## **D. DEVELOPPEMENT DES LIGNES INTERURBAINES DE TRANSPORT MARITIME**

Des équipements structurants sont à mettre en place sur le territoire de la CADEMA afin de permettre la mise en place de lignes interurbaines de transport maritime. Cela concerne notamment Iloni, avec la création d'une gare interurbaine, de parkings et de dépôt ainsi qu'un ponton d'accès aux navettes maritimes.

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

Pièce n° 4.d : OAP Thématique  
Développement Economique



TO PONYMY  
L'EXPERTISE DES TERRITOIRES

M'Zé  
CONSEIL



FLD.C



&  
Bouyssou  
Associés  
SOCIÉTÉ D'AVOCATS

## OAP THEMATIQUE « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE »

|                      |   |  |   |   |   |   |
|----------------------|---|--|---|---|---|---|
| Pièce                | OAP Thématique Développement Economique   |  |   |   |   |   |
| Version              | Approbation   |  |   |   |   |   |
| Maîtrise d'Ouvrage   | CADEMA  |  |   |   |   |   |
| Bureau(x) d'étude(s) |  |  |  |  |  |  |
| Rédacteurs           |   |  |   |   | Ghislain LUEZA  |   |

# 1. SOMMAIRE

|           |   |          |
|-----------|---|----------|
| 1.        | <b>Préambule</b> .....  | <b>4</b> |
| 2.        | Cadre de l'OAP Développement Economique.....  | 4        |
| 3.        | Objectifs et enjeux de l'OAP thématique Développement Economique .....                | 4        |
| <b>2.</b> | <b>Organisation des activités économiques et des espaces de la cadema</b> .....       | <b>5</b> |
| 1)        | Les principes transversaux de l'OAP « développement Economique » : .....              | 5        |
|           | <i>faire de la CADEMA, un dynamiseur économique territorial, durable et inclusif.</i> | 5        |
| 2)        | Les déclinaisons territoriales de l'O.A.P. « développement économique » : .....       | 10       |
|           | <i>Cohérence, complémentarité, qualité et identité(s) locale(s)</i> .....             | 10       |

# 1. PREAMBULE

## 1. CADRE DE L'OAP DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

Le volet « Développement Economique » d'un PLUI-HM, en dehors des documents communs au document de planification urbaine, est constitué de deux principaux documents qui lui sont propres :

- Le diagnostic et PADD ciblés sur la thématique « développement économique » (commerce/artisanat, industrie, agriculture et pêche, enseignement supérieur, tourisme/loisirs, outils et services d'accueil et de développement économique, ...)
- L'OAP d'Aménagement et de Programmation (OAP) thématique « Développement Economique » qui précise les leviers de l'ingénierie de mise en œuvre de la stratégie et définit les premiers contours règlementaires dédiés à « l'économie », qui régiront notamment les autorisations d'urbanisme et guideront les opérations de développement urbain.

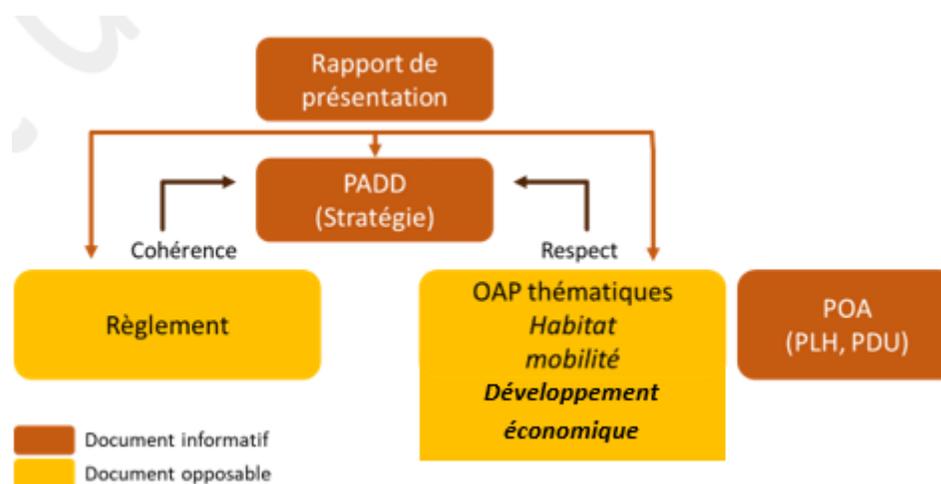
## 2. OBJECTIFS ET ENJEUX DE L'OAP THEMATIQUE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE

L'OAP « développement économique » a pour objet d'apporter des précisions aux choix d'aménagement pris (PADD) et aux principes à respecter en matière d'organisation et équipements à développer sur le territoire pour favoriser le développement économique (notamment commerce et artisanat), celui des entreprises et l'épanouissement des actifs.

L'enjeu premier est la prise en compte de principes qualitatifs et de cohérence en matière de d'aménagement des espaces économiques, artisanaux et commerciaux dans les projets, permettant ainsi la création d'opérations mieux intégrées à leur environnement (urbain ou rural).

Les projets urbains devront être compatibles avec les orientations énoncées ci-après. Les enjeux sont à adapter en fonction de la taille et de la localisation de l'opération.

La présente OAP « Développement Economique » est déclinée en deux temps : d'une part les enjeux transversaux pour la CADEMA, par filière et secteurs d'activités, puis, ensuite, par secteurs géographiques et entités spatiales, constitutives de la CADEMA.



## 2. ORGANISATION DES ACTIVITES ECONOMIQUES ET DES ESPACES DE LA CADEMA

### 1) LES PRINCIPES TRANSVERSAUX DE L'OAP

#### « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE » :

**FAIRE DE LA CADEMA, UN DYNAMISEUR ECONOMIQUE TERRITORIAL, DURABLE ET INCLUSIF.**

#### ➔ Déclinaison par filières et secteurs d'activités :

- **Artisanat/ industrie/commerce et services/ enseignement supérieur**

- **Positionner la CADEMA comme un assembleur et un fédérateur de l'action et des projets économiques, dans une dimension de partenariat, de subsidiarité, de réactivité et de valeur-ajoutée.**

Il s'agira que la CADEMA, soit au titre du PLUi-HM, soit d'une façon plus générale, au titre sa gouvernance « éco-territoriale » joue un rôle moteur et soit force de proposition, et d'initiative. Il convient que la CADEMA, sur le plan économique, commercial, agricole et pêche, touristique, représente un laboratoire opérationnel d'actions résilientes et fédératrices. Pionnière économiquement sur certains dossiers, la CADEMA se fera fort de réunir les

partenaires autour de ses projets, et d'être, pour l'ensemble de Mayotte, un précurseur et un dynamiseur.

