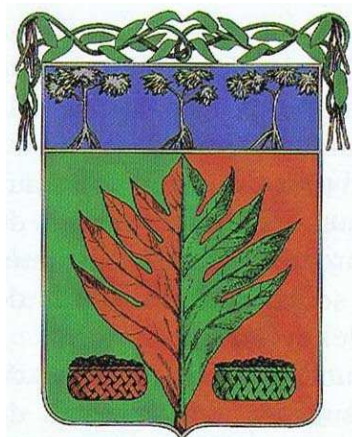


Conduite d'opération



Commune de Bandraboua

Maîtrise d'œuvre



# PLAN LOCAL D'URBANISME

1

## Rapport de présentation Justifications des choix du projet

Concours financier



---

# SOMMAIRE

---

Sommaire .....	1
Introduction.....	2
Justifications des choix effectués pour établir le Projet d'aménagement et de développement durable .....	3
Chapitre 1 - Mener une politique volontariste en matière de logement .....	4
Chapitre 2 - Répondre aux besoins d'équipements publics et assurer à chacun l'accès aux services essentiels .....	5
Chapitre 3 – Soutenir le développement économique .....	6
Chapitre 3 – Soutenir le développement économique .....	6
Chapitre 4 – Améliorer le cadre de vie .....	7
Chapitre 5 – Protéger et valoriser les espaces naturels.....	8
Justifications des choix effectués pour établir la délimitation des zones .....	11
Chapitre 1 – Les zones urbaines .....	13
Chapitre 2 – Les zones à urbaniser .....	15
Chapitre 3 – Les zones agricoles.....	19
Chapitre 4 – Les zones naturelle et forestière.....	20
Chapitre 5 – Les emplacements réservés.....	21
Conclusion.....	24

# INTRODUCTION

---

Le Diagnostic territorial et l'Etat initial de l'environnement de la commune de Bandraboua ont mis en évidence, tous domaines confondus, les caractéristiques de la commune c'est-à-dire ses forces, ses faiblesses, ses besoins et ses enjeux. Le présent document explique de quelle manière les enseignements de ces diagnostics ont été pris en compte dans chacun des autres pièces maîtresses du dossier du PLU. L'élaboration du PADD, le zonage et sa transcription réglementaire ont été élaborés dans le souci constant de répondre aux besoins de la commune et de tous ses habitants, et de respecter, de protéger, de valoriser l'identité du territoire communal.

---

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE

---

L'analyse du territoire de Bandraboua, de ses activités économiques, de sa population, de l'évolution des besoins constatés, des projets de la municipalité et des préoccupations nouvelles des habitants, a ouvert un certain nombre de pistes de réflexion et d'objectifs pour son aménagement futur. Ceux-ci ont été discutés au sein du groupe de travail et débattus au sein du Conseil Municipal le 7 Mars 2009. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable est le résultat de ces travaux, il présente les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune de Bandraboua pour les prochaines années.

La commune retient les différentes orientations générales présentées ci-après. Elles auront constamment guidé la délimitation des zones et l'élaboration du règlement du PLU. Ces grandes orientations d'aménagement sont conformes aux obligations des collectivités territoriales et aux contraintes de la réglementation en vigueur traduites notamment par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme. Elles reprennent également les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de l'île de Mayotte approuvé par le Conseil d'Etat le 22 juin 2009. Elles visent à permettre la poursuite raisonnée du développement démographique et économique de la commune, en offrant un choix diversifié de logements, de services et d'activités, des équipements bien adaptés, une qualité de vie préservée, sans risque ni nuisance et enfin un environnement naturel et rural mis en valeur. Il s'agit de façonner de manière cohérente et progressive le territoire de Bandraboua pour les prochaines années.

Au terme du travail préparatoire, l'équipe municipale a défini cinq grandes orientations d'aménagement :

- Mener une politique volontariste en matière de logement ;
- Répondre aux besoins d'équipements publics et assurer à chacun l'accès aux services essentiels ;
- Soutenir le développement économique ;
- Améliorer le cadre de vie ;
- Protéger et valoriser les espaces naturels dans leur diversité.

