

C - ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT (OA)



PLAN LOCAL D' URBANISME COMMUNE DE KOUNGOU

MAJICAVO LAMIR / MAJICAVO KOROPA / KOUNGOU / TREVANI / KANGANI / LONGONI

DOCUMENT APPROUVE EN CONSEIL MUNICIPAL LE 16 JANVIER 2011

GÉNÉRALITÉS

LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT REPRENENT LES OBJECTIFS PRINCIPAUX DU PADD DE KOUNGOU EN LES EXPLICITANT DAVANTAGE ET LEUR CONFÉRANT UN CARACTÈRE OPPOSABLE EN TERME DE COMPATIBILITÉ AVEC LES PROJETS.

AINSI TOUS LES PROJETS DEVRONT ÊTRE COMPATIBLES AVEC LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT PRÉSENTÉES ICI.

GÉNÉRALITÉS

➤ CONTINUITÉ ET LISIBILITÉ DU MAILLAGE DES ESPACES PUBLICS

La continuité urbaine doit aboutir à une **meilleure lisibilité** des différents espaces, de rendre perméables certains quartiers, aujourd'hui définis en impasse, et **d'améliorer la cohérence de l'armature urbaine**.

La continuité du maillage nécessite de créer de **nouvelles liaisons**, entre les quartiers existants et les nouveaux quartiers, et entre les villages.

La qualité des aménagements existants à requalifier ou des aménagements à créer, par leur traitement et par le partage entre les différents usagers des espaces publics garantiront la lisibilité de la hiérarchisation de l'armature urbaine, sa fluidité et la continuité de l'armature urbaine

Des **nouveaux axes par les hauts** et le **renforcement** du rôle structurant d'axes existants assoient la cohérence globale en créant un meilleur maillage interquartier et intervillageois, en déchargeant la RN1 d'un trafic parasite.

La réalisation de ce maillage pourra se faire au fur et à mesure des opérations.

GÉNÉRALITÉS

➤ **UN DÉVELOPPEMENT ÉQUILIBRÉ DU TERRITOIRE EN TERME DE CENTRALITÉS, DE POLARITÉ ET DE MIXITÉ DE FONCTION.**

Un pôle de centralité est un lieu privilégié pour la mixité des fonctions, un territoire où **l'intensité des échanges et des pratiques cohabite avec des qualités d'accessibilité et de lisibilité.**

L'objectif est de conforter ces espaces comme de véritables **pôles de vie urbaine**, en concentrant les interventions afin de leur apporter une qualité urbaine qui soit adaptée aux spécificités rencontrées en terme d'usage, d'image et de rôle joué pour les quartiers. Afin de structurer ces lieux stratégiques, on veillera à **articuler les activités existantes, l'implantation ou la restructuration des équipements et l'aménagement des espaces publics.**

Lors d'une opération, il ne s'agit pas de créer toutes les fonctions au sein de chaque opération, mais de **s'interroger sur le rôle et la contribution d'une implantation, à l'échelle du quartier et de la commune**

➤ LES ÉQUIPEMENTS DANS LA COMPOSITION URBAINE

La mise en valeur ou en perspective des équipements doit être prise en compte dans l'organisation du quartier :

- le positionnement en fonction de l'importance ou de la fonction,
- l'aménagement de l'espace public aux abords,
- la densité du bâti pouvant notamment renforcer la présence de l'équipement.

Le positionnement de l'équipement lui donne un statut d'élément phare ou de repère :

- en entrée de quartier ou dans le cœur de l'opération,
- par la desserte de cheminements lisibles,
- par la création de percées visuelles,
- Etc.

➤ **LES ESPACES PUBLICS DANS LA COMPOSITION URBAINE**

Si l'espace privatif est réduit, l'espace public doit être d'une grande qualité et avoir de fortes valeurs d'usages.

