



# PLUI-H

## PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

VALANT

## PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT

### 3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil communautaire du 4 avril 2025 approuvant le  
PLUiH

# Sommaire

## 1. LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT SECTORIELLES.... page 3

ÉCHEANCIER PREVISIONNEL DES OAP SECTORIELLES ..... page 6

OUPI ..... page 9

FRANGE URBAINE NORD ..... page 12

MOYA ..... page 15

NPRNU DE LA VIGIE ..... page 18

LYCÉE-CHANFI-AÉROPORT ..... page 22

RUE DES JARDINS ..... page 25

ECOPARC DES BADAMIERS ..... page 28

## 2. LES BONNES PRATIQUES ... page 32

GESTION DES EAUX PLUVIALES ..... page 32

CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE ..... page 33

MATÉRIAUX BIOSOURCÉS ..... page 35

VÉGÉTALISATION ..... page 36

LUTTE CONTRE L'ÉROSION DES SOLS ..... page 38

# Les orientations d'aménagement sectoriels

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) exposent la manière dont la Communauté de communes désire mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager des quartiers ou des secteurs de son territoire.

Elles sont obligatoires et doivent être établies dans le respect des orientations générales définies dans le Projet d'Aménagement et de Développements Durables (PADD) du PLUiH.

## Extrait des dispositions générales du code de l'urbanisme relatives aux OAP

### 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 et les déplacements.

### Article L151-6-1

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant.

### Article L151-6-2

Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement

durables, les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques.

### Article L151-7

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1/ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification 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/ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

4/ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

5/ 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 ;

6/ Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition ;

7/ Dans les communes non couvertes par un schéma de cohérence territoriale, identifier les zones d'accélération pour l'implantation d'installations terrestres de production

d'énergies renouvelables arrêtées en application de l'article L. 141-5-3 du code de l'énergie.

### Article L152-1

L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont (...) compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation.

## La démarche

### Lecture des plans et des légendes

Chaque Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) par secteur est présentée sous la forme d'un schéma et de grands principes à respecter.

- **Les principes d'accès viaire et piéton, les carrefours et voies à requalifier** : leur nombre et leur localisation sont indicatifs. Sauf indication contraire, ils ne présupposent ni d'une emprise ni d'un sens de circulation.
- **Les aménagements paysagers et les corridors écologiques** : leur localisation et leur emprise sont indicatifs. Ils sont spécifiés lorsque les secteurs représentent des enjeux forts en termes d'intégration paysagère et de préservation du couvert végétal. Ils doivent être pris en compte dans les futures opérations d'aménagement.
- **Les projets d'équipements publics** : certains projets d'équipements avancés font l'objet d'emplacements réservés. D'autres ne font pas l'objet d'une localisation et d'une emprise précise.

### Lecture de la programmation en logements

Chaque OAP contient des objectifs de densité. Ces derniers se présentent en deux niveaux.

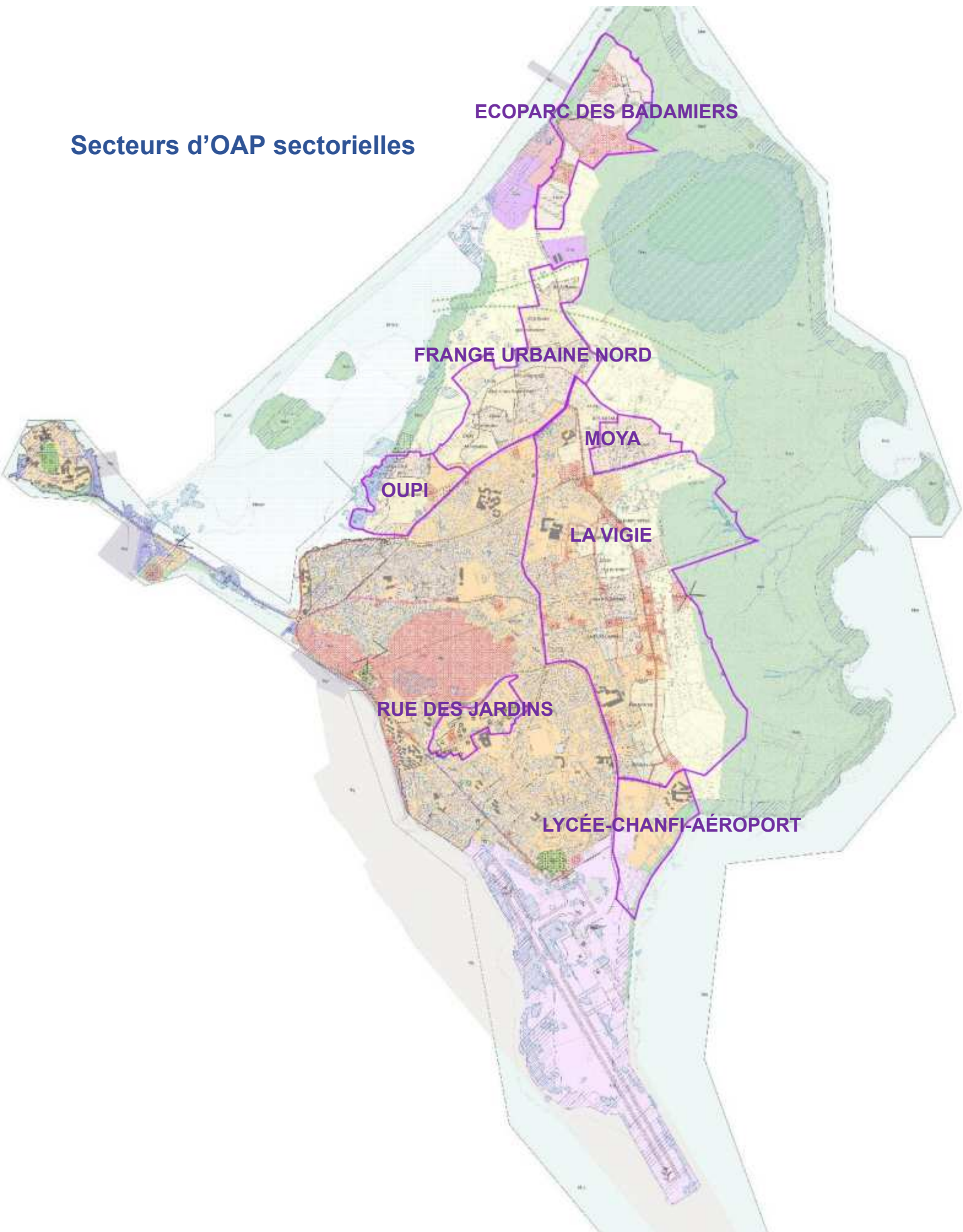
**Un objectif de densité globale** : il indique un objectif de densité à atteindre à l'échelle de chaque zone 1AU, ce qui donne un objectif global du nombre de logements à construire dans la zone. Il intègre les espaces verts et équipements publics ainsi que les voiries.

**Un objectif de densité minimale nette** : Il indique la densité minimale à respecter à l'échelle de chaque projet d'habitat et se calcule sur la base de l'unité foncière de l'opération. La densité minimale est calculée selon la nature du projet. Les zones 1AUa permettent des projets d'habitat individuels et d'ensemble alors que les zones 1AUb permettent uniquement des projets d'habitat d'ensemble de 10 logements minimum.

- **Pour les projets d'habitat individuels**, la densité minimale se base sur la densité du bâti ou coefficient d'occupation du sol : nombre de mètres carrés de surface de plancher par m<sup>2</sup> d'assiette foncière.
- **Pour les projets d'habitat d'ensemble**, la densité minimale se base sur la densité de logements : nombre de logements à l'hectare.

Des densités plus fortes peuvent être envisagées, en accord avec la collectivité.

