

PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT



ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION

OAP

APPROUVÉ LE

13 JUILLET 2023

PIÈCE DU PLUI

3

SOMMAIRE

PARTIE 1. PREAMBULE.....P4

1	Le contexte législatif et réglementaire des OAP.....	5
2	Une élaboration conjointe entre les acteurs du territoire.....	6
3	Présentation générale des familles d'OAP.....	7
4	Contenu et lecture du dossier.....	8

PARTIE 2. LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT PAR TYPOLOGIES D'OAP.....P13

1. Nouveaux quartiers.....	14
2. Quartiers greffés.....	16
3. «Couture».....	18

PARTIE 3. LES BONS REFLEXES DE L'AMENAGEMENT SUR LA 3Co !.....P134

BIOCLIMATISME et AUTOCONSTRUCTION

GESTION DES EAUX et de L'ÉROSION

VEGETALISATION ET PROTECTION DES ARBRES

USAGES ET MOEURS DANS L'ESPACE URBANISÉ

PARTIE 4. ECHEANCIER PREFERENTIEL D'OUVERTURE A L'URBANISATION.....P23

PARTIE 5. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION HABITAT..P23

1	CHICONI	24
2	M'TSANGAMOUJI	38
3	OUANGANI	48
4	SADA	60
5	TSINGONI	88

PARTIE 1.

PREAMBULE

1.1 LE CONTEXTE LÉGISLATIF ET RÉGLEMENTAIRE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Qu'est-ce qu'une OAP ?

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sont un outil d'urbanisme du PLUi qui permet de décliner plus précisément les objectifs du PADD sur des secteurs stratégiques du territoire. Elles permettent en particulier d'encadrer les futurs projets en définissant les grandes composantes des aménagements et les éléments à préserver ou à mettre en valeur à travers le projet.

Le contenu des OAP est principalement défini par l'article L.151-6 et L.151-7 du code de l'urbanisme.

L'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme prévoit notamment que : *«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, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles.»*

L'article L.151-6-1 et 2 du Code de l'Urbanisme complète ainsi : *« 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.»*

«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.»

L'article L.151-7 du Code de l'Urbanisme précise que : *« Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :*

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain 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 ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° 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.



1.2 UNE ÉLABORATION CONJOINTE ENTRE LES ACTEURS DU TERRITOIRE

Des OAP élaborées progressivement et en association avec les élus et acteurs locaux

Afin de construire un projet partagé avec les acteurs du territoire et d'affiner à la parcelle la phase de «construction», les secteurs d'OAP ont pu faire l'objet de plusieurs temps d'échanges et de travail.

La première phase a permis une approche globale des «possibles». L'ensemble des secteurs de projet imaginé par les communes ont fait l'objet d'un premier recensement et d'une première étape de priorisation de ses secteurs de projet au regard de critères urbains, environnementaux, de capacité, paysagers... La seconde étape a quant à elle permis sur site de considérer la compatibilité entre le périmètre du site et ses réalités avec le projet initialement imaginé par les élus. C'est lors de cette étape, que la notion de pentes, d'imperméabilisation des sols mais aussi des mises à niveau d'infrastructures ont pu être largement abordées.

Les sites de projet de grande ampleur ont fait l'objet de temps de travail spécifique, avec des visites terrains supplémentaires et des interactions avec les aménageurs potentiels des sites.



- Les différentes étapes de visites des sites tout au long de la procédure -

1.3 PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES TYPES D'OAP

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

3 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

- » les OAP secteurs à vocation d'habitat ;
- » les OAP secteurs à vocation spécifique ;
- » les OAP secteurs à vocation mixte

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone.

Ainsi, trois catégories d'OAP sectorielles ont été définies et chacune de ces catégories correspond à un type de projet et des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie.

OAP SECTEUR :

A - OAP Nouveaux Quartiers :

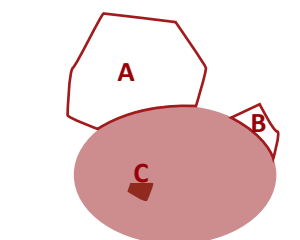
- » Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.

B - OAP Quartiers greffés :

- » Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

C - OAP « Couture »

- » Elle concerne les secteurs de projet situés au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements ou d'un équipement mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et une meilleure desserte réseau.



- Typologie des OAP secteurs -

L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

Les études en cours sur Mayotte ces dernières années ont également largement participé à amener de la « qualité de principes d'aménagement ». Ces études sont mentionnées et peuvent faire l'objet de sensibilisation auprès de la population dans la continuité des actions préconisées dans le cadre du POA.

1.4 CONTENU ET LECTURE DU DOSSIER

LEGENDE COMMUNE

Afin de simplifier la lecture des secteurs de projet, une légende commune à tous les sites a été établie de la façon suivante :



Une légende dédiée au PROJET : Elle permet d'établir les intangibles du projet et ainsi de garantir les exigences demandées par la Collectivité lors de la réalisation du projet.

La déclinaison de la typologie d'habitat fait référence à ces définitions :



L'habitat individuel correspond à un logement dans un même bâtiment.

L'habitat mitoyen : maisons ou immeubles accolés.

L'habitat intermédiaire et collectif est constitué de plusieurs logements au sein d'une même construction, partageant ou non certains espaces.

Localisation dans la commune

Lieu-dit de l'OAP
Numéro de l'OAP

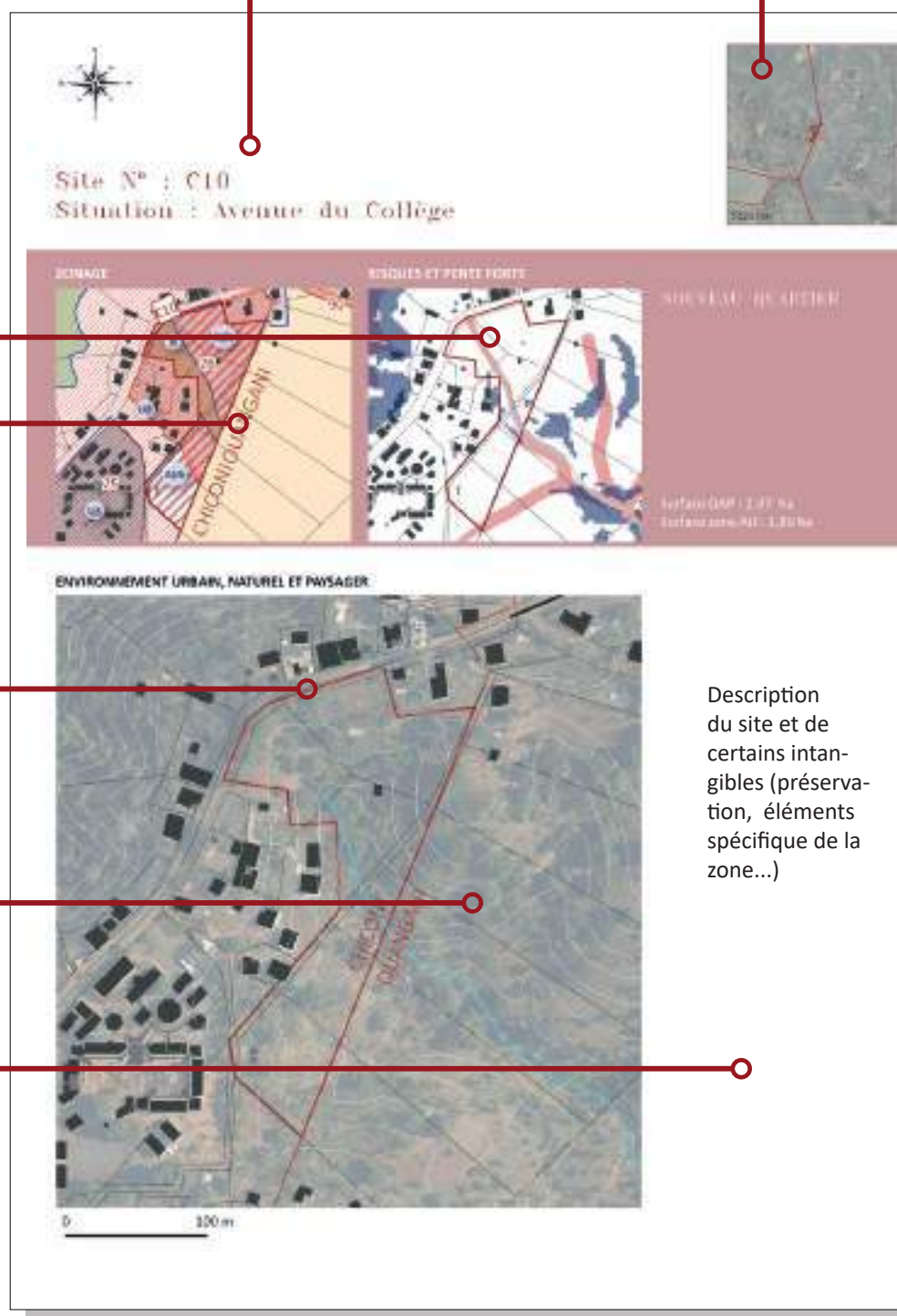
Risque (rouge)
Forte pente (bleu)
propre au site

Règlement graphique qui
concerne le site et ses abords

Périmètre de l'OAP

Etat des lieux du site et de
ses caractéristiques

Photographie du site



Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu :
Densité minimale : log/ha

Données de
programmation de l'OAP
La densité minimale est
opposable

Règles complémentaires au document graphique :

- 1/ architecture et implantation
- 2/ paysage et environnement
- 3/ desserte et accès
- 4/ performance énergétique et développement durable

Eléments d'aménagements
sous forme de projet :
exigences minimales
d'aménagement.



Orientations spatialisées
(document
réglementaire dans le
cadre du PLUih)

PARTIE 2.