Plusieurs échelles d'espaces publics existent et répondent à des attentes différentes :

- **l'espace de proximité** : le prolongement du logement ou d'un groupe d'habitations,
- **l'espace de quartier** : un lieu de rencontres, de jeux, ... à l'échelle d'une opération,
- **l'espace communal** : des lieux de promenade ou de détente pour tous les habitants de la commune.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE KOUNGOU

VILLAGES DE MAJICAVO LAMIR / MAJICAVO KOROPA



VERS KOUNGOU



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU PÔLE INTERCOMMUNAL

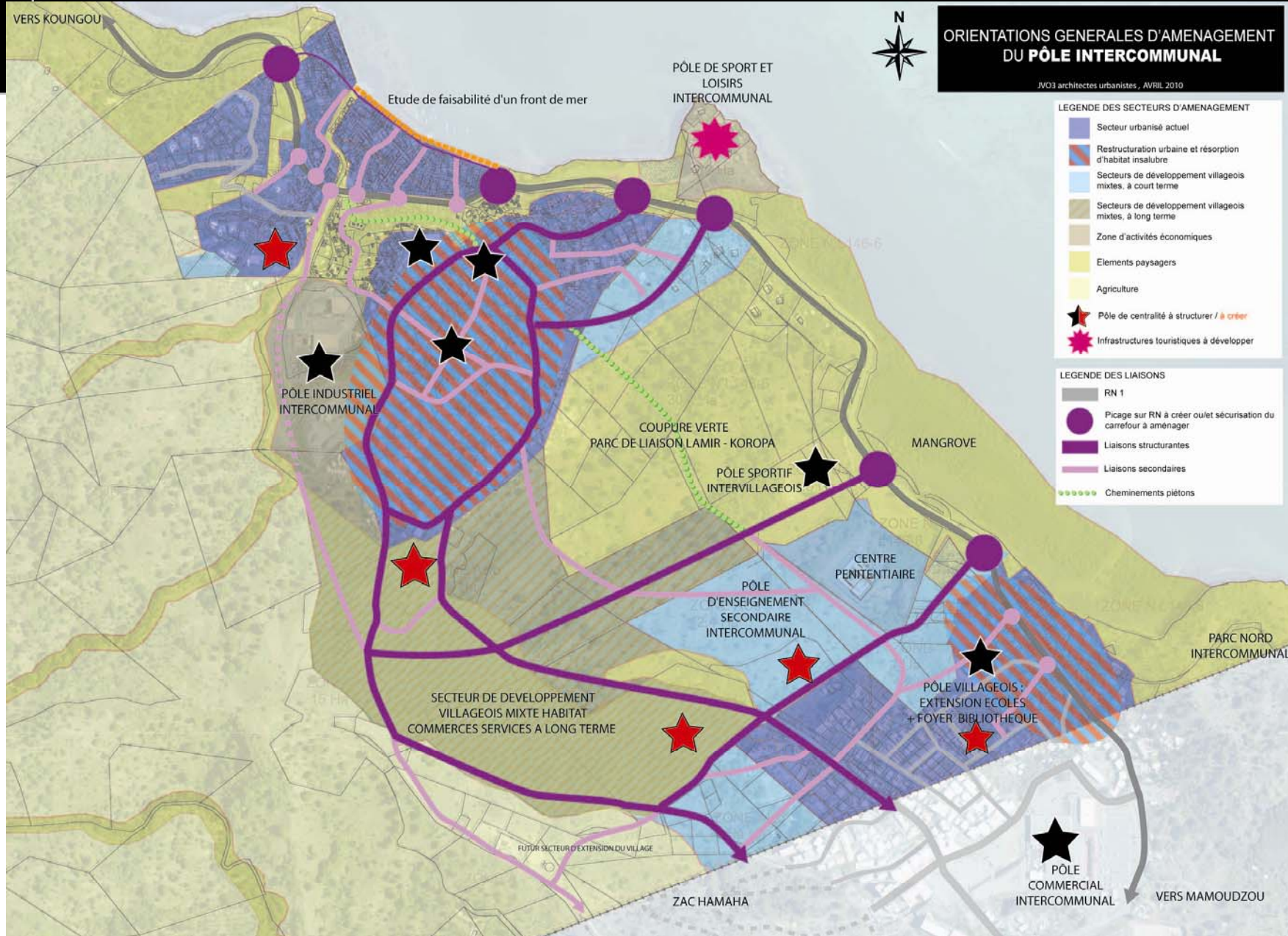
JVO3 architectes urbanistes, AVRIL 2010

LEGENDE DES SECTEURS D'AMENAGEMENT

- Secteur urbanisé actuel
- Restructuration urbaine et résorption d'habitat insalubre
- Secteurs de développement villageois mixtes, à court terme
- Secteurs de développement villageois mixtes, à long terme
- Zone d'activités économiques
- Elements paysagers
- Agriculture
- Pôle de centralité à structurer / à créer
- Infrastructures touristiques à développer

LEGENDE DES LIAISONS

- RN 1
- Picage sur RN à créer ou/et sécurisation du carrefour à aménager
- Liaisons structurantes
- Liaisons secondaires
- Chemins piétons



VILLAGES DE MAJICAVO LAMIR / MAJICAVO KOROPA

➤ RELIER MAJICAVO LAMIR À MAJICAVO KOROPA PAR LES HAUTS À PARTIR D'UN MAILLAGE DE LIAISONS STRUCTURANTES ET SECONDAIRES

La liaison structurante haute se base sur la piste existante du réservoir, et vient raccorder la future Z.A.C. Hamaha (commune de Mamoudzou) au sud au quartier Bandrajou à restructurer