## Secteurs d'OAP sectorielles



# Échéancier prévisionnel des OAP sectorielles

PLUi-H 2024-2035 (12 ans) / 5 400 logts										
Programmation habitat	Superficie (en ha)	Densité moyenne (logts/ha)	Nb de logts existants préservés (estimatif)	Nb de logts	% mobilisation	Logts locatifs aidés (LLTSA, LLTS, LLS, PLS)	Logts accession aidée (BRS, LAS, LATS, PSLA)	Logts libres	Échéance prévisionnelle	Zonage
<b>Densification zone Ua</b>	<b>48,75</b>			<b>2219</b>						
Opérations collectives en cours	6,2	105	-	300	100%	300	-	-	2021/2025	Ua
Sites stratégiques	12	50	-	300	50%	75	45	180	2024/2035	Ua
Densification spontanée	24	30	-	360	50%	-	-	-	2024/2035	Ua
Surélévation	-	-	-	801	20%	-	-	-	2024/2035	Ua
Zone Ua NPRNU (P01/P02/P06)	6,6	70	-	459	100%	115	115	229	2024/2029	Ua
<b>Zones AU NPRNU</b>	<b>40,7</b>		<b>240</b>	<b>2584</b>		<b>25%</b>	<b>25%</b>	<b>50%</b>		
<b>Programmation plan guide</b>	<b>27,6</b>									
P01 Centralité	3,2	70	150	1929	100%	482	482	964	2024/2035	1AUa/1AUb
P02 Ravine	7,3									
P03 Parc	1,7									
P04 Ouest	1,5									
P05 Nord	8,6									
P06 Sud	5,3									
<b>Hors programmation</b>	<b>13,1</b>		<b>90</b>	<b>656</b>						
Moya	9,4	50	80	471	100%	118	71	283	2024/2035	1AUa
Lycée	3,7	50	10	185	100%	46	28	111	2029/2035	1AUb
<b>Zones AU hors NPRNU</b>	<b>46,1</b>		<b>160</b>	<b>2306</b>		<b>25%</b>	<b>15%</b>	<b>60%</b>		
Oupi 1	2,5	50	25	123	100%	31	18	74	2024/2029	1AUa
Oupi 2	7,5	50	5	376	100%	94	56	225	2024/2029	1AUb
Marzoukou 1	2,7	50	10	137	100%	34	21	82	2024/2029	1AUa
Marzoukou 2	5,3	50	10	265	100%	66	40	159	2024/2035	1AUb
Totoroza	11,7	50	80	583	100%	146	87	350	2024/2029	1AUa
Plaine des Badamiers	7,6	50	10	379	100%	95	57	227	2029/2035	1AUb
Route des Badamiers 1	1,2	50	10	61	100%	15	9	37	2029/2035	1AUa
Route des Badamiers 2	7,7	50	10	384	100%	96	58	230	2029/2035	1AUb
<b>Total 2024&gt;2035</b>	<b>135,5</b>			<b>7109</b>		<b>1712</b>	<b>1086</b>	<b>-</b>		



## SOCLES

-  Zone urbaine
-  Zone AU (restructuration)
-  Zone AU (projet d'ensemble)
-  Équipements publics
-  Sites stratégiques
-  Emplacements réservés
-  Projets habitat en cours
-  Autre projets en cours
-  Voies existantes
















## NOUVEAUX ÉQUIPEMENTS

-  Secteur d'implantation indicatif
-  Groupe scolaire
-  Équipement petite enfance
-  Équipement socio-culturel
-  Équipement sportif
-  Équipement de santé
-  Autre équipement collectif
-  Déchetterie
-  Station d'épuration

## INFORMATIONS

-  Aléa submersion marine 2100/faible/fort
-  Périmètres RHI
-  Périmètres ORT

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

-  Périmètres OAP
-  Créer deux nouveaux axes structurants (auto et modes doux)
-  Créer ou restructurer des voies (auto et modes doux)
-  Créer ou restructurer des voies uniquement modes doux
-  Restructurer les centralités commerciales et de services
-  Créer de nouvelles centralités commerciales et de services
-  Planter des activités
-  Créer ou aménager des micro-espaces publics dans les secteurs denses
-  Créer ou aménager des espaces publics structurants
-  Préserver le couvert végétal ou aménager des espaces végétalisés
-  Planter le long de voies structurantes
-  Préserver des corridors écologiques (vasière des Badamiers/Cratère de Dziani)
-  Mettre en valeur les plages
-  Permettre une nouvelle liaison maritime vers Grande-Terre
-  Préserver le patrimoine

# Oupi

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le secteur d'Oupi se situe en limite nord du centre-ville de Labattoir, ce qui en fait un secteur prioritaire d'urbanisation.

Il est délimité à l'ouest par la vasière des Badamiers et la zone des 50 pas géométriques, au nord par le cimetière d'Oupi et la colline de Oupi, à l'est par l'ensemble immobilier de Marzoukou et au sud par la route des Badamiers.

Ses franges nord et ouest ont été urbanisées de manière informelle et font l'objet d'une opération RHI. Ce secteur est donc classé en 1AUa. On y dénombre une centaine de logements existants

dont la moitié sont situés en ZPG et en zone de submersion marine, et seraient donc à démolir. Une trentaine de logements peuvent être conservés.

La partie centrale du site, notamment les parcelles AH 365 et AE 987, est préservée des constructions et est donc classée en 1AUb.

Le terrain de foot situé sur sa partie sud-ouest fait l'objet d'une étude de réhabilitation.

Le nouveau quartier peut facilement être desservi depuis la route des Badamiers. Il a également l'avantage de pouvoir être raccordé facilement à la station d'épuration « Potoléa », réhabilitée dans le cadre du projet Marzoukou, d'une capacité de 2 150 EH et actuellement utilisée à environ 1/4 de ses capacités.

Le site bénéficie d'un couvert végétal encore bien préservé.



## PROGRAMMATION

**Superficie zone 1AUa :** 2,5 Ha

**Superficie zone 1AUb :** 7,5 Ha

**Vocation dominante :** Habitat, équipements et services

**Objectif de densité globale :** 50 logements / ha

**Objectif de densité minimale nette :**

- **Projets d'habitat individuels :** COS de 0,5
- **Projets d'habitat d'ensemble :** 90 logements / ha

**Nombre de logements :** 500

**Types de logements :**

- 25% locatifs aidés
- 15% accession aidée
- 60% libres

**Équipements à minima :**

- 1 équipement sportif réhabilité
- 1 équipement collectif
- 1 espace de loisirs

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

L'étude d'aménagement du secteur de Oupi doit se faire dans son ensemble en combinant le périmètre RHI avec notamment les parcelles AH 365 et AE 987 et en étudiant les liens avec le nouveau quartier de Marzoukou.

### Logement

- Démolir environ 50 logements, notamment dans la ZPG (RHI en cours)
- Conserver environ 30 logements

### Équipements et services

- Réhabiliter le terrain de foot
- Aménager de manière légère la ZPG en espace de loisirs
- Privilégier une implantation des équipements en entrée de site
- Raccorder le quartier à la station d'épuration « Potolée »

### Desserte et accès

- S'appuyer sur les ruelles existantes pour structurer la voirie
- Adapter la voirie selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Créer un cheminement doux le long de la vasière et en direction du centre-ville
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

### Forme urbaine

- Favoriser les vues vers la vasière des Badamiers et le boulevard des Crabes

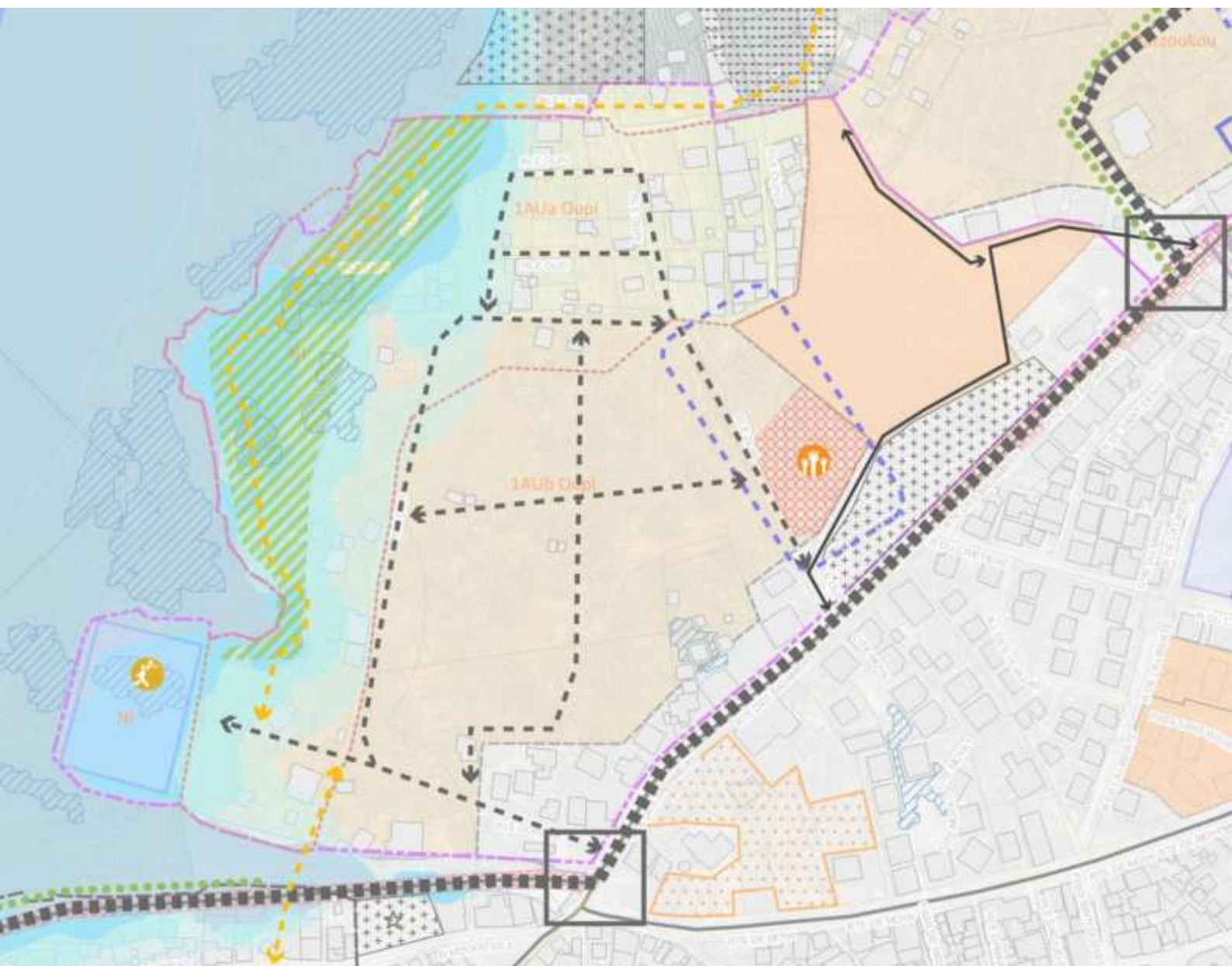
### Paysage et environnement

- Préserver la ZPG
- Préserver à minima 30% du couvert végétal existant
- Préserver les zones humides

### Risque

- Prendre en compte le risque de submersion marine sur la frange ouest du site
- Prendre en compte le risque de glissement de terrain sur les flancs de la colline d'Oupi

SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8



# Frange urbaine nord

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Comme son nom l'indique, ce secteur se situe sur la frange urbaine nord de Petite Terre.