LES PRINCIPES

D'AMENAGEMENT PAR TYPE

D'OAP

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'un ensemble de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation ou d'une recomposition urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble mixtes, associant un panel de logements diversifiés.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Ces secteurs de projet sont identifiés en tant que «nouveaux quartiers». Ils doivent comprendre une programmation diversifiée permettant l'accueil de population tout au long de leur parcours résidentiel, notamment (déclinés au sein des OAP) :

- **Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées**, permettant notamment l'accueil de familles, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace.
- **Un espace ouvert public ou commun à l'opération**,
- **Un réseau viaire interne traversant et un réseau de cheminements doux** (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants.

De part leur surface importante, les opérations de ce type ont vocation à faire l'objet d'un phasage à plusieurs échelles sous forme de règlement graphique ou en faisant l'objet d'un découpage en plusieurs secteurs soumis à aménagement d'ensemble.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SAR en cours, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la nécessité d'inventer un nouveau modèle d'opération de logements, des réalités détaillées dans le volet «h» du PLUi de la filière du logement à Mayotte, ainsi que les différentes densités communales et de tissus urbanisés dans lequel l'opération s'insère. Enfin, l'objectif fixé de création de logements et les conclusions du SAR en cours, appellent également de viser **la densité minimale pour les OAP «nouveaux quartiers» à 50 logts/ha**. Elle reste obligatoire uniquement dans un rayon de 500m autour des gares et stations métro-câble prévus (+ TCSP)

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, des compensations environnementales ou encore des contraintes d'aménagement conséquentes, des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs réels de densité.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMETRIE

L'opération fait l'objet d'un ou plusieurs projet d'ensemble, respectant les principes compris dans l'OAP correspondante. Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée au seul usage de la voirie. La recherche d'une implantation qualitative pour les futurs logements permettant de gérer des espaces d'intimité et une part réservée aux jardins vivriers et/ou espace verts doit être privilégiée, tant à l'échelle individuelle que partagée.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher **une constante connexion avec l'existant**.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

6 - PRINCIPES RELATIF A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements doivent être conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) devront être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces communs ou productifs ou aux dynamiques naturelles du site (versants, milieux aquatiques, hydraulique...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telle limite est autorisée à condition d'être «poreuse pour la faune et insectes» mais aussi d'utiliser des matériaux naturels tressés (raphia, cocotier, bambou) au maximum. La première étape étant de conserver la végétation en place sur l'espace de lisière. **Il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée et/ou tressée.**

Les espèces végétales à privilégier sont celles figurant en annexe du règlement écrit.

8 - GESTION DE L'EAU ET DE L'ÉROSION DES SOLS

Le traitement du ruissellement et du lessivage des sols à l'échelle de l'opération **doit être pris en compte et démontré** : sauf impossibilité technique avérée et justifiée ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption à la parcelles au maximum.

L'aménagement devra limiter le ruissellement des eaux pluviales et mettre en place les aménagements de lutte contre l'érosion, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, gouttières, murs de soutènement, collecte des eaux de pluie, le maintien ou la création de terrassement paysagers (fascines), et démultiplier la végétalisation des espaces en pente, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Un chapitre est dédié au bons réflexes de l'aménagement dans le présent document.

9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). La plupart des sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte.

10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements devront respecter les exigences définies au sein des OAP mais aussi les éléments du chapitre dédié à la construction du présent document.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés ou en extension sans destination propre et non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une rénovation urbaine). Ils ont vocation à accueillir des opérations d'ensemble, mais aussi des opérations de logements plus ponctuelles, empreints des caractéristiques architecturales, paysagères de l'environnement immédiat. Il s'agit de venir «achever, compléter» la forme urbaine sans mettre en péril les capacités structurelles de l'existant. La notion de greffe prend ici tout son sens.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Ces secteurs de projet identifiés comme «quartiers greffés» devront comprendre :

- **Une offre de terrains à bâtir et de logements de tailles variées** respectant la capacité d'accueil du site et se référant au tissu environnant en terme de gabarit et volumétrie,
- **Un réseau viaire et doux**, recherchant autant que possible à se connecter aux quartiers environnants.

Ces projets n'ont pas vocation à recevoir des équipements complémentaires sauf dans le cas de renouvellement urbain conséquent.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SAR en cours, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la densité communale moyenne, ainsi que la densité minimale par opération fixée entre **50 logements/hectare à 20 logements/ha selon l'emplacement et les caractéristiques du site**.

Dans le cas d'une opération comprenant une part importante d'espaces publics ou d'équipements destinés à un usage plus large que celui de l'opération, des compensations environnementales ou encore des contraintes d'aménagement conséquentes, des surfaces dédiées pourront être soustraites du total pour le calcul des objectifs réels de densité.

4 - PRINCIPES D'ORGANISATION, D'IMPLANTATION ET DE VOLUMÉTRIE

Le projet définit notamment un réseau de desserte cohérent et hiérarchisé, en minimisant la surface dédiée à la voirie pour ce simple usage. Dans cette typologie d'OAP, il sera recherché une meilleure connexion du réseau viaire en termes de bouclage, ce dernier sera étudié sous toutes ses formes de façon prioritaire.

5 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions doivent être envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues de l'entité urbaine dans laquelle les opérations s'insèrent. Elles doivent également rechercher une constante connexion avec l'existant.

Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

6 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements doivent être conçus pour créer de grandes continuités douces à l'échelle du quartier concerné par l'opération sans oublier la réflexion à l'échelle plus globale.

Les espaces à usage public (stationnement, voies, cheminements...) devront être mutualisés dès que possible et leur emprise limitée de manière à maximiser les surfaces dédiées aux espaces communs ou aux dynamiques naturelles du site (versants, milieux aquatiques, hydraulique...)

L'éclairage public veillera à être énergétiquement performant et à minimiser les impacts sur la faune, les activités astronomiques et le paysage nocturne. Il devra être orienté vers le sol et être adapté en puissance et en luminosité selon les secteurs et les activités ou occupations présentes.

7 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Lorsque le secteur de projet est en contact avec les espaces agricoles et naturels, une attention particulière doit être portée au traitement de la lisière entre ces espaces et le site nouvellement urbanisé. La réalisation d'une clôture sur de telle limite est autorisée à condition d'être «poreuse pour la faune et insectes» mais aussi d'utiliser des matériaux naturels tressés (raphia, cocotier, bambou) au maximum. La première étape étant de conserver la végétation en place sur l'espace de lisière. **Il s'agit de favoriser l'absence de clôture ou a minima d'autoriser une clôture végétalisée et/ou tressée.**

Les espèces végétales à privilégier sont celles figurant en annexe du règlement écrit.

8 - GESTION DE L'EAU ET DE L'EROSION DES SOLS

Le traitement du ruissellement et du lessivage des sols à l'échelle de l'opération **doit être pris en compte et démontré** : sauf impossibilité technique avérée et justifiée ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption à la parcelles au maximum.

L'aménagement devra limiter le ruissellement des eaux pluviales et mettre en place les aménagements de lutte contre l'érosion, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, gouttières, murs de soutènement, collecte des eaux de pluie, le maintien ou la création de terrassement paysagers (fascines), et démultiplier la végétalisation des espaces en pente, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Un chapitre est dédié au bons réflexes de l'aménagement dans le présent document.

9 - GESTION DES DECHETS

L'aménagement devra intégrer la question des déchets en favorisant une gestion à l'échelle de l'opération dès que possible (ordures ménagères résiduelles, tri sélectif, compostage individuel ou collectif...). La plupart des sites ont vocation à accueillir des points de tri et de collecte ou à se référer à l'un des emplacements déjà existant.

10 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements devront respecter les exigences définies au sein des OAP mais aussi les éléments du chapitre dédié à la construction du présent document.

Lorsqu'un ou plusieurs des aspects ci-dessus paraissent en contradiction avec l'aménagement du secteur de projet, ou lorsque les éléments existants du contexte sont en contradiction avec les enjeux patrimoniaux et paysagers du tissu, des adaptations pourront être permises pour favoriser la cohérence du projet.

1 - PRÉSENTATION GÉNÉRALE DES SECTEURS DE PROJET

Il s'agit d'ensembles de terrains enclavés pour des raisons de desserte ou d'urbanisation peu maîtrisée, au caractère parfois flou entre espace urbain et espace naturel ou agricole non bâtis (ou bâtis mais destinés à faire l'objet d'une recomposition urbaine). Il s'agit pour ces opérations de garantir une certaine qualité de vie et une diversité des typologies de logements empreinte des caractéristiques architecturales locales et/ou environnantes.

2 - COMPOSITION URBAINE PRÉFÉRENTIELLE

Ces secteurs de projet devront comprendre :

- **un panel de terrains à bâtir et de logements**, en respectant une superficie moyenne compatible avec les objectifs de modération de la consommation d'espace;
- **Un réseau viaire interne traversant ou sous la forme d'espaces ponctuels mutualisés** accueillant le stationnement et un réseau de cheminements doux (piétons, vélos, etc.) connectés aux quartiers environnants, dès lors qu'il existe à proximité.

Des éléments programmatiques autres (activités, équipements, etc.) n'ont pas vocation à définir cette typologie d'OAP.

Un accompagnement fin de la part d'autoconstruction dans ces secteurs sera à développer.

3 - DENSITÉ MINIMALE DES CONSTRUCTIONS

En cohérence avec les orientations générales du PADD et les objectifs du SAR en cours, la densité minimale demandée par OAP doit être respectée. Cette dernière prend en compte la densité communale moyenne, ainsi que la densité minimale par opération fixée entre **50 logements/hectare à 20 logements/ha selon l'emplacement et les caractéristiques du site**.

4 - PRINCIPES DE VOIRIE

La desserte interne automobile et piétonne, le découpage parcellaire et l'implantation des futures constructions seront envisagés de manière à prolonger les séquences existantes des rues existantes et à marquer leur caractère bâti et aggloméré. Les matériaux limitant l'imperméabilisation seront également recherchés et largement encouragés.

5 - PRINCIPES RELATIFS A L'ESPACE PUBLIC

Les espaces publics et communs de l'opération chercheront à s'articuler de manière qualitative avec le tissu alentour et à contribuer à sa qualité, d'un point de vue fonctionnel, social et esthétique. Autant que possible, les espaces publics et les cheminements seront conçus pour créer des connexions à l'échelle du bourg. Pour autant, cette typologie d'OAP n'a pas vocation à développer des espaces publics communs.

