

Conduite d'opération



Commune de Bandrélé

Maîtrise d'œuvre



PLAN LOCAL D'URBANISME

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable

Concours financier



SOMMAIRE

Sommaire	1
introduction	2
Orientation 1 : Protéger et valoriser les espaces naturel et agricole.....	5
Objectif 1 – Garantir des espaces de protection stricte.....	5
Objectif 2 – Aménager les espaces naturels proches et internes aux villages afin d'en améliorer le cadre de vie	5
Objectif 3 – Développer durablement l'espace agricole	6
Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique du logement en phase avec les besoins de la population	7
Objectif 1 – Organiser les zones d'extension résidentielle des villages	7
Objectif 2 – Améliorer la salubrité des habitations	8
Objectif 3 – Renforcer la cohésion sociale dans les villages.....	9
Orientation 3 : Prévoir les équipements publics nécessaires à l'évolution de la commune.....	10
Objectif 1 – Satisfaire la demande d'équipements scolaire et sportif	10
Objectif 2 – Mettre en valeur les équipements confessionnels	10
Objectif 3 – Organiser l'implantation des équipements publics	11
Objectif 4 – Renforcer le caractère urbain des villages.....	11
Orientation 4 : Organiser les déplacements.....	12
Objectif 1 – Requalifier le réseau viaire existant	12
Objectif 2 – Améliorer l'offre de transports en commun afin de freiner la congestion des routes	12
Objectif 3 – Améliorer et sécuriser les déplacements des piétons	12
Objectif 4 – Etendre le réseau viaire	13
Objectif 5 – Répondre aux besoins des acteurs économiques	13
Orientation 5 : Accompagner et prolonger le développement économique de la commune.....	14
Objectif 1 – Favoriser les productions locales.....	14
Objectif 2 – Diversifier l'offre touristique	14
Objectif 3 – Soutenir l'activité artisanale	14
Glossaire	17

INTRODUCTION

L'Ile de Mayotte dispose d'un Code de l'Urbanisme depuis le 1^{er} janvier 2006, date à laquelle l'ordonnance n° 2005-868 du 28 juillet 2005 relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte est entrée en vigueur. Désormais, en matière de planification territoriale, Mayotte est soumise aux dispositions de la loi du 13 Décembre 2000 dite Solidarité Renouvellement Urbain, loi remplacée par celle du 2 Juillet 2003 dite Urbanisme et Habitat mais dont les principes et l'essentiel du contenu ont été conservés. Depuis lors, les communes qui disposent, comme celle de Bandrélé, d'un Schéma d'Aménagement Communal, peuvent élaborer un nouveau document d'urbanisme, soit la carte communale soit le Plan Local d'Urbanisme. Considérant que le Schéma d'Aménagement Communal ne correspondait plus aux enjeux urbanistiques actuels, le Conseil Municipal a décidé, en 2007, de prescrire l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme.

La finalité d'un Plan Local d'Urbanisme est la constitution d'un zonage du territoire communal dans lequel s'appliquent des règles de constructibilité. Ce résultat est l'aboutissement d'un vaste travail préparatoire qui aura fait mûrir le projet politique d'aménagement de l'équipe municipale. Ce dernier constitue une des pierres angulaires du PLU. Il s'intitule le Projet d'Aménagement et de Développement Durable. Comme son nom l'indique, ce document a vocation à mettre en application, dans le domaine de l'urbanisme, le concept de développement durable qui se définit officiellement comme "un développement qui répond aux besoins des générations du présent sans compromettre la capacité des générations futures à répondre aux leurs" (Commission mondiale sur l'environnement et le développement, 1987). Ce concept est à la croisée de trois préoccupations : la croissance économique ne doit plus être une fin en soi du développement humain mais un vecteur d'épanouissement de l'homme réalisée dans des conditions écologiquement soutenables et socialement équitables.