## Chapitre 1 - Mener une politique volontariste en matière de logement

Le PADD de Mayotte pose, en terme de logement, plusieurs objectifs à atteindre dans les 10 prochaines années pour faire face à l'augmentation de la population estimée à + 3 000 habitants en 2017, pour renouveler les nombreux logements précaires tels que les bangas et les cases traditionnelles actuels, et pour répondre aux logiques de renouvellement urbain et de mixité :

- Produire de 5 500 logements d'ici à 2017 dans le Secteur Nord-Est (Acoua, Bandraboua, Mtsamboro, Mtsangamouji) ce qui signifie que chacune de ces 4 communes devra construire plus ou moins 1 400 logements en 10 ans. Une part importante de ces logements devront être dédiées à des populations aux revenus modestes c'est-à-dire qu'ils présenteront un statut dit social que ce soit sous forme locative ou d'accession à la propriété. Trois lotissements sont d'ores et déjà en projet sur la commune : Dzoumogné 3 sur le village de Dzoumogné (4 ha.) ; Mtsangamboua Bassin sur le village de Mtsangamboua (6,5 ha.) ; Mitseni sur le village de Bouyouni (4 ha.). Ils cumuleront plusieurs centaines de logements.

- Economiser les espaces agricole et naturel émanant des principes de l'article L. 121-1 CU en élevant la densité moyenne des villages de 17 logements à l'hectare constatée aujourd'hui, à 30 logements à l'hectare en 2017.

- Renforcer la mixité sociale et fonctionnelle afin de rompre avec monofonctionnalité des zones résidentielles actuelles et de se prémunir contre toute forme de repli social.

## Chapitre 2 - Répondre aux besoins d'équipements publics et assurer à chacun l'accès aux services essentiels

A l'instar de l'île de Mayotte et du Secteur Nord, Bandraboua est une commune connaissant une forte croissance démographique : + 74 % entre 1991 et 2007 avec un Taux de Croissance Démographique Annuel Moyen de 3,52 %. A cela s'ajoute les prévisions du PADD qui table, d'ici 2017, sur une augmentation de la population comprise entre + 74 000 (hypothèse démographique basse) et + 134 000 habitants (hypothèse démographique haute).

La conjonction de ces paramètres induit la construction de nombreux nouveaux équipements publics et une extension substantielle des réseaux secs et humides. Le PLU communal prévoit la réalisation ou l'adaptation des équipements encore nécessaires pour une ville de 10 000 habitants.

La commune s'engage à montrer l'exemple en réalisant ces aménagements et équipements publics dans le respect du développement durable, en exploitant les possibilités de recours à une énergie renouvelable, en prenant en compte les mesures d'économie d'énergie et d'eau potable, et cela dès leur conception.

## Chapitre 3 – Soutenir le développement économique

La situation de l'emploi est, en général à Mayotte et en particulier sur la commune de Bandraboua, critique. En effet, on assiste à un faible taux d'emploi (38 % en 2002) et à un taux de chômage certes difficile à quantifier mais qui de fait s'avère élevé (voir tableau suivant). De plus, la perspective de l'arrivée sur le marché du travail des classes d'âge jeunes vient renforcer l'idée selon laquelle l'emploi doit être une priorité des politiques publiques.

	<i>Population en âge de travailler</i>	<i>Population active</i>	<i>Population active occupée</i>	<i>Chômeur</i>	<i>Taux d'activité<sup>1</sup> (en %)</i>	<i>Taux d'emploi<sup>2</sup> (en %)</i>	<i>Taux de chômage (en %)</i>
<b>1991</b>	2 610	1 097	731	366	42	28	33
<b>1997</b>	3 304	1 600	921	679	48	28	42
<b>2002</b>	4 159	1 930	1 568	362	46	38	19

Source : INSEE, Recensement Général de la Population 1991, 1997 et 2002.  
Réalisation : BET TEMA, 2008.

Par conséquent, une bataille pour l'emploi s'annonce d'ores et déjà pour la commune de Bandraboua. C'est la raison pour laquelle, la commune de Bandraboua, dans la droite ligne du PADD demandant que l'action des pouvoirs publics soit portée "en priorité sur le soutien aux activités fortement créatrices d'emplois, au développement économique local et seulement ponctuellement, au développement de quelques filières à plus forte valeur ajoutée compatibles avec les principes du développement durable", va impulser :

- La création de zones d'activités dont au moins une d'envergure départementale (5 ha).
- La création de centres commerciaux dans les villages.
- La mise en valeur des sites d'intérêts touristiques (vestiges du patrimoine industriel et religieux, sites naturels remarquables), la création de structures d'accueil du tourisme.
- Les recherches sur le potentiel aquacole de la commune.

<sup>1</sup> Rapport entre la population active et la population en âge de travailler (définition de l'INSEE).

<sup>2</sup> Rapport entre la population active occupée et la population en âge de travailler (définition de l'INSEE).