Une seconde liaison structurante à mi pente se base sur les voiries primaires des lotissements

Des liaisons structurantes transversales relient la RN1 jusqu'à la liaison haute

- > La première se base sur la piste existante dite « de l'ancienne carrière »
- > La seconde se base sur l'accès au Centre pénitentiaire et aux terrains de football

Des liaisons secondaires permettent de renforcer la trame urbaine à partir de voies jusqu'alors en impasse

VILLAGES DE MAJICAVO LAMIR / MAJICAVO KOROPA

➤ PÔLES DE CENTRALITÉ

La création d'un pôle d'enseignement secondaire intercommunal doit aider à structurer le développement de Majicavo Lamir autour d'un projet fédérateur

Le pôle industriel intercommunal est désenclavé par les hauteurs à partir d'une liaison secondaire

Le développement de nouveaux quartiers doit se structurer autour de pôles de vie constitués d'équipements (scolaire / sportif / culturel / ...), d'activités ou de services de proximité, d'espaces publics de qualité, ... et cela afin de leur créer une identité et de favoriser la mixité fonctionnelle et sociale.

À l'interface entre le village bas de Majicavo Lamir et les lotissements récents, le projet prévoit le renforcement du pôle scolaire et la création d'un nouveau pôle culturel de proximité devant faire la liaison entre des quartiers qui aujourd'hui se tournent le dos.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE KOUNGOU