6 - TRAITEMENT QUALITATIF DES LISIERES URBAINES

Les lisières du secteur de projet en contact avec les parcelles déjà bâties seront étudiées pour limiter l'impact du projet pour les riverains, par exemple en privilégiant de répondre au bâti mitoyen par du bâti, aux jardins par des

jardins, aux dégagements visuels par des espaces non bâtis, etc.

7 - GESTION DE L'EAU ET DE L'EROSION DES SOLS

Le traitement du ruissellement et du lessivage des sols à l'échelle de l'opération **doit être pris en compte et démontré** : sauf impossibilité technique avérée et justifiée ou si cette solution apparaît inappropriée au regard des enjeux de préservation des risques, les eaux pluviales doivent être gérées sur le terrain par infiltration. Dans tous les cas, une attention particulière aux matériaux et palette végétale utilisés doit être portée, et permettre l'absorption à la parcelles au maximum.

L'aménagement devra limiter le ruissellement des eaux pluviales et mettre en place les aménagements de lutte contre l'érosion, par exemple à travers la limitation des surfaces imperméabilisées, gouttières, murs de soutènement, collecte des eaux de pluie, le maintien ou la création de terrassement paysagers (fascines), et démultiplier la végétalisation des espaces en pente, la mise en place de dispositifs de stockage des eaux pluviales, etc. La gestion de l'eau peut être l'occasion de créer des parcours paysagers et des continuités de milieux jardinés ou naturels (trame verte urbaine) au sein de l'opération. Un chapitre est dédié au bons réflexes de l'aménagement dans le présent document.

8 - GESTION DES DÉCHETS

Cette typologie d'OAP ne vise pas la réalisation d'espace dédié.

9 - OBJECTIFS ÉNERGÉTIQUES

Les aménagements devront respecter les exigences définies au sein des OAP mais aussi les éléments du chapitre dédié à la construction du présent document. Dans le cas où l'objectif ne pourrait être atteint pour des raisons techniques avérées, toute forme de production d'énergie issue des ressources renouvelables à l'échelle individuelle est encouragée.



PARTIE 3.

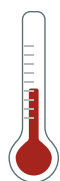
LES BONS REFLEXES DE L'AMENAGEMENT SUR LA 3CO

3.1 BIOCLIMATISME ET AUTOCONSTRUCTION

Comme le cite l'architecte David Cheyssial, un accompagnement technique est une nécessité *«pour honorer les initiatives d'une population «aménageur» et «constructeur» ouverte aux conseils et aux évolutions»*. En effet, l'organisation sur la parcelle permettant une exposition, des vues, la ventilation, la mise en sécurité optimale dans des matériaux locaux appelle un accompagnement spécifique ce que définit le programme d'actions du volet habitat de ce PLUi. La notion de budget est également à mettre en perspective permanente, les travaux de l'EPFAM et de la DEAL sur la recherche d'un habitat autoconstruit à moindre coût constitue une base de référence non négligeable.

PROTECTION CONTRE LA CHALEUR

L'enjeu principal pour atteindre le niveau de confort dans l'habitat est une protection de la chaleur. Dans l'aménagement et la construction sera donc recherché :



- la protection solaire,
- l'isolation,
- l'inertie thermique
- et la ventilation.



Le graphique ci-contre nous informe de la présence d'un vent dominant provenant du Sud (Source www.windfinder.com). Cette information permet d'améliorer la circulation de l'air entre les bâtiments et dans les bâtiments (orientation des ouvertures sur l'espace public, orientation des constructions en couplant avec le facteur ensoleillement).

Les aménagements et conception globale des projets doivent viser à limiter les îlots de chaleur urbain et en faire de véritable îlot de fraîcheur.

- L'organisation du bâti autour de la végétation et la préservation de la trame arborée existante comme «squelette» de projet constitue l'axe fort quant à la création d'espace urbanisé naturellement climatisé.
- L'orientation du bâti et la forme du bâti consacrés au logement est élaboré de manière à être naturellement ventilé
- Il est attendu la même exigence quant aux équipements publics et l'offre économique.

CONCEPTION DU BÂTI

En premier lieu la protection solaire devra constituer une part importante de la conception globale ET à l'échelle du bâti.

- Brise soleil
- Revêtement
- Double toiture ventilée ou matériaux isolants (équipement notamment)

En second lieu, le refroidissement, par ventilation ou autre dispositif (évaporation, mécanique, teinte des parois, matériaux utilisés...) mais aussi par le traitement végétalisé des abords des bâtis sera recherché.

L'implantation du bâti dans le site est de nouveau rappelé ici comme critère fondamental pour la réduction des consommations et donc production d'énergie. Ce point intègre également la répartition spatiale interne des bâtiments.



LES ENERGIES RENOUVELABLES

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.

Un objectif de passivité des équipements structurants : lycée et gymnase doit être assuré. Les surfaces dédiées : toits notamment, mais aussi les abords, peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments publics doit être en tête des exigences de conception et ainsi viser la démarche Négawatt.

Pour rappel : le potentiel solaire de l'île est évalué à 150 kwh/m² de panneaux/an.

MATERIAUX DE CONSTRUCTION ET DE L'AMÉNAGEMENT

Sujet central et sur le long terme, l'usage de matériaux locaux est encouragé. Le contexte connu, ne doit pas empêcher de rechercher et développer la filière locale par la sollicitation dès la stratégie d'acquisition l'usage de matériaux et/ou fabriqué localement.

Une fois encore, la notion de budget est également à mettre en perspective permanente, les travaux de l'EPPAM et de la DEAL sur la recherche d'un habitat autoconstruit à moindre coût constitue une base de référence non négligeable.



Les filières végétales sont largement encouragées ici (et partie intégrante du PADD). Ainsi, il est encouragé l'usage du manguier, du raphia, du cocotier mais aussi du bananier. Cet usage encouragé doit être mis en perspective de la préservation de la ressource et de son exploitation raisonnée.

Les filières minérales notamment la latérite et l'argile (+pouzzolane) sont encouragées notamment dans la fabrication de briques, le savoir-faire et infrastructure sont encore présents (ponctuellement). L'encouragement à leur usage est une des clefs de réponse à la problématiques de la filière logement sur l'île mais aussi à la formation et création d'emplois.



Travaux de recherche
Source et crédit photographique :
Harapa, EPFAM, DEAL Mayotte

3.2 GESTION DES EAUX ET DE L'ÉROSION



LE CYCLE DE L'EAU MATRICE DU PROJET

La traduction de cet objectif se traduit à toutes les échelles du projet. Le projet devra réaliser une gestion des eaux de ruissellement du point haut au point bas (ou en amont du point haut si besoin), en inscrivant à la fois des corridors non urbanisés qui s'appuient sur une trame arborée et végétalisée la plupart du temps existante, mais aussi par une gestion des espaces naturels supports (coteaux soumis au risque, espaces récepteurs)

La préservation de la ressource est donc un enjeu fort dans le cadre de chaque site de projet, comme une autonomisation des différentes opérations. C'est pourquoi, plusieurs dispositifs de stockage des eaux sont intégrés, à l'échelle des opérations mais aussi de l'habitat individuel. Une exigence à hauteur de 6m³/hab doit être envisagée dans le cadre de chaque projet.

Tout moyen de récupération des eaux de pluie à l'échelle individuelle (ou mutualisé dans le respect des espaces et moyens) est vivement encouragé.



LA LUTTE CONTRE L'ÉROSION DES SOLS

Sur ce sujet, nous invitons chaque porteur de projet individuel ou dans le cadre d'une opération d'ensemble à intégrer les préconisations réalisées par le BRGM dans le **Guide des bonnes pratiques pour limiter l'érosion des terres en contexte de travaux et d'aménagement urbain à Mayotte**, auteur : Baptiste Vignerot (BRGM) avec la collaboration de Germain Rolland (naturaliste)

1/ Limiter l'imperméabilisation des sols en limitant au strict nécessaire le décapage des sols dédiés au bâti et en recherchant l'utilisant des matériaux poreux et drainant sur les vastes espaces publics libres et espaces de stationnement, ou espace d'agrément aux échelles individuelles. L'intégration du bâti dans la

2/ Les franges du projet en amont des surfaces en pente sont préservées perméables et travaillées de manière à éviter le lessivage des sols notamment par des travaux de micro terrassement sous fascine ou petit talus végétalisés.

Tous les «aménagements» limitrophes ou plantations éviteront au maximum la monoculture.

3/ Absence de projet ou d'implantation bâties en situation de pente supérieur à 35% et limiter également des modelés de terrain superflus et ainsi éviter au maximum la multiplication de déblai. En revanche, il s'agira de travailler les aménagements extérieurs de manière à ce qu'ils participent au maintien des sols, même remblayés ou réaménagés. Ainsi, les microterrassements, l'étagement du bâti, les escaliers...



Exemple de fascines
Source et crédit photographique
: BRGM

4/ Au delà des phases de conception du projet, les phase de chantiers seront encadrées en ce sens, à savoir :

- pas de remblai en aval du site (surtout hors site). Si tous les déblais ne sont pas utilisés, ils seront évacués et stockés sur un site adapté.
- sont autorisés la stabilisation de talus en amont des sites de projet par la réalisation d'aménagement spécifique permettant la collecte naturelle des eaux de ruissellement issues du projet.
- enfin, les dates de chantier seront calées en dehors des périodes de la saison des pluies.
- dans le cas d'auto-construction soyez vigilants à protéger les tas de terre des pluies par des bâches (par exemple).

5/ La forme urbaine proposée avec une part davantage dédiée à la verticalité que ce soit pour le logement ou pour les équipements constituent une part significative à la réduction de l'imperméabilisation des sols.