Précisément, le PADD "définit, dans le respect des objectifs et des principes énoncés aux articles L. 110 et L. 121-1, les orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues pour l'ensemble de la commune" (art. R. 123-3 CU). Pour rappel, les articles L. 110 CU et L. 121-1 CU stipulent que :

- "Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace" (art. L. 110 CU) ;

- "L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable" (art. L. 121 CU) ;

- "La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux" (art. L. 121 CU) ;

- "Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature".

Le travail préparatoire est clos depuis la validation en juillet 2009 du quadruple diagnostic social, économique, urbanistique et environnemental de la commune. Enrichi par la concertation publique, celui-ci a permis de mettre en exergue les atouts de la commune mais également de soulever des problèmes structurels. En définitive, le diagnostic territorial aura permis d'identifier les enjeux communaux concourant à nourrir la réflexion pour construire les grandes orientations de la politique

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal

d'aménagement, de développement et de protection de la nature de la commune de Bandrélé. Cinq grandes orientations d'aménagement ont émergé de cette réflexion :

- Protéger et valoriser les espaces naturel et agricole ;
- Mettre en œuvre une politique du logement en phase avec les besoins de la population ;
- Prévoir les équipements publics nécessaires à l'évolution de la commune
- Organiser les déplacements ;
- Accompagner et prolonger le développement économique de la commune.

ORIENTATION 1 : PROTÉGER ET VALORISER LES ESPACES NATUREL ET AGRICOLE

Objectif 1 – Garantir des espaces de protection stricte

Action 1 – Les protections déjà existantes portant sur les espaces forestier et marin sont maintenues. Les îlots sont protégés de toute urbanisation et leur écosystème est sauvegardé.

Action 2 – La progression des zones de padzas est stoppée par un programme de reboisement.

Action 3 – La gestion de la ressource en eau est dirigée vers la mise en place de zones de protection des périmètres de captages et de leurs bassins versants.

Action 4 – Les lits des principaux cours d'eau sont protégés de toute forme d'urbanisation par la mise en place d'une servitude d'inconstructibilité de 10 m à partir des hauts de leurs talus.

Objectif 2 – Aménager les espaces naturels proches et internes aux villages afin d'en améliorer le cadre de vie

Action 1 – Des espaces de détente proches des principaux équipements publics et des zones urbaines seront aménagés. Ils auront vocation à être des espaces de respiration mais aussi des espaces permettant de juguler les aléas naturels.

Action 2 – La mise en valeur du patrimoine naturel de la commune servira à l'organisation d'évènements culturels.

Action 3 – La mise en valeur paysagère des sites naturels pourra également concerner les cours d'eau et les ravines. Des aménagements de bords de cours d'eau compatibles avec les exigences de préservation des écosystèmes pourront

être effectués. Conformément au SDAGE de Mayotte, les activités pouvant altérer la qualité des eaux des rivières seront proscrites.

Action 4 - Les espaces naturels aménagés participeront de l'attractivité touristique des villages. Leur localisation devra être signalée. Ils pourront être reliés entre eux par des chemins balisés.

Objectif 3 – Développer durablement l'espace agricole

Action 1 – L'accès à l'espace agricole est renforcé par la création et l'entretien de chemins et pistes.

Action 2 – Par la création d'habitations proches des lieux de cultures et d'élevage, l'exploitation de l'entreprise agricole est facilitée et les déplacements des agriculteurs sont limités. Les conditions dans lesquelles ces habitations personnelles pourront être construites seront assez strictes afin qu'il n'y ait pas de mitage non justifié de l'espace rural.

Action 3 - Les exploitations vivrières sont encouragées et les produits issus de ces dernières s'insèrent dans une filière de commercialisation courte (marchés de proximité par exemple) qu'il convient de structurer.