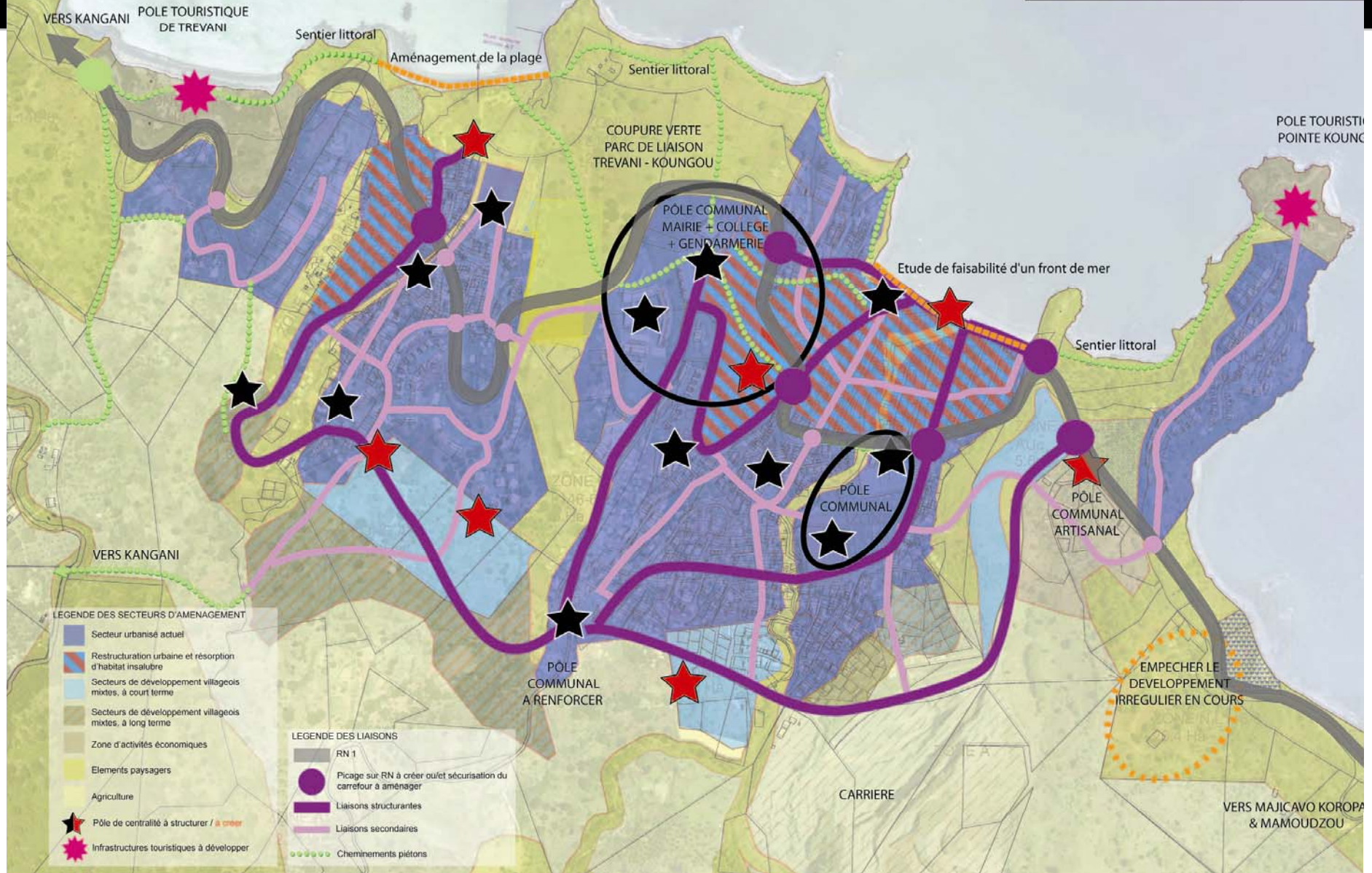
VILLAGES DE KOUNGOU / TREVANI





ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU PÔLE COMMUNAL

JVO3 architectes urbanistes, AVRIL 2010



➤ METTRE EN RELATION DES POLARITÉS COMMUNALES

Le projet prévoit la création de liaisons structurantes mettant en relation des polarités communales existantes fortes à structurer et de nouvelles à créer.

A partir du pôles d'activités artisanales d'entrée de Koungou jusqu'à Trévani, une liaison haute vient désengorger la RN1 de trafic interne au village, réaliser successivement :

- Dans le cadre du réaménagement progressif de la carrière
- A partir d'opérations nouvelles successives devant contribuer au désenclavement des hauteurs

Le projet prévoit de séquencer le développement sur les hauteurs autour de nouvelles centralités.