- **Valoriser les fonctions de centralité et d'attractivité de la CADEMA, en prenant en compte les besoins territoriaux pluriels, à la fois globaux et transversaux (l'Agglomération, l'île de Mayotte, les relations interrégionales Océan Indien), mais aussi locaux et de proximité (les communes, les villages).**

Il s'agira d'assumer, à l'échelle de la CADEMA, le rôle de porte d'entrée et de vitrine de l'île de Mayotte, de métropole de développement, assumant des fonctions de centralités et de décision territoriale, y compris à l'échelle de l'Océan Indien d'une part. D'autre part, la CADEMA, sur le plan de l'économie et des services, assurera, au plus près des populations, une fonction de proximité, et de solidarité, en proposant des aménités adaptées aux contextes et attentes locaux.

- **Assurer une formation initiale et continue, si possible professionnalisante, en lien avec les besoins des entreprises et affirmer la fonction universitaire « Océan Indien » de la CADEMA.**

Il s'agira de veiller à assurer une formation (à la fois générale et technique) adaptée, pour la jeunesse de la CADEMA, notamment dans une optique d'insertion professionnelle territoriale, en assurant une analyse (et une réponse) auprès des entreprises locales.

Le rôle de pôle universitaire mahorais devra se décliner et s'affirmer, en proposant des services et une animation pour les étudiants (transports, logements, loisirs, équipements, ...) permettant, grâce à une attractivité confortée, de les ancrer durablement sur la CADEMA.

- **Aider le commerce de proximité et les services à la personne, dans une dimension inclusive, fondée sur les principes de l'E.S.S. et la valorisation de l'identité et spécificité mahoraises.**

Il s'agira de favoriser prioritairement le maintien et le développement du petit commerce, en lui permettant de s'implanter et de fonctionner de manière optimum, notamment en complémentarité des grands pôles de distribution commerciaux (Kawéni en particulier). En complément, la dimension « artisanale » et d'activités liées aux services à la personnes (notamment relevant de l'Economie sociale et solidaire) devra être valorisée, comme facteur d'inclusion économique et sociale sur la CADEMA, en proposant, notamment, des espaces d'accueil et d'hébergement économiques dédiés à ces activités, ainsi qu'une animation spécifique, à leur rencontre.

- **Offrir des sites et outils d'accueil économique diversifiés, typologiquement et géographiquement, fondés sur des notions de qualité, de ciblage économique, de respect de l'environnement et de consommation spatiale et immobilière vertueuses.**

Il s'agira d'organiser une offre d'espaces économiques de proximité, d'une part, permettant ainsi de mailler et d'équilibrer le territoire de la CADEMA dans une dimension de mutualisation, à l'échelle des villages et d'accès rationalisé des populations aux services économiques (commerce, artisanat, petite industrie). D'autres part, de proposer des lieux partagés (tiers-lieux) permettant l'exercice d'activités économiques, notamment ciblés sur l'ESS et les services à la personne, particulièrement stratégiques sur la CADEMA et Mayotte.

- **Reconquérir et redynamiser un espace économique majeur mais issu d'un « logiciel » éco-temporel dépassé : Kawéni, afin d'en faire une « éco-zone » à l'horizon 2030 (cf. coup de zoom « territorial » ci-après).**

Il s'agira de redensifier, paysager, requalifier et redynamiser la zone de Kawéni, gagner de l'espace utile (et de la qualité/cohérence économique et paysagère) afin de la faire muter en une « écozone » vitrine économique durable et circulaire de la CADEMA à l'horizon 2030.

L'objectif est également d'aménager, par cette démarche, des sites économiques de substitution, sur la CADEMA, afin d'accueillir des activités industrielles, délocalisées et externalisées de Kawéni.

- **Agriculture-pêche**

➤ **Maintenir, développer et diversifier une agriculture et une activité pêche, en la structurant, en favorisant les regroupements collectifs, et en veillant à préserver ses ressources naturelles et foncières, ainsi que ses capacités de transformation / commercialisation.**

Il s'agira de positionner la CADEMA comme un garant du maintien des terres et de l'activité agricoles, ainsi que des espaces forestiers, en veillant à favoriser une structuration et une organisation des acteurs de la filière (de même que sur le volet pêche). Cette priorité, traduite au sein du PLUI HD, doit également s'incarner par une présence de la CADEMA au plus près des consulaires agricoles et des regroupements socioprofessionnels, afin d'être un partenaire proactif et opérationnel.

➤ **Encourager et soutenir la création de filières (production tropicales, aquaculture, ...) et de points de vente au détail des produits locaux ainsi qu'un artisanat agro-territorial, dans les villages.**

Il s'agira de favoriser l'émergence et la consolidation de productions territoriales de qualité (litchis, fruits et légumes tropicaux, bovins et ovins, aquaculture et élevage, produits de la mer, ...) dépassant l'activité « vivrière », pour s'orienter vers une économie de filière. Pour cela, outre une organisation socioprofessionnelle à appréhender, des points de vente et de commercialisation organisés, maillant le territoire de la CADEMA, seront ciblés et organisés.

➤ **Créer des unités de transformation/conditionnement/stockage des productions agroalimentaires locales**

Il s'agira de mettre en place et d'organiser, de façon mutualisée et collective, des espaces et sites ad hoc, pour permettre aux professionnels de la filière agriculture/élevage/agroalimentaire le stockage et le conditionnement de leur productions dans des conditions de sécurité et d'hygiène optimums. Une unité de transformations (mise sous vide, conserverie, bocaux, ...) des productions locales pourra être également envisagée.

➤ **Préserver le foncier agricole et mettre à disposition des terres pour le maraichage et les circuits courts (durables et agrobiologiques) dans l'agglomération, et en favorisant les activités d'agritourisme**

Il s'agira d'encourager et soutenir la diversification des activités agricoles, en facilitant, par une préservation foncière volontariste, l'émergence d'une agriculture biologiquement qualitative, le développement de circuits courts, entre producteurs et consommateurs, mais également la pratique de l'agrotourisme, spécifiquement dans les zones rurales des villages constituant la CADEMA.