Il est délimité à l'ouest par l'ensemble immobilier de Marzoukou, la colline d'Oupi et la plaine des Badamiers, au sud et à l'est par la route des Badamiers. Il s'étend au nord le long de cette route jusqu'au site des « grandes oreilles ».

Cette frange urbaine est plus ou moins urbanisée selon les secteurs. Le secteur de Totoroza est déjà très construit et fait l'objet d'une opération RHI. On y dénombre environ

110 logements existants dont environ 70 seraient à démolir. Environ 45 logements pourraient être conservés. Il est donc classé en zone 1AUa.

D'autres secteurs, comme la Plaine des Badamiers et la route des Badamiers sont moins construits. Ils sont donc classés en zone 1AUb. Au total, environ 130 logements existants seraient préservés sur l'ensemble de la frange urbaine nord.

Le nouveau quartier peut être desservi depuis la route des Badamiers.

Le site bénéficie d'un couvert végétal encore relativement bien préservé. Il est également traversé par un corridor écologique reliant le cratère Dziani-Dzaha et la vasière des Badamiers.

La partie nord est concernée par les servitudes liées à la mosquée de Polé classée monument historique et le site des « grandes oreilles ».



## PROGRAMMATION

**Superficie zone 1AUa :** 15,6 Ha

**Superficie zone 1AUb :** 20,5 Ha

**Vocation dominante :** Habitat, équipements et services

**Objectif de densité globale :** 50 logements / ha

**Objectif de densité minimale nette :**

- **Projets d'habitat individuels :** COS de 0,5
- **Projets d'habitat d'ensemble :** 90 logements / ha

**Nombre de logements :** 1 800

**Types de logements :**

- 25% locatifs aidés
- 15% accession aidée
- 60% libres

**Équipements à minima :**

- 2 groupes scolaires
- 1 équipement sportif
- 1 équipement petite enfance
- 1 équipement collectif

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Logement**

- Démolir les logements ne pouvant être conservés (environ 70 logements dans le périmètre RHI de Totoroza en cours)
- Conserver environ 130 logements

**Équipements et services**

- Aménager un espace public et une centralité d'équipements et de services en lien avec la centralité commerciale de la route des Badamiers
- Raccorder le quartier à la future station d'épuration des Badamiers

**Desserte et accès**

- Créer un axe structurant intérieur
- Connecter le quartier à la route des Badamiers et au nouvel axe structurant de La Vigie au niveau de la route des Badamiers
- S'appuyer sur les ruelles existantes pour structurer la voirie
- Créer un cheminement doux reliant la vasière et le cratère Dziani-Dzaha en passant par la mosquée de Polé
- Adapter la voirie selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

**Forme urbaine**

- Favoriser les vues vers le lagon et les espaces végétalisés

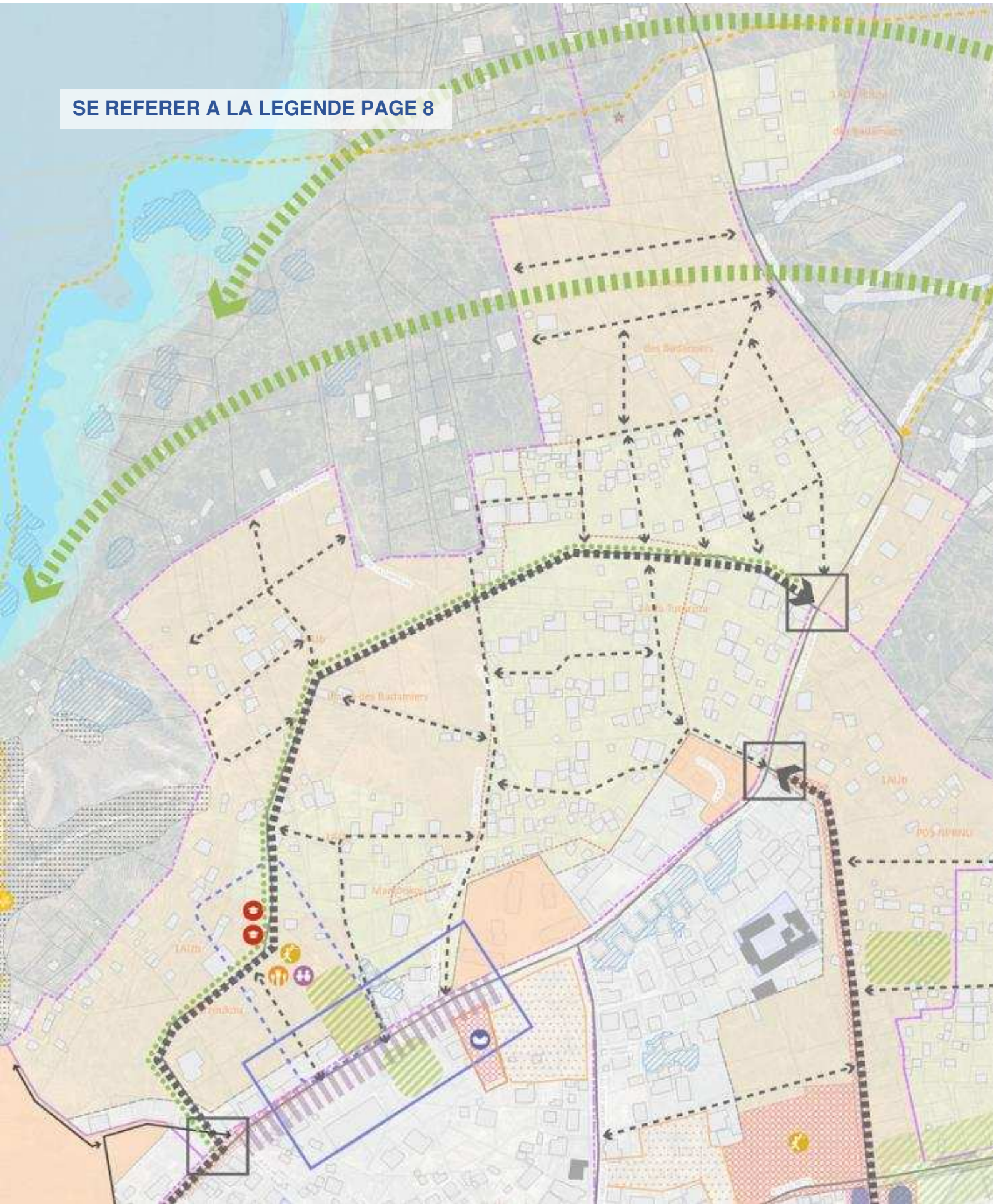
**Paysage et environnement**

- Préserver à minima 30% du couvert végétal existant
- Préserver le corridor écologique reliant le cratère Dziani-Dzaha et la vasière des Badamiers
- Préserver les zones humides

**Patrimoine**

- Préserver et mettre en valeur la mosquée de Polé. Dans un périmètre de 500m autour de la Mosquée, tous travaux sont soumis à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France (ABF)

SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8



# Moya

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le secteur de Moya se situe au nord-est de Labattoir.

Il est délimité à l'ouest par le quartier jouxtant le boulevard des amoureux, au nord par la route des Badamiers, au sud par la route de Moya et à l'est par un espace semi-naturel très peu construit.

Le secteur est déjà en partie urbanisé et la viabilisation de certaines ruelles a déjà été réalisée bien qu'elle soit peu qualitative. Environ 80 logements en dur sont présents sur le secteur. Il est donc classé en zone 1AUa au PLUiH.

Le quartier peut facilement être desservi depuis les routes de Moya et des Badamiers. Le plan guide du NPRNU de La Vigie prévoit également le passage de l'axe structurant nord-sud à l'ouest du secteur.

Le site bénéficie d'un couvert végétal encore relativement bien préservé.