➤ METTRE EN RELATION DES POLARITÉS COMMUNALES

Le pôle communal Mairie-Collège-Gendarmerie est à organiser autour d'aménagements d'espaces publics de qualité, à partir desquels des liaisons piétonnes raccordent cette centralité communale :

- Au front de mer
- Au pôle culturel et sportif
- Au parc et aux sentiers littoraux
- À la plage de Trévani

Des voies existantes sont à restructurer en liaisons structurantes entre le front de mer et les hauteurs via :

- le pôle Mairie-Collège-Gendarmerie et le pôle communal de l'école Koungou Plateau
- le pôle culturel et sportif

**➤ METTRE EN RELATION LES PÔLES TOURISTIQUES DE LA POINTE KOUNGOU
ET DE TRÉVANI**

Via :

- Des sentiers littoraux
- L'aménagement de la plage de Trévani village
- Le parc de liaison entre Trévani et Kougou
- L'aménagement du front de mer

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE KOUNGOU

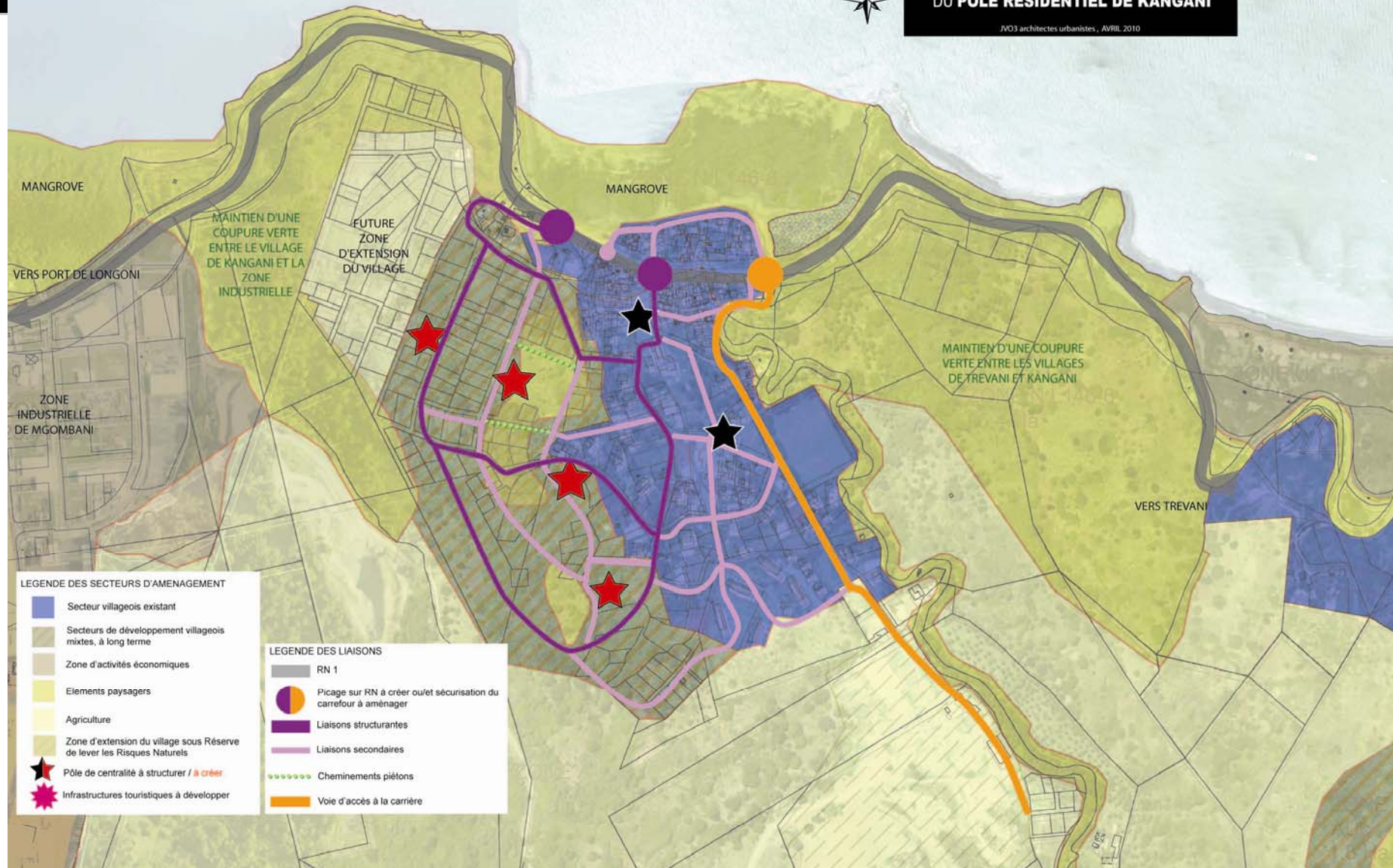
VILLAGE DE KANGANI





ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU PÔLE RESIDENTIEL DE KANGANI