## Chapitre 4 – Améliorer le cadre de vie

Dès à présent, il est nécessaire, à la mesure des capacités d'investissement de la Commune, d'affiner l'aménagement des espaces publics. Il s'agit d'orienter l'investissement public vers :

- L'extension et la sécurisation des déplacements ;
- La création de nouvelles jonctions intervillageoises ;
- Le désenclavement du village de Handréma ;
- La création d'aires de stationnements et sécurisation des abords des Etablissements Recevant du Public ;
- La création de nouvelles voies pour les modes déplacement doux.

Le centre des villages et les principaux quartiers doivent avoir seuls vocation à réunir les services et équipements urbains publics et marchands et à concentrer l'habitat notamment les futurs petits collectifs. La lisibilité de la commune en sera clarifiée, dans une mixité de fonctions urbaines, évitant les nuisances par des aménagements adaptés et facteur d'animations, de liens sociaux et de convivialité.

## Chapitre 5 – Protéger et valoriser les espaces naturels

Les différents types d'occupations des différents espaces de la commune sont traités en termes d'équilibre et de respect réciproques, arbitrés par les principes d'économie de l'espace, de protection systématique des grands espaces naturels et agricoles et de prise en compte de la globalité des besoins. La démarche de développement durable implicitement inscrite dans les lois Littoral (Loi du 3 janvier relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral), SRU (Loi du 13 Décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains) et UH (Loi du 2 Juillet 2003 urbanisme et habitat) est ainsi pleinement respectée. Certains principes sont arrêtés, par exemple :

- La protection stricte des espaces naturels actuels est maintenue. Ce sont des espaces à l'abri de toute forme d'aménagement lourd. Il s'agit de la mangrove de Dzoumogné, de celle de Bandraboua, des résidus de mangrove de Handréma ainsi que de Mtsangamboua, d'une partie de la réserve forestière des Crêtes du Nord, d'une partie de la réserve forestière de Majimbini et de l'îlot Handréma. La protection stricte est étendue à d'autres espaces naturels remarquables pour leurs valeurs paysagère, faunistique ou floristique. Il s'agit de : trois espaces visés par la Conservatoire du Littoral en l'occurrence le Mdallah Assani (pointe littorale entre Handréma et Mtsangamboua), la Pointe de Bandraboua et l'îlot Mtsongoma ; des padzas en bordure de la réserve forestière des Crêtes du Nord ; de la retenue collinaire de Dzoumogné.

- Le nombre d'hectares dévolus aux extensions urbaines est conforme au quota qu'affecte le PADD de Mayotte à la commune de Bandraboua à savoir 76 ha. Cependant, vus les besoins fonciers réels et le contexte physique des villages et vu que le Conseil Général a autorisé des reports minimes entre les villages (courrier du 11 septembre 2009), un ajustement a été opéré dans la répartition initialement prévue par village (voir tableau suivant).

	<u>Quota du PADD de Mayotte (ha)</u>	<u>Quota réactualisé dans le PLU (ha)</u>	<u>Différence (ha)</u>
<b>Bandraboua</b>	12	14,6	+ 2,6
<b>Bouyouni</b>	21	18,8	- 2,2
<b>Dzoumogné</b>	25	25	0
<b>Handréma</b>	11	9	- 2
<b>Mtsangamboua</b>	7	8,6	+ 1,6
<b>Total</b>	76	76	

- Les extensions urbaines à vocation résidentielle ne franchissent pas les coupures d'urbanisation instaurées par le PADD de Mayotte. Il s'agit des coupures d'urbanisation :

- N° 19 : Handréma - Préserver le caractère naturel du Mdallah Assani, espace du littoral à forte valeur patrimoniale, situé au sud-est du village.
- N° 20 : Handréma - Maintenir le caractère naturel des pentes fortes et de la crête du Rassi Amagouizi.
- N° 21 : Mtsangamboua - Préserver le caractère naturel du Mdallah Assani, espace du littoral à forte valeur patrimoniale situé au nord du village.
- N° 22 : Bandraboua - Préserver le caractère naturel de la Pointe de Bandraboua, espace du littoral à forte valeur patrimoniale.
- N° 23 : Dzoumogné - Maîtriser le développement urbain au sud du village afin de protéger la qualité des eaux superficielles en amont des points de captage.