ORIENTATION 2 : METTRE EN ŒUVRE UNE POLITIQUE DU LOGEMENT EN PHASE AVEC LES BESOINS DE LA POPULATION

Objectif 1 – Organiser les zones d'extension résidentielle des villages

Action 1 - Le PADDM prévoit une extension de 11 ha pour le logement dans le village de Bandrélé. Cependant, afin d'asseoir l'hégémonie démographique et économique de la commune et vu les besoins de logements actuels et futurs, des ha supplémentaires lui sont affectés avec le mécanisme de report de surfaces de village à village.

La zone d'extension résidentielle sera divisée en 2 espaces : la plus importante sera située au Nord-Ouest ; l'autre sera localisé en prolongement de la zone urbanisée au Sud-Est. La zone d'extension résidentielle Nord-Ouest du village sera annexée d'une zone d'extension dédiée à la création d'équipements publics structurants tels qu'un lycée communal, un gymnase ou une MJC.

Action 2 - Le PADDM prévoit un quota de 4 ha pour le logement dans le village de Bambo-Est. Ces 4 ha se répartiront dans deux zones. Une majeure au Nord-Est et une mineure au Sud-Ouest. Toutes deux seront localisées coté Ouest de la RN 3.

Le PADDM de Mayotte propose la création d'une zone à vocation touristique. La Mairie s'oppose à toute création qui ne respecterait pas les critères suivants :

- Un accès à la plage pour le public ;
- Le retrait hors de la ZPG des infrastructures touristiques ;
- Une interaction forte entre l'hôtel et les producteurs locaux ;
- La possibilité de créer des infrastructures touristiques légères à proximité des villages dans la ZPG.

Action 3 - Le PADDM prévoit une extension maximale de 5 ha pour le logement dans le village de Dapani. Celle-ci sera localisée au Nord du village, précisément entre le CCD et les limites actuelles du village.

Action 4 - Le PADDM prévoit une extension maximale de 5 ha pour le logement dans le village de Hamouro. Celle-ci sera localisée au droit du village, le long du flanc Ouest de la RN. Le village accueillera également des équipements structurants qui seront placés au Sud-Ouest du village.

Action 5 - Le PADDM prévoit une extension maximale de 5 ha pour le logement dans le village de Mtsamoudou qui seront dispersés 3 zones autour du village.

Action 6 - Le PADDM prévoit une extension maximale de 5 ha pour le logement dans le village de Nyambadao qui seront dirigés au Nord-Ouest et au Nord-Est du village au-delà de la RN.

Action 7 - Les hameaux de Mounyambani et de Sakouli feront l'objet d'un classement en zone urbaine (ZU) aux limites des parcelles actuellement occupées.

Objectif 2 – Améliorer la salubrité des habitations

Action 1 – L'offre globale de constructions neuves sera accrue et la salubrité de celles-ci sera exigée autant dans les futures zones urbaines que dans les zones urbaines actuelles.

Action 2 – Les zones d'habitats insalubres seront réduites dans le cadre d'opérations de rénovations urbaines.

Action 3 – Un quai de transfert et/ou une déchetterie sera créée pour améliorer la salubrité des quartiers et pour valoriser les déchets.

Action 4 : Le réseau d'assainissement des eaux usées sera amélioré notamment pour mettre un terme aux déversements des eaux usées dans le système de gestion des eaux pluviales. Ce dernier sera lui aussi étendu.

Action 5 : De nouveaux lavoirs seront aménagés. La communication sur le caractère polluant de ces activités sera renforcée et les accès des véhicules près des ravines seront limités.

Action 6 : Il sera organisé des espacements suffisants entre les constructions de façon à ce que tous les espaces privés puissent être entretenus.

Objectif 3 – Renforcer la cohésion sociale dans les villages

Action 1 – La mixité sociale et fonctionnelle ainsi que la diversité de l'offre de logements seront promues. Ainsi, des espaces devront être prévus dans chaque opération pour l'accueil de commerces et d'équipements publics. Les activités non bruyantes et non polluantes seront autorisées. De plus, chaque opération comprenant la création d'au moins 5 logements devra comprendre 1/5 de logements à vocation sociale.