- **Soutenir les coopératives de pêcheurs pour professionnaliser leurs activités et contribuer au développement des infrastructures adaptées à cette activité (hangars, quais, unités frigorifiques, points de ventes, ...).**

Il s'agira d'accompagner les acteurs « fédérés » de la filière pêche, dans l'optimisation de leur organisation et professionnalisation, en équipant des infrastructures logistiques fonctionnelles (*hangars, quais, unités frigorifiques, points de ventes, ...*), leur permettant d'élever, qualitativement et quantitativement, leur niveau d'activité et leur rentabilité économique.

- **Impulser un *Projet Alimentaire Territorial*, en favorisant les productions locales dans les unités de distributions commerciales, les restaurants, les collectivités, les cantines, ...**

Il s'agira de manière concertée de porter un *Projet Alimentaire territorial (PAT)* avec l'objectif de relocaliser l'agriculture et l'alimentation dans le territoire de la CADEMA, en soutenant l'installation d'agriculteurs, les circuits courts ou les produits locaux dans les cantines, restaurants, établissements collectifs, ....

Il sera ambitionné, de façon partagée, (mais à l'initiative de la CADEMA), de donner un cadre stratégique et opérationnel à des actions partenariales répondant à des enjeux sociaux, environnementaux, économiques et de santé. L'alimentation, les productions territoriales (et leurs débouchés locaux, via des circuits courts) deviendront un axe intégrateur et structurant de mise en cohérence des politiques sectorielles agro-alimentaires « bio-qualitatives » sur le territoire de la CADEMA.

## ● **Tourisme-loisirs**

- **Développer un produit écotouristique ambitieux, identitaire, structuré et organisé, devenant une filière économique référentielle pour la CADEMA.**

Il s'agira de positionner la filière tourisme (y compris le « tourisme d'affaire ») comme un enjeu économique central, stratégique et structurant pour la CADEMA.

Dans cet objectif, il convient de fédérer et de former les acteurs de cette chaîne de valeur économique, afin que, dans une dimension « écotouristique » ils soient porteurs (et ambassadeurs) d'un produit identitaire, de qualité et de référence, tant pour la CADEMA que pour l'ensemble de l'île de Mayotte.

- **Soutenir l'agrotourisme et les initiatives de mise en place d'un réceptif (restauration, hébergements, activités natures ou sportives, ...) de qualité, labélisé CADEMAYotte**

Il s'agira de développer, en complément d'un tourisme urbain et littoral, un agro-tourisme intérieur, permettant de découvrir et comprendre l'arrière-pays et les villages de la CADEMA. Cela passe par une sensibilisation (et formation) des porteurs de projet, la mise en place d'un réceptif « à niveau » (tant pour l'hébergement, la restauration que le conseil et l'information), et l'instauration de pôles d'activités et d'animation « nature » diversifiés, thématiquement et géographiquement.

- **Organiser et valoriser les sites touristiques naturels, à la fois littoraux (plages, mangrove, ...) et rétro littoraux (sentiers de découvertes, randonnées, VTT, pratiques équestres, forêt, ...)**

Il s'agira de mettre en place un programme d'équipement et de valorisation de tous les sites et espaces remarquables de la CADEMA, tant littoraux, urbains que ruraux et forestiers, en facilitant leur accessibilité, mais aussi leur protection. Des cheminements, réseaux de découverte, points de signalétiques, de pédagogie et de balisage seront organisés, et ce dans une optique de multimodalités des pratiques et des types de fréquentations.

- **Impulser un véritable programme de marketing touristique territorial CADEMA, en liaison avec le CDT 976 (site internet, plans, brochure, signalétique, ...)**

Il s'agira, en partenariat avec les institutions compétentes (et les acteurs de la filière « tourisme/loisirs »), d'avoir une politique de marketing offensive, structurée et professionnelle, sur la base de messages (et de cibles) identifiés visant, de façon combinatoire à promouvoir à la fois la CADEMA et Mayotte, et ce en utilisant les modes de communication variés, susceptibles de promouvoir, à l'échelle de la Métropole et de l'espace Océan Indien, le territoire mahorais et son agglomération phare.

## 2) LES DECLINAISONS TERRITORIALES DE L'O.A.P.

### « DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE » :

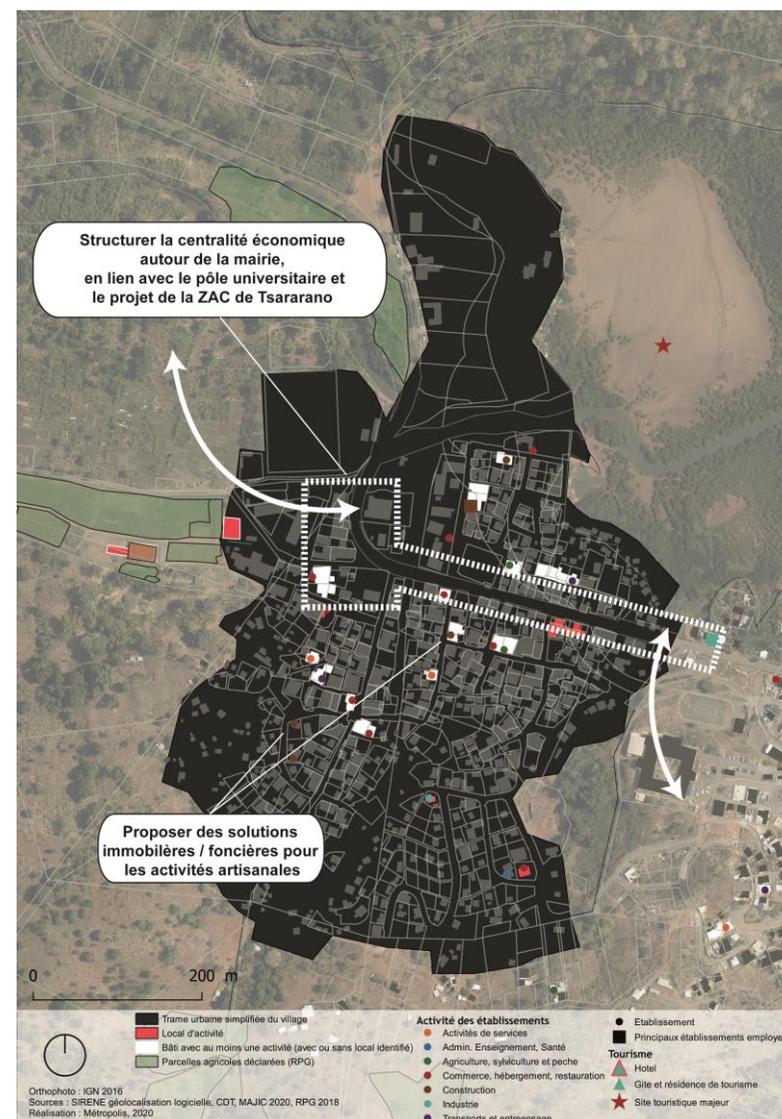
#### COHERENCE, COMPLEMENTARITE, QUALITE ET IDENTITE(S) LOCALE(S)