## PROGRAMMATION

**Superficie zone 1AUa** : 9,4 Ha

**Vocation dominante** : Habitat, équipements et services

**Objectif de densité globale** : 50 logements / ha

**Objectif de densité minimale nette** :

- **Projets d'habitat individuels** : COS de 0,5
- **Projets d'habitat d'ensemble** : 90 logements / ha

**Nombre de logements** : 470

**Types de logements** :

- 25% locatifs aidés
- 15% accession aidée
- 60% libres

**Équipements à minima** :

- 1 espace public central (en lien avec le périmètre 5 du NPRNU)

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

**Logement**

- Démolir les logements ne pouvant être conservés et réhabiliter ceux pouvant l'être

**Équipements et services**

- Créer un espace public central en lien avec le périmètre 5 du NPRNU
- Raccorder le quartier à la future station d'épuration des Badamiers

**Desserte et accès**

- Connecter le quartier à la route des Badamiers, à la route de Moya et au nouvel axe structurant de La Vigie
- S'appuyer sur les ruelles existantes pour structurer la voirie
- Adapter la voirie selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins
- Créer des cheminements piétons vers les équipements du NPRNU

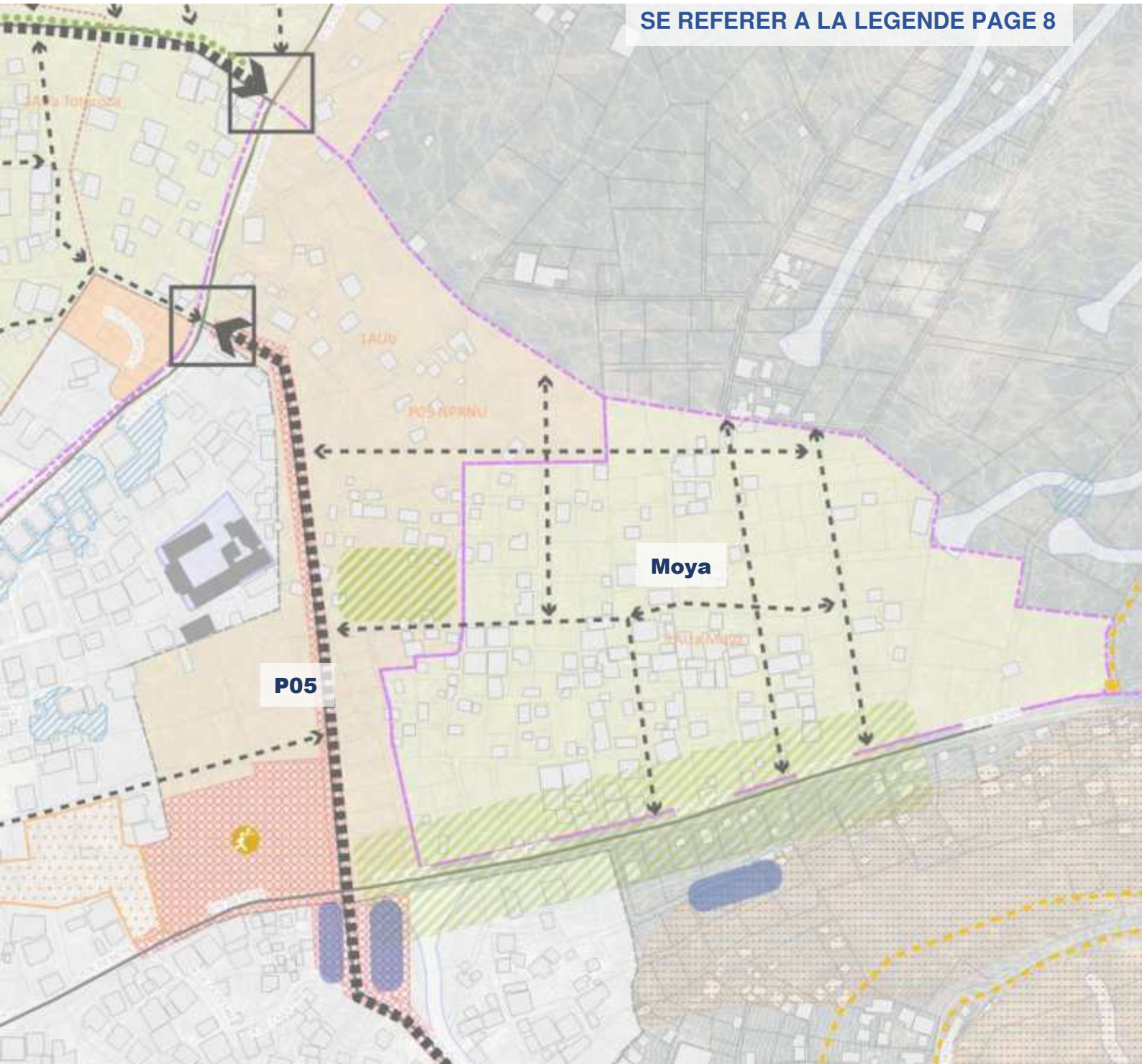
**Forme urbaine**

- Favoriser les vues vers le lagon et les espaces végétalisés

**Paysage et environnement**

- Préserver à minima 30% du couvert végétal existant
- Préserver l'ambiance végétale le long de la route de Moya

SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8



# NPRNU La Vigie

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le secteur de La Vigie constitue la frange urbaine est de Petite-Terre. Il s'agit du principal secteur d'urbanisation informelle de Petite-Terre avec une population estimée à 9000 habitants.

Il fait l'objet d'un nouveau programme de renouvellement urbain (NPRNU), ce qui en fait un secteur prioritaire d'urbanisation.

Il est délimité à l'ouest par le boulevard des amoureux et le boulevard Marcel Henry, au nord par la route des Badamiers, à l'est par la ligne de crête de La Vigie et au sud par la rue du Lycée. Le secteur est relativement éloigné des voiries et équipements existants et la topographie y est très marquée à certains endroits.

Le NPRNU prévoit 6 périmètres d'intervention :

- P01 : Centralité
- P02 : Ravine

- P03 : Parc
- P04 : Ouest
- P05 : Nord
- P06 : Sud

Le périmètre du NPRNU recouvre également le site de Moya (voir ci-avant) et le site du Lycée mais ils n'ont pas été intégrés aux 6 périmètres opérationnels.

Cette frange urbaine est plus ou moins urbanisée selon les secteurs. Une partie de la voie structurante est en cours d'aménagement. Elle va permettre de viabiliser environ 6,5 Ha des périmètres 1, 2 et 6. Ce secteur a donc été classé en zone Ua. Le reste des périmètres 1 et 2 sont déjà très construits et partie du périmètre 2 fait l'objet d'une opération RHI. Ces deux secteurs sont donc classés en zone 1AUa.

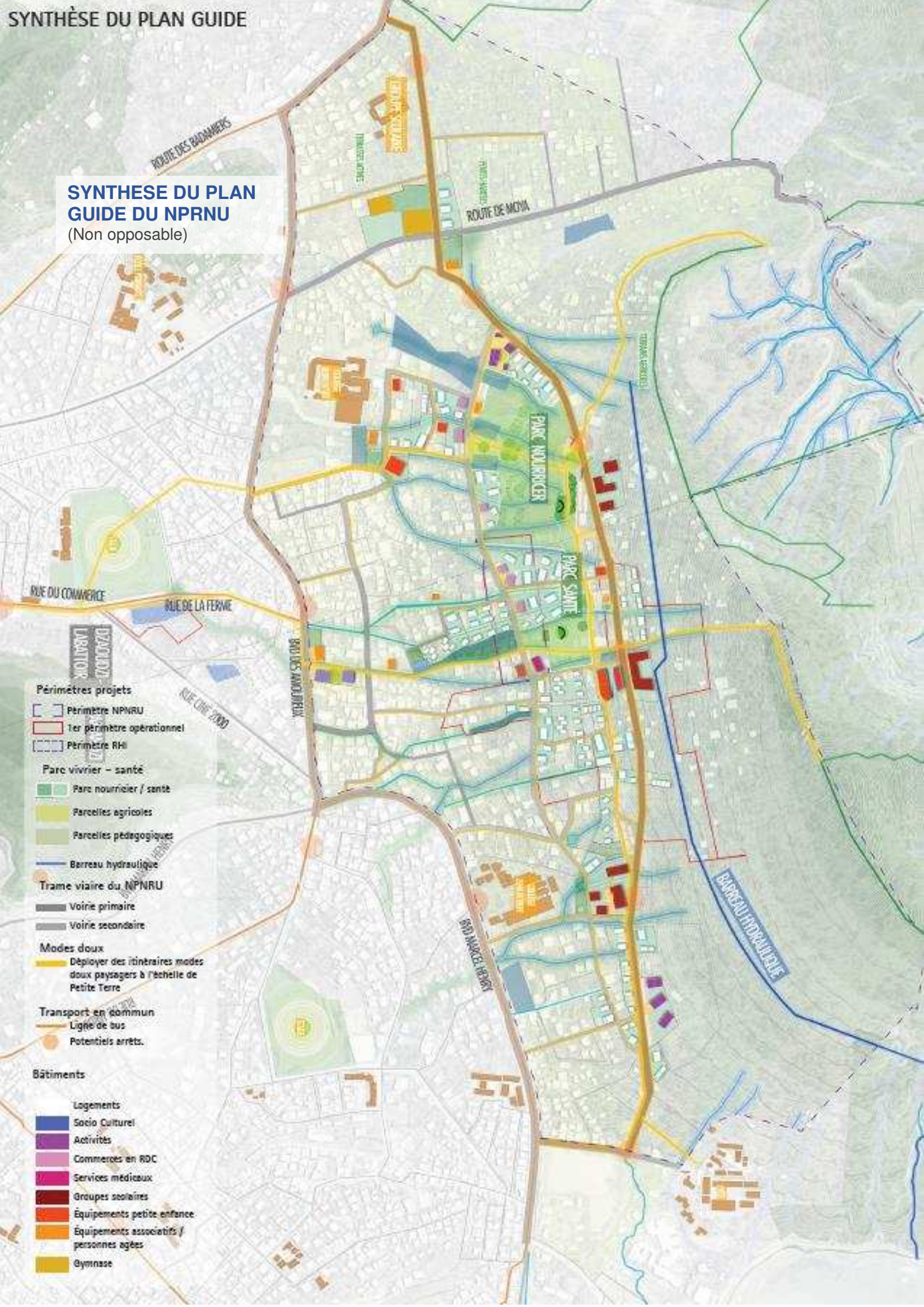
Les autres secteurs (périmètres 3, 4, 5 et 6 et lycée) sont moins construits. Ils sont donc classés en zone 1AUb. Au total, environ 160 logements existants seraient préservés sur l'ensemble des secteurs.