Action 2 - Les formes et la taille des logements seront adaptées aux besoins des Mahorais. Ainsi, les habitations nouvelles devront être relativement spacieuses, permettant aux familles nombreuses de vivre dignement. Les T5-T6 devront représenter plus de 50 % des constructions dans les espaces à urbaniser. Ces constructions seront construites majoritairement sous la forme de logements de type intermédiaire, collectif ou de maisons de ville (en bande).

Action 3 - Toute opération d'aménagement structurée devra comporter des lieux de convivialité afin de renforcer la cohésion sociale.

Action 4 - Le renforcement du logement social favorisera la mixité sociale dans les zones urbaines et les zones à urbaniser. Cela pourra s'effectuer de plusieurs façons : soit par le rachat et la requalification de maisons existantes ; soit par la création de Logements d'Accession Très Sociale par des acteurs privés ou publics.

ORIENTATION 3 : PREVOIR LES EQUIPEMENTS PUBLICS NECESSAIRES A L'EVOLUTION DE LA COMMUNE

Objectif 1 – Satisfaire la demande d'équipements scolaire et sportif

Action 1 – L'offre en terme de classes nouvelles dans l'enseignement primaire et secondaire sera accrue. La faisabilité de chaque opération devra être mise en relation avec la création d'une place dans l'enseignement primaire et d'une autre dans l'enseignement secondaire.

Action 2 - La création de structures scolaires s'accompagnera d'équipements sportifs. Ils seront mis à la disposition des associations en dehors des créneaux scolaires. Ces équipements devront être conçus afin de nécessiter un entretien limité. Ces équipements devront permettre la pratique de plusieurs sports.

Action 3 - En vue de la mise en place d'une politique de la petite enfance, des crèches seront créées dans chaque village avec des capacités d'accueil en phase avec les besoins de la population.

Objectif 2 – Mettre en valeur les équipements confessionnels

Action 1 - Les lieux de prière n'ont généralement pas la visibilité nécessaire à leur mise en valeur. Dans le cadre de la création des nouveaux espaces d'habitat, chaque lieu de prière sera mis en valeur par une place dont l'emprise devra être la même que le lieu de prière qui le jouxte.

Action 2 - Les lieux de sépulture souffrent d'un manque d'entretien et leur localisation est difficilement perceptible en l'absence de clôtures. Ces espaces seront clôturés et des cheminements internes créés. Des localisations nouvelles pourront voir le jour dans des zones naturelles en périphérie des zones urbanisées.

Objectif 3 – Organiser l'implantation des équipements publics

Action 1 – Les équipements publics seront prioritairement intégrés dans les zones urbaines et les zones à urbaniser. Leur superficie, estimée à 10 % des zones à urbaniser ne seront pas comprises dans les quotas de zones à urbaniser définies par le PADDM.

Action 2 - Les équipements publics structurants mais qui peuvent difficilement s'insérer dans une zone fortement résidentielle seront intégrés dans une zone dévolue aux équipements publics.

Objectif 4 – Renforcer le caractère urbain des villages

Action 1 – L'apparition de nouveaux équipements et services publics ainsi que l'implantation de nouveaux commerces et services de proximité feront naître plus de centralité dans chaque espace urbain.

Action 2 - La densification du bâti devra être facilitée dans les centres des villages par une verticalisation des bâtiments et par la possibilité de construire sur une partie importante de la parcelle.

ORIENTATION 4 : ORGANISER LES DEPLACEMENTS

Objectif 1 – Requalifier le réseau viaire existant

Action 1 – Il sera établi un recensement des zones dans lesquelles la cohabitation entre les piétons et l'intensité du trafic de véhicules est sensible (abords des écoles et des mosquées, rues très étroites). Ainsi, pourront être mis en place des mesures de type classement en zone 30. Ce recensement pourra aussi déboucher sur des travaux sur l'espace public visant à faire diminuer la vitesse des véhicules.