JVO3 architectes urbanistes, AVRIL 2010



VILLAGE DE KANGANI

 ORGANISER L'ARMATURE VILLAGEOISE

S'il est envisagé dans le court terme d'élargir et de renforcer l'accès central au village pour assurer la circulation générée par les activités industrielles et de carrière, il est nécessaire de prévoir dans le long terme de désengorger le village de ce trafic par un nouveau picage sur la RN1 en entrée est du village, et qui rejoindrait la voie d'accès existante.

De plus, il est essentiel que le fonctionnement interne du village ne soit plus dépendant de la voie d'accès aux activités industrielles et de carrière. Ainsi, l'armature villageoise doit être clarifiée, hiérarchisée et organisée autour de voies et chemins existants à requalifier, à prolonger et raccorder entre eux, mais également à partir des voies nouvelles développées dans le cadre des extensions du village.

Un nouveau picage sur la RN1 à l'ouest du village permettrait de réaliser un bouclage et de ne pas concentrer l'ensemble des entrées et sorties sur un même carrefour.

Afin de limiter les conflits d'usage sur la voie d'accès aux activités industrielles et de carrière liée à la présence d'équipements, il est envisagé de permettre l'accès à l'école par une voie interne au village et de déplacer l'entrée de l'école côté ouest.

Concernant le terrain de football, il n'est toutefois pas envisagé de le déplacer vers les zones de développement, compte tenu du relief sur les zones d'extension.

En revanche de nouvelles centralités villageoises : place publique, nouveaux équipements culturels, sportifs ou autres permettraient de séquencer le village et ses extensions.

