

# Commune d'Acoua

## Plan Local d'Urbanisme



Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

# Commune d'Acoua

## Plan Local d'Urbanisme

### Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Maître d'ouvrage		Conducteur d'Opérations	Bureaux d'études			
 <p><b>Mairie d'Acoua</b></p> <p>Place de la Mairie 97630 Acoua MAYOTTE Tél : 02 69 62 18 81</p>		 <p><b>Direction de l'Equipement de Mayotte</b></p> <p>Remblai de Mtsapéré 97600 Mamoudzou MAYOTTE Tél : 02 69 61 12 54</p>	 <p><b>RéA</b></p> <p>7 rue du Stade BP 1127 97600 Mamoudzou MAYOTTE Tél : 02 69 61 10 94 contact@reamayotte.com</p>	 <p><b>ACT Consultants</b></p> <p>17bis rue Richard Lenoir 75011 Paris Tél : 01 40 24 20 10 act@act-consultants.fr</p>	 <p><b>IVANES Frédérique</b> Architecte DPLG Urbaniste</p> <p>84 rue faubourg St Denis 75010 Paris tél : 01 40 22 91 06 fredivanes@free.fr</p>	 <p><b>Kazelo</b></p> <p>Quartier Bandrajou Nyambadao 97660 BANDRELE Tél : 06 39 29 08 64 kazelo@orange.fr</p>
Version	Date	Modifications	Rédacteurs			
A	Décembre 2010	Document pour approbation	Guillaume Josselin	Julien Langé	Frédérique Ivanès	Marie Lemarchand
			Nenette soidri	Alexandra Parisi		Patrick Zonzon

Sources photographiques et cartographiques (hormis information éventuelle) : RéA, ACT Consultants, Kazelo & IVANES Frédérique. Toutes reproductions interdites sans autorisation

# Table des matières

Chapitre 1. Projet d'aménagement et de développement durable.....	4
1.1. Les grandes orientations du PADD d'Acoua.....	5
1.2. Pièces graphiques du PADD.....	14
Chapitre 2. Les orientations d'aménagement d'Acoua.....	16
2.1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 : une orientation d'aménagement portant sur Acoua village, son nouveau centre et tous ses développements.....	17
2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 : une orientation d'aménagement portant sur M'tsangadoua village et ses potentialités.....	22

# Chapitre 1. Projet d'aménagement et de développement durable

## 1.1. Les grandes orientations du PADD d'Acoua

---

Le PADD d'Acoua comprend deux grandes orientations « stratégiques », stratégiques parce qu'elles sont susceptibles d'organiser les principales décisions de la Commune pour conduire un développement cohérent du territoire, au bénéfice de tous.

Ces deux orientations peuvent être résumées dans leur complémentarité par le fait que :

- la 1e orientation fixe le cadre d'action communale pour le « contenu » économique et social du projet
- la 2e orientation vise à définir le cadre le plus adapté et le plus qualitatif possible pour donner une « forme » à ce projet et qu'il devienne un fil conducteur de l'aménagement, réalisé avec les forces vives de la commune : actifs et entreprises, associations, habitants

### 1ÈRE ORIENTATION : DÉVELOPPER L'ÉCONOMIE COMMUNALE ET SATISFAIRE LES BESOINS FONDAMENTAUX

#### 1.1.1.1 Définir les besoins en terrains accessibles (accès et prix) pour tous ceux qui veulent s'installer à Acoua commune (« loger, se loger »)

Acoua est aujourd'hui quelque peu bloquée dans son développement résidentiel : pour les familles actuelles, et qui plus est pour tous ceux qui voudront s'installer demain à Acoua et M'tsangadoua, de retour de France, de la Réunion ou d'ailleurs.

**Le PADD d'Acoua identifie la programmation d'habitat nécessaire pour répondre aux besoins de logements diversifiés qui vont résulter du développement de la commune :**

- une première catégorie de logements qui consiste plutôt en petits logements (studios et 2 pièces), qui répondraient à une demande de jeunes qui quittent le foyer familial, seuls ou en couple
- une seconde catégorie de logements qui consiste en grands logements, en individuel (case) ou en collectif (deux familles ou trois familles, notamment à M'tsangadoua, où le foncier constructible se raréfie) dans des petits immeubles qui rappellent l'habitat individuel (villas superposées)
- une troisième catégorie de logements qui serait avant tout locative, sur des terrains communaux

**Il s'agit de travailler dans les années à venir à partir des principes suivants :**

- recentrer la construction de cases individuelles dans des secteurs urbanisés ou en

**cours de viabilisation** : réduire les possibilités de construire en dehors des zones aménagées, car le coût de « rattrapage » sera beaucoup plus élevé que le coût initial d'aménagement de lotissements ;