Action 2 - La création d'un plan de circulation normalisera le stationnement dans les zones urbaines.

Action 3 : Les voies principales seront plantées d'alignements végétaux.

Objectif 2 – Améliorer l'offre de transports en commun afin de freiner la congestion des routes

Action 1 – Tous les villages de la commune seront intégrés dans le réseau de transport de l'île en cours de constitution. La création d'un pôle de transports en commun sur la commune sera favorisée et l'inter-modalité des transports notamment entre les taxis et les déplacements doux (marche, vélos), sera encouragée.

Objectif 3 – Améliorer et sécuriser les déplacements des piétons

Action 1 – La sécurisation des parcours des piétons dans les zones urbaines sera améliorée par l'aménagement, en continu de trottoirs, en particulier le long de la RN 3 et du CCD 4.

Action 2 - La sécurisation des accès vers les arrêts de bus scolaires sera améliorée.

Action 3 – Les équipements scolaires seront accessibles par des chemins piétonniers aménagés en bordure ou en retrait des voies circulables existantes ou à créer.

Action 4 - Des itinéraires pédestres et cyclistes sécurisés seront créés. Ils emprunteront les chemins existants ou se grefferont sur des chemins anciens réhabilités. Cela permettra une intensification et une sécurisation des trajets entre les villages et vers les équipements structurants de la commune.

Action 5 - Des chemins à vocation de détente seront créés ou remis en état. Ces aménagements seront en lien avec les éléments du patrimoine naturel également mis en valeur.

Objectif 4 – Etendre le réseau viaire

Action 1 – Les futures zones à urbaniser seront tramées par un réseau viaire assurant une desserte optimale du bâti.

Action 2 - Le gabarit des voies sera calibré en fonction de l'utilisation projetée de la voie. Il prendra en compte l'aménagement de trottoirs et de stationnements. La desserte de chaque parcelle sera assurée par une voie de 3,5 m minimum pour permettre l'accès des véhicules de secours et de ramassage des déchets.

Objectif 5 – Répondre aux besoins des acteurs économiques

Action 1 – Le fonctionnement des axes routiers de la commune sera amélioré par l'aménagement des principaux carrefours des zones urbaines.

Action 2 - L'émergence de système alternatif pour le transport de marchandises et de passagers sera impulsée.

ORIENTATION 5 : ACCOMPAGNER ET PROLONGER LE DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE DE LA COMMUNE

Objectif 1 – Favoriser les productions locales

Action 1 - L'installation de structures de transformation, de conditionnement et de mise sur le marché de produits agricole et de la pêche sera favorisée.

Action 2 - La commercialisation des produits locaux sera améliorée par la mise en place de magasins spécialisés dans les villages.

Objectif 2 – Diversifier l'offre touristique

Action 1 : Les projets touristiques intégrant la mise en valeur de la culture et des produits mahorais et laissant un libre accès aux plages pour les habitants de la commune seront encouragés.

Action 2 : Il sera créé des espaces accueillant des activités agro-touristiques en lien avec les villages.

Action 3 : Les conditions d'accueil des touristes sur les îlots seront améliorées par l'aménagement de sanitaires et d'espaces de voulos. Un réseau de mouillages aux abords des points stratégiques de la navigation de plaisance sera constitué afin de limiter l'impact des ancres sur la flore et la faune marine (îlot et récif Bambo, îlot et récif Bandrélé, îlot de Sable Blanc, Pointe de Saziley, Musicale Plage, plage de Sakouli, récifs coralliens divers).