3.3 VEGETALISATION ET PROTECTION DES ARBRES

De manière générale, la protection du patrimoine végétale des sites de projet est un enjeu majeur. Si les sujets les plus imposants constituent un patrimoine plus facile à recenser, la végétation de manière globale constitue un véritable patrimoine environnementale dans son rôle contre l'érosion et dans la qualité d'insertion des projets et de la mutation des paysages mahorais.



Par site de projet, la préservation de continuités végétalisées, la préservation de tous les talus végétalisés ou replantés à l'identique est un élément fort de l'aménagement. Des remaniements de projets pourront être demandés par les services si ce point n'est pas respecté.

3.4 USAGES ET MOEURS AU SEIN DE L'ESPACE URBANISÉ



EXTENSION EN R+2 À SADA



EXTENSION EN R+3 À CHICONI

Imbrication de l'espace public et privé



L'EVOLUTION DES MODES D'HABITER

Depuis plusieurs années à présent, le système informel de gestion du foncier et du logement mahorais évolue, amenant d'autres modes d'habiter et par extension de construction. Ainsi, l'habitat mahorais monte en hauteur et n'est plus nécessairement dédié à la famille.

Pour autant il est observé que l'ingénierie peut parfois faire défaut, nécessitant une labellisation ou un portage de la réalisation des opérations encadrées. Il s'agit d'une des actions recherchée à travers le PLH et le règlement écrit.

Les OAP visent à encourager l'évolution des modes d'habiter le territoire. Ainsi, si la densité n'est pas nécessairement remise en question (déjà importante "naturellement"), les nouvelles opérations visent à minima les mêmes seuils en empruntant les codes locaux dans la conception.

Un travail de reprise et de greffe avec l'existant est à intégrer. Le traitement flou entre espace public et privé reste à moduler au sein des opérations.



Un point important est apparu dans le cadre du PLUi-h, suite aux retours d'expériences d'opérations nouvellement réalisées, l'intégration des modes de vie locaux et l'appropriation des logements est une des conditions de réussite des opérations.

Il est donc proposé ici dans les formes de l'habitat collectif, intermédiaire, d'intégrer des espaces dédiés à la cuisine en extérieur, séchage du linge, rassemblement informel en petit groupe et à l'ombre...



ENTREtenir LE MODE DE DEPLACEMENT DOUX



Les sites de projets doivent proposer une répartition des équipements publics du point haut au point bas afin de permettre un accès aux équipements facilité pour tous. Une trame de déplacement doux doit permettre de connecter l'entité urbaine résidentielle aux équipements et polarités commerciales ainsi que les espaces publics.

De la même manière, le réseau doux vise à se connecter au réseau de venelles et d'espace public existant.





PARTIE 4.

ECHEANCIER PREVISIONNEL

D'OUVERTURE A L'URBANISATION

PRINCIPE DE REALITE

Un travail conjoint avec les services des communes, les élus et la 3CO a permis de définir un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation conformément aux attentes du code de l'urbanisme et de la capacité du territoire à absorber le développement de prime abord.

Pour autant, il s'agit ici d'une stratégie de développement dans les principes afin de stabiliser la vision de développement de la 3CO. Le «rattrapage» de production de logement et de relogement étant particulièrement intense à Mayotte, il a été préféré ici de décliner cet échéancier sous 3 priorités plutôt qu'au sein des opérations en tant que tel.

Pour autant, au-delà de ces 3 priorités, une traduction réglementaire par court/moyen termes (1AU) et long terme (2AU) a été ponctuellement utilisée.

Enfin, les besoins en équipements font tous l'objet d'une priorité 1 de principe.

PRIORITE	N° OAP	TYPLOGIE	LIEU-DIT
Priorité 1 <i>de principe pour les équipements</i>	T1	OAP SPECIFIQUE	Mroale
	T4	OAP SPECIFIQUE	Gagani 2
	T5	OAP SPECIFIQUE	Hachenoï
	T11	OAP SPECIFIQUE	Rue du Barrage
	T16	OAP SPECIFIQUE	Gagani
	M5	OAP SPECIFIQUE	Ecole primaire
	C6	OAP SPECIFIQUE	Derrière le collège
	C9	OAP SPECIFIQUE	Village de Chiconi au stade
	C15	OAP SPECIFIQUE	Village de Chiconi
	O9	OAP SPECIFIQUE	Kahani 3
	O10	OAP SPECIFIQUE	Route Benara
	O13	OAP SPECIFIQUE	Ansakoua
	S8	QUARTIER GREFFE/EQUIPEMENT	Guitroni Doujani
Priorité 1 <i>Court terme</i>	T12	QUARTIER GREFFE	Gagani
	T14	NOUVEAU QUARTIER	Kitanini
	T9	OAP SPECIFIQUE	Lazare
	S1	COUTURE	Ymere
	S3	COUTURE	Hagnakaoue
	S4	NOUVEAU QUARTIER	Mangajou
	S5	COUTURE	Sada centre
	S6	COUTURE	Sada centre 2
	S7	COUTURE	Doujani 2
	S10	COUTURE	Doujani
	S11	QUARTIER GREFFE	Hagnakaoue
	S12	QUARTIER GREFFE	Hagnakaoue
	S14	QUARTIER GREFFE	Komojou
	O2	COUTURE	Rue de Barakani
	O4	NOUVEAU QUARTIER	Coconi Barakani
	O12	NOUVEAU QUARTIER	Kahani
	O6	QUARTIER GREFFE	Coconi Barakani
	M2	NOUVEAU QUARTIER	Avant le Mroni Massimoni
	M3	COUTURE	Rue Moichidou
	M7	QUARTIER GREFFE	Moustoifa
	C1	QUARTIER GREFFE	Rue Charif Bacar
	C8	COUTURE	Route de Moussimou Rassi
	C2	COUTURE	Chemin Kamnonou
	C10	NOUVEAU QUARTIER	Avenue du Collège
	C14	QUARTIER GREFFE	Chemin des Erables

PRIORITE	N° OAP	TYPLOGIE	LIEU-DIT
Priorité 2 <i>Moyen terme</i>	T2	NOUVEAU QUARTIER	Mandani
	T6	NOUVEAU QUARTIER	Valboeuf
	T8	NOUVEAU QUARTIER	Route du Moulin
	T14	NOUVEAU QUARTIER	Kitanini
	M4	COUTURE	Rue de la Mizane
	M6	NOUVEAU QUARTIER	Chemin Saindou Ali Vita
	S2	NOUVEAU QUARTIER	Mtsagnouni
	S9	QUARTIER GREFFE	Doujani 3
	O3	NOUVEAU QUARTIER	Kahani 3
	C3	NOUVEAU QUARTIER	Le chemin Dabloukou
	C4	QUARTIER GREFFE	Sohoa
	C7	QUARTIER GREFFE	Rue Nalindra
	C12	NOUVEAU QUARTIER	Vers Bougounbé
	T17	COUTURE	Lazare
Priorité 3 <i>Moyen terme</i>	T7	QUARTIER GREFFE	Chamba
	M1	QUARTIER GREFFE	Mliha
	O7	NOUVEAU QUARTIER	Ouangani les hauts
	C5	NOUVEAU QUARTIER	Route de Sohoa
	C10	NOUVEAU QUARTIER	Avenue du Collège
<i>Long terme (2AU)</i>	Chiconi nord, la mise en sécurité du site en contrebas priorise et conditionne l'ouverture à l'urbanisation de la zone		

La priorisation de l'ouverture à l'urbanisation des zones économiques restent également théorique mais répond également aux conclusions de l'étude économique développée en parallèle du PLUi-h.

PRIORITE	N° OAP	TYPLOGIE	LIEU-DIT
1	T3	ACTIVITE ECONOMIQUE	Lazare
1	O5	ACTIVITE ECONOMIQUE	Kahani 2
1	O12	ACTIVITE ECONOMIQUE	Kahani
2	T10	ACTIVITE ECONOMIQUE	Route de Coconi
3	O1	ACTIVITE ECONOMIQUE	Coconi



PARTIE 5.

ORIENTATION D'AMENAGEMENT

ET DE PROGRAMMATION

4.1 CHICONI

N° OAP	TyPOLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	% DE LO- GEMENTS SOCIAUX POSSIBLE (MAXI- MUM AUTORISÉ)	% DE LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM	DENSITÉ MINIMALE
C1	QUARTIER GREFFE	Rue Charif Bacar	0,62	0,62	14	70%	-	40
C2	COUTURE	Chemin Kamnonou	0,48	0,48	14	80%	20%	30
C3	NOUVEAU QUARTIER	Le chemin Dabloukou	8,77	8,77	420	80%	20%	50
C4	QUARTIER GREFFE	Sohoa	0,5	0,5	25		20%	40
C5	NOUVEAU QUARTIER	Route de Sohoa	7,94	3,37	143	80%	20%	50
C6	OAP SPECIFIQUE	Derrière le collège	0,75	0,75	-	-	-	-
C7	QUARTIER GREFFE	Rue Nalindra	2,45	2,42	41	70%	20%	35
C8	COUTURE	Route de Moussimou Rassi	0,33	0,33	26	80%	20%	80
C9	OAP SPECIFIQUE	Village de Chiconi au stade	1,04	1,04	-	-	-	-
C10	NOUVEAU QUARTIER	Avenue du Collège	2,47	2,35	93	80%	20%	50
C12	NOUVEAU QUARTIER	Vers Bougounbé	3,19	2,46	86	80%	20%	35
C14	QUARTIER GREFFE	Chemin des Erables	0,22	0,22	11	70%	-	50
C15	OAP SPECIFIQUE	Village de Chiconi	0,11	0,11	-	-	-	-
TOTAL HABITAT			28,9	23,42	876			





Site N° : C1

Situation : Rue Charif Bacar



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUARTIER GREFFE

Surface DAP : 0,62 ha
Surface zone AU : 0,36 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : habitat collectif et intermédiaire
Nombre de logements attendu : 14 dont 0% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher la constitution d'un ensemble bâti accessible autonome sous la forme de plusieurs entités réparties. Planter les logements dans la partie centrale du site de l'opération afin de préserver les abords arborés et préservés

Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) au sein de l'îlot afin de ne pas constituer un ensemble monotone et massif

La forme architecturale des collectifs doit répondre à la densité minimale demandée et peut être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée...)