### DEMBENI

Commune de Dombéni

#### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Proposer des activités économiques et commerciales de proximité
- Organiser un site d'accueil pour les activités de services et artisanales
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration
- Créer une centralité et un maillage, permettant le raccordement entre la mairie et l'université et le développement du projet de Technopole
- Valoriser, environnementalement et touristiquement la mangrove et sa fréquentation

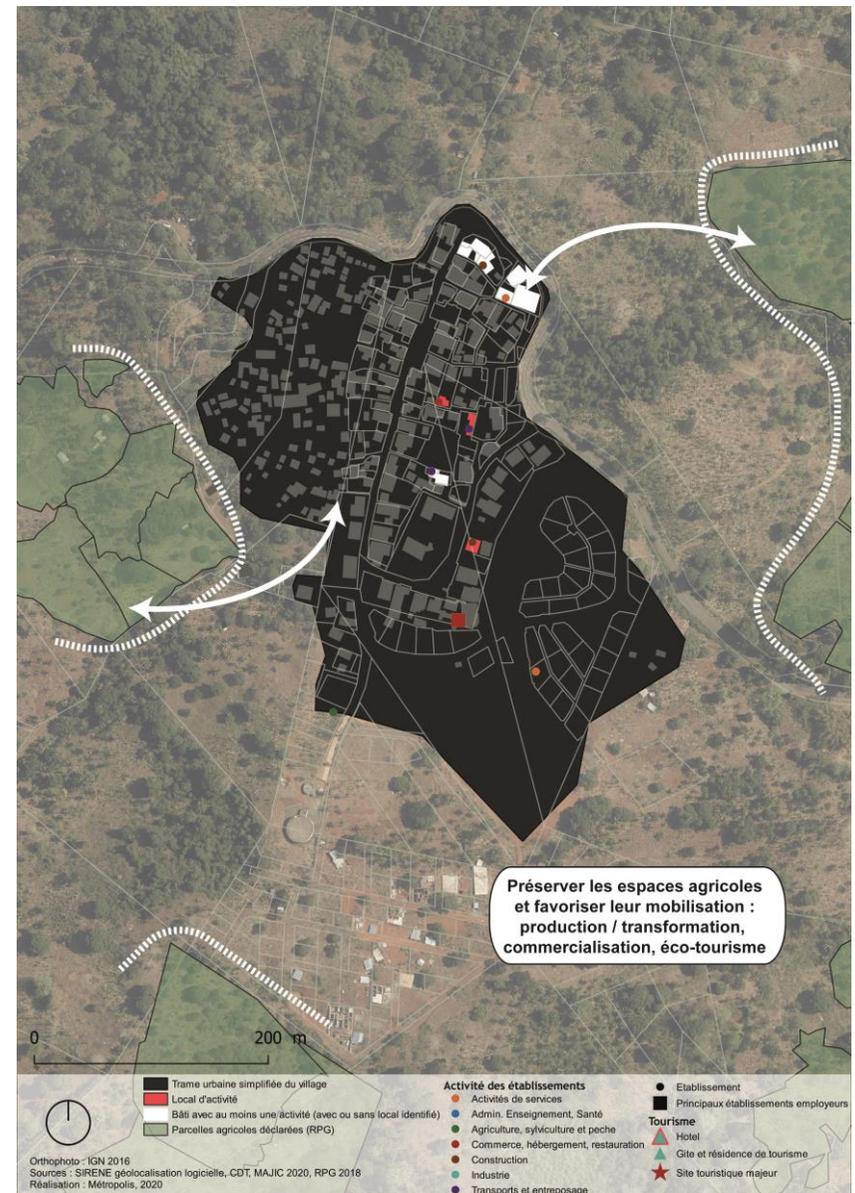


## ONGOJOU

*Commune de Dembéné*

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Proposer des activités économiques et commerciales de proximité
- Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation : production/transformation/commercialisation sur site, ou sur des espaces structurés le long de la RN 2
- Développer un produit éco-touristique rural
- Favoriser l'accessibilité du village, pour l'expédition et le transport des matières économiques, notamment agricoles



## ILONI

*Commune de Dembéné*

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Proposer des activités économiques et commerciales de proximité
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration
- Créer une centralité et un maillage, permettant le raccordement entre le pôle commercial et l'université et le développement du projet de Technopole
- Valoriser et aménager touristiquement la plage d'Iloni, ses accès, sa fonctionnalité et son environnement