- Aucune extension urbaine à vocation résidentielle n'est inscrite dans la bande littorale naturelle et dans les Espaces Proches du Rivage

La commune de Bandraboua est riche de sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel du littoral et de son arrière-pays. Le territoire est également riche de la flore et de la faune caractéristiques de ces milieux biologiques. Leur mise en valeur est prise en compte et passe par la création d'aménagements légers qui, lorsqu'ils sont nécessaires, concourent à leur gestion et à leur ouverture au public. Sont ainsi valorisés :

- L'aménagement des points de vue remarquables aussi bien sur le bord de la RN 1 et du CCD 2 que sur les sentiers en brousse;

- Les Bambous géants de Bandramaji ;
- Les Orgues basaltiques de Bouyouni ;
- La Cascade de Bandraboua ;
- La Pointe de Mgouédajou.

L'état initial de l'environnement a amélioré la connaissance fine du territoire communal et a insisté sur l'importance du paysage et du patrimoine naturel dans la qualité du cadre de vie de la commune. Leur prise en compte dans le PLU facilite leur préservation autour de trois priorités :

- La réhabilitation d'espaces naturels dégradés : ravines, padzas, certains cordons littoraux, certains défrichements opérés sur des fortes pentes dans le cadre de l'activité agricole.

- La fin de la pratique consistant à bâtir des bâtiments à usage d'habitation dans les cours d'eau en appliquant l'inconstructibilité stricte de ces milieux naturels.

- Dans l'optique de la protection de la ressource en eau : l'instauration de périmètres de protection autour des forages seront établis ; les constructions interdites en amont et autour du bassin versant de la retenue collinaire, ainsi qu'en amont des points de captage en rivière.

---

## JUSTIFICATIONS DES CHOIX EFFECTUES POUR ETABLIR LA DELIMITATION DES ZONES

---

Le PLU divise le territoire communal en plusieurs zones, chacune renvoyant à un règlement spécifique adapté au type d'occupation de l'espace qui lui est réservé :

- les zones urbaines ;
- les zones à urbaniser ;
- les zones agricoles ;
- les zones naturelles et forestières.

Le tableau ci-dessous propose un état des lieux des superficies de ces zones suivant le Schéma d'Aménagement Communal et le Plan Local d'Urbanisme. Ce tableau est commenté ultérieurement dans le texte.

	SAC (en ha)	PLU (en ha)
Zone urbaine	83,55	135,31
Zone d'extension urbaine	133,71	110,15
Zone agricole	2 165,17	1 231,20
Zone naturelle	789,80	1 695,57

Réalisation : BET TEMA, 2010.

Par ailleurs, les emplacements réservés pour la réalisation d'équipements ou d'aménagements publics contribuent également à organiser le territoire communal.

D'une manière générale, le règlement du PLU est simplifié dans la mesure où il n'existe, pour le moment ni périmètre spécial tel que les servitudes ou les zones soumises à un droit de préemption urbain. Par ailleurs, l'article 14 du règlement n'est pas renseigné afin d'encourager la densification des zones urbanisées.

La qualité de la viabilisation des voies comme l'attention particulière apportée à l'agencement des constructions, à l'aménagement de leurs abords et à l'insertion de tous les projets dans leur environnement relèvent des articles 3, 4, 11, 12 et 13 des règlements de chaque zone.

Les capacités d'accueil en nouveaux logements sont conformes aux perspectives d'évolution de la population et du territoire communal, à court et moyen terme, telles que diagnostiquées par le PADD de Mayotte. Le phasage de ces opérations de constructions nouvelles se répartiront sur une dizaine d'années, en fonction de la

## Commune de Bandraboua

### Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix du projet

viabilisation des terrains et de l'avancement des montages opérationnels. La commune a également prévu des espaces répondant aux besoins d'équipements publics exprimés et en cohérence avec les orientations du PADD.

## Chapitre 1 – Les zones urbaines

Il s'agit des zones U. Ces zones ont gardé la dénomination du Schéma d'Aménagement communal. Elles correspondent aux villages de Bandraboua, Bouyouuni, Dzoumogné, Handréma et Mtsangamboua.

Il s'agit de zones déjà urbanisées et de zones où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour permettre des constructions immédiates.

Ce sont des zones résidentielles caractérisée par de l'habitat individuel. Elles comportent également des constructions à usage d'activités artisanales et tertiaires (commerces, services) ainsi que des équipements publics de proximité ou d'échelle communale et intercommunale.

Les photos aériennes de l'IGN de 2008 et les repérages sur le terrain ont permis de mettre à jour leur superficie. Fixées à 83,55 ha dans le SAC, les zones urbaines du PLU représentent 135,31 ha dans le PLU. Le tableau ci-après montre que le village de Dzoumogné concentre plus du tiers des zones urbaines de la commune et que le quart de ces zones se situent dans le village de Bandraboua.