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Réaliser un accès unique depuis le sud est et constituer un stationnement mutualisé calibré pour les besoins de l'opération. Aucune desserte viaire n'est autorisée sur l'ensemble de l'îlot.
Les accès doux peuvent être démultipliés sur les abords sud et ouest tout en restant vigilant sur la préservation de la ravine. L'ensemble de l'opération est accessible par voie douce.
Un stationnement complémentaire hors site est envisageable (cf schema).

Principe paysagers et environnementaux

- ② Conserver non constructible l'ensemble des abords du site et particulièrement la continuité ouest. Seul le passage piéton en passerelle ou pilotis sera tolérée.
Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération en choisissant des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales mais aussi par micro-rigoles dirigées vers l'ouest et le sud.
Préserver et renforcer l'espace végétalisé sur l'ensemble du périmètre.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation permettant la limitation d'utilisation d'énergie et une ventilation naturelle, les moyens d'économie d'énergie dans la conception du bâtiment renvois au chapitre 2 du document.

La production d'énergie renouvelable à l'échelle de chaque entité bâtie est encouragée.

Les moyens permettant la récupération des eaux de pluie peuvent être réalisés de manière mutualisée.





Site N° : C2

Situation : Chemin Kamnonou



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



CULTURE

Surface DAP : 0,48 ha
Surface zone AU : 0,48 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Chemin Kamnonou

② Activité économique

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 14 dont 20% de logement social
Densité minimale : 30 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Réaliser deux sites distincts d'implantation pour les collectifs.
- Réserver la partie Nord à l'implantation de collectifs sous forme variée, (individuel groupé, collectif, semi-collectif) et la partie sud au logement intermédiaire
- Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente. Le site en point haut devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif.
- Rechercher à rythmer la façade urbaine et paysagère nouvellement créée le long du talus par un travail fin de l'épannelage des logements collectifs
- Préserver les habitations existantes en anticipant tout vis-à-vis

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Réserver un espace de stationnement mutualisé pour les collectifs ouest.
- Réaliser une desserte viaire dissociée entre le site est et le site ouest, sans bouclage pour préserver le talus et limiter la consommation liée au linéaire de voirie
- ① Réaliser un cheminement piéton transversal est-ouest connecté au sentier existant au sud

Principe paysagers et environnementaux

- Rechercher à renforcer la végétalisation du talus et de l'opération. Un travail par fascine visant à limiter l'érosion sera exigée.
- ② Réserver l'espace non constructible sur le talus et il sera préférentiellement dédié à des jardins vivriers.
- ③ Un espace commun sous la forme d'une placette végétalisée sera recherchée pour faire le lien entre les deux espaces

Qualités constructives et performances énergétiques

- Rechercher une orientation limitant le morcellement des espaces privés et limitant les déblais.
- La production d'énergie renouvelable à l'échelle de chaque site est encouragée par le solaire.
- Les moyens permettant la récupération des eaux de pluie peuvent être réalisés de manière mutualisée.





Site N° : C3

Situation : Le chemin Dabloukou



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① PMI

② Chemin Dabloukou

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 420 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher une qualité architecturale fine de l'opération et prendre en compte dans la conception du bâti comme dans leur implantation, les covisibilités avec la baie
Des formes denses sont attendues et intégrées dans la pente
Une transition fine est attendue avec le tissu urbain ouest existant par une augmentation progressive de la hauteur bâtie

- 1 La partie nord de l'opération devra développer une insertion dans la pente particulièrement fine et un travail des talus de manière à limiter l'érosion.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Les accès possibles à l'opération sont notifiés sur le schémas et sont limités à ceux ci.
La recherche d'un seul bouclage viaire est également conseillée. Des accès complémentaires connectés à l'axe principal sont possibles mais à limiter autant que possible.
Privilégier les poches de stationnement mutualisé et un accès piéton aux opérations

- 2 Réaliser un bouclage piéton vers le sentier existant sud et une transversale Est-Ouest sur l'ensemble du site.

Principe paysagers et environnementaux

Réserver des espaces de jardin vivrier sur les espaces hauts de l'opération
3 Préserver la crête / point haut de toute nouvelle construction et la pente la plus importante également

Qualités constructives et performances énergétiques

Les moyens de productions d'énergie renouvelables seront à la fois à l'échelle de l'opération globale et à la fois à l'échelle de chaque implantation bâtie.
Les moyens d'économie d'énergie dans la conception du bâtiment renvois au chapitre 2 du document.
La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 20 % dans le cas où l'opération est réalisée sous la forme d'une opération d'ensemble



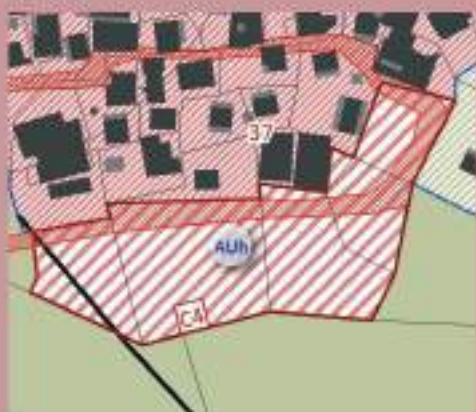


Site N° : C4

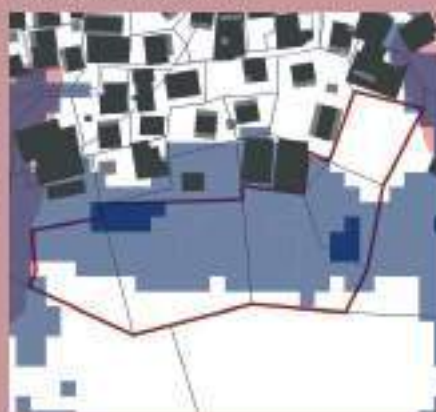
Situation : Village de Chiconi



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUARTIER GREEFE

Surface DAP : 0,5 ha
Surface zone AU : 0,50 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 25 dont 20% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Une transition fine est attendue avec le tissu urbain existant au nord.
- Le site en point haut devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif. La vue sur la baie est à conserver par une diminution progressive de la hauteur bâtie notamment à l'ouest.
- La conception du bâti devra développer un travail des talus de manière à limiter l'érosion.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- La desserte se fera par un seul axe est-ouest.
- Une aire de retournement en limite ouest du site pourra être à prévoir.
- Une poche de stationnement mutualisé à l'ensemble de l'opération et des accès piétons sont à privilégier.

Principe paysagers et environnementaux

- Préserver et renforcer les abords végétalisés sur l'ensemble du périmètre pour favoriser un espace de transition entre l'espace urbanisé et l'espace naturel.

Qualités constructives et performances énergétiques

- Rechercher une orientation limitant les déblais.
- La production d'énergie renouvelable à l'échelle du site est encouragée par le solaire.
- Les moyens permettant la récupération des eaux de pluie peuvent être réalisés de manière mutualisée.





Site N° : C5

Situation : Route de Sohoa



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 3,52 ha
Surface zone AU : 2,07 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : 143 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter les constructions de manière à constituer un coteau rythmé sans front bâti continu.
Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) sur l'ensemble de l'opération
La forme architecturale des collectifs doit répondre à la densité minimale demandée et peut être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée, intermédiaire...)

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

S'appuyer sur la trame de voiries officielles du site pour réaliser le bouclage Nord Sud.
Limiter l'emprise de la voirie au regard des pentes présentes en contrebas.
Rechercher un maillage piéton important et constituant le «squelette» de l'opération, sur un principe haut/bas perpendiculaire à la voirie. Des accès piétons complémentaires Est-Ouest connectés à l'axe principal sont possibles.

① Aménager et sécuriser les carrefours d'accès au site.

Principe paysagers et environnementaux

Observer un retrait des implantations au regard de la voie est, afin de conserver une entrée de ville ouverte mais aussi pour préserver le talus

② L'implantation de l'ensemble du bâti doit permettre de répondre à un enjeu paysager de grande échelle. La perception du site depuis l'Est doit faire référence aux coteaux bâtis mais végétalisés mahorais.

La crête Ouest doit être au maximum végétalisée, sa perception depuis l'ouest et les cadrages vers l'Est doivent restés ouverts et visibles par tous.

Réaliser un maillage végétalisé et arboré

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie

Rechercher une orientation comprise entre sud-Ouest et Sud-Est

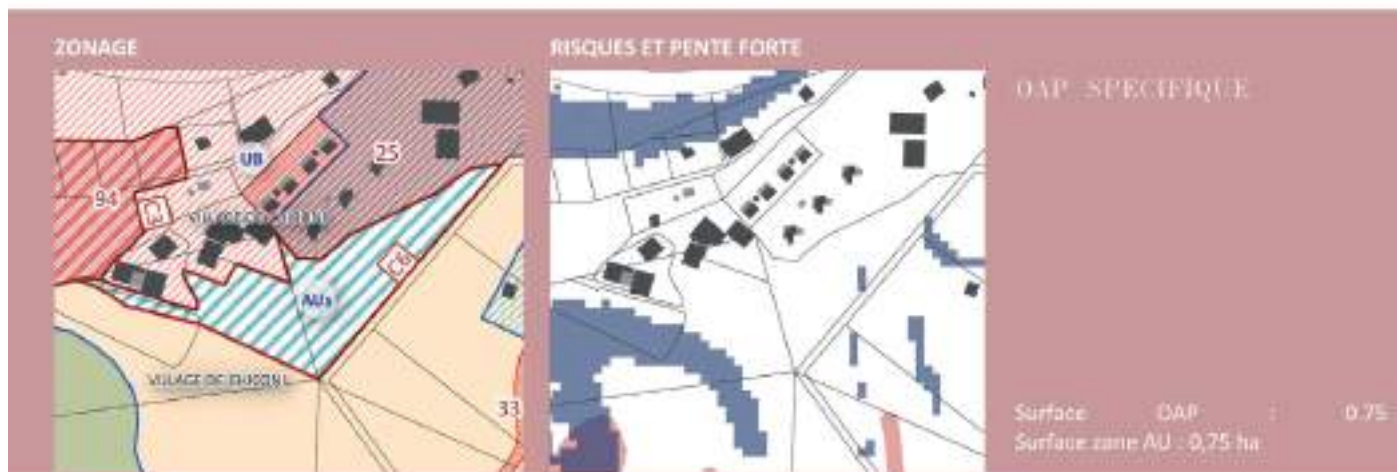
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie)