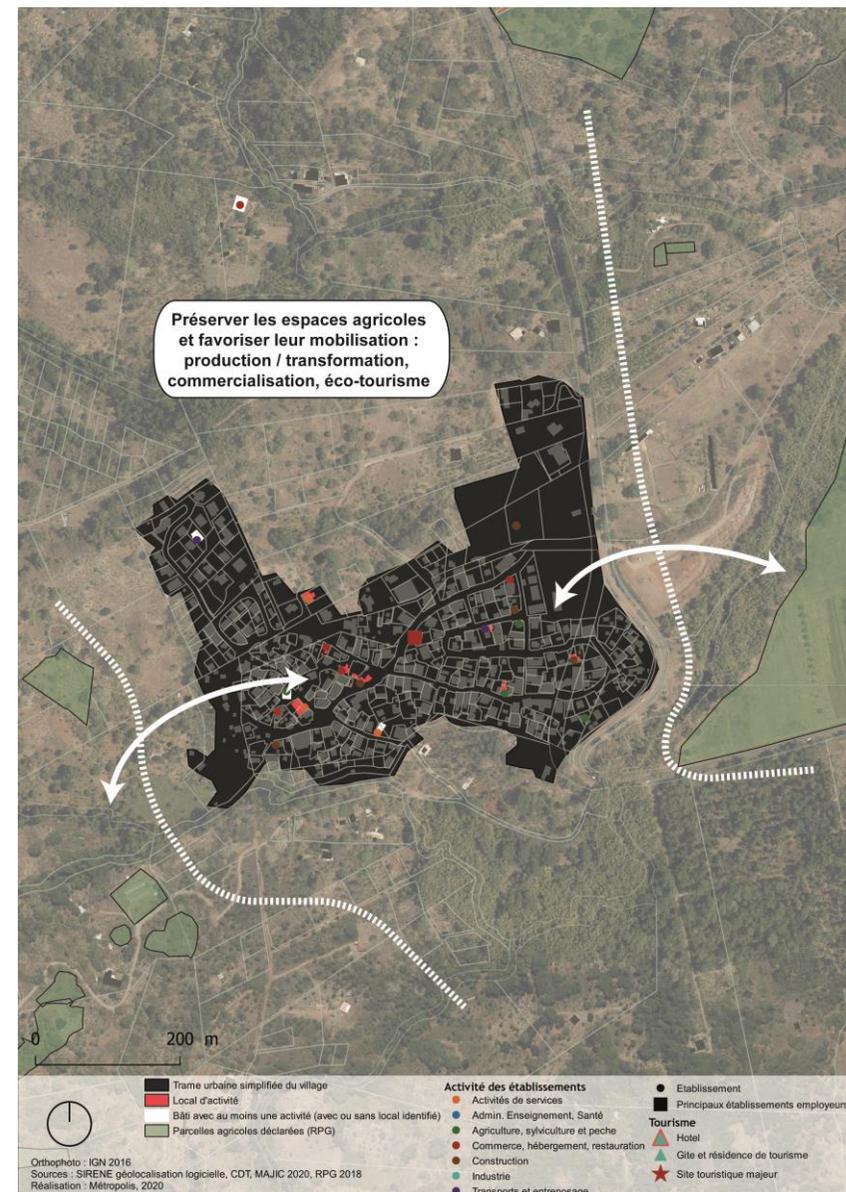


## HAJANGOUA

*Commune de Dembéni*

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Proposer des activités économiques et commerciales de proximité
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration
- Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation : production/transformation/commercialisation, sur site ou sur des espaces structurés le long de la RN 2
- Développer un produit éco-touristique rural, éventuellement autour des découvertes équestres
- Favoriser l'accessibilité du village, pour l'expédition et le transport des matières économiques, notamment agricoles

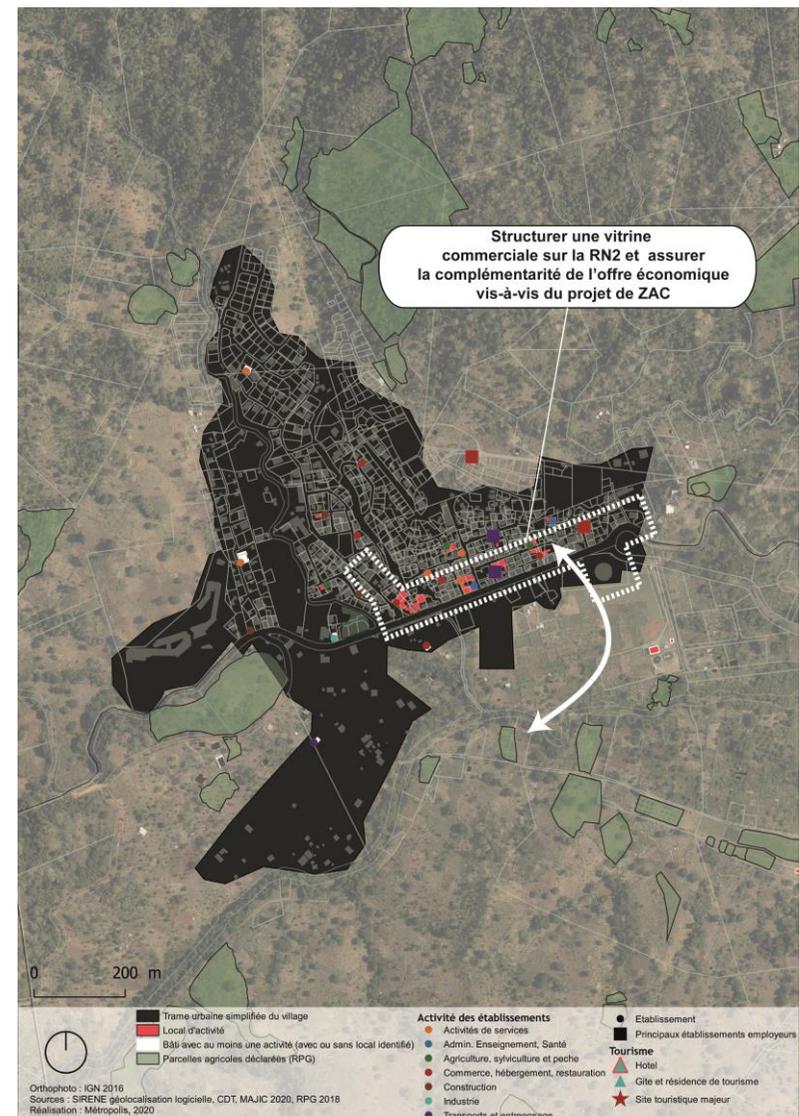


## TSARARANO

Commune de Dembéné

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Proposer et structurer des activités économiques et commerciales de proximité
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration
- Aménager un espace économique qualitatif, à vocation agro-alimentaire, sur le site d'Ironi Bé, valorisant l'économie circulaire
- Assurer la mutation fonctionnelle du marché couvert
- Structurer une vitrine commerciale sur la RN 2 (sans déstabiliser économiquement le cœur de village) et assurer la complémentarité de l'offre économique vis-à-vis du projet de ZAC envisagé



## MAMOUDZOU

Commune de Mamoudzou

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Conforter et soutenir des activités économiques, artisanales et commerciales de proximité
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration
- Créer un outil d'aide à la création, d'accueil et de soutien aux initiatives économiques inclusives, notamment dans le cadre de l'ESS
- Développer une fonction touristique de qualité (hébergement, restauration, ...) inscrite dans une dimension durable et intégrée environnementalement, symbolisant la porte d'entrée et le totem de l'île de Mayotte (notamment en lien avec le port et le marché)