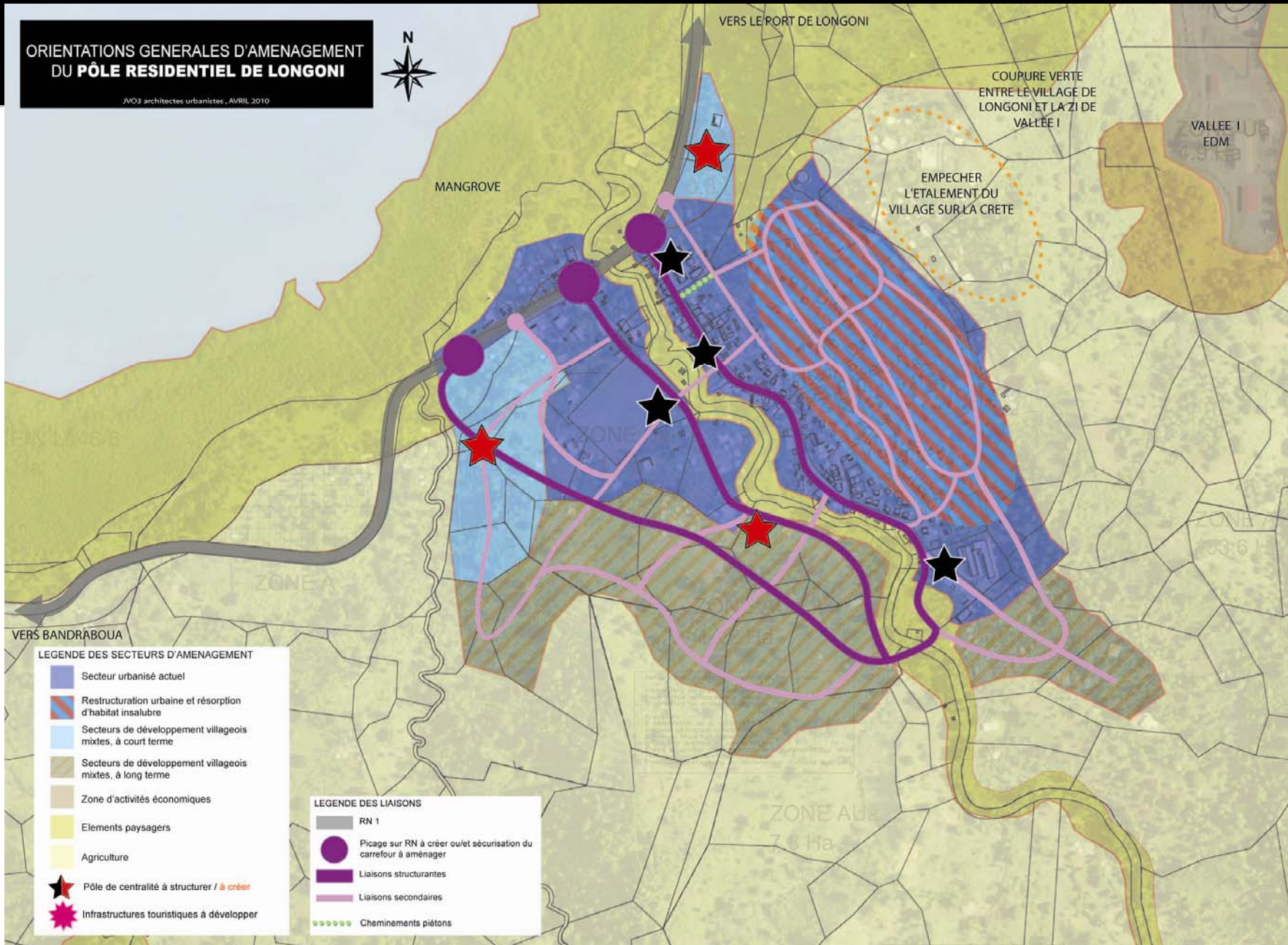
PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE KOUNGOU

VILLAGE DE LONGONI



ORIENTATIONS GENERALES D'AMENAGEMENT DU PÔLE RESIDENTIEL DE LONGONI

JVO3 architectes urbanistes, AVRIL 2010



- LEGENDE DES SECTEURS D'AMENAGEMENT**
- Secteur urbanisé actuel
 - Restructuration urbaine et résorption d'habitat insalubre
 - Secteurs de développement villageois mixtes, à court terme
 - Secteurs de développement villageois mixtes, à long terme
 - Zone d'activités économiques
 - Elements paysagers
 - Agriculture
 - ★ Pôle de centralité à structurer / à créer
 - Infrastructures touristiques à développer

- LEGENDE DES LIAISONS**
- RN 1
 - Picage sur RN à créer ou/et sécurisation du carrefour à aménager
 - Liaisons structurantes
 - Liaisons secondaires
 - Cheminement piétons

VILLAGE DE LONGONI

 ORGANISER L'ARMATURE VILLAGEOISE

Le projet se base sur l'extension du village en rive sud de la ravine à partir de deux nouveaux axes structurants.

- Le premier se base sur la piste existante longeant la ravine jusqu'au passage à gué
- Le second se développe dans les pentes à mi niveau, à partir d'un nouveau picage sur la RN1 permettant l'accès au futur centre de secours et se prolongeant vers les zones d'extension villageoises jusqu'au passage à gué

Des liaisons transversales doivent permettre le raccordement des extensions sud avec le village existant, en créant notamment de nouveaux franchissements de ravine.

Quant aux extensions actuelles sur les pentes nord, elles doivent faire l'objet d'une restructuration. Toute nouvelle construction irrégulière sur la crête devant être empêchée compte tenu de l'insuffisance des voies et des réseaux.

PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNE DE KOUNGOU

ZONES INDUSTRIELLES