Site N° : C6

Situation : Derrière le collège



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Chemin Dabloukou

② Collège

0 100 m

Typologie de l'opération : Equipement public
Equipement attendu : établissement d'enseignement
Autre : équipement recevant du public

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Implanter les constructions et travailler l'architecture de l'équipement de manière à respecter l'effet belvédère / amorce de pente.
Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) de l'équipement ou de sa répartition dans l'espace si en plusieurs constructions.
Limiter au maximum les déblais en travaillant l'architecture

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ② Une connexion piétonne sécurisée avec l'équipement scolaire à proximité est recherchée
- ③ Les accès viaires comportent deux options, l'une d'entre elle doit être privilégiée, les deux peuvent néanmoins être exploitées.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver au maximum les sujets arborés au sein des espaces ludiques, notamment pour l'ombre mais aussi pour l'infiltration des eaux de pluie.
Les cours et espace partagés de l'équipement scolaire seront travaillés de manière à utiliser un minimum de matériaux imperméables.

Qualités constructives et performances énergétiques

Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive
Permettre des espaces de pédagogie extérieurs
Viser la démarche Négawatt





Site N° : C7

Situation : Rue Nalindra



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIERS GREFFES

Surface DAP : 1,24 ha
Surface zone AU : 1,18 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Rue Nalindra

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 41 dont 20% de logement social
Densité minimale : 35 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Réserver les implantations les moins denses à proximité des sites déjà urbanisés
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente. Le site en point haut devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif.
Rechercher à rythmer la façade urbaine et paysagère nouvellement créée côté nord le long du talus par un travail fin de l'épannelage des logements collectifs

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ② Limiter les entrées et sorties sur la voie principale.
Rechercher un bouclage à la voie principale avec une voie secondaire sur site en sens unique si possible.
Rechercher un maillage piéton sur un principe haut/bas perpendiculaire à la voirie et en parallèle des lignes de talus.
- ③ La desserte du site au nord se fera par le biais d'un accès déjà existant.

Principe paysagers et environnementaux

- ④ Observer un retrait minimum des implantations au regard de la voie et travailler le front de rue en limitant l'usage de muret ou leur hauteur.
Végétaliser et travailler les talus sous forme de micro terrasses et fascines, sur lesquelles des jardins vivriers peuvent être intégrés

Qualités constructives et performances énergétiques

- Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie sur la partie sud du projet
Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie) ou par secteur Nord et Sud





Site N° : C8

Situation : Route de Moussimou Rassi



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 0,33 ha
Surface zone AU : 0,33 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Mangrove

② Route de Moussimou Rassi

Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 26 dont 20% de logement social
Densité minimale : 80 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre une évolution de la zone afin de pourvoir à une étape de relogement provisoire dans un temps 1 puis de création de logement social en temps 2.

Permettre une occupation mixte sur la partie est de l'opération avec commerce en RDC.

① Prévoir l'emprise poste de relevage et refoulement tel que proposé dans le schéma.

Veiller à travailler les implantations à l'échelle de l'opération globale en conservant une vue sur la baie accessible depuis l'espace public.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

② Réaliser un accès mutualisé pour le site avec espace de retournement et ou bouclage en option si cela est envisageable.

Réaliser un espace de stationnement mutualisé en entrée de site pour dédier un espace pacifié sans voiture sur le reste de l'opération.

Réaliser une traversée piétonne transversale

Principe paysagers et environnementaux

③ Réaliser un espace central public partagé et végétalisé

Réaliser un espace de jeu partagé pour l'opération

Maintenir et renforcer la végétalisation existante des abords et travailler l'aménagement de l'espace pour capter les eaux pluviales à la parcelle et sur les abords. Une exigence de zéro rejet eau pluviale sur ce site doit être envisagé

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de matériaux perméable et filtrant sur la partie centrale et les abords du projet

Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis

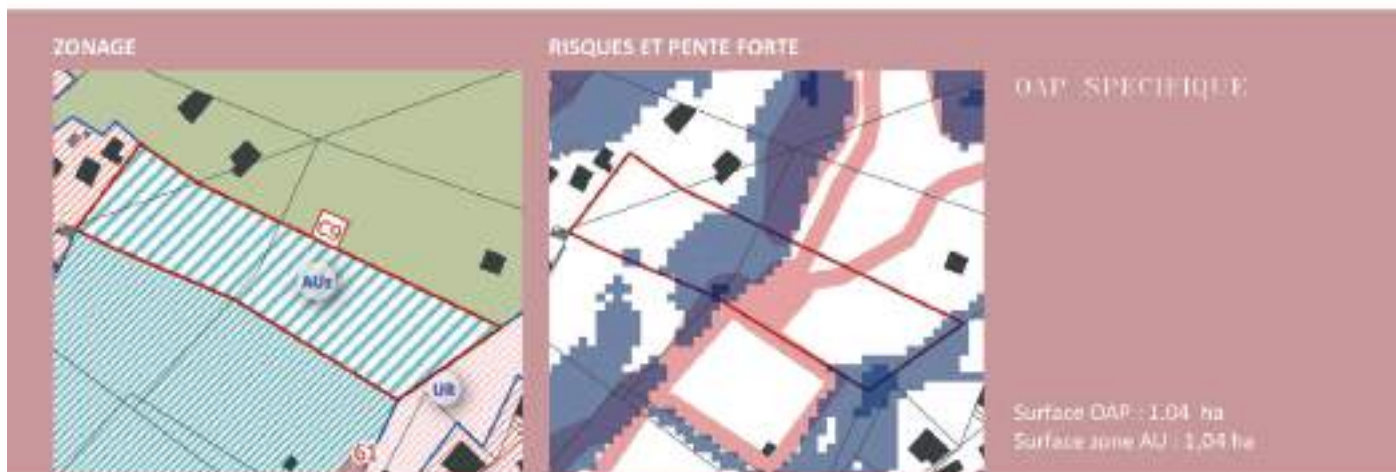
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie) ou mutualisée à l'échelle de l'opération





Site N° : C9

Situation : Village de Chieoni au stade



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Stade

0 100 m

Typologie de l'opération : équipement public
Équipement attendu : équipement sportif
Autre : équipement recevant du public

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Rechercher l'absence de construction sur le site et réserver l'espace pour un terrain de sport.
- 1 Limiter au maximum les déblais en travaillant l'aménagement
- 1 L'implantation de vestiaires peut être envisagée sur la partie sud-est du site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- 2 Une connexion piétonne sécurisée entre les deux parties aménageables doit être réalisée incluant une connexion douce avec l'équipement déjà présent
- Une seule desserte viaire doit être réalisée

Principe paysagers et environnementaux

- Penser la réalisation du/des terrains de sport de manière à pouvoir être inondé.
- 3 Travailler le talus de manière à servir le site de sport / parcours de sport / espace de repos, passerelle inondable, et la gestion des eaux pluviales par un travail sous forme de micro-terrassements et fascines.
- Maintenir au maximum la végétation en place

Qualités constructives et performances énergétiques

- Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive
- Viser une exemplarité d'aménagement résiliente face aux risques et pentes naturelles
- Viser la démarche Négawatt





Site N° : C10

Situation : Avenue du Collège



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface OAP : 2,47 ha
Surface zone AU : 1,86 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Collège

② Service médical

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 93 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- 1 Réaliser deux sites distincts de projet, l'un côté nord, l'autre côté sud
- 1 Préserver le point haut de toute implantation bâtie en préservant les sujets arborés.
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente. Chaque site devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif ou une seule entité bâtie.
Rechercher à rythmer la façade urbaine et paysagère nouvellement créée sur coteau, en mêlant bâti et végétation arborée au maximum.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Proposer deux accès potentiels : un à chaque site de projet. L'économie de l'accès sud peut être envisagée. Eviter autant que possible une transversale viaire entre les deux sites.
- 2 Rechercher un bouclage à la voie principale en sécurisant l'accès nord par un aménagement spécifique (position indicative)
Réaliser un maillage piéton transversale Nord Sud, incluant un bouclage avec la commune de Ouangani
La desserte du site sud se fera par le biais d'un accès déjà existant et sa mise à niveau nécessaire.

Principe paysagers et environnementaux

- Observer un retrait minimum des implantations au regard de la voie et travailler le front de rue en limitant l'usage de muret ou leur hauteur.
- 3 Préserver la ravine de toute forme d'aménagement. Préserver la végétation en place et permettre la restauration d'une part de ses abords par un renforcement de la végétalisation dans les règles de l'art (plaquette BRGM de lutte contre l'érosion).

Qualités constructives et performances énergétiques

- Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et un ensoleillement des toitures maximale
- La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque entité (nord / sud) (solaire, récupération des eaux de pluie)





Site N° : C12

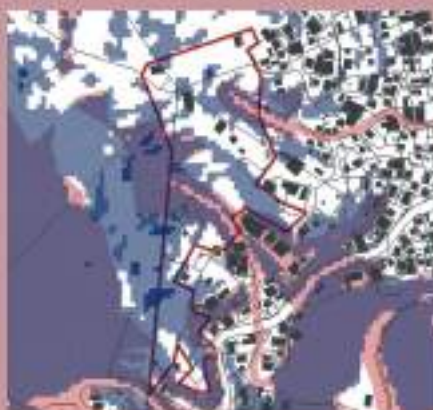
Situation : Village de Chiconi



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 3,19 ha
Surface zone AU : 2,46 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 86 dont 20% de logement social
Densité minimale : 35 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Réaliser deux sites distincts de projet, l'un côté nord, l'autre côté sud
- Chaque site devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif ou une seule entité bâtie.
- Réserver les implantations les moins denses à proximité des sites déjà urbanisés

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Réaliser un maillage piéton transversal Nord Sud qui constituera l'armature principale et permettra de relier les deux sites.
- La desserte viaire se fera par des axes est-nord ou est-sud en évitant autant que possible une transversale entre les deux sites et en s'appuyant sur les axes à l'est déjà existant.
- La création d'accès à l'ouest et au sud de l'opération ne sont pas autorisés.