- **promouvoir des constructions de petits immeubles collectifs, dans lesquels pourront se mettre en place des logements locatifs, petits et grands**, qui permettront aux personnes et familles qui s'installent de trouver un premier logement : en particulier à M'tsangadoua, où les contraintes de pentes sont importantes, et où le fait de construire des petits collectifs pourrait permettre de mieux stabiliser les constructions.
- **améliorer la qualité des constructions pour tous, par l'intermédiaire d'une régie municipale d'aide à la construction ou d'une SEM** (société d'économie mixte) locale, qui intègre des investisseurs privés. La SEM peut à la fois réaliser l'aménagement et la viabilisation, et acquérir des lots pour les construire : pour une famille, un groupe de familles, etc.

Les familles d'Acoua vont être actives, pour construire, offrir des terrains aux jeunes femmes qui quittent le foyer, gérer le foncier familial et réaliser l'habitat nécessaires. Elles sont encouragées à réaliser des constructions de qualité à travers le règlement, et dans les zones de la commune les plus propices à la constructibilité.

**Le PADD vise également que des opérations groupées soient réalisées, d'une taille significative et une part de logement social :**

- **lotissements d'au moins 10 ou 15 lots de terrain à bâtir** : opérations qui peuvent être réalisées par plusieurs familles qui se regroupent, aidés par des professionnels. L'objectif est d'offrir du foncier constructible à des familles qui n'en auraient pas ou plus en zone constructible : pour cela il faut privilégier la réalisation de petits lots, de l'ordre de 300 m<sup>2</sup>, dans les lotissements nouveaux, voire de 200 m<sup>2</sup> pour les petits collectifs qui pourraient réalisés par la SIM ou un autre opérateur de logement social.
- **la part de logement social** doit être consacrée à la réalisation de logements pour les personnes en ayant réellement besoin (sans foncier, faibles capacités pour construire), notamment parmi les jeunes couples, ou les familles de retour. Cette part du logement social devrait être de 30% dans les opérations groupées.

### 1.1.1.2 Encourager la création d'activités, rendre possible la production dans le village (« produire »)

**Le PADD souhaite encourager la création diversifiée d'activités économiques :**

- a) D'une part, le PADD d'Acoua inscrit le développement économique de la ville à une échelle intercommunale pour permettre de structurer certaines filières et profiter des activités et attractivités extérieures :**

Acoua et M'tsangamouji créent un groupement économique (type GIE = groupement d'intérêt économique », ou SEM = société d'économie mixte) qui permet de regrouper les productions agricoles et aquacoles et de les valoriser par la transformation et la commercialisation. Le GIE ou la SEM est gestionnaire et organisatrice de la production, du conditionnement et de la distribution des produits

sur les deux communes et à l'extérieur :

- Avec en tant que pôle pêche, Acoua, qui produit, reçoit la production aquacole de M'tsangamouji (pôle aquaculture à M'liha) et conditionne l'ensemble de la production ;
- et M'tsangamouji, comme pôle agricole de part son potentiel identifié notamment par le PADD de Mayotte et la DDAF qui selon le même modèle produit, reçoit la production agricole d'Acoua et conditionne l'ensemble.
- La SEM organise les déplacements pour que ce processus engendre des économies de transports entre les communes tout en les alimentant.
- Dans cette perspective, il s'agit de développer la pêche et l'aquaculture en priorité, mais également de conserver une activité agricole forte à Acoua, avec une augmentation des productions et une qualité des produits.

**b) Acoua se proposerait d'initier une filière construction/BTP/aménagement VRD par la constitution d'une SEM locale qui pourra rayonner et servir un territoire intercommunal :**

il s'agit d'initier une filière, par la mise en place d'une structure semi-publique, capable de réaliser des logements et des équipements.

**En lien avec cette proposition, il s'agit également de développer un artisanat lié au bâtiment :** notamment dans la promotion de l'utilisation de matériaux naturels dans la construction et l'aménagement : clôtures végétales, toitures de meilleure qualité thermique que la tôle, etc... en précisant dans une charte les démarches et matériaux conseillés (voir le cahier de recommandations architecturales et environnementales)

**c) Définir des espaces d'accueil des activités économiques :**

Pour accueillir des établissements et entreprises d'une certaine taille, il faut préparer des terrains à les recevoir. Le PADD prévoit de :

- **Réserver un site pour une zone d'activité économique de vocation intercommunale, à la sortie nord d'Acoua village**, qui prendra son sens au moment de l'intercommunalité et qui peut intégrer le centre de secours, avec possibilité de mutualisation de l'accès sur le CDD ;
- **Réfléchir à une zone d'activités plus petite à vocation communale, de type pépinière d'entreprises ou zone artisanale.** Celle-ci pourrait se situer au niveau de l'emplacement réservé pour une école sur le quartier Marvatou comme opportunité à moyen terme si l'on questionne la pertinence d'une école sur ce quartier.
- **Le long du CCD1, à M'tsangadoua**, offrir la possibilité de réalisation d'échoppes, de petites constructions à rez-de-chaussée côté est de la voie, avec des poches de stationnement qui permettent le développement de ces petites activités commerciales ou artisanales.