	Zone U	
	SAC (en ha)	PLU (en ha)
Bandraboua	16,76	32,9
Bouyouuni	10,35	13,92
Dzoumogné	31,03	51,75
Handréma	15,16	19,16
Mtsangamboua	10,25	17,58
<b>TOTAL</b>	<b>83,55</b>	<b>135,31</b>

Réalisation : BET TEMA, 2010.

Elles comprennent les secteurs Ua, Uan et Ubl.

- Le secteur Ua

Il s'agit des espaces urbanisés des villages exempts d'un quelconque aléa naturel et situés hors de la Bande Littorale.

Ils se distribuent de la manière suivante : 22,66 ha pour Bandraboua ; 12,09 ha pour Bouyouuni ; 49,03 pour Dzoumogné ; 13,83 pour Handréma ; 13,63 pour Mtsangamboua.

- Le secteur Uan

Il s'agit des espaces urbanisés des villages soumis aux aléas naturels Chute de blocs et/ou Mouvement de terrains.

Aucun village n'y est épargné. En effet, 5,46 ha des 32,9 ha de la zone urbaine de Bandraboua, 1,8 ha des 13,92 ha de la zone urbaine de Bouyouni, 2,72 ha des 51,75 ha de la zone urbaine de Dzoumogné, 3,82 ha des 19,16 ha de la zone urbaine de Handréma, 2,32 ha des 17,58 ha de la zone urbaine de Mtsangamboua en sont affectés.

Une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme ouvrant ces secteurs à l'urbanisation sera engagée dès lors que le secteur sera exempt d'aléa naturel fort.

- Le secteur Ubl

Les secteurs repérés par les lettres Ubl qui correspondent aux espaces urbanisés des villages situés dans la Bande Littorale.

La majorité de ces espaces se situent dans le village de Bandraboua (4,78 ha) et accessoirement dans les villages de Mtsangamboua (1,63 ha), Handréma (1,51 ha) et Bouyouni (0,03 ha). Etant donné le caractère retro-littoral du village de Dzoumogné, ce secteur n'y apparaît pas.

Des dispositions particulières quant à la destination de leur sol s'y appliquent conformément à l'article L. 711-5.

## Chapitre 2 – Les zones à urbaniser

Il s'agit des zones AU dénommées NA dans le SAC. Ce sont des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Essentiellement dédiées à recevoir de l'habitat, des commerces et des équipements publics de proximité, ces zones constitueront également des secteurs pour des activités économiques et des secteurs pour des équipements publics d'échelle communale et intercommunale.

Elles sont en continuité des zones urbaines et ont pour limite extérieure la zone agricole ou la zone naturelle. Leur délimitation extérieure repose soit sur le tracé d'une courbe de niveau, sur le tracé d'une limite d'une zone d'aléa naturel fort ou sur le tracé d'une limite d'une parcelle cadastrale. Par ailleurs, elles ne chevauchent aucunement la Bande Littorale naturelle, les Espaces Proches du Rivage et les Espaces Remarquables du Littoral ce qui est en totale adéquation avec les dispositions de la Loi Littoral (L. 711 CU).

Elles diminuent par rapport au SAC, cependant le PLU autorise 100 ha. d'extension nouvelle sur le territoire de Bandraboua ce qui représente 1 million de m<sup>2</sup> de surface au sol pour des projets de logements, d'équipements publics, d'activités économiques.

	Zones AU	
	SAC (en ha)	PLU (en ha)
Bandraboua	35,94	16,34
Bouyouni	13,08	29,88
Dzoumogné	46,96	35,31
Handréma	19,44	9,25
Mtsangamboua	18,29	9,37
<b>TOTAL</b>	<b>133,71</b>	<b>100,15</b>

Réalisation : BET TEMA, 2010.

La distribution des zones AU par village est la suivante :

	Zone AUh (en ha)	Zone AUe (en ha)	Zone AUep (en ha)	<b>TOTAL</b>
Bandraboua	14,66	0	1,68	<b>16,34</b>
Bouyouni	20,16	4,99	4,73	<b>29,88</b>
Dzoumogné	25,51	1,69	8,11	<b>35,31</b>
Handréma	9,25	0	0	<b>9,25</b>
Mtsangamboua	8,54	0	0,83	<b>9,37</b>
<b>TOTAL</b>	<b>78,12</b>	<b>6,68</b>	<b>15,35</b>	<b>100,15</b>

Réalisation : BET TEMA, 2010.