Principe paysagers et environnementaux

- Conserver non constructible les trois espaces végétalisés. Seul le passage piéton en passerelle ou pilotis sera toléré. Réserver ces espaces de transition à un travail des talus et leur préservation et renforcer la végétation.
- Observer un retrait des implantations au regard des zones non constructibles et végétalisées.

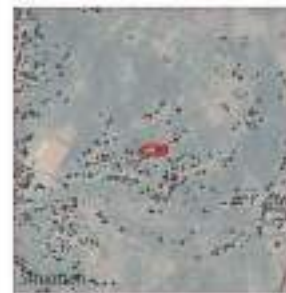
Qualités constructives et performances énergétiques

- La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque entité (nord / sud) (solaire, récupération des eaux de pluie)
- Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie
- Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et un ombrage naturel par le maintien de la canopée en place.
- Rechercher une implantation sur pilotis autant que possible et imbriquer à la pente et limiter tout travail du sol (déblais notamment)



Schéma complémentaire du RHI venant préciser certains éléments du schéma d'OAP





Site N° : C14

Situation : Village de Chiconi



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif

Nombre de logements attendu : 11

Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente. Le site en point haut devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Proposer deux accès potentiels par le biais des dessertes existantes et leur mise à niveau nécessaire.
Les déplacements piétons au sein du site sont encouragés.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver la végétation en place et la renforcer.
Accompagner le point haut d'une forte végétation arborée.
Renforcer la végétation et travailler les talus aux limites du secteur.

Qualités constructives et performances énergétiques

La part des énergies renouvelables sera encouragée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie)



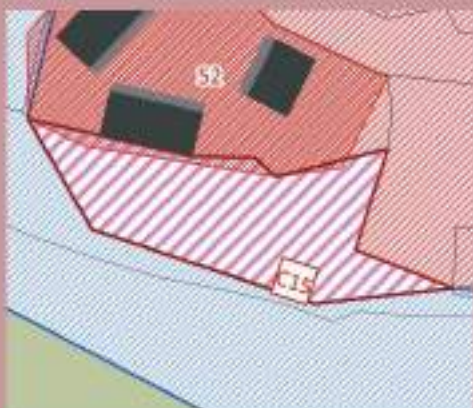


Site N° : C15

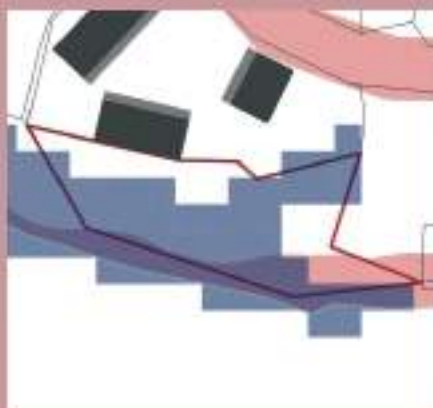
Situation : Village de Chiconi



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUARTIER GRIFFE

Surface OAP : 0,11 ha
Surface zone AU : 0,11 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0

100 m

Typologie de l'opération : équipement public
Équipement attendu : réfectoire pour l'école élémentaire
Autre : équipement recevant du public

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Implanter le réfectoire sur la partie nord du site, le plus éloigné de la limite sud pour préserver la baie.
- Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) de l'équipement
- Réserver une visibilité depuis l'espace public vers le lagon au sein de la trame bâtie

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

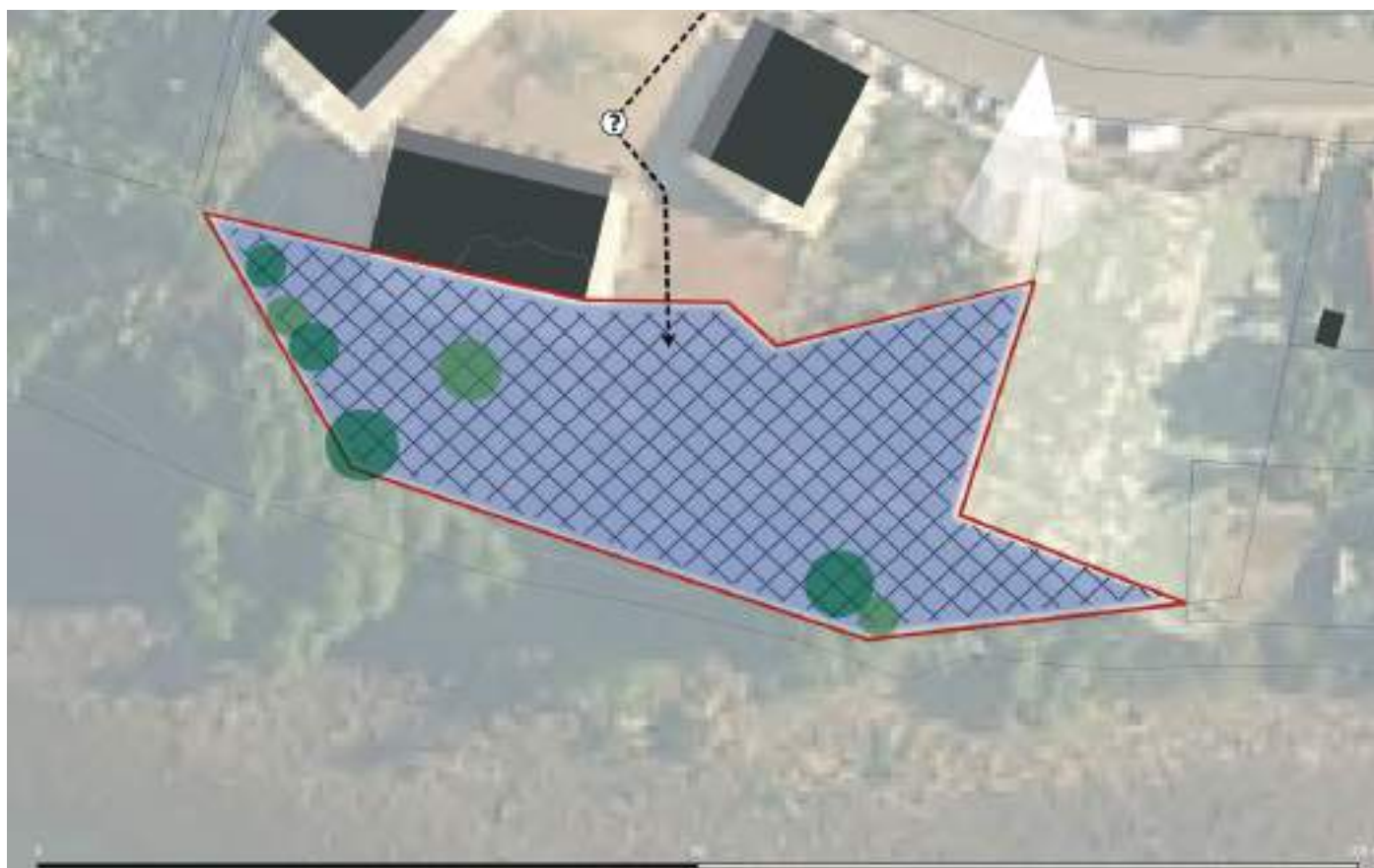
- Une desserte secondaire rattachée à la voirie existante peut être envisagée pour sans perturber le fonctionnement de l'équipement déjà présent (école élémentaire) et pour des usages occasionnels.

Principe paysagers et environnementaux

- Maintenir et renforcer la végétation en place et permettre l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle
- Observer un retrait des implantations au regard des talus présents et la présence de la baie.

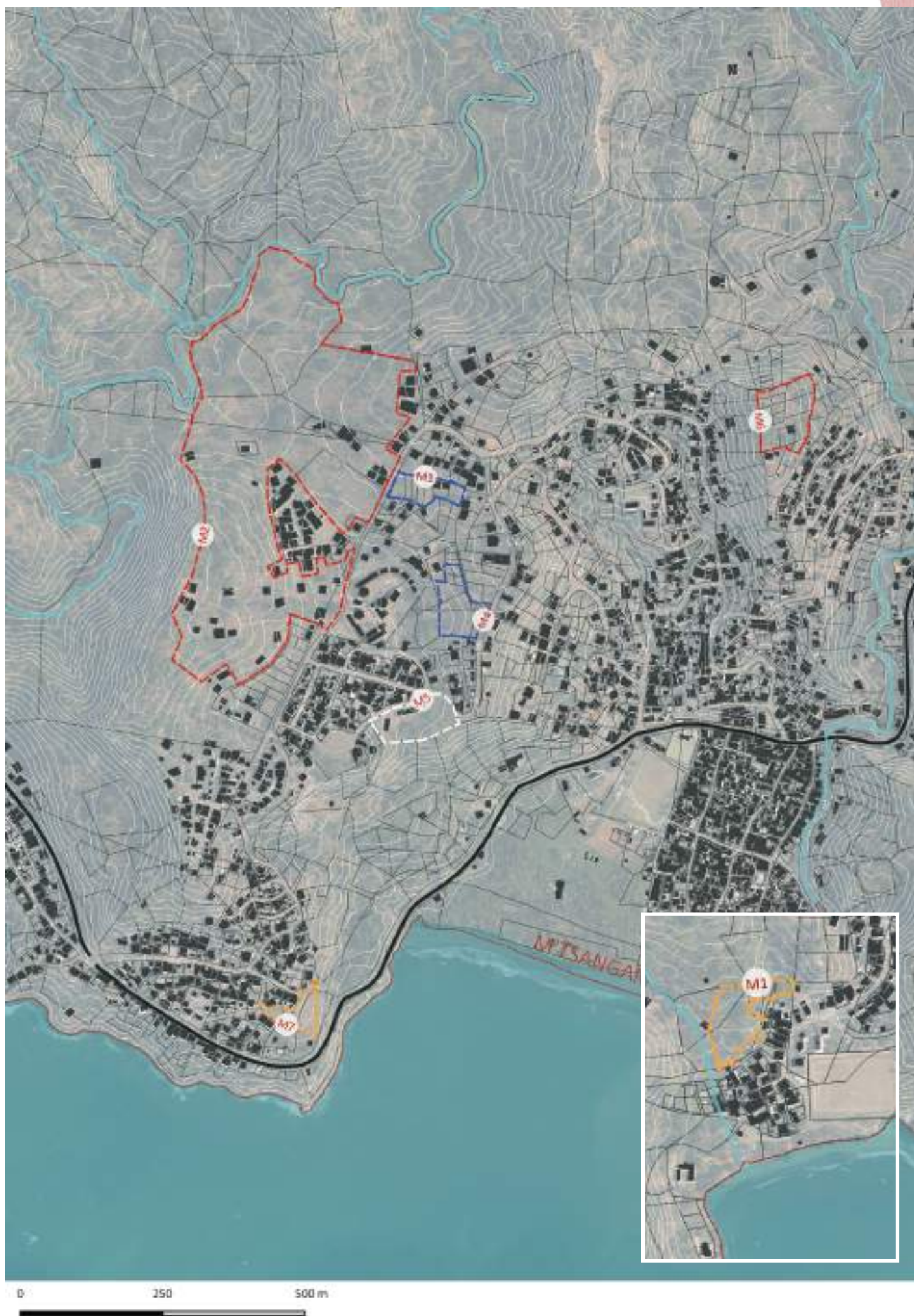
Qualités constructives et performances énergétiques