Le site bénéficie d'un couvert végétal encore relativement bien préservé.



# SYNTHÈSE DU PLAN GUIDE

## SYNTHÈSE DU PLAN GUIDE DU NPRNU (Non opposable)



## PROGRAMMATION

La programmation s'appuie sur celle définie dans le plan guide.

**Superficie (hors Moya) :** Ua : 58,1 Ha / 1AUa : 10,4 Ha / 1AUb : 20,8 Ha

**Vocation dominante :** Habitat, équipements et services

**Objectif de densité globale :** 70 logements / ha

**Objectif de densité minimale nette :**

- **Projets d'habitat individuels :** COS de 0,5
- **Projets d'habitat d'ensemble :** 120 logements / ha

**Nombre de logements (hors Moya) :** 2 570

**Types de logements :**

- 25% locatifs aidés
- 25% accession aidée
- 50% libres

**Équipements à minima :**

À noter que certains projets d'équipements avancés font l'objet d'emplacements réservés. D'autres n'ont pas encore été localisés précisément. Cette programmation est prévisionnelle et pourra évoluer en fonction de l'avancée du projet.

- Petite enfance : 2 crèches ; 2 MAM ; 1 RAM/PMI
- Enseignement primaire : 3 groupes scolaires + locaux périscolaires
- Santé : 1 maison de santé ; 1 laboratoire d'analyses, commerces et services paramédicaux
- Social-personnes âgées : 1 espace personnes âgées
- Socio-culturel : 1 pôle culturel ; 1 marmothèque ; 2 espaces publics couverts
- Sport-loisirs : 1 gymnase ; 2 aires de jeux enfants-ados ; 1 parc sportif
- Économie : 1 pépinière d'entreprises ; 1 résidence hôtelière ; 1 marché couvert ; 15 unités commerciales

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

Les orientations d'aménagement s'appuient sur celles définies dans le plan guide.

**Logement**

- Démolir les logements ne pouvant être conservés et réhabiliter ceux pouvant l'être

**Équipements et services**

- Créer deux nouvelles centralités de commerces et de services
- Raccorder le quartier à la future station d'épuration des Badamiers

**Desserte et accès**

- Aménager une voirie structurante nord/sud avec passage d'une ligne de bus et la connecter à la route des Badamiers, à la route de Moya et à la rue du lycée
- Connecter le quartier aux boulevards des amoureux et Marcel Henry
- Structurer un réseau de voiries hiérarchisées en lien avec la voirie existante
- Permettre systématiquement des déplacements « doux » sécurisés
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

**Forme urbaine**

- Favoriser les vues vers le lagon et les espaces végétalisés
- Assurer une couture urbaine avec les quartiers et les équipements existants connexes

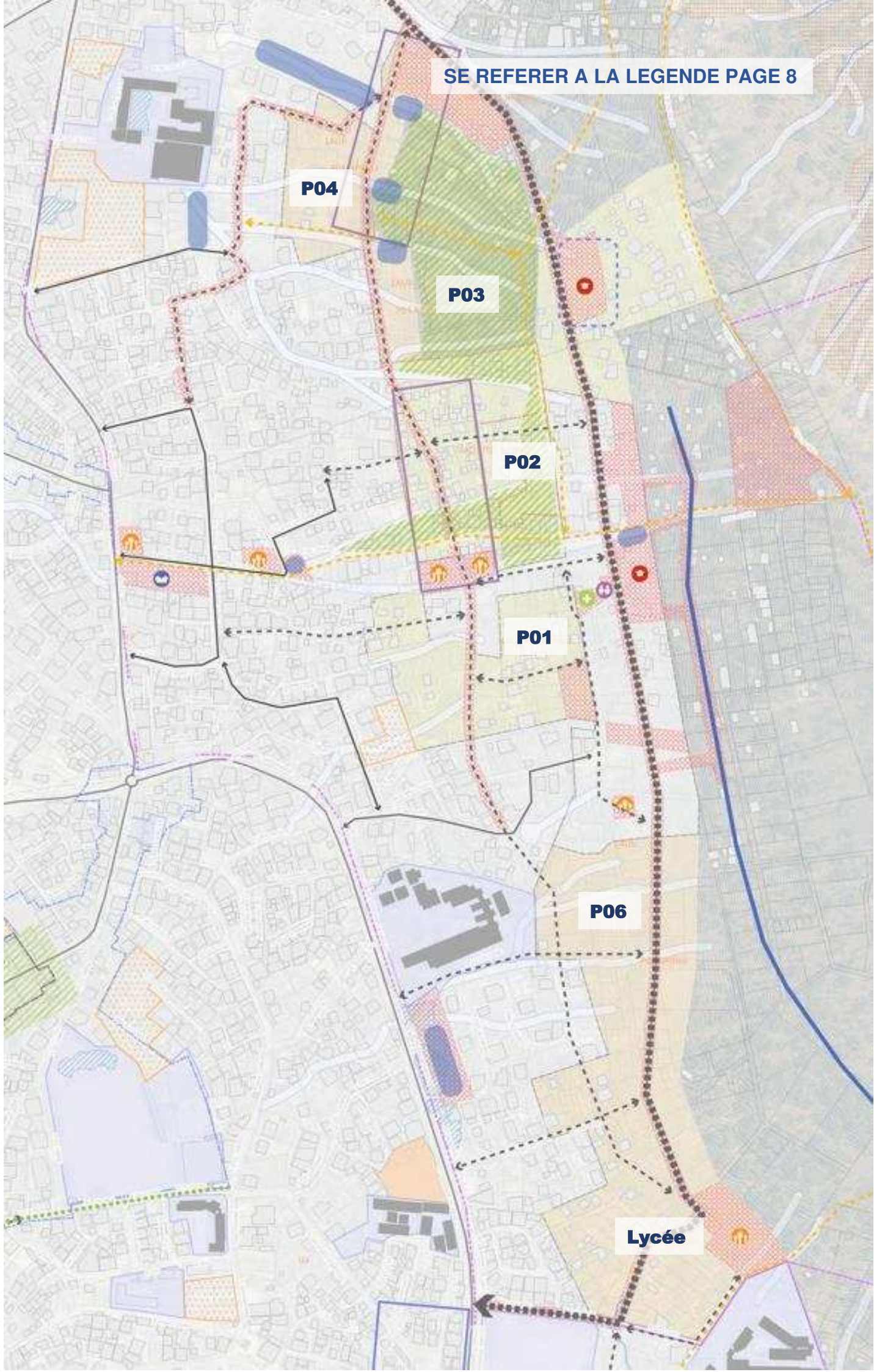
**Paysage et environnement**

- Aménager un parc urbain de 6 ha
- Renaturer les ravines
- Créer des cœurs d'îlots plantés
- Préserver à minima 30% du couvert végétal existant
- Préserver l'ambiance végétale le long de la route de Moya

**Risque de ruissellement et gestion des eaux pluviales**

- Aménager un barreau hydraulique nord/sud en amont des secteurs habités
- Créer un réseau de noues et de bassins de rétentions
- Gérer les eaux pluviales en s'appuyant sur les ravines

SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8



# Lycée-Chanfi- Aéroport

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le secteur Lycée-Chanfi-Aéroport se situe au sud-est de l'île. Etant en partie déjà construit, il est classé en zone U au PLUiH.

Il est délimité à l'ouest par le boulevard Marcel Henry, au sud par l'aéroport, à l'est par la mer et les pentes de La Vigie et il jouxte le NPRNU au nord.

Il s'agit d'un secteur peu structuré qui a vu s'implanter différents équipements sans trouver une cohérence d'ensemble. On y trouve notamment le lycée de Petite-Terre, le centre de rétention administratif (CRA), un terrain sportif et l'usine de dessalement. Quelques habitations y sont implantées, notamment en face de l'aéroport (propriété de la DGAC). Un hôtel a également pris place récemment en face de l'aéroport.