### 1.1.1.3 Le développement de la commune nécessite un effort important d'investissement pour la structurer davantage (« Equiper et structurer »)

Le PADD d'Acoua se propose de renforcer l'infrastructure communale sur trois axes : le maillage viaire et piétonnier, les équipements en particulier scolaires, et enfin structurer des pôles de centralité et de quartier.

#### a) Réaménager le maillage viaire manquant pour rendre lisible et accessible le centre d'Acoua village et en faire un véritable petit centre ville

Aujourd'hui la traversée d'Acoua (CCD1) ne permet pas d'identifier le centre de la ville, ni d'assurer la circulation aisée des habitants dans leur village et en particulier vers la mairie et vers les équipements scolaires et petite enfance. La proposition du PADD est double :

- « **Civiliser le CCD** » dans sa traversée d'Acoua : réduire la vitesse de circulation, agrandir les trottoirs, planter des arbres, installer un second arrêt de bus dans la section urbaine (en jaune sur le PADD) : toute cette partie du CCD devient une « rue » où la vie du village peut se tourner et où le piéton évolue de façon aisée
- **Matérialiser un maillage de voies à caractère plus piétonnier** : dans le centre d'Acoua, entre les écoles, la mairie, la future salle des fêtes, etc. on doit circuler aisément demain à pied : des passerelles nouvelles sont réalisées au-dessus du canal, des trottoirs plantés, etc.
- **Améliorer les cheminements dans le centre village de M'tsangadoua** : aménager et sécuriser les circulations piétonnes, en limitant le stationnement (action prévue dans les RHI en cours) et en requalifiant les placettes

A plus long terme, deux propositions complètent la trame principale de la commune, tant pour les circulations automobiles que piétonnes :

- Prévoir une voie par les hauts d'Acoua qui organiserait le développement de nouveaux quartiers de lotissements
- Prévoir un mail-promenade qui désenclave le quartier (de Marvatou (1 et 2) vers le centre ville

Voir : Orientation d'aménagement n°1 Acoua.

#### b) Faire des écoles des lieux de vie et de centralité

Les activités scolaires et culturelles sont très présentes à Acoua et porteuse de sociabilité, les espaces proches de ces établissements peuvent être l'occasion de **créer des espaces de vie** : aménagement de places, de jardins, petits commerces, emplacement pour petits immeubles collectifs, etc.

Il s'agit donc de ne pas les installer dans des zones inaccessibles dépourvues d'animation, l'idée du PADD est d'en faire des espaces propices aux échanges.

### c) Création d'un pôle d'équipements et restructuration du secteur plateau polyvalent

Le PADD met en place un vrai centre à Acoua village, qui s'appuie sur le maillage piétonnier et sur des pôles d'équipements :

Il propose de dégager l'espace de la mairie, de conserver le marché actuel (en offrant du stationnement), de mettre à l'étude la rénovation de deux îlots qui aujourd'hui font obstacle au fonctionnement du centre. Il propose surtout la création d'un pôle d'équipements à Acoua village regroupant :

- un pôle de la petite enfance avec densification de l'école maternelle (+ 2/3 classes nécessaires) fédératrice du secteur et création d'une crèche à proximité ou en étage sur l'école maternelle
- Installation de la salle des fêtes/salle des chants après la délocalisation de l'école primaire
- La mise aux normes du plateau polyvalent à son emplacement actuel
- Installation d'un centre de loisirs en relation avec le déplacement du Point d'Information Jeunesse vers le centre pour plus d'accessibilité et de lisibilité.
- Il propose enfin de répartir les équipements scolaires dans une logique de quartier
- Déplacer l'école primaire proche du plateau polyvalent au-delà de la zone de maraîchage. Développer un concept d'école verte avec un projet pédagogique : mobiliser l'Education nationale pour réaliser une école pilote (« écolo – pilotis »)
- Maintien de l'école du centre avec restructuration de l'école et des espaces environnants, espace qui s'ouvre sur la plage
- Les deux écoles à M'tsangadoua qui deviennent des pôles de quartier et qui accueillent des activités culturelles
- Densification des écoles à M'tsangadoua et logique de développement culturel du village
- Proposer une offre culturelle : la commune doit développer et soutenir les activités artistiques présentes: chant, théâtre. La promotion de ces activités peut évoluer vers leur professionnalisation, l'ouverture d'une école pourrait les rendre accessibles et diffusables.

Voir également : Orientation d'aménagement n°1 Acoua.

## 2ÈME ORIENTATION : TRANSFORMER ACOUA EN UN ÉCO-VILLAGE POUR VALORISER LE CADRE DE VIE DE TOUS SES HABITANTS ET PROFITER DE SON IDENTITE ENCORE ASSEZ RURALE

Le PADD d'Acoua, par cette seconde orientation, souhaite inscrire une action globale de qualification du cadre de vie, qui passe par des actions sur : l'ambiance résidentielle de chaque quartier, les déplacements à pied et les espaces de promenade, les jardins et les espaces publics ; la protection des risques par des méthodes environnementales et la promotion de deux ou trois éco-lotissements sur les hauts (2 à Acoua, 1 à Mtsangadoua)

Cette orientation, par rapport à la précédente, est donc tournée vers des mesures qualitatives et se traduit par des principes réglementaires, des recommandations architecturales et environnementales.

### 1.1.1.4 Définir les typologies d'habitat dans les tissus existants et les besoins d'extension urbaine

On distingue quatre types de formes bâties (ou types de quartiers) dans lesquels insérer des usages et constructions nouvelles pour satisfaire aux besoins recensés :

**a) Les centres villages structurés (zone A), où le parcellaire et le maillage existent, où une nouvelle étape du développement résidentiel peut être encouragé à condition de :**

- permettre la densification : construire 1 ou 2 étages, réaliser des extensions sur la parcelle...
- aménager des espaces publics : cheminements piétonniers, réduction du stationnement, aménagement des places
- prévoir 2 ou 3 poches de stationnement possibles (aujourd'hui peu de voitures, les poches existent)

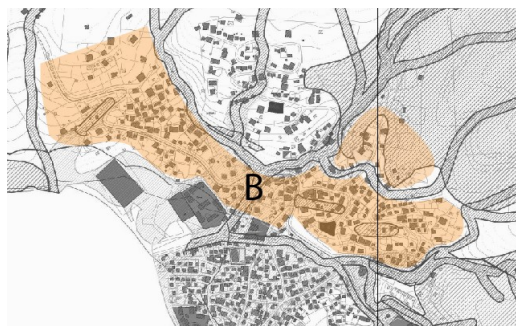


**b) Les secteurs intermédiaires (zone B) quartiers pentes souvent autoconstruits, qui comprennent des potentialités de densification (plus de logements à l'hectare) :**

Ces secteurs ont aujourd'hui des qualités d'aération (on est en hauteur, on est y moins proche de son voisin, le végétal est très présent, il est encore largement cultivé)

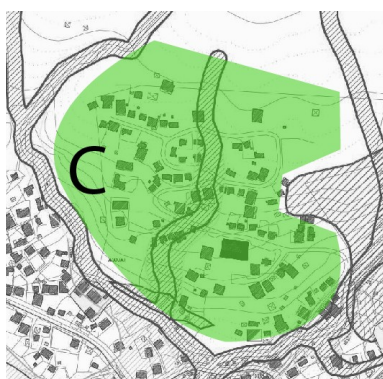
Le PADD dans ces secteurs propose de :

- prolonger et qualifier certains axes carrossables pour permettre une bonne accessibilité
- subdiviser les grands terrains, faire des petits lotissements complémentaires
- maîtriser les limites
- maintenir le végétal chaque fois que possible : ombrage, maintien des pentes, valeur économique (alimentaire, bois, matériau de clôture...)



**c) Quartiers d'extension urbaine aménagés en lotissement mais non achevés (zone C)**

Ces quartiers ont encore des capacités de développement, qui ont été estimés à quelques hectares. Et cela avant d'aller construire au-delà. Une limite est posée dans le PADD au-delà de laquelle le développement sera difficile et non souhaitable.



**d) Des petits secteurs qui sont fortement contraints**

Leur destination pour l'habitat et les équipements, en densification, n'est pas obligatoirement souhaitable. Le PADD préconise de ne pas renforcer leur urbanisation.



### 1.1.1.5 Créer un maillage de cheminements doux qui rend accessible tout le centre d'Acoua et ses pôles : commerces, mairie, écoles, salle de fête, promenade littorale...

**Il s'agit dans le projet de la commune de rendre le plus agréable possible pour les habitants tout l'espace public et collectif présent dans le centre d'Acoua et permettant de relier tous les équipements et les points d'animation et de promenade.**

Plusieurs axes deviennent structurants de cette nouvelle qualité de vie dans le centre d'Acoua :

- **l'axe de la plage** : il devient une promenade continue, en réalisant un petit pont sur le canal, et continue d'être planté et entretenu par les habitants
- **le canal, dont le cheminement doit être reconstitué en continu et ombragé** : un projet plus précis est proposé dans le cadre de l'Orientation d'aménagement, pour en faire un axe vert du centre village
- **la rue commerçante**,
- la réalisation d'un mail depuis le quartier de Marvatou (1 et 2) vers le centre ville
- des axes secondaires qui débouchent sur des petites passerelles qui enjambent les obstacles d'eau (canal, ravines) afin de créer des continuités piétonnes

### 1.1.1.6 Protéger les habitants, leurs maisons et la ville basse du risque (inondation et de glissement de terrain)

**Le PADD propose de mettre en place un plan paysager et hydraulique qui permet de limiter l'érosion et le ruissellement dans les pentes, apporte de l'ombrage et des ressources (fruits, bois, tressage...) :**

Cette intention se décline en trois actions face au risque principal à Acoua, qui sont les inondations et les glissements de terrain :

- **limiter l'urbanisation sur les hauts et dans les secteurs qui comportent le plus de risque** ou accroissent le risque pour les parties basses des villages
- **par un maillage de « coupures vertes » réalisées sur les ravines et par la mise en place de fossés drainants et infiltrants** perpendiculairement aux pentes, qui ont pour objectif de renforcer le cadre paysager et arboré et d'interdire les constructions à proximité de ces espaces sensibles
- **par la valorisation d'une agriculture agro-forestière sur les hauteurs, qui limite les défrichements** et ne laisse plus ou le moins longtemps possible les sols à nu : pour cela le PLU mettra en place des transferts de COS, pour éviter le mitage des terres agricoles par des constructions, en regroupant les possibilités de construire dans un hameau intégré à l'environnement

1.1.1.7 Pour démontrer que l'on peut aménager des espaces et des logements contemporains de qualité, le PADD d'Acoua souhaite le développement de 2 ou 3 lotissements exemplaires (éco-lotissements) et mobiliser des financements en ce sens :

Deux pourront être situés à Acoua, un 3e serait situé à M'tsangadoua.

Plusieurs critères d'excellence environnementale peuvent déjà être identifiés :

- **la performance énergétique du bâti** : promouvoir les économies d'énergie (limiter le recours à la climatisation) et les énergies renouvelables (solaire thermique et photovoltaïque) ; favoriser la construction bio-climatique (voir les recommandations dans l'annexe du règlement et le règlement lui-même, en matière de ventilation de l'habitat)
- **la réduction des terrassements et des mouvements de terrains** : comment, dans un lotissement qui doit s'adapter à la pente, on peut mettre en œuvre un plan d'aménagement qui limite le recours aux murs de soutènement individuels et aux terrassements coûteux ;
- **le maintien de la biodiversité végétale** : dès lors que l'on construit sur les hauteurs, il conviendra de conserver et valoriser les arbres existants et d'utiliser la végétation existante. Afin de ne pas produire de « trous » dans le paysage, de maintenir une végétation qui elle-même maintient le sol, et qui accessoirement permet des petites récoltes de fruits appréciés.
- **l'accessibilité piétonne sera privilégiée**, et en particulier les liaisons avec les pôles scolaires, le centre ville ou le centre village, et les voitures seront intégrées dans les parcelles et limitée dans l'espace commun.

## 1.2. Pièces graphiques du PADD

---



# Chapitre 2. Les orientations d'aménagement d'Acoua

## **2.1. ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°1 : une orientation d'aménagement portant sur Acoua village, son nouveau centre et tous ses développements**

---

Plusieurs objectifs d'aménagement sont proposés pour maintenir un équilibre dans le développement urbain de l'ensemble du village d'Acoua :

### **2.1.1. L'orientation d'Aménagement prévoit l'amélioration du cadre de vie**

#### **2.1.1.1 Amélioration du cadre de vie et efforts d'urbanisation:**

Acoua a trois types d'effort d'urbanisation à mener :

- Dans les quartiers très construits mais peu équipés en voiries et réseaux : l'effort d'urbanisation devra se faire en priorité sur l'équipement VRD, les aménagements des espaces publics et la requalification des équipements publics existants souvent vétustes, afin que la densification des tissus soit possible. Certains de ces quartiers font déjà l'objet d'études RHI en cours (Agnala Mkirini, Tsamsira).
- Dans les quartiers de lotissement dont l'équipement en voirie et réseaux est déjà réalisé (Marvatou I et II): l'effort d'urbanisation devra porter en priorité sur la densification par la construction de logements collectifs, et sur le maintien de la végétalisation. Une centralité secondaire pour les quartiers hauts avec quelques commerces et équipements de proximité (école, annexes bibliothèque ou maison des jeunes, petits terrains de sports), pourra être réalisée, en raison de l'éloignement de ces quartiers du pôle des équipements communal.
- Dans les quartiers excentrés en démarrage d'urbanisation (Lazare), il est préconisé d'envisager dès à présent l'urbanisation sous forme d'«éco-lotissements» respectueux de l'environnement et économes en foncier. Ce sont des zones exclusivement résidentielles, qui devront respecter une certaine distance par rapport au littoral et éviter tout étalement urbain au-delà des limites inscrites sur l'orientation d'aménagement. Il ne faudra pas oublier d'y inscrire des équipements de proximité tels que des écoles.

#### **2.1.1.2 Amélioration du maillage viaire :**

Le village d'Acoua se caractérise par plusieurs quartiers (Marvatou, Jamaïque, Agnala Mkirini, Tsamsira...) accessibles depuis le CCD mais séparés les uns des autres par les rivières qui marquent le paysage urbain. Un principe de déviation viaire par les hauts est envisagé à long terme, afin de relier ce quartiers entre eux. Le tracé de cette déviation représente aujourd'hui, au nord, la limite actuelle de l'urbanisation pour ce premier PLU.

Dans l'ensemble du village, un effort de maillage viaire est à poursuivre lorsque celui-ci est possible. Cependant

les ravines constituent des obstacles difficiles à franchir par les voiries, et le maillage viaire devra être complété par des relations piétonnes. Pour ces relations piétonnes inter-quartiers, et vers les équipements (écoles en particulier) ou le centre-ville, des cheminements piétons devront être réalisés, également sous forme de mail planté (lotissement de Marvatou).

### 2.1.1.3 Aménagement d'une zone d'activité couplée à deux équipements intercommunaux, au nord :

Trois projets d'envergure intercommunale sont projetés au nord d'Acoua, en jonction du CDD : le centre de secours, un collège et un gymnase. L'orientation d'aménagement préconise que l'aménagement viaire réalisé pour ces deux équipements permette également l'accès à une zone d'activités économiques. Cette situation au nord du village est rendue pertinente à la fois par :

- la topographie présentant des pentes propices à ces aménagements ;
- la situation entre les deux villages dont les habitants bénéficieront des équipements
- la situation à l'écart des zones résidentielles afin de limiter les impacts éventuels engendrés par la zone d'activités.

## 2.1.2.L'orientation d'Aménagement limite les impacts sur l'environnement et protège les habitants

### 2.1.2.1 Limitation de l'urbanisation des pentes vers le sud et l'est, à cause de zones à aléas forts en amont:

Il est important de protéger le village de toute urbanisation sur des pentes trop pentues, sujettes aux glissements de terrain ou aux chutes de blocs : il est ainsi tracé en vert sur le schéma, la limite à l'urbanisation du village, en particulier à l'est et au sud. Le développement est ainsi permis au nord et à l'ouest, sur des zones plus propices à l'urbanisation. Il convient d'aménager ces zones en gardant à l'esprit que le foncier devient plus rare à Acoua, et que le développement urbain doit rester mesuré. Ainsi, le principe de contournement viaire par les hauts (en bleu sur la carte) marque la limite haute de l'urbanisation future du village.

### 2.1.2.2 Préservation des berges des ravines :

Le village d'Acoua a la particularité de se situer au débouché d'un ensemble de rivières ou ravines provenant des hauteurs de l'amphithéâtre l'environnant. Afin de se protéger de tout risque aggravé d'inondation et d'érosion du à la vitesse d'écoulement, les constructions du village doivent respecter une distance non aedificandi par rapport aux ravines et aux canaux existants. Les berges naturelles devront être maintenues végétalisées le plus possible en amont, et canalisées uniquement en centre-ville. Il convient d'apporter une vocation urbaine à ses espaces afin que leur non constructibilité soit respectée par tous :

- Ces « zones vertes » peuvent accueillir des aires de promenade et de loisir, et ainsi devenir des parcs urbains.
- certaines parties pourront continuer d'être cultivées (cultures de type agro-forestière) à condition qu'elles ne provoquent pas d'érosion des sols.

## 2.1.3. L'orientation d'aménagement prévoit l'affirmation du centre ville par sa restructuration

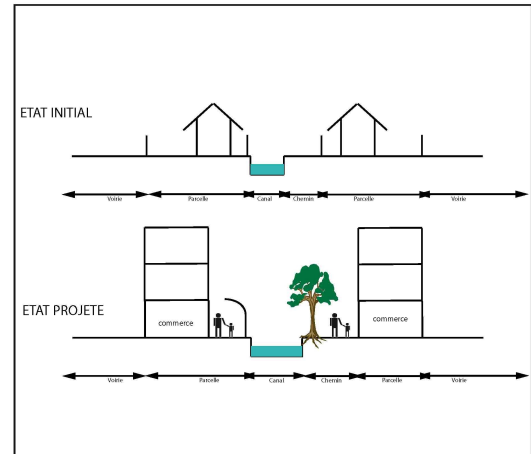
### 2.1.3.1 Affirmer la centralité d'Acoua par la création d'un pôle d'équipement

- Une partie de ce pôle est destinée à accueillir les prochains équipements culturels, éducatifs et sportifs de la commune, dont la salle des fêtes, la maison des chants, la maison des Jeunes.. qui profiteront aux deux villages d'Acoua et de Mtsangadoua. Il s'organise autour d'équipements déjà existants (école, plateau polyvalent..) qu'il faudra redensifier et réorganiser.
- L'autre partie est occupée par une zone humide sensible où se trouve le terrain de football, un peu de maraîchage et une partie naturelle de forêt à protéger. L'orientation d'aménagement propose de préserver cet espace inconstructible afin de protéger l'espace végétal, et d'offrir à la population un espace de loisir et de détente proche du centre-ville et des principaux équipements communaux. A l'intérieur de ce « parc urbain », la zone de maraîchage pourrait être maintenue, et des jardins pédagogiques pour les enfants pourraient être créés à proximité des écoles.

### 2.1.3.2 Affirmer une centralité commerciale autour des axes structurants :

Afin de préserver la tranquillité du village et de favoriser la traversée du CDD par les habitants des quartiers hauts et bas, il est préconisé un aménagement du CDD tout le long de sa partie urbanisée (partie en rose sur le schéma) : au lieu de rester une route qui sépare, on tente ici de réunir les quartiers autour du CDD et de créer une véritable centralité, permettant d'accéder facilement aux quartiers situés en contre-bas formant le centre du village. La fonction commerciale des axes structurants tels que le CDD, la rue de la mairie et le canal sera favorisée .

Le quartier de la mairie et les canaux doivent en particulier être aménagés de manière à devenir très traversants car cet ensemble est le point de jonction central entre le pôle des équipements, le quartier du centre ancien du village et les quartiers hauts. Pour cette raison, l'urbanisation nouvelle devra respecter des zones non aedificandi de part et d'autre des canaux afin que ceux-ci permettent la liaison piétonne avec le front de mer, par des cheminements aménagés et végétalisés.



### 2.1.3.3 Sur le quartier du centre ancien du village :

- une requalification urbaine globale comportant la revalorisation des espaces publics et édifices présentant un intérêt architectural ou patrimonial,
- une aération du tissu urbain existant afin de végétaliser au maximum ce quartier bas sensible aux problèmes d'inondation, de ruissellement et d'infiltration des eaux. Cette aération peut s'accompagner d'une densification en hauteur (ce que permet le règlement de la zone UA).
- la structuration de la voie principale du village en voie commerçante,
- la poursuite de l'aménagement et la végétalisation de la promenade du front de mer, avec éventuellement une réorganisation programmatique des équipements communaux existants: les locaux du PIJ, une fois déplacés sur le pôle des équipements, pourraient accueillir une base nautique
- Un pôle pêche est préconisé à l'extrémité nord de la plage, en zone naturelle, et est situé à proximité d'un accès viaire proche du CDD.

## CARTO OA ACOUA

## 2.2. ORIENTATION D'AMENAGEMENT N°2 : une orientation d'aménagement portant sur M'tsangadoua village et ses potentialités

---

Plusieurs objectifs d'aménagement sont proposés pour maintenir un équilibre dans le développement urbain de l'ensemble du village de M'tsangadoua :

### 2.2.1. L'orientation d'Aménagement prévoit l'amélioration du cadre de vie

#### 2.2.1.1 M'tsangadoua a des efforts d'urbanisation à mener :

- Dans les quartiers déjà très construits, en particulier ceux des centres anciens du village, des RHI sont en cours. Cette amélioration de l'habitat et de l'équipement en VRD, est nécessaire avant toute densification, afin surtout d'en améliorer l'accessibilité.
- Dans le quartier excentré situé au sud du village, et habité de manière encore éparse, pourrait se développer un éco-hameau touristique très intégré à l'environnement, afin de préserver la qualité du littoral, et de proposer, en plus de l'habitat, une offre de logement temporaire pour les visiteurs. Cette frange du village doit rester très végétalisée et ne pas s'étendre en-dessous du terrain de football fragilisé dans sa stabilité. Elle marque la fin du village par une densité plus faible et une forte végétalisation.

#### 2.2.1.2 Constituer une section urbaine, commerçante et artisanale sur la partie du CDD située au niveau du village :

Pourvu de peu de visibilité depuis le CDD, le village s'est constitué en contrebas par une succession de terrasses habitées faisant face au lagon. Le CDD devient le seul espace commerçant facilement accessible depuis les autres villages, emplacement renforcé par la proximité du collège implanté à l'entrée du village. Il est donc proposé de constituer sur le linéaire du CDD inclus dans le périmètre du village, un linéaire d'activités commerciales et artisanales.

#### 2.2.1.3 Développer des centralités de quartier autour des équipements existants :

A M'tsangadoua le manque de foncier et de terrains plats rend difficile l'installation de nouveaux équipements publics. Il est donc plutôt préconisé de tirer parti des équipements existants, en particulier les écoles qui sont des centres de vie des quartiers, pour y ajouter des fonctions urbaines complémentaires créant ainsi des centralités plus complètes. Ces équipements peuvent accueillir ces nouvelles activités en densifiant un peu plus leur implantation.

Une centralité peut également se renforcer au niveau de la grande mosquée du village, près du littoral. Une cale à pêche situé à proximité, sur la seconde plage plus au nord, favoriserait également l'activité des pêcheurs du village.

## 2.2.2.L'orientation d'Aménagement limite les impacts sur l'environnement et protège les habitants

### 2.2.2.1 Limitation de l'urbanisation à l'est, au nord et au sud :

Le village de M'tsangadoua est contraint dans son développement :

- A l'est: au-delà du CDD, à cause des versants abrupts et composés de blocs rocheux de l'Hachiroungou. D'autre part, le réservoir d'eau potable est situé dans cette zone à une cote déterminée qui ne peut être dépassée par l'urbanisation. Une fine bande est néanmoins constructible à condition qu'un dispositif de protection contre les chutes de blocs (aléas fort) puisse être mis en place.
- Au nord de cette bande située à l'est du CDD, où le village tend à s'étendre de manière éparse alors qu'il faudrait au contraire le contraindre. Cette coupure urbaine a été établie au PADD de Mayotte afin de préserver le paysage caractéristique de Mayotte, composé d'une succession de baies habitées et de pointes naturelles (Rassi Ya Chifouni).
- Au sud, le village de M'tsangadoua ne devra pas s'étendre au-delà de l'entrée du terrain de football. Cette zone soumise à aléas forts doit être maintenue naturelle, autorisant agriculture et loisirs.

### 2.2.2.2 Préservation des berges des ravines :

M'tsangadoua est traversé perpendiculairement par de nombreuses ravines au débit important en saison des pluies. Il est essentiel de préserver ces espaces végétalisés et non construits pour en ralentir le débit et limiter l'érosion de berges et ainsi éviter les impacts sur les constructions. Ces ravines ne devront pas être canalisées pour ces mêmes raisons.

### 2.2.2.3 Mise en place de périmètre d'études de risques :

Dans les quartiers urbanisés situés sous le CDD (matérialisés par un trait rouge sur la carte), l'effort d'urbanisation doit se faire à la fois sur la stabilisation des voiries et le maintien d'une végétalisation dans les pentes afin de prévenir les risques d'inondation et de chutes de blocs sur les quartiers bas. Ces secteurs devront faire l'objet d'études de risques approfondies et d'aménagements permettant de lever les risques ou de s'en préserver avant de poursuivre la densification des tissus, ou l'ouverture à l'urbanisation. Dans ce dernier cas, les extensions urbaines devront se faire sous la forme d'éco-lotissements d'habitat collectifs adaptés à la pente, et également de manière mesurée.

## 2.2.3.L'Orientation d'Aménagement préserve et valorise le paysage de Mtsangadoua

### 2.2.3.1 Aménagement d'un sentier littoral et préservation de la côte:

La qualité paysagère du village de M'tsangadoua est également constituée par le maintien naturel de sa côte alternée de rochers noirs et de plages de sable jaune. Il est donc préconisé d'aménager avec le plus de légèreté possible ce trait de côte. Ce sentier littoral permettra néanmoins de relier les quartiers littoraux du village et de rejoindre, au delà du terrain de football, la plage « Mtsanga Fanou ».

Au nord et au sud du village, afin de préserver la qualité écologique de la côte, une bande non construite sera observée sur le littoral.

### 2.2.3.2 Préserver la partie sud du village pour l'agriculture, les loisirs et l'écotourisme :

Au-delà de la limite de l'urbanisation sud du village, une zone restée naturelle, et cultivée par les habitants de M'tsangadoua, doit être maintenue. Elle peut toujours accueillir l'agriculture vivrière de type agro-forestière à condition qu'elle ne provoque pas d'érosion des sols. Cette zone peut également accueillir des aires de loisir. Le terrain de football devra être réhabilité de manière à éviter tout risque de dégradation supplémentaire et la sécurité de la zone de loisir située en contrebas.

CARTO OA MTSANGADOUA