Le PADD de Mayotte prévoit 76 ha d'extension urbaine pour la commune de Bandraboua réparti comme suit : 12 ha pour le village de Bandraboua ; 21 ha pour le village de Bouyouni ; 25 ha pour le village de Dzoumogné ; 11 ha pour le village de Handréma et 7 ha pour le village de Mtsangamboua. Aussi :

- Vu le courrier du Conseil Général en date du 11 septembre 2009 référencé n° MA/297/09/CG/DGA-AIE stipulant que les extensions urbaines s'entendent comme des surfaces d'extension urbaine vouées aux logements et aux autres projets d'activités dites de proximité ;

- Vu le courrier du Conseil Général en date du 11 septembre 2009 référencé n° MA/297/09/CG/DGA-AIE stipulant qu'"il est envisageable, à l'échelle d'une commune, de reporter une partie de la surface d'extension de l'habitat d'un village à un autre" ;

- Vu que les extensions urbaines, au sens du courriers susmentionné, totalisent 75,90 ha (78,12 ha auxquels sont soustraites les surfaces du cimetière de Bandraboua, d'une partie des déviation Nord et Est de Dzoumogné, d'une partie de la voie de desserte de la future zone d'équipements publics Nord-Est de Dzoumogné, qui chevauchent des zones AUh) ;

- Vu que l'équipe municipale souhaite davantage équilibrer le poids démographique des villages de la commune ;

La répartition des zones d'extension urbaine du PLU de Bandraboua est justifiée et est, par là même, en totale conformité avec les dispositions du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte.

Elles comprennent les secteurs 1AU et 2AU.

- Le secteur 1AU

Ils correspondent à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation en raison de l'existence, dans leur périphérie immédiate, de voies publiques et de réseaux d'eau potable et d'électricité d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Les constructions y sont autorisées soit lors d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation d'équipements internes à la zone.

Les zones 1AU comportent différents secteurs :

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUh correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à de l'habitat, à des activités économiques compatibles avec de l'habitat et à des équipements publics de proximité.

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUe correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à des activités économiques.

- Le sous-secteur repéré par les lettres 1AUep correspondant à des zones d'extensions urbaines pouvant être immédiatement ouvertes à l'urbanisation et affectées à des équipements publics.

Elles se distribuent comme suit :

	Zone 1AUh (en ha)	Zone 1AUe (en ha)	Zone 1AUep (en ha)	<b>TOTAL</b>
Bandraboua	12,78	0	0,1	<b>12,88</b>
Bouyouni	0	0	0	<b>0</b>
Dzoumogné	11,89	0,82	2,57	<b>15,28</b>
Handréma	4,33	0	0	<b>4,33</b>
Mtsangamboua	6,91	0	0	<b>6,91</b>
<b>TOTAL</b>	<b>35,91</b>	<b>0,82</b>	<b>2,67</b>	<b>39,4</b>

Réalisation : BET TEMA, 2010.

Ce tableau met en exergue l'absence de zone immédiatement ouverte à l'urbanisation sur Bouyouni soit en raison de zones d'extension sujettes à un aléa naturel fort soit en raison de zones d'extension trop éloignées des réseaux permettant leur viabilisation.

- Les secteurs repérés par les lettres 2AU

Ils correspondent à de  futures zones d'extensions urbaines inconstructibles en l'état du fait de l'éloignement des voies publiques et des réseaux d'eau potable et d'électricité et en raison de l'existence d'aléas naturels internes à la zone.

Une procédure de modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme ouvrant ces secteurs à l'urbanisation sera donc engagée dès lors que :

- Les voies publiques et les réseaux d'eau potable et d'électricité situés en périphérie immédiate de ces secteurs auront une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone ;
- Le secteur sera exempt d'aléa naturel fort.

Ces zones d'urbanisation à long terme sont divisées en trois sous-secteurs :

- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUh correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à de l'habitat, à des activités économiques compatibles avec de l'habitat et à des équipements publics de proximité.
- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUe correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à des activités économiques.
- Le sous-secteur repéré par les lettres 2AUep correspondant à de futures zones d'urbanisation à long terme affectées à des équipements publics.

Elles se distribuent comme suit :

	Zone 2AUh (en ha)	Zone 2AUe (en ha)	Zone 2AUep (en ha)	<b>TOTAL</b>
Bandraboua	1,88	0	1,58	<b>3,46</b>
Bouyouni	20,16	4,99	4,73	<b>29,88</b>
Dzoumogné	13,62	0,87	5,54	<b>20,03</b>
Handréma	4,92	0	0	<b>4,92</b>
Mtsangamboua	2,46	0	0	<b>2,46</b>
<b>TOTAL</b>	<b>43,04</b>	<b>5,86</b>	<b>11,85</b>	<b>60,75</b>

Réalisation : BET TEMA, 2010.