Des projets sont également en cours, relance et densification du lotissement Chanfi par la SIM,

réhabilitation du terrain de sport. Une extension du CRA est également envisagée à long termes.

La topographie entre le lotissement et les habitations de la DGAC est très marquée.

À noter également que la falaise de la plage de l'aéroport fait l'objet d'une forte érosion. Cela constitue un risque non négligeable pour les bâtiments existants et les projets en cours. D'autant plus que tout système d'assainissement par infiltration supplémentaire pourrait accélérer la fragilisation de la falaise.



## PROGRAMMATION

### Secteur Lycée

**Superficie OAP (zone Ua, Uy et Ner) :** 20,5 Ha

**Vocation dominante :** Habitat, équipements et services

**Objectif de densité globale :** 50 logements / ha

**Objectif de densité minimale nette :**

- **Projets d'habitat individuels :** COS de 0,5
- **Projets d'habitat d'ensemble :** 90 logements / ha

**Types de logements :**

- 25% locatifs aidés
- 15% accession aidée
- 60% libres

**Superficie lotissement Chanfi (zone Ua) :** 2,8 Ha

**Nombre de logements :** 140

**Équipements et services :**

- 1 vitrine économique (environ 2 Ha)
- 1 équipement d'intérêt général
- 1 équipement sportif réhabilité

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Logement

- Poursuivre la reprise du lotissement Chanfi en le densifiant

### Équipement

- Aménager une vitrine économique en face de l'aéroport en cohérence avec le nouvel hôtel
- Réhabiliter l'équipement sportif en lien avec les usages du lycée

### Desserte et accès

- Envisager la création d'une nouvelle voirie entre la nouvelle voie structurante du NPRNU et le lotissement Chanfi
- Adapter la voirie selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Créer un cheminement doux entre le GR1 et la plage de l'aéroport
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

### Paysage et environnement

- Inscrire la vitrine économique dans un écrin de verdure
- Préserver la ZPG
- Protéger et mettre en valeur la plage de l'aéroport

### Risque

- Prendre en compte le risque d'affaissement de la falaise
- Privilégier les systèmes d'assainissement qui ne fragilisent pas la falaise
- Prendre en compte le risque de glissement de terrain



**SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8**

# Rue des Jardins

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

Le secteur de la rue des Jardins se situe à proximité du centre-ville de Pamandzi. Il est en partie déjà construit et est donc classé en zone Ua au PLUiH.

Il est délimité au nord par le boulevard François Mitterrand, au sud par la rue des Jardins, à l'ouest par la rue Cavani et à l'est par la rue Commandant Passot.

Il peut être délimité en trois secteurs, à l'ouest un ancien lotissement de cases en partie vacant et appartenant à l'Etat, à l'est des terrains « libres » situés « à l'arrière » de la rue des Jardins et au sud, la rue des Jardins avec ses villas.

Des projets sont en cours sur le site et à proximité immédiate, un hôtel à côté de l'hôpital et un pôle tertiaire dans l'ancien siège de Mayotte la 1<sup>ère</sup>. Le site est également envisagé pour accueillir une nouvelle mosquée.

Sa taille, sa faible urbanisation et sa localisation en cœur de ville en font le site de densification le plus stratégique de Petite-Terre.

Le site bénéficie d'un couvert végétal encore bien préservé et la rue des Jardins conserve son ambiance végétale qui lui a donné son nom.



## PROGRAMMATION

**Superficie zone Ua** : 5 Ha

**Vocation dominante** : Habitat, équipements et services

**Objectif de densité globale** : 50 logements / ha

**Objectif de densité minimale nette** :

- **Projets d'habitat individuels** : COS de 0,5
- **Projets d'habitat d'ensemble** : 90 logements / ha

**Nombre de logements** : 250

**Types de logements** :

- 25% locatifs aidés
- 15% accession aidée
- 60% libres

**Équipements** : Pôle culturel

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Équipement

- Aménager un espace public central en face de l'hôpital afin de créer une accroche urbaine avec la rue des Jardins
- Privilégier une implantation des équipements en entrée de site le long de la rue des Jardins

### Desserte et accès

- Créer une voirie de desserte de la rue Cavani à la rue Commandant Passot
- Créer des accès depuis la rue des Jardins
- Adapter la voirie selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

### Forme urbaine

- Respecter un recul minimal de 7 mètres le long de la rue des Jardins en cas d'absence d'alignement

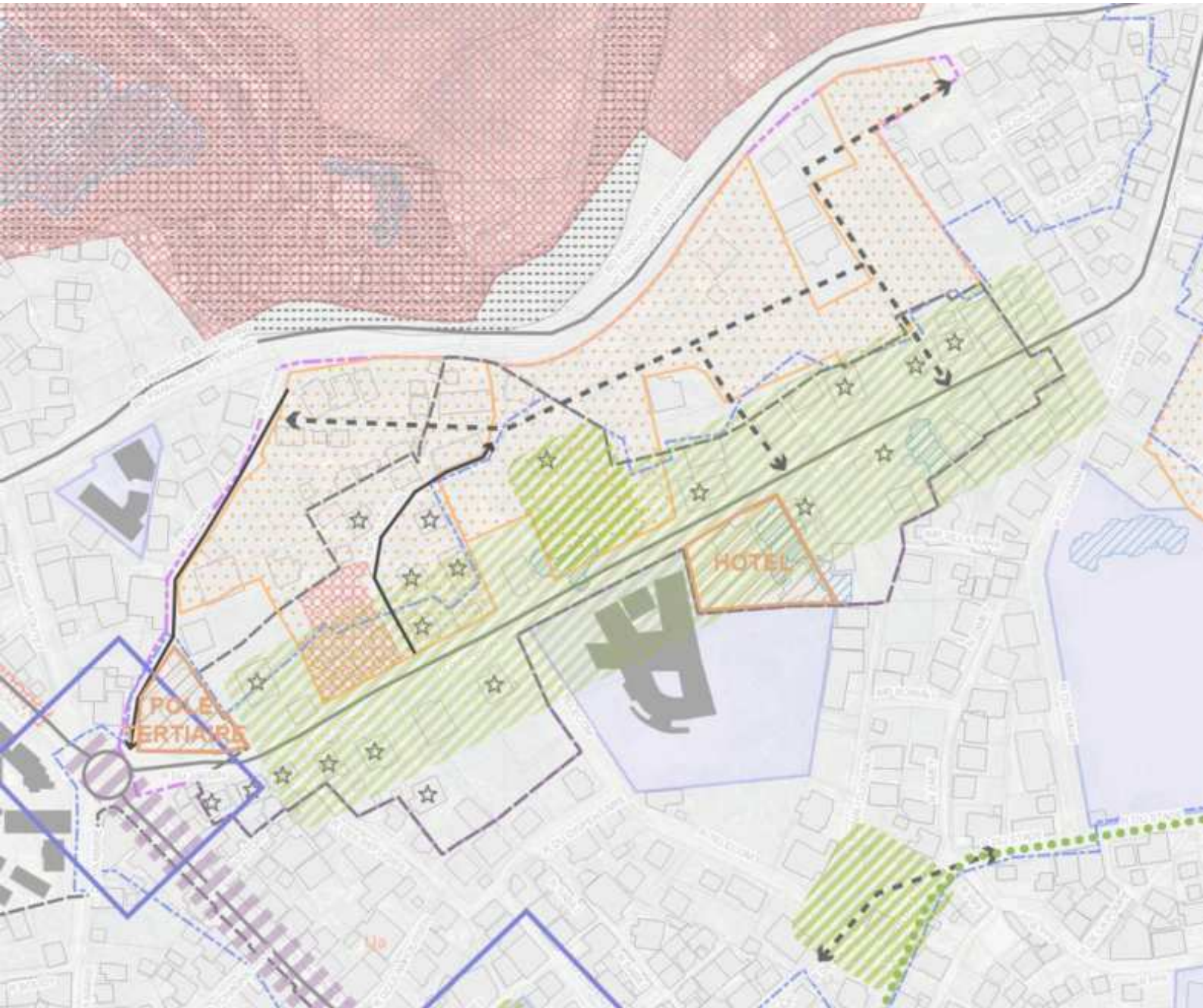
### Paysage et environnement

- Préserver l'ambiance végétale de part et d'autre de la rue des Jardins
- Préserver à minima 30% du couvert végétal existant
- Préserver les zones humides

### Patrimoine

- Préserver et mettre en valeur les villas et cases emblématiques

SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8



# Ecoparc des Badamiers

## SITUATION ET ENVIRONNEMENT

La zone d'activités des Badamiers se situe au nord de l'île. Elle est desservie par la route des Badamiers. Ce secteur étant en partie déjà urbanisé, il est classé en zones Ui, Umi et 1AUe au PLUiH.

Il est délimité à l'ouest par la plage des Badamiers et à l'est par le flanc du cratère Dziani-Dzaha.

La zone accueille, la centrale électrique d'EDM, le dépôt d'hydrocarbure de la SMSPP, un site de la défense, le quai de transfert des déchets de Petite Terre et un garage automobile.

L'Ecoparc des Badamiers est un projet d'aménagement d'une zone d'activités économiques à vocation artisanale et logistique.