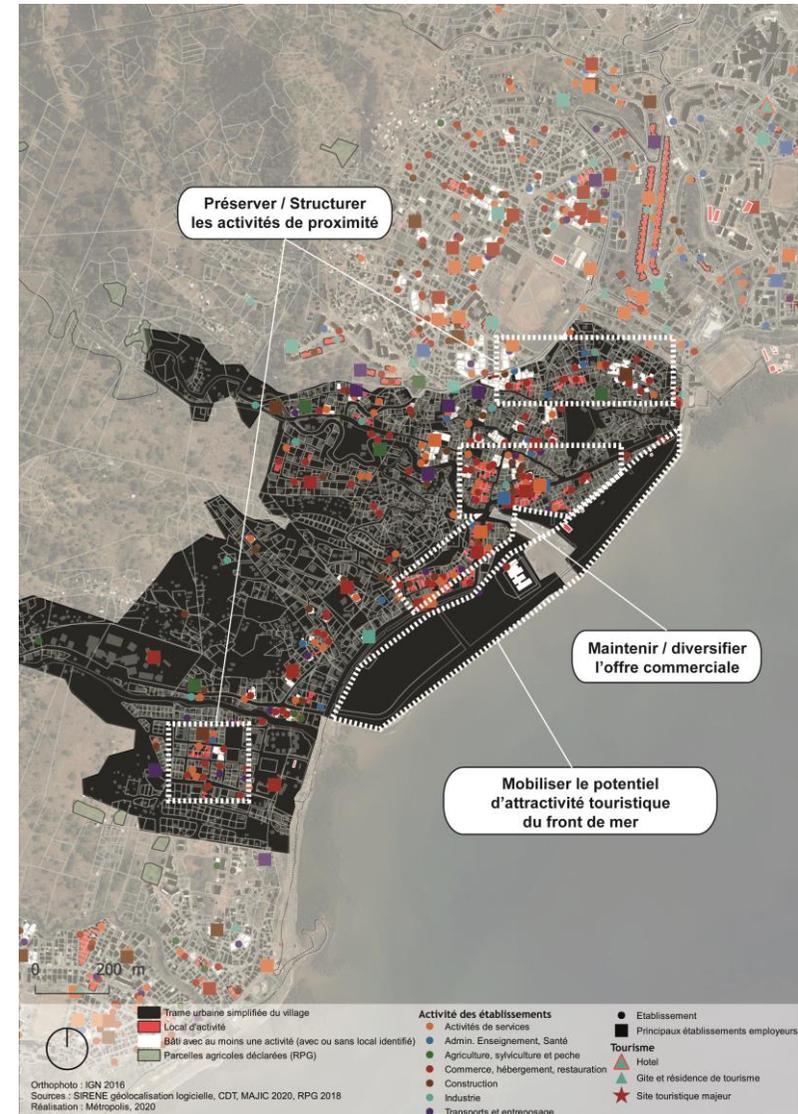


## MTSAPERE

Commune de Mamoudzou

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Conforter et soutenir des activités économiques, artisanales, de services et commerciales de proximité
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration
- Organiser un site d'accueil, de stockage et de transformation lié à l'activité pêche et à ses acteurs économiques (COPEMAY)
- Mobiliser et structurer le potentiel d'attractivité touristique en front de mer

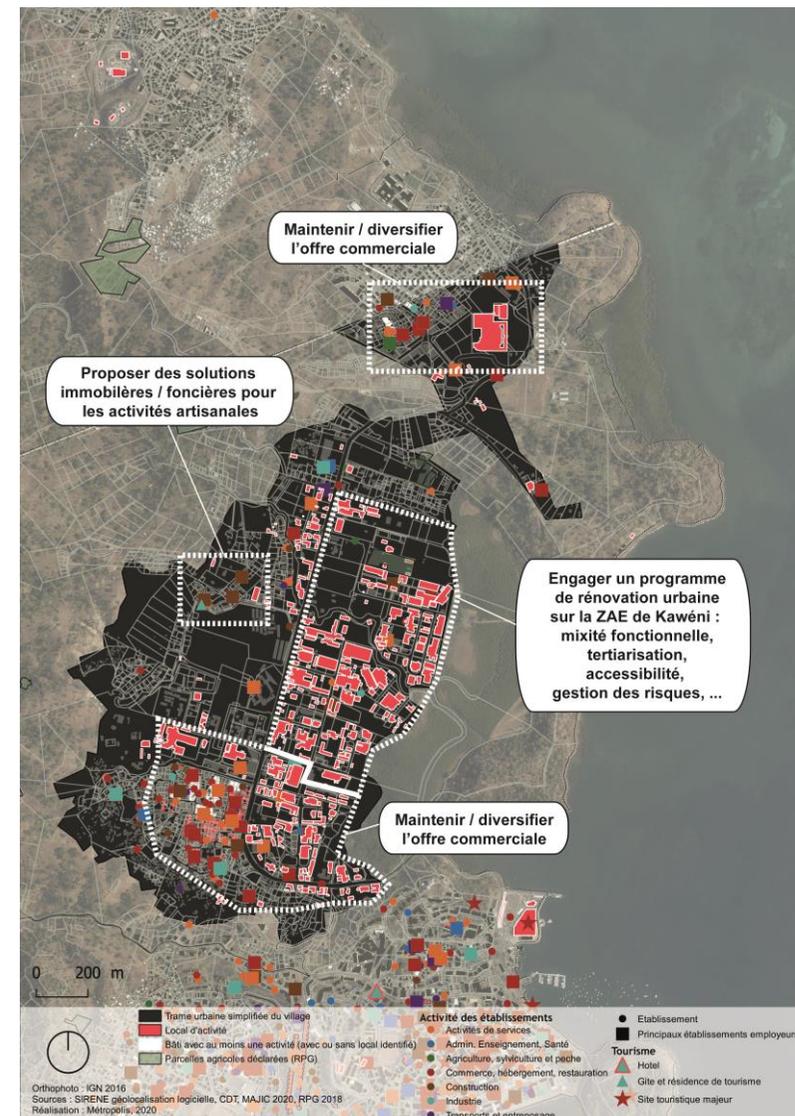


## KAWENI

### Commune de Mamoudzou

#### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment les jeunes, sur le marché de l'emploi et l'accès aux activités économiques inclusives ;
- Maintenir, au contact du village et de la zone urbaine de Kawéni, une offre commerciale et de services de proximité à la fois diversifiée, qualitative et spatialement accessible ;
- Engager, sur la zone économique un programme pluriannuel de rénovation, densification spatiale et d'aménagement qualitatif (mixité fonctionnelle, tertiarisation, accessibilité, circulation, paysagement, gestion des risques et de l'écologie urbaine, gouvernance et animation, ...), tout en conservant la vocation économique première du site ;
- Désengorger la zone de Kawéni, en identifiant et aménageant des zones économiques de complémentarité et d'équilibre, sur la CADEMA et l'île de Mayotte.



## **Coup de Zoom : Justification & argumentaire sur le zonage pour l'aménagement et développement qualitatifs de la ZAE de Kaweni**

**(sources, cartes et rédaction : cabinet LD Austral/Juin 2022)**

« .... Via l'outils du PLUIHD, l'objectif est de transformer l'image actuelle désorganisée de la Zone d'Activité en un Parc d'Activité Habité !