Objectif 3 – Soutenir l'activité artisanale

Action 1 – Afin d'offrir aux artisans locaux un espace viabilisé conçu pour des activités peu compatibles avec la proximité d'habitats, une zone d'activités sera

Commune de Bandré

Plan Local d'Urbanisme - Projet d'Aménagement et de Développement Durable communal

aménagée au lieu-dit Mro Mouhou situé entre les villages de Bandré et de Nyambadao (voir carte page suivante).

Action 2 – La formation professionnelle dans le domaine artisanal sera encouragée.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE BANDRELE - PADD COMMUNAL - L'EXTENSION URBAINE DU VILLAGE DE NYAMBADAO À LONG TERME



GLOSSAIRE

Captage : Dispositif implanté dans un cours d'eau pour recueillir l'eau brute destinée à la consommation.

Centralité : "Action d'un élément central sur sa périphérie" (Choay F., Merlin P.¹). La centralité d'un lieu donné se mesure à son degré de rayonnement, à l'hétérogénéité et à la concentration de ses fonctions urbaines.

Concertation : "Politique de consultation des intéressés avant toute décision" (Dictionnaire Robert). L'art. L. 300-2 CU impose cette pratique dans l'élaboration du PLU : "le conseil municipal (...) délibère sur les objectifs poursuivis et sur les modalités d'une concertation associant, pendant toute la durée d'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées dont les représentants de la profession agricole, avant toute élaboration ou révision du Schéma de Cohérence Territoriale ou du Plan Local d'Urbanisme.

Densification : Processus conduisant à voir le rapport surface bâtie/surface du terrain s'accroître.

Durcification : Processus de construction du bâti avec des matériaux durs (parpaings, briques) écho aux matériaux mous (torchis, bambous, feuilles de cocotier)

Eau pluviale : Eau de ruissellement de surface provenant des précipitations atmosphériques

Eau usée (ou "eau résiduaire") : "Eau rejetée après usage industriel, domestique ou agricole" (Grosclaude G.). Elles comprennent les eaux ménagères provenant de la cuisine et de la salle de bain, et les eaux vannes provenant des toilettes.

Insalubrité : Qui n'est pas favorable à la santé des hommes.

Mitage : Forme éclatée de l'implantation du bâti.

Mixité sociale : Qui présente un caractère hétérogène quant à la situation sociale des individus : diversité géographique, disparité de revenus, profession de nature différente.

Padza : Synonyme de "bad lands". Terme employé à Mayotte pour des zones d'érosion intense dont l'origine est naturelle ou humaine (surpâturage, défrichement abusif). Leur paysage se compose de sols rougeâtres sillonnés de ravines.

Ravine : Cours d'eau de faible débit et ponctuellement asséché.

¹ 2005, *Dictionnaire de l'urbanisme et de l'aménagement*, PUF.

Réhabilitation : Action consistant à remettre en état un lieu.

Urbanisation : Action d'"étendre l'espace urbain" ou phénomène de "concentration croissante dans les agglomérations" (Choay F., Merlin P.).

Urbanisme : "Processus continu selon lequel doit se développer l'ensemble des actions qui ont leurs fondements et leurs justifications dans les sciences et les arts et qui ont pour finalité la création ou l'aménagement dans un environnement donné ou voulu, des espaces dans lesquels des hommes doivent pouvoir vivre harmonieusement en collectivité" (Pelletier J., Delfante C.²).

Végétalisation : Technique du génie végétal employée pour consolider une berge ou un rivage littoral.

Verticalisation : Processus de construction en hauteur du bâti.

Voie : "Espace aménagé pour se déplacer en ville (voie urbaine), entre les localités ou en milieu rural (routes)" (Choay F., Merlin P.).

Voulé : Terme local synonyme de grillade/pique-nique.

Zonage : "Technique consistant à déterminer dans les documents de planification urbaine des zones d'affectation du sol selon l'usage qui y sera autorisé et la nature des activités dominantes"(Choay F., Merlin P.).

² 2000, *Villes et urbanisme dans le monde*, Armand Colin.