L'Ecoparc peut facilement être desservi depuis la route des Badamiers.

Le site bénéficie d'un couvert végétal encore relativement bien préservé.



## PROGRAMMATION

**Superficie zone 1AUe** : 20,9 Ha

**Vocation dominante** : Activités économiques et équipements

**Nombre de logements** : Non déterminés

**Types de logements** : Logements ou hébergements pour les personnes dont la présence est justifiée par leur emploi au sein de la zone d'activités.

### Équipements :

- 1 STEP
- 1 déchetterie/ressourcerie
- 1 lycée des métiers de la mer
- 1 cuisine centrale

### Activités économiques :

- Artisanat
- Logistique
- Bureaux et services
- Commerces

## ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT

### Équipements et services

- Aménager une polarité principale entre le parc urbain littoral et la place de l'Ecoparc
- Implanter des commerces et des services sur la place de l'Ecoparc
- Raccorder l'écoparc à la future station d'épuration des Badamiers

### Desserte et accès

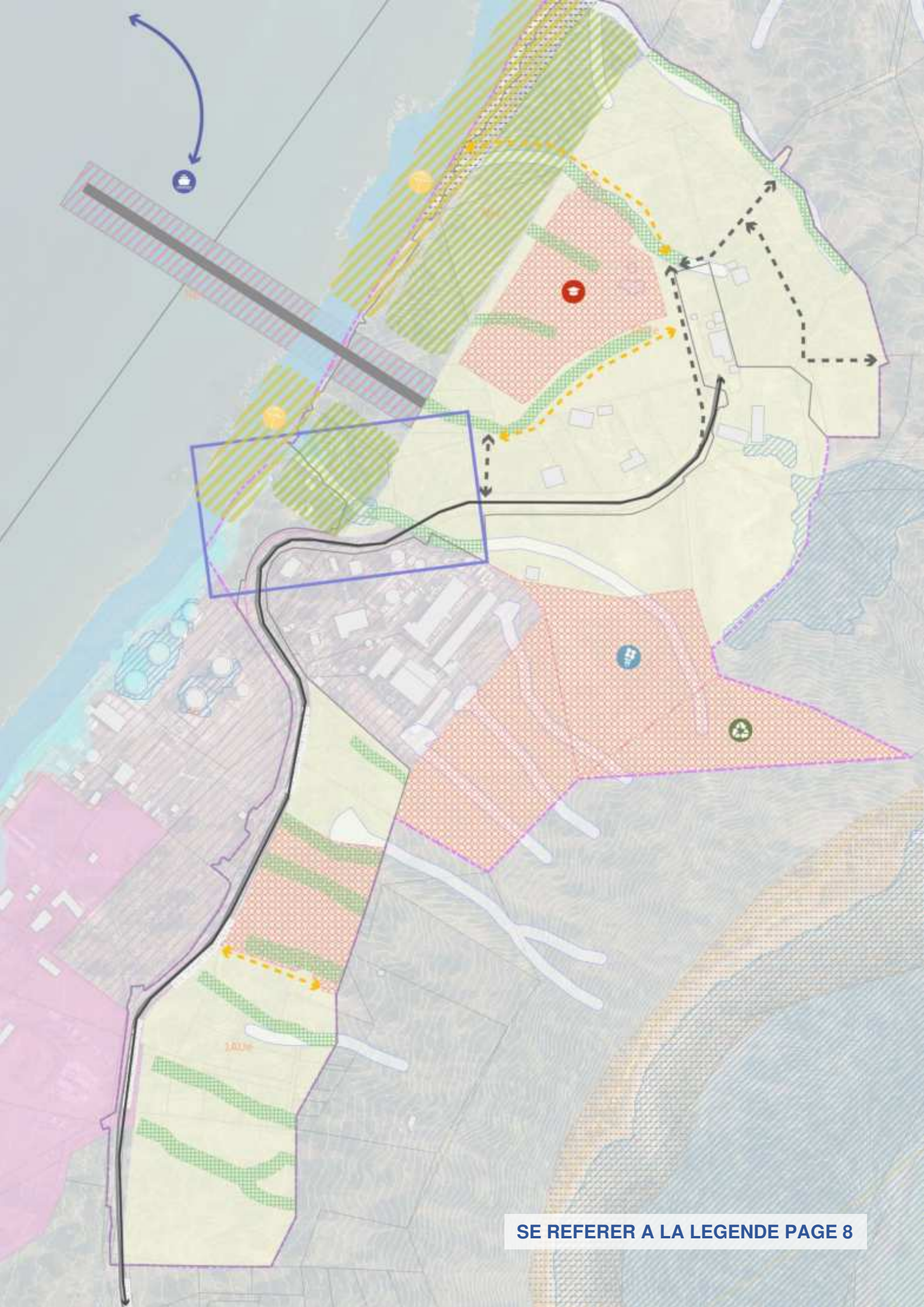
- Aménager un axe central circulé incluant plusieurs arrêts de transports en commun et venant organiser les accès aux différents îlots d'activités (l'avenue de l'Ecoparc)
- Aménager un appontement
- Adapter la voirie selon le principe d'espace partagé (entre voiture et mobilités actives)
- Aménager un réseau de cheminements doux
- Prévoir des places de stationnement adaptées aux besoins

### Paysage et environnement

- Préserver la ZPG
- Préserver et renaturer les ravines
- Gérer les eaux pluviales en s'appuyant sur les ravines
- Préserver à minima 30% du couvert végétal existant
- Préserver les zones humides

### Risque

- Prendre en compte le risque de submersion marine
- Prendre en compte le risque de ruissellement



SE REFERER A LA LEGENDE PAGE 8

# Les bonnes pratiques

## INTRODUCTION

Un cahier de préconisations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères a été réalisé dans le cadre du NPRNU de La Vigie. Certaines prescriptions et préconisations sont spécifiques à ce secteur mais un certain nombre d'entre elles peuvent s'appliquer à l'ensemble du territoire.

## GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les aménagements de chaque parcelle devront favoriser l'infiltration dans le sol ou tamponnage des eaux pluviales, sauf pour les quelques secteurs soumis aux risques de mouvements de terrains des PPRN.

La gestion des eaux pluviales doit prioritairement être réalisée par infiltration au sein de la parcelle. Pour cela, chaque propriétaire aura recours à diverses solutions d'aménagement :

- Surfaces plantées,
- Revêtements de sol poreux (mélange terre-pierre, béton-gazon, pavés drainants),
- Noues et bassins de rétention paysagers. La gestion à ciel ouvert sera l'occasion de participer de manière écologique à la structuration de l'espace par un vocabulaire paysager de noues, fossés et jardins creux.
- Dispositif de récupération et de réutilisation des eaux de pluies pour permettre le réemploi (la CCPT accompagne les ménages dans l'acquisition du matériel). Ces dispositifs doivent veiller à ne pas favoriser la prolifération des moustiques (comporter une aération munie de grille anti-

moustiques de maille de 1mm au maximum, ...).

### Revêtements poreux : Béton/gazon et Terre/pierre



### Acheminement des eaux de toiture vers les espaces d'infiltration ou de rétention



## CONSTRUCTION BIOCLIMATIQUE

Afin de proposer une architecture de qualité en faveur du confort de vie à l'intérieur des logements, les constructions devront respecter un minimum de principes permettant de garantir la bonne ventilation, la qualité de l'air dans le logement, la limitation des hausses de température, l'éclairage naturelle des pièces et le confort d'usage.

### Dispositifs et principes architecturaux

La recherche de la ventilation naturelle est essentielle. On rendra le logement traversant, avec des ouvertures sur les façades opposées pour ventiler jour et nuit. Chacune des pièces principales / pièces à occupation prolongée, doit présenter une porosité  $P \geq 25\%$  par rapport à sa surface extérieure.

Pour une pièce présentant plusieurs ouvertures sur différentes façades, la porosité est la somme de l'ensemble des ouvertures.

La charte Mayénergie préconise entre autres que les volumes nécessitant le plus de refroidissement (séjours, chambres) disposent d'entrées d'air directes ou situées au vent dominant, et de répartir les ouvertures pour une ventilation la plus homogène possible.

### Épaisseur bioclimatique et inertie thermique du bâtiment

Les varangues et épaisseurs climatiques permettent de répondre aux confort thermique et offre des espaces support d'usages. Ainsi les façades d'orientations principales Nord ou faces au vent présenteront des espaces extérieurs liés au logement, et suffisamment large pour être support d'appropriations, 3m minimum. Ces lieux devront proposer au possible des dispositifs étanches de plantation.

### Protection solaire des ouvrants

Au niveau des façades, des protections horizontales, de type auvent, casquette ou débord de toiture sont efficaces pour contrer le rayonnement solaire direct.