Tous les ingrédients sont là pour un quartier dynamique et structurant ! La présence des espaces naturels comme les coteaux la mangrove et les talwegs qui traversent le site sont des supports à un projet de nature en ville. Le secteur de KAWENI est en continuité urbaine du centre-ville de Mamoudzou, il doit être aménagé pour offrir aux usagers et habitants un cadre de vie où l'on habite, on apprend, on travaille et on se détend !

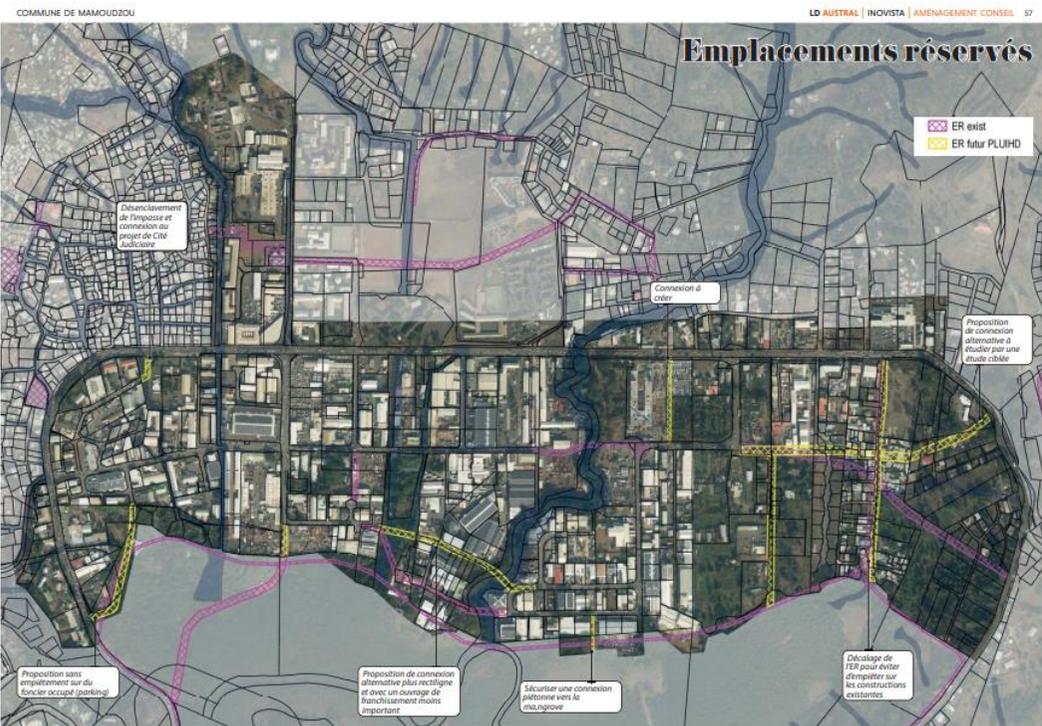
Dans le cadre du zonage proposé :

- Le secteur Sud est à vocation d'activités mixte (commerces et tertiaires) pouvant accueillir également des logements collectifs ou semi-collectifs dans une proportion mesurée (20% au maximum). Il s'agit d'étendre l'environnement urbain du village jusqu'à l'espace naturel de la mangrove et la proximité de Mamoudzou.
- Les axes viaires principaux Nord/Sud et Est/Ouest sont accompagnés d'un front bâti dense avec une architecture à l'alignement plus haute et des rez de chaussées commerciaux attractifs. Des activités tertiaires ou des logements peuvent être proposés dans les étages.

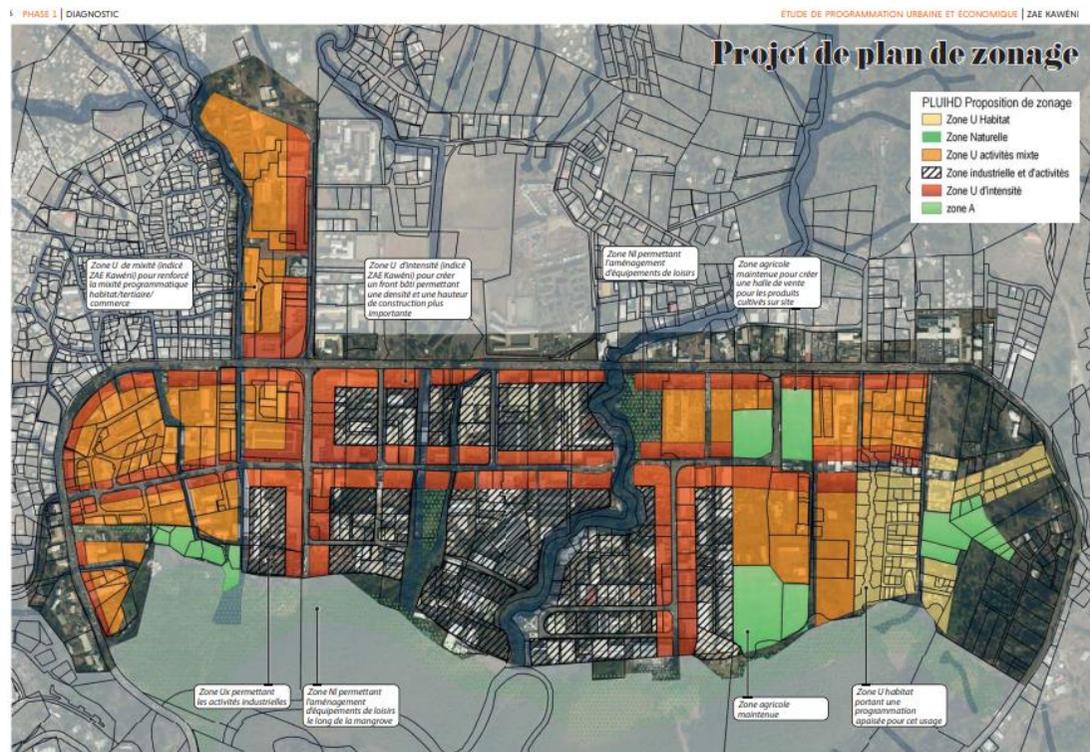
Les axes Est/Ouest évolueront dans un temps un peu plus longs compte tenu de l'occupation actuelle et de l'absence d'aménagement et d'accès au littoral de la mangrove. Ils sont également liés aux futurs projets de connexions viaires qui permettront de désenclaver la limite Est du quartier.