## Chapitre 3 – Les zones agricoles

Il s'agit des zones A. Ce sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles. Elles émanent du Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte mis en place par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt durant le second semestre 2010. Ce sont des espaces naturels dans lesquels se pratique une activité agricole. les espaces naturels dont la pente est supérieure à 15 %, les zone naturelles de protection stricte telles que les réserves forestières, les padzas ou les pointes littorales en sont exclues.

Elles se composent d'un secteur unique repéré par la lettre A.

Le passage du SAC au PLU engendre une diminution très conséquente des surfaces agricoles qui perdent de l'ordre de 1 000 ha : 2 165 ha dans le SAC contre 1 231 ha dans le PLU. Cette forte réduction s'explique par le travail du SDAARM qui a permis de distinguer plus précisément les zones réellement agricoles des zones réellement naturelles ou du moins de celles qui, de part leurs caractéristiques, devaient demeurer naturelles.

## Chapitre 4 – Les zones naturelle et forestière

Il s'agit des zones N. Ce sont des secteurs dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent trois types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.

- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.

- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte. Ces zones concernent les réserves forestières, les padzas, les pointes de Bandraboua et l'espace littoral situé entre Handréma et Mtsangamboua appelé le Mdallah Assani, la retenue collinaire.

A l'inverse des zones agricoles, en passant de 790 ha à 1 695 ha, la surface des zones naturelles du PLU fait plus que doubler par rapport à celles du SAC. Ceci est lié au travail d'affinage des zones naturelles et agricoles réalisé par la DAF ces dernières années.

## Chapitre 5 – Les emplacements réservés

Afin d'organiser le développement cohérent de la commune et continuer à répondre aux besoins des habitants, la municipalité, l'Etat, la CDM et les syndicats intercommunaux ont prévu la réalisation à court ou moyen terme d'un certain nombre d'équipements ou aménagements publics dont les emplacements ont été localisés et les terrains nécessaires réservés.

La liste des emplacements réservés correspond à plusieurs types de projets (voir liste des emplacements réservés page suivante) :

- les lotissements ;
- les opérations de réaménagement de quartier en l'occurrence du quartier insalubre de Pahoueni situé au cœur du village de Bandraboua ;
- les équipements scolaires ;
- les équipements sanitaires (extension de l'hôpital, extension du lagunage, réaménagement des lieux de sépulture) ;
- les équipements sportifs ;
- les équipements culturels ;
- l'aménagement d'un parc urbain ;
- les équipements de Voirie Réseau Divers ;
- La régularisation foncière des équipements publics.

**Commune de Bandraboua**  
Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix du projet

<b>Village de Bandraboua</b>			
Identifiant	Objet	Superficie (ha)	Destinataire
1	Opération de réaménagement du quartier de Pahoueni	1,97	Commune
2	Réalisation du poste de refoulement du Lotissement Terrain de football	0,01	SIEAM
3	Réaménagement du cimetière villageois	0,46	Commune
4	Réaménagement du stade villageois	1,37	Commune
5	Régularisation foncière de la Maison des Associations villageoise	0,22	Commune
6	Régularisation foncière de la Place de la Mosquée du Vendredi	0,09	Commune
7	Régularisation foncière de l'école élémentaire de Bandraboua Nord	0,92	Commune
8	Régularisation foncière de l'école primaire de Bandraboua Sud	0,18	Commune
9	Régularisation foncière des voies de desserte du Centre du village	1,34	Commune
10	Régularisation foncière des voies de desserte du Nord du village	0,24	Commune
11	Régularisation foncière des voies de desserte du Sud du village	0,36	Commune
12	Régularisation foncière du plateau polyvalent villageois	0,14	Commune
13	Régularisation foncière du versant aval de la Mairie	0,26	Commune

<b>Village de Bouyouni</b>			
Identifiant	Objet	Superficie (ha)	Destinataire
14	Réalisation de la voie de desserte de la future zone d'extension urbaine Sud	1,63	Commune
15	Réalisation de la zone d'activités	4,97	Commune
16	Réalisation du collège	3,62	Vice-rectorat
17	Réalisation du Lotissement Bouyouni Mitseni	3,92	Commune
18	Réalisation du nouveau cimetière villageois	0,44	Commune
19	Réalisation du plateau polyvalent villageois	0,42	Commune
20	Réaménagement du stade villageois	1,50	Commune
21	Régularisation foncière de l'école élémentaire villageoise	0,31	Commune
22	Régularisation foncière des placettes du Nord du village	0,13	Commune
23	Régularisation foncière des voies de desserte du Nord du village	0,46	Commune
24	Régularisation foncière des voies de desserte du Sud du village	0,15	Commune