Les protections solaires latérales ciblent les rayonnements diffus :

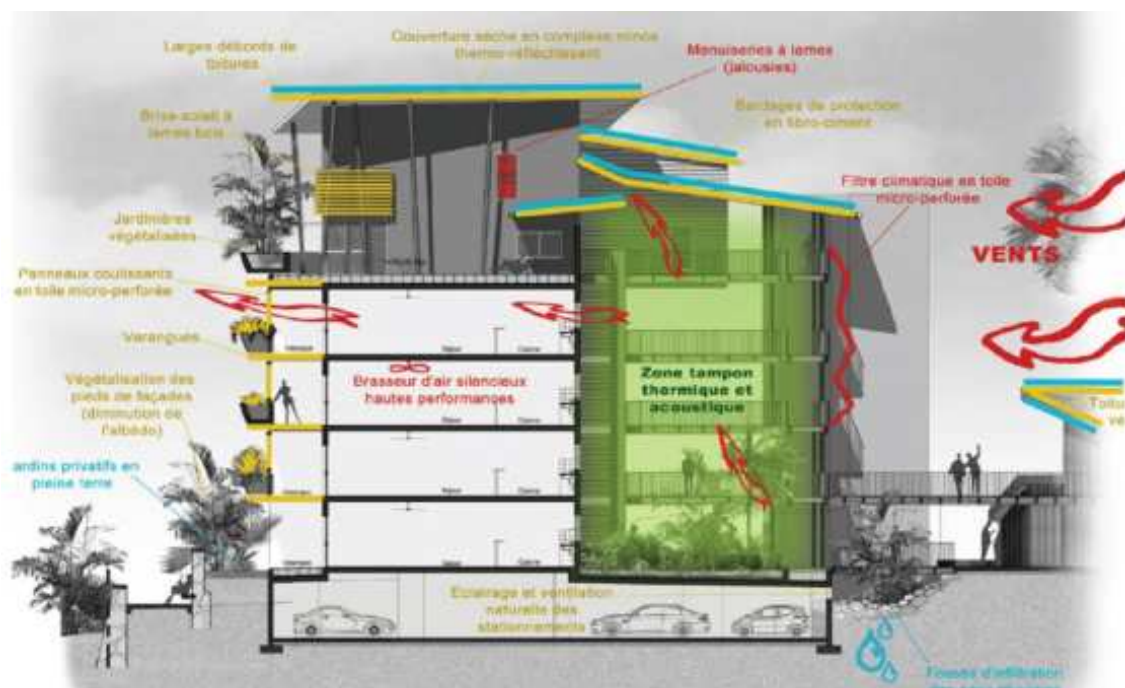
- Protections verticales intégrées (type jalousies, brise-soleil) ;
- Protections verticales utilisées en appoint d'autres solutions (type store intérieur ou film solaire).

On interdira le volet roulant qui ne permet pas d'atteindre la porosité requise des autres solutions (type store intérieur ou film solaire).

### Ventilation mécanique par brasseur d'air

Le brasseur d'air est utile pour les logements avec peu de ventilation naturelle. Il est 20 fois moins consommateur qu'un climatiseur pour une même plage d'utilisation (Étude Sidler - Consommations électriques ménagères en Guyane - 1998).

### Antoine Perreau, architectes, 200 logements, ZAC Beauséjour, La Réunion



## Végétalisation

Afin de limiter l'effet îlot de chaleur, on favorisera une végétalisation dense autour du bâtiment.

Les pieds de bâtiment seront plantés pour que l'évapotranspiration bénéficie à l'inertie du bâtiment et au rafraîchissement des logements. Des arbres de hautes tiges seront plantés à au moins 3m des façades pour assurer leur croissance et pour porter de l'ombrage sur les façades les plus exposées aux rayons solaires (façades Nord et Ouest).

La charte Mayénergie recommande de végétaliser sur une bande d'au moins trois mètres de large prioritairement les façades participant à la ventilation naturelle et sur au moins 80 % des façades ventilées.

En rez-de-chaussée, seront réalisés des jardins communs, de pleine terre, appropriables par les habitants et usagers.



## Matériaux

Les revêtements ont un impact important sur la température ressentie et devront donc être choisis en fonction de données environnementales et non selon leurs simples caractéristiques techniques et/ou financières.

Les revêtements présentant un albedo élevé seront à privilégier afin de limiter l'absorption des rayons de soleil, réduisant ainsi la surchauffe des revêtements.

Les espaces perméables participent du même objectif et seront privilégiés. Ainsi, en dehors des espaces de pleine terre dédiés au paysage, les espaces de circulation piétonne ou véhicule pourront être en gravillons, en stabilisé clair ou en pavés enherbés.

L'aménagement des poches de parking privilégiera aussi ces types de matériaux clairs et perméables.

## Exemples de stationnements perméables et clairs



## Toitures

Toutes solutions en toiture permettant la valorisation des énergies renouvelables, le stockage-réutilisation de l'eau de pluie (toitures végétalisées), l'isolation (toiture végétale, bardage pour protection solaire, etc.) et l'aération sont encouragées.

L'occupation des toits terrasses en terrasses couvertes est encouragée afin de réduire les apports solaires, et d'agrandir les espaces extérieurs privés.

Les toitures à pentes sont recommandées pour des raisons de réduction de surface ensoleillée et pour une meilleure résistance au vent.

## MATÉRIAUX BIOSOURCÉS

Les matériaux proposés ici sont issus de l'étude du potentiel mahorais de développement des matériaux et produits de construction biosourcés locaux de 2019. Certains matériaux listés ci-dessous peuvent toutefois présenter certaines limites, notamment concernant la disponibilité à court-moyen terme de la ressource.

Autant que possible, le choix de matériaux biosourcés présents sur le territoire est à privilégier pour les structures porteuses, le remplissage, les revêtements et l'habillage des constructions.

### Structure porteuse

- Le conteneur

### Remplissage

- Le ciment de terre (BTC)
- Les bétons végétaux (bambous ou bois)

### Revêtement

- Le bois de manguier
- Les palmes de cocotiers

### Habillage

- Le bambou et les palmes de cocotiers
- Le textile recyclé

### Pose de Blocs en Terre Comprimée ([art-terre-mayotte.org](http://art-terre-mayotte.org))



### Toiture en feuille de cocotier



### Pergola en bambou



## VÉGÉTALISATION

Les essences invasives et non adaptées au contexte local sont interdites (voir liste des espèces invasives en annexe du règlement écrit). On valorisera les essences endogènes, plus adaptées au milieu, mais aussi pour le potentiel de stabilisation des sols et du ralentissement des ruissellements.

Les végétaux présentés ci-dessous sont issus du cahier de préconisations urbaines, architecturales, environnementales et paysagères du NPRNU de La Vigie.

## STRATE ARBORÉE



Jacaranda



Terminalia catappa



Pterocarpus indicus



Bancoulier



Flamboyant



Cananga odorata



Tamarindus indica



Cordia subcordata



Dragonnier



Nato

## STRATE ARBUSTIVE



Leucaena leucocephala



Ochna serrulata



Coffea arabica



Petit flamboyant



Liane corail



Bambou nain



Pandanus maximus

## PLANTATIONS NOUES



Bananier



Panicum umbellatum



Bambusa vulgaris



Phoenix reclinata

## RENATURATION RAVINES



Panicum maximun



Barrigtonia racemosa



Justicia gendorusa



Hyparrhenia

Les essences suivantes sont préconisées par l'Office Nationale des Forêts dans le cadre de reboisement ou de boisement. La liste suivante n'est pas exhaustive et encourage à la plantation arborée essentiellement.

Source : Orientations forestières du Département de Mayotte, préfigurant le programme de la forêt et du bois du Département de Mayotte, 2015

### **ARBRES**

*Broussonetia greveana*  
*Callophylum inophyllum*  
*Macaranga boutonoides*  
*Noronhia cochleata*  
*Nuxia pseudodentata*  
*Grisollea myrianthea*  
*Labramia mayottensis*  
*Litsea glutinosa*  
*Mangifera indica*  
*Mimusops comorensis (Natte blanc et rouge)*  
*Olea capensis*  
*Phyllarthron comorense*  
*Ravensara areolata*  
*Rheedia anjouanensis*  
*Scolopia coriacea*  
*Scolopia maoulidae*  
*Sterculia madagascariensis*  
*Swietenia macrophylla*  
*Tamarindus indica*  
*Tectona grandis*  
*Terminalia catappa*  
*Terminalia superba*

## **LUTTE CONTRE L'ÉROSION DES SOLS**

L'érosion des sols à Mayotte résulte de l'impact des fortes pluies tropicales sur des sols peu ou pas protégés.

La forte pression anthropique tend à accélérer le phénomène d'érosion : extension plus ou moins contrôlée de l'urbanisation, déforestation, transformation de l'agriculture d'un mode extensif (le jardin mahorais) vers une monoculture laissant les sols sans protection, etc.

Cette érosion très active en saison des pluies constitue une menace forte sur le lagon de Mayotte.

Le projet de lutte contre l'érosion des sols à Mayotte (LESELAM) vise à comprendre l'érosion des sols à Mayotte et à sensibiliser les populations pour limiter les pertes de sols, en milieu urbain comme en zone agricole.

3 guides des bonnes pratiques ont été réalisés :

- Pour limiter l'érosion des terres en contexte de travaux et d'aménagement urbain
- Pour limiter l'érosion des terres agricoles
- Pour l'aménagement des cours d'eau et ravines

Tout projet réalisé sur Petite Terre doit prendre en compte ces bonnes pratiques.