- Viser la démarche Négawat.
- Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive.



4.2 M'TSANGAMOUJI

N° OAP	TYPLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	% DE LOGEMENTS SOCIAUX POSSIBLE (MAXIMUM AUTORISÉ)	% DE LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM	DENSITÉ MINIMALE
M1	QUARTIER GREFFE	Mliha	0,66	0,5	10	100%	–	20
M2	NOUVEAU QUARTIER	Avant le Mroni Massimoni	17,9	16,5	600	80%	20%	50
M3	COUTURE	Rue Moichidou	0,51	0	20	80%	–	40
M4	COUTURE	Rue de la Mizane	0,74	0,61	18,3	80%	10%	30
M5	OAP SPECIFIQUE	Ecole primaire	0,85	0,51	–	–	–	
M6	NOUVEAU QUARTIER	Chemin Saindou Ali Vita	1,03	1,03	51,5	80%	20%	50
M7	QUARTIER GREFFE	Moustoifa	0,39	0,39	11,7	80%	–	30
TOTAL HABITAT			22.1	19,54	711			





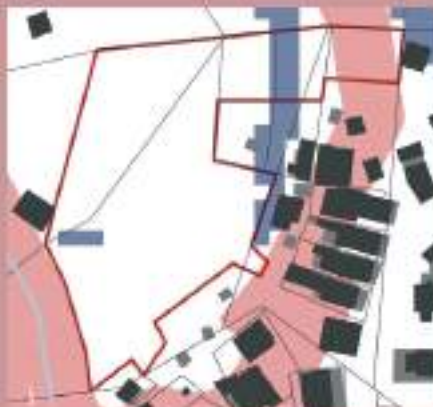
Site N° : M1
Situation : Mliha



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIÉ GRIPPÉ

Surface DAP : 0,66 ha
Surface zone AU : 0,50 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / exceptionnellement intermédiaire
Nombre de logements attendu : 10 dont 0% de logement social
Densité minimale : 20 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Chaque implantation bâtie fera l'objet d'une recherche fine d'implantation dans la pente tant dans sa forme architecturale que dans son emplacement même.

La hauteur du bâti ne pourra pas dépasser R+1+C sauf en point bas et s'il s'agit de logement intermédiaire

La typologie bâtie (individuelle, mitoyenne, collective) est laissée libre sous réserve de la production minimale de logements demandée.

Veiller à intégrer la présence des bâtis existants en contrebas dans l'implantation et hauteur choisie.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Réaliser un seul et unique accès viaire en sens unique depuis l'entrée du village.
Viser un gabarit minimal d'emprise et un travail fin des talus consolidés et revégétalisés après aménagement.

Principe paysagers et environnementaux

- ② Préserver non constructible et sans aménagement en dur la partie sud et ouest de l'opération .
Aucun aménagement susceptible d'entraver l'hydrologie du site et infiltration ne sera autorisé, il sera préférentiellement dédié aux espaces de jardins (mutualisés ou non).

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une implantation sur pilotis et imbriquer à la pente et limiter tout travail du sol (déblais notamment)

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté

Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle

La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle individuelle ou mutualisée à l'échelle du village





Site N° : M2

Situation : Avant le Mroni Massimoni



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface : 17,9
Surface zone AU : 16,5 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

① Collège

② Mroni Massimoni

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / intermédiaire / collectifs
+ mixité , équipements et commerces de proximité + résidence étudiante
Nombre de logements attendu : 600 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Réserver l'espace nord pour l'implantation d'un nouveau lycée et l'espace central Est pour un nouveau gymnase
 - ② Réserver un espace public central permettant l'accueil à terme d'un arrêt du transport câble et faire de cette place un Hub relais du Nord Ouest de l'île
- Répartir de manière stratégique l'offre en logement en l'imbriquant avec le tissu existant et en veillant à le diversifier au maximum.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

S'imprégner de la répartition des équipements publics du point haut au point bas afin de permettre un accès aux équipements facilité pour tous et par voie douce. S'imprégner des polarités nouvellement créées issues de l'usage de ces équipements et commerces de proximité, dans le but de répartir au mieux les déplacements. Enfin, une attention toute particulière doit être portée à la répartition des espaces publics et leur connexion entre eux par voie douce. Le réseau doux vise à se connecter au réseau de venelles et d'espace public existant.

Les voies principales s'appuient sur le réseau existant et doivent être mise à niveau avec transport en commun intégré pour l'une d'elle.

Viser une mutualisation des stationnements selon les usages et la temporalité de ceux-ci.

Principe paysagers et environnementaux

- ③ Limiter les terrassements par un travail architectural intégrant le bâti dans la pente
- Préserver la qualité paysagère des coteaux mahorais, et notamment de M'Tsangamouji par la préservation et renforcement des corridors arborés. L'ensemble des sujets arborés présents devront être recensés et préservés au sein de ces corridors. Rythmer et végétaliser le point haut au maximum.
- Plusieurs dispositifs de stockage des eaux doivent être intégrés, à l'échelle des opérations mais aussi de l'habitat individuel. Une exigence à hauteur de 6m³/hab est envisagée dans le cadre de ce projet.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.

Un objectif de passivité des équipements structurants : lycée et gymnase doit être assuré. Les surfaces dédiées : toits notamment, mais aussi les abords, peuvent permettre de produire une part non négligeables des besoins des équipements. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments publics doit être en tête des exigences de conception et ainsi viser la démarche Négawatt.

Améliorer la circulation de l'air entre les bâtiments et dans les bâtiments (orientation des ouvertures sur l'espace public, orientation des constructions en couplant avec le facteur ensoleillement)





Site N° : M3

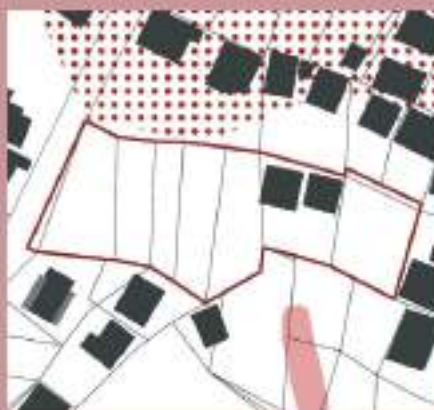
Situation : Rue Moichidou



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 0,51 ha
Surface zone AU : 0 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Restaurant

② Chemin piéton

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 20 dont 0% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Implanter la part de logements collectifs sur la partie ouest de l'opération
- Implanter le bâti de manière à préserver les covisibilités et l'intimité

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- 1 Réaliser un accès viaire unique sur l'opération, en sens unique et boucler avec la voie Est déjà existante
Préserver et privilégier l'accès piéton
Privilégier des espaces de stationnement mutualisé à l'échelle de l'opération dense à l'ouest
Mutualiser les accès à la partie Ouest en un seul accès viaire.

Principe paysagers et environnementaux

- 2 Préserver les arbres de haut jet sur les parcelles
Favoriser l'infiltration à la parcelle et viser l'objectif d'une infiltration des eaux de pluie à 100% sur le site.

Qualités constructives et performances énergétiques

- Maximiser la part de pleine terre des parcelles
- Appliquer les principes de bioclimatisme maximisés
- La part des énergies renouvelables dans le bilan énergétique global de l'opération sera d'au moins 20%.





Site N° : M4

Situation : Rue de la Mizane



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 0,74 ha
Surface zone AU : 0,61 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat collectif

Nombre de logements attendu : 18,3 dont 10% de logement social

Densité minimale : 30 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Inscrire la part de l'opération la plus dense sur la partie sud de l'opération.

Travailler l'inscription dans la pente sur la partie sud de l'opération.

Travailler les covisibilités entre l'espace nord et Sud de manière à réserver une vue pour tous vers la baie.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser un accès viaire unique sur l'opération avec aire de retournement

1 Préserver et valoriser le déplacement doux existant sur le site et le connecter au cheminement doux existant côté ouest

Principe paysagers et environnementaux

Préserver des espaces non constructibles sur les parties les plus abruptes du site

Préserver les arbres qui délimitent l'espace et présents sur le site

Limiter l'érosion par un traitement léger en terrasse sur l'ensemble du site et avec des fascines