- Les talwegs qui pénètrent dans le site doivent être préservés en zonage NI pour accueillir également des équipements de loisirs. Ils seront le support des mobilités douces à l'abris des nuisances de la ville et devront faire l'objet d'aménagement de mise en valeur et de restauration écologique. Ils peuvent également permettre le développement sur berge d'un projet d'agroforesterie ou un rappel historique avec la plantation d'ylang ylang sur les accotements en crête de berge. Il est primordial de sanctuariser ces espaces très fragiles en leur donnant plus de visibilité et des fonctions pour les préserver dans le temps et leur permettre d'assurer les services qu'ils rendent à la ville par la gestion des eaux de pluie, le rafraîchissement naturel, les continuités écologiques entre le littoral et les coteaux.
- Le cœur du Parc d'Activité de Kawéni reste à vocation industrielle pour maintenir ce poumon économique historique et accompagner le développement des entreprises actuelles et à venir. En regroupant l'activité industrielle et logistique l'objectif est de favoriser la mutualisation de certains services et maîtriser les nuisances que cette activité génère en termes d'image urbaine, de circulation, de bruit, de risque.... La localisation a été privilégiée par la présence d'entreprises récentes sur cette zone et la desserte technique qui sera favorisée par des nouveaux axes.
- Un zonage à activité de faible nuisance (artisanat, industrie légère non dépendante de transport PL) est proposé en cœur d'îlot à proximité des espaces mixtes et des axes intenses pour favoriser une cohabitation apaisée. ... »

**LD Austral / Juin 2022**



Cartes : LD Austral / Juin 2022



## PASSAMAINTY

Commune de Mamoudzou

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- **Maintenir, conforter et diversifier l'offre en commerces et services ;**
- **Aider, au travers de solutions foncières et immobilières adaptées, l'implantation et le développement d'activités artisanales ;**
- **Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment jeunes, sur le marché de l'emploi et l'accès aux activités économiques inclusives (cf. liens avec le collège) ;**
- **Valoriser et organiser le potentiel touristique littoral (découverte et accès à la plage, développement d'une offre d'hébergements et de restauration, ...);**



## TSOUNDZOU 1

Commune de Mamoudzou

➤ **Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :**

- **Maintenir, conforter et diversifier l'offre en commerces et services de proximité afin de capter et fidéliser localement les actifs ;**
- **Aider, au travers de solutions foncières et immobilières adaptées, l'implantation et le développement d'activités artisanales ;**
- **Favoriser la formation et l'insertion des populations locales, notamment jeunes, sur le marché de l'emploi et l'accès aux activités économiques inclusives (cf. liens avec le collègue) ;**

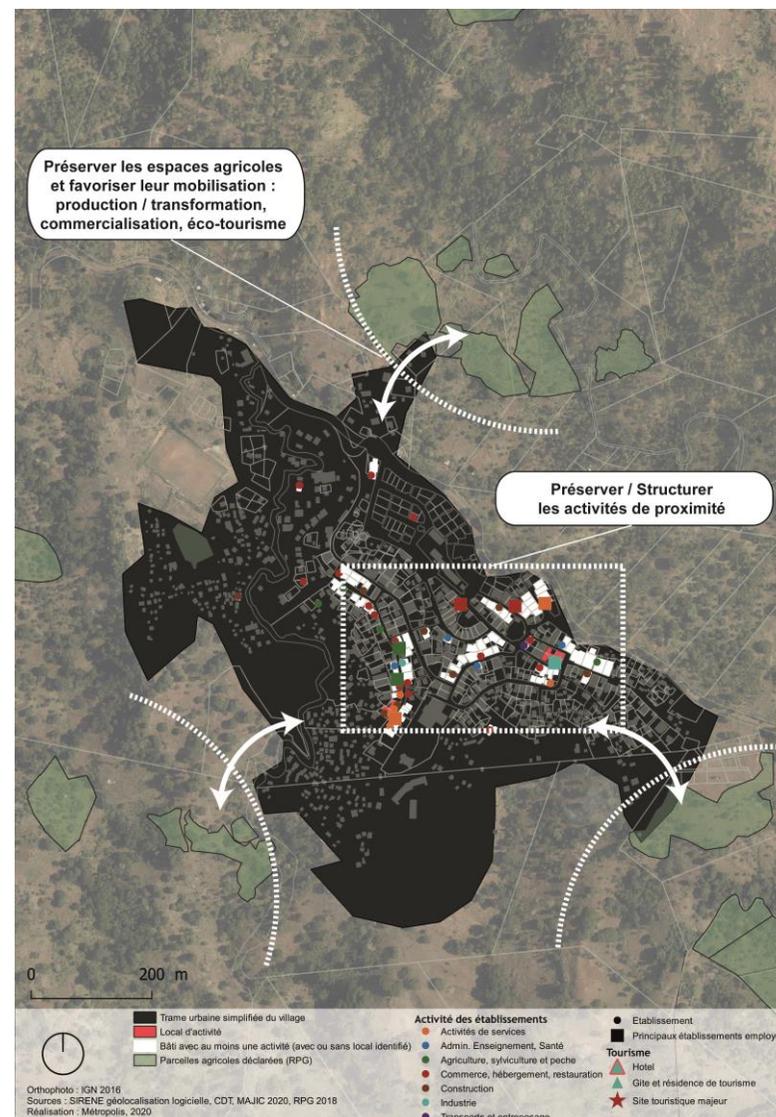


## VAHIBE

Commune de Mamoudzou

### ➤ Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :

- Proposer des activités économiques et commerciales de proximité ;
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration ;
- Préserver les espaces agricoles et favoriser leur exploitation : production/transformation/commercialisation ;
- Développer un produit éco-touristique rural ;
- Favoriser l'accessibilité du village, pour l'expédition et le transport des matières économiques , notamment agricoles ;



## TSOUNDZOU 2

Commune de Mamoudzou

➤ **Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :**

- Proposer des activités économiques et commerciales de proximité ;
- Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration ;
- Développer une capacité d'accueil touristique et de restauration ;



## CAVANI

Commune de Mamoudzou

➤ **Les enjeux économiques prospectifs de l'O.A.P. :**

- **Proposer des activités économiques et commerciales de proximité**
- **Maintenir et diversifier l'offre commerciale**
- **Faciliter l'accès et le parking autour des unités commerciales et de restauration**
- **Développer une capacité d'accueil touristique et de restauration, en complémentarité avec Mamoudzou**