<b>Village de Dzoumogné</b>			
Identifiant	Objet	Superficie (ha)	Destinataire
25	Opération Résorption de l'Habitat Insalubre du Quartier ancien	2,60	Commune
26	Réalisation de la Maison des Jeunes et de la Culture et mutualisation de l'aire de stationnements avec les équipements publics adjacents	0,69	Commune
27	Réalisation de la voie de contournement Nord	2,47	Commune
28	Réalisation de la voie de desserte de la future zone d'équipements publics Nord-Ouest	0,21	Commune
29	Réalisation de la déviation routière Est du village et aménagement de deux carrefours de raccordement	1,65	Etat
30	Réalisation de l'extension de la station de traitement collectif des eaux usées	5,92	SIEAM
31	Réalisation de l'extension de l'hôpital	1,46	CHM
32	Réalisation de l'extension du collège	0,20	Vice-rectorat
33	Réalisation du Centre de Stockage des Déchets Ultimes	10,36	Conseil Général
34	Réalisation du gymnase départemental	1,10	Conseil Général
35	Réalisation du Lotissement Dzoumogné 3	2,02	Commune

**Commune de Bandraboua**

Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix du projet

36	Réalisation du nouveau lycée	4,44	Vice-rectorat
37	Réalisation du nouveau plateau polyvalent et mutualisation de l'aire de stationnements avec les équipements publics adjacents	1,11	Commune
38	Réalisation du parc urbain	1,07	Commune
39	Réaménagement du cimetière villageois	1,24	Commune
40	Régularisation foncière de l'école élémentaire villageoise	0,18	Commune
41	Régularisation foncière des voies de desserte du Centre du village	1,26	Commune
42	Régularisation foncière des voies de desserte du Nord du village	0,77	Commune
43	Régularisation foncière du réservoir villageois	0,07	Commune
44	Régularisation foncière du stade villageois	1,88	Commune
45	Réhabilitation de la cheminée de l'ancienne usine sucrière	0,00	Commune
46	Réhabilitation du port de Mgouédajou	0,40	Commune

**Village de Handréma**

Identifiant	Objet	Superficie (ha)	Destinataire
47	Réalisation de la station de traitement collectif des eaux usées	1,06	SIEAM
48	Réaménagement du cimetière villageois	0,23	Commune
49	Régularisation foncière de la Place de la Mosquée du Vendredi	0,04	Commune
50	Régularisation foncière de la Place du Front de Mer	0,09	Commune
51	Régularisation foncière de l'école élémentaire villageoise	0,36	Commune
52	Régularisation foncière des voies de desserte du Nord du village	0,84	Commune
53	Régularisation foncière des voies de desserte du Sud du village	0,35	Commune
54	Régularisation foncière du stade villageois	0,97	Commune

**Village de Mtsangamboua**

Identifiant	Objet	Superficie (ha)	Destinataire
55	Réalisation de l'extension de l'école maternelle	0,08	Commune
56	Réalisation du Lotissement Mtsangamboua Bassin	6,48	Commune
57	Régularisation foncière des voies de desserte de l'Est du village	0,61	Commune
58	Régularisation foncière des voies de desserte de l'Ouest du village	0,23	Commune
59	Régularisation foncière du réservoir villageois	0,07	Commune
60	Régularisation foncière de la Place du Front de Mer	0,08	Commune
61	Réaménagement du cimetière villageois	0,39	Commune
62	Réaménagement du stade villageois	1,65	Commune

## CONCLUSION

---

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va se traduire par des dépenses dont une part importante incombera à la Commune. Celle-ci doit et peut être en mesure de les supporter. En effet, le nombre limité d'équipements publics impliquant une participation financière lourde de la commune est conséquent. Cependant, dans quelques années, la commune disposera de recettes fiscales qui lui seront propres. Aussi, compte tenu des diverses mesures prises pour accroître le nombre des ménages et d'activités économiques sur le territoire de Bandraboua, les futures recettes fiscales escomptées pour la Commune devraient lui permettre d'augmenter considérablement sa capacité d'investissement et, par là même, de relever les défis territoriaux qui s'imposent à elle.