

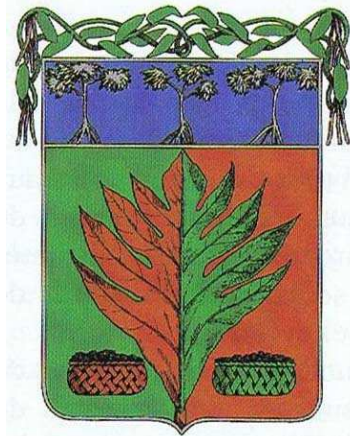
Conduite d'opération



Maîtrise d'œuvre



Concours financier



Commune de Bandraboua

PLAN LOCAL D'URBANISME

3

Orientations particulières d'aménagement

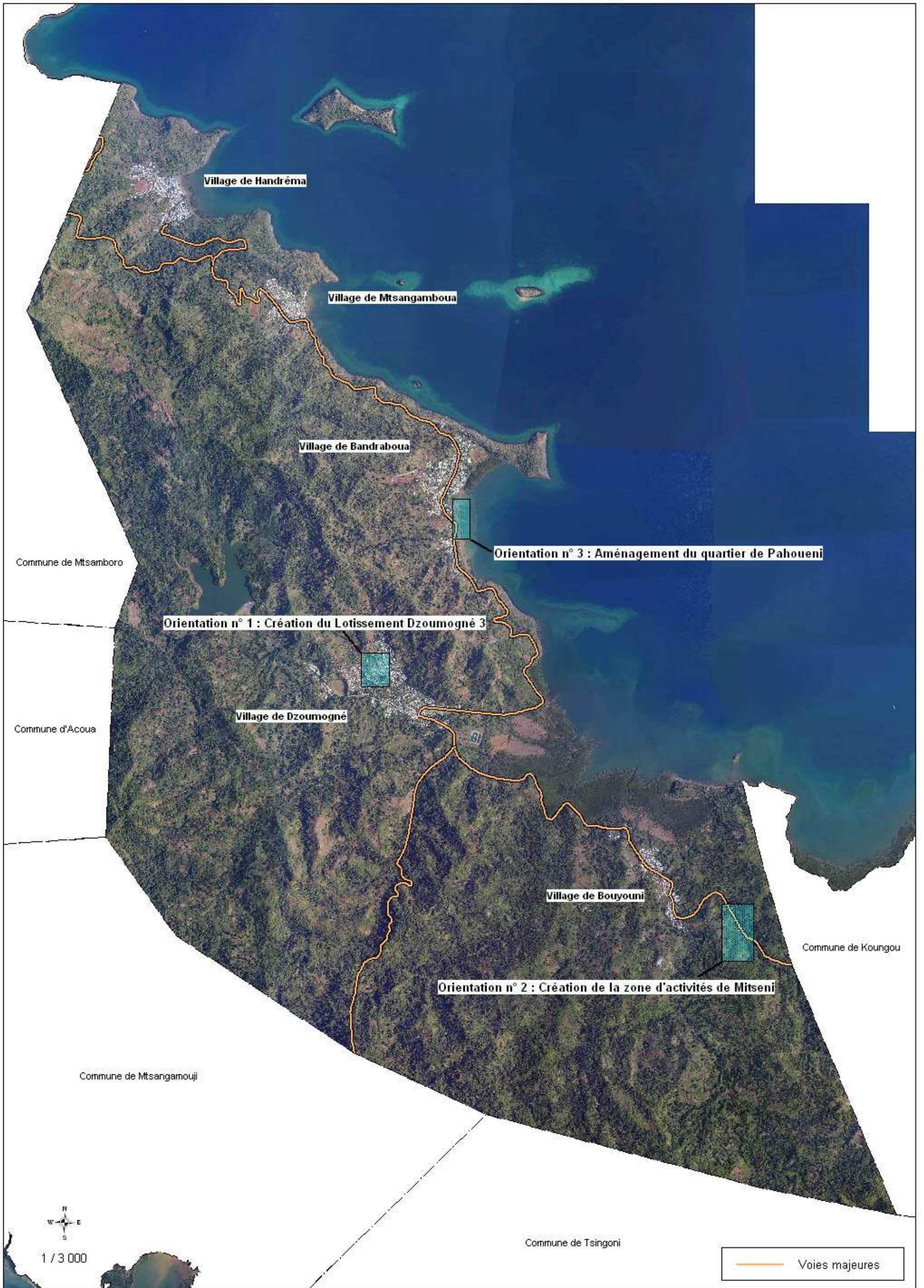
SOMMAIRE

SOMMAIRE.....	1
INTRODUCTION.....	2
ORIENTATION N°1 : CREATION DU LOTISSEMENT DZOUMOGNE 3.....	4
I- Le contexte.....	4
II- Les principes du projet.....	4
ORIENTATION N°2 : CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MITSANI.....	7
I- Le contexte.....	7
II- Les principes du projet.....	7
ORIENTATION N°3 : AMENAGEMENT DU QUARTIER DE PAHO ENI.....	10
I- Le contexte.....	10
II- Les principes du projet.....	11

INTRODUCTION

A travers ses orientations générales d'aménagement, le Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Bandraboua dessine les grandes lignes de la politique d'aménagement communale. Si la plupart des objectifs et actions qui découlent de ces orientations s'applique à l'ensemble du territoire communal et demandera un intervalle de temps plus ou moins long pour être atteinte, certains, en plus d'être très sectorisés, ont été définis par le maître d'ouvrage comme étant hiérarchiquement plus importants que les autres en raison du niveau des enjeux qu'ils représentent. Parmi ceux-ci, trois ont fait l'objet d'une orientation particulière d'aménagement dont la vocation est de "prévoir les actions et opérations d'aménagement à mettre en œuvre, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune" (art. L. 123-1 CU). Ces orientations particulières d'aménagement concernent la création du Lotissement de Dzoumogné 3 situé dans le village de Dzoumogné, de l'aménagement du quartier de Pahoueni situé dans le village de Bandraboua et de la création de la zone d'activités de Mitseni située dans le village de Bouyouni (voir carte de situation page suivante).

SITUATION DES ORIENTATIONS PARTICULIÈRES D'AMÉNAGEMENT



Source : IGN, 2008.

ORIENTATION N° 1 : CREATION DU LOTISSEMENT DZOUMOGNE 3

I- Le contexte

Cette orientation particulière d'aménagement répond aux objectifs 1, 2 et 3 de l'orientation 1 du PADD communal "Mener une politique volontariste en matière de logement". Cet aménagement de plus de 4 hectares s'inscrit dans le programme de développement du Nord du village de Dzoumogné initié il y a plusieurs années avec le lotissement Dzoumogné 1.

Le Lotissement Dzoumogné 3 viendra se greffer à une zone pavillonnaire existante composée de maisons individuelles en rez-de-chaussée (les réseaux secs et AEP sont donc à proximité immédiate du site). Il suivra le front d'urbanisation du village de Dzoumogné qui s'opère vers le Nord. Il jouxtera le futur lycée, le futur gymnase départemental et le futur plateau polyvalent.

Cette future zone d'habitats dont le nombre de logements sera d'environ 200 unités répondra en partie aux besoins de logements ressentis dans ce village de plus de 3 000 habitants (en 2007) qui connaît une forte croissance démographique ces dernières années (+ 43 % entre 1997 et 2007). La nécessité d'avoir une politique volontariste de constructions de logements sur Dzoumogné s'impose d'autant plus que l'antenne Nord du CHM a été ouverte récemment, que le vice-rectorat projette la construction d'un lycée, qu'il existe des projets d'implantations commerciales dans le village, tout ceci générant la venue d'employés qu'il conviendra de loger.

Qui plus est, le site est en partie une opportunité foncière car la moitié de la superficie du terrain est la propriété de la commune. Le site est aussi intéressant d'un point de vue physique car il majoritairement plat et, hormis la présence de deux cours d'eau non pérenne, exempt d'aléa naturel fort.

II- Les principes du projet

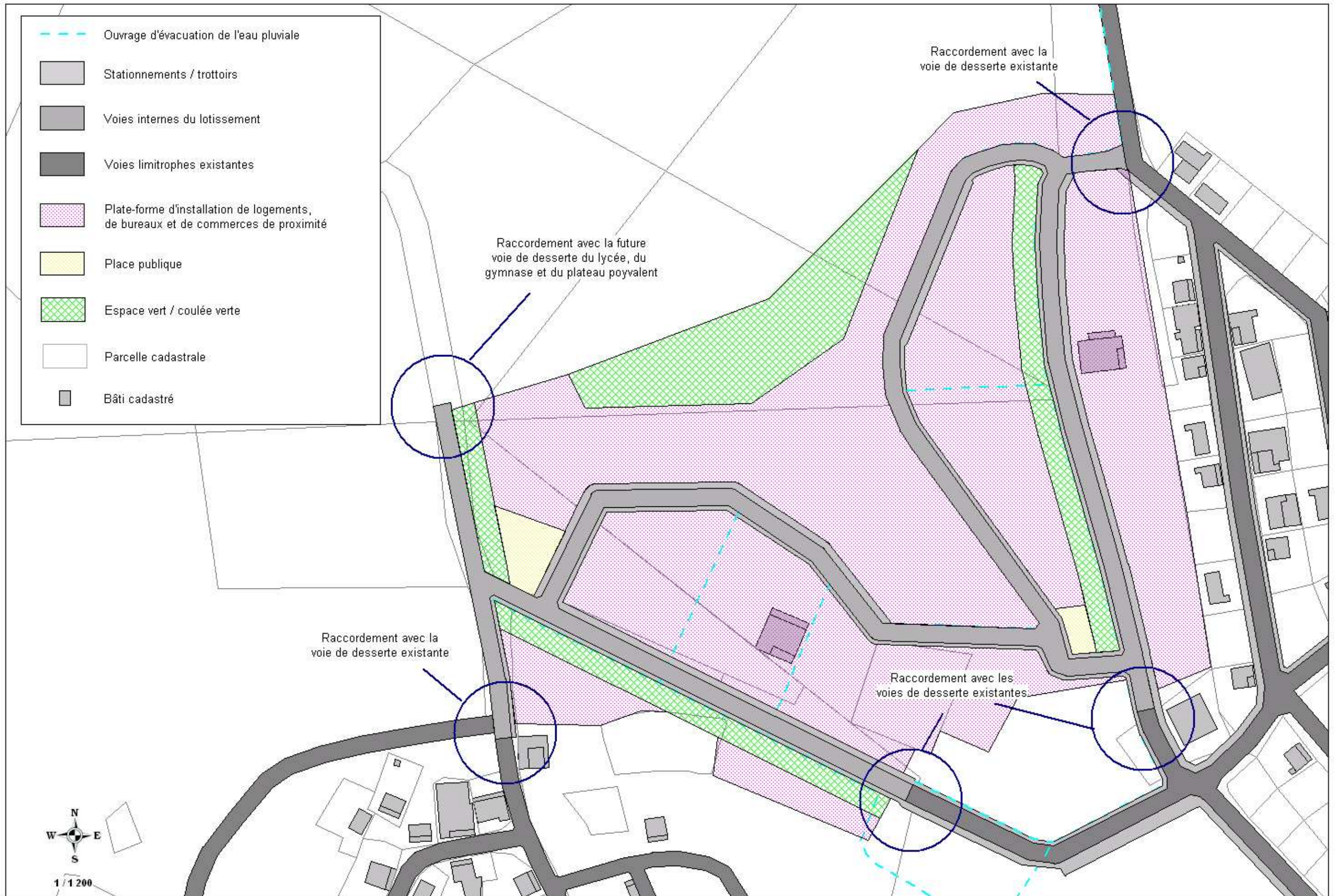
La forme bâtie du futur lotissement différera de celle des bâtiments réalisés lors des 2 premières tranches du lotissement car seront privilégiés les petits collectifs en R+1, R+2 voire R+3. En faisant le choix de cette option architecturale, il sera possible de créer environ 200 logements. Ainsi, une densité de 50 logements à l'hectare sera atteinte ce qui est conforme aux objectifs du PADD.

Commune de Bandraboua

Plan Local d'Urbanisme - Orientations particulières d'aménagement

Que ce soit d'un point de vue social ou fonctionnel, la mixité sera assurée puisque : les logements locatifs seront à la fois sociaux (avec de l'accession à la propriété) et non sociaux ; des bâtiments seront voués à l'activité tertiaire (bureaux, commerces de proximité) ; des espaces de vie de type place publique ou espaces verts seront créés. Il sera privilégié une trame viaire intégrant la nécessité de desservir l'ensemble du site, la nécessité d'avoir des cheminements piétonniers et la nécessité de canaliser les flux hydrauliques importants durant la saison des pluies.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N° 1 : CRÉATION DU LOTISSEMENT DZOUMOGNÉ 3 (VILLAGE DE DZOUMOGNÉ)



ORIENTATION N° 2 : CREATION DE LA ZONE D'ACTIVITES DE MITSENI

I- Le contexte

Cette orientation particulière d'aménagement répond à l'objectif 1 de l'orientation 3 du PADD communal "Soutenir le développement économique".

Le constat établi du caractère mono-fonctionnel de type résidentiel des villages de la commune de Bandraboua amène la municipalité à diversifier les fonctions urbaines. La création de la zone d'activités de Mitseni participe de cette volonté politique. En plus de contribuer à la création d'emplois sur la commune, l'installation d'entreprises sur le territoire de Bandraboua concourra à accroître les recettes du budget communal avec la prochaine mise en place de la fiscalité locale. Ces retombées financières pourront être affectées à la réalisation de nouveaux équipements communaux éducatifs, culturels, sportifs, de voirie.

Située à seulement 4 km du port de Longoni, la création de la zone d'activités de Mitseni pourrait satisfaire les agents économiques du port qui, confrontés à une offre foncière qui s'amenuise dans ce secteur et devant le développement de leurs activités, recherchent de nouvelles disponibilités foncières.

Propriété de la Collectivité Départementale de Mayotte, le site est implanté avant le village de Bouyouni ce qui écartera les nuisances liées aux passages des véhicules et notamment des camions se rendant dans la zone.

L'aménagement de la zone sera facilité par un relief plat et une surface dépourvue au 2/3 d'un quelconque aléa naturel fort.

II- Les principes du projet

La zone d'activités de Mitseni débouchera directement sur la ligne droite de la RN 1. Une réflexion sera à mener avec les services de l'Etat pour adopter un raccordement qui soit le moins accidentogène possible.

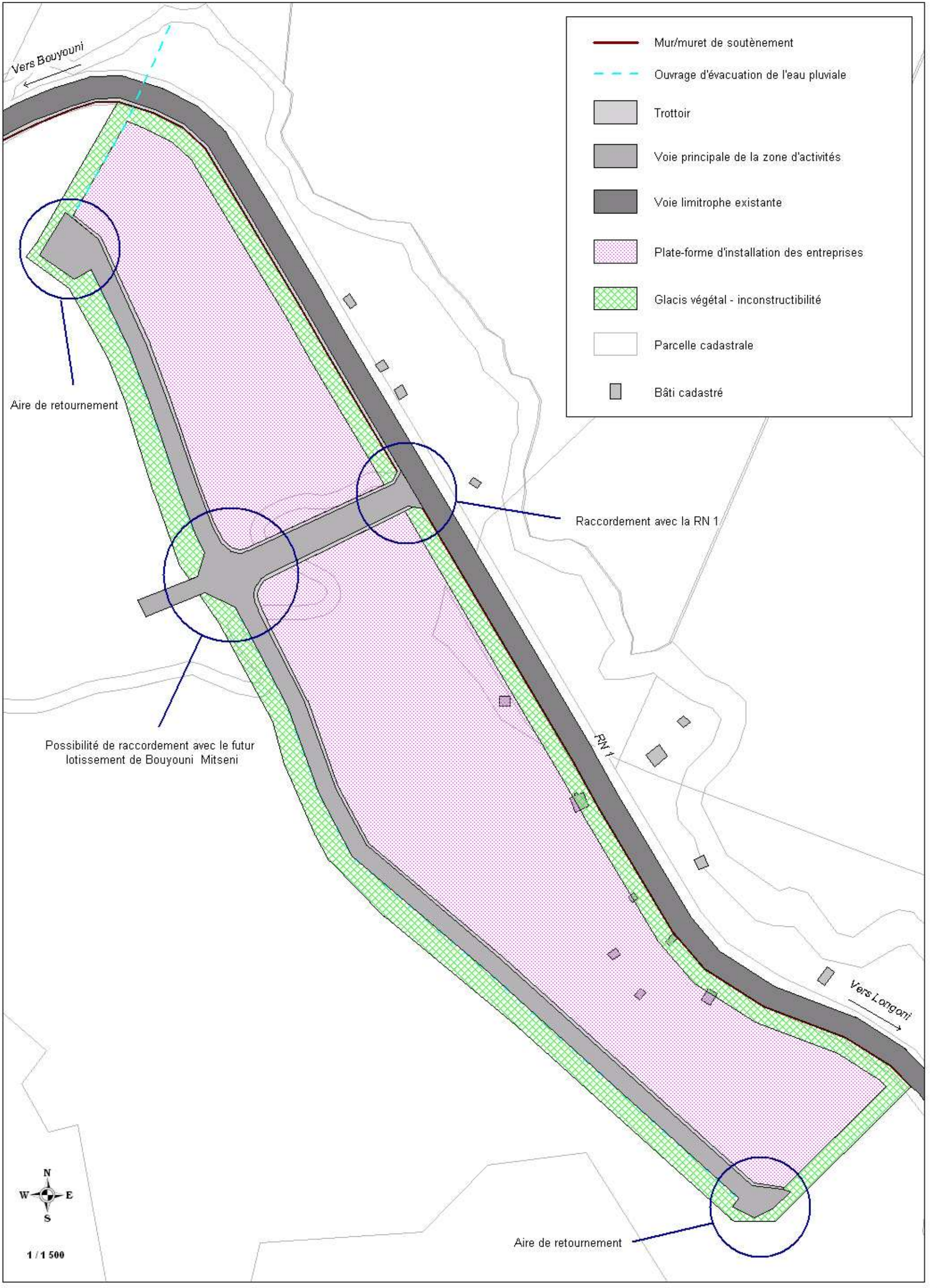
La desserte interne sera simple de manière à disposer d'un maximum de surfaces dédiées aux installations économiques. Cette desserte pourrait être constituée d'une voie unique longeant le pied du versant Ouest. Elle sera dotée d'un trottoir et d'un ouvrage d'évacuation de l'eau pluviale.

Commune de Bandraboua

Plan Local d'Urbanisme - Orientations particulières d'aménagement

Un glacis végétal de plusieurs mètres dans lequel toute construction de bâtiment sera interdite, permettra de conférer un caractère esthétique à cette entrée de village.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N° 2 : CRÉATION DE LA ZONE D'ACTIVITÉS DE MITSANI (VILLAGE DE BOUYOUNI)



ORIENTATION N° 3 : AMENAGEMENT DU QUARTIER DE PAHOUENI

I- Le contexte

Cette orientation particulière d'aménagement répond aux objectifs 1 et 3 de l'orientation 2 du PADD communal "Répondre aux besoins d'équipements publics et assurer à chacun l'accès aux services essentiels".

Le quartier de Pahoueni est une zone d'habitats de 2 ha environ située au cœur du village de Bandraboua. Il est marqué par l'insalubrité et soumis au risque d'inondation marine.

Avant qu'elle ne soit gagnée par l'urbanisation, cette zone présentait les caractéristiques suivantes : une mare d'eau saumâtre où se rejoignaient de l'eau douce superficielle et de l'eau salée issue de la remontée d'un aquifère marin ; une interface herbo-buissonneuse entre la mare d'eau et les zones urbanisées du village. S'il y a plusieurs décennies ces deux parties pouvaient être exemptes de toute forme d'anthropisation, aujourd'hui leur caractère naturel a totalement disparu. En effet :

- la mare d'eau saumâtre s'est transformée en cloaque en raison de la convergence des eaux usées des habitations environnantes et de l'utilisation du lieu à des fins de dépotoir. Il n'y a aucun phénomène de chasse d'eau ce qui contribue à rendre cette zone totalement insalubre : eau polluée, odeur nauséabonde, nidification des moustiques.
- la zone d'interface herbo-buissonneuse est quasi intégralement colonisée par des constructions précaires sans accès direct à l'eau potable et sans assainissement (les eaux usées domestiques sont dirigées vers la mare d'eau). Un processus de "bangaisation" de cette zone est également à l'œuvre.

Par ailleurs, le haut de plage est fortement dégradé avec la présence d'habitats précaires, de micro-falaises (liées à l'action abrasive de la mer) et de macro-déchets. Enfin, la lecture de l'Atlas des aléas naturels du BRGM (2004) indique que le quartier de Pahoueni est, en l'état, exposé aux surcotes marines cycloniques.

Ces éléments appellent donc une action publique de réaménagement de la zone.

II- Les principes du projet

Il s'agira dans un premier temps de palier le problème de l'inondabilité du site en mettant le quartier hors d'atteinte des surcotes marines. Deux plate-formes seront ainsi créées :

- Une première plate-forme sera érigée derrière une digue de blocs rocheux et de terre végétalisée protection à une cote supérieure aux cotes des plus-hautes marées (2,80 m). Cette première plateforme sera inondable lors d'événements exceptionnels type cyclone.

- Une deuxième plateforme sera réalisée en deuxième rideau à une hauteur de 3,60 m ce qui la mettra hors d'eau même en cas d'événement cyclonique.

Ces plateformes seront réalisées en légère pente dirigée vers la mer ce qui facilitera l'évacuation des eaux pluviales du quartier.

Il s'agira dans un second temps de garantir une bonne qualité de vie sur le quartier à la faveur de :

- la réalisation d'équipements publics de proximité (école, crèche, salle des fêtes) ;

- la mise en place de réseaux secs (électricité et télécom) et humides (AEP, eaux usées, évacuation des eaux pluviales) ;

- la création d'une nouvelle voie de desserte qui permettra de connecter le quartier à la RN et au réseau du quartier adjacent ;

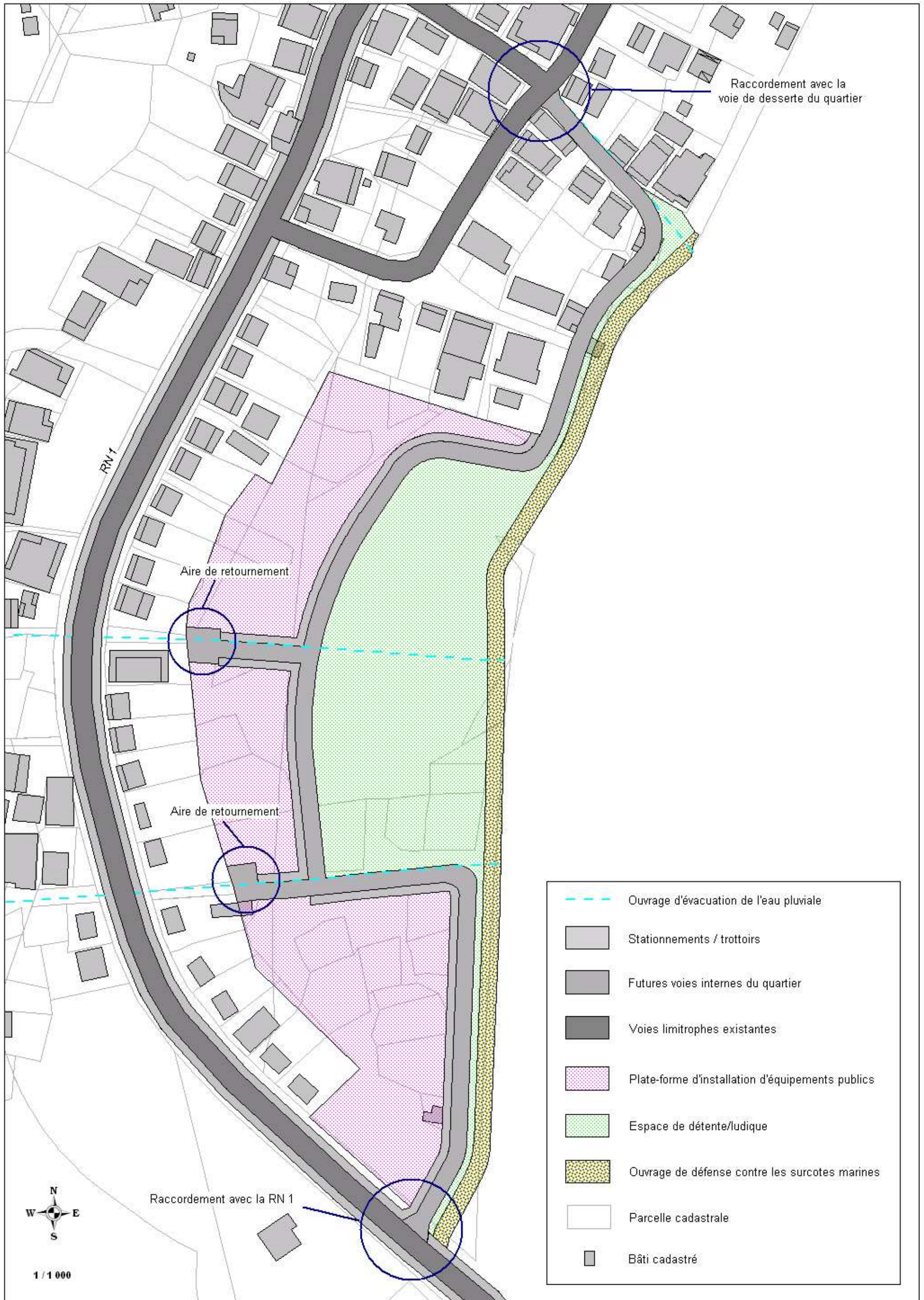
- la formalisation des allées piétonnes existantes ;

- la création de nombreuses places de stationnement ;

- la création d'espaces verts qui pourront être utilisés à des fins de loisirs (jeux d'enfants, boulodrome, espace barbecue, bancs).

Cet aménagement générera la démolition des constructions illégales. Un programme de relogements sera mis en place pour les foyers éligibles.

ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT N° 3 : AMÉNAGEMENT DU QUARTIER DE PAHOUENI (VILLAGE DE BANDRABOUA)



-  Ouvrage d'évacuation de l'eau pluviale
-  Stationnements / trottoirs
-  Futures voies internes du quartier
-  Voies limitrophes existantes
-  Plate-forme d'installation d'équipements publics
-  Espace de détente/ludique
-  Ouvrage de défense contre les surcotes marines
-  Parcelle cadastrale
-  Bâti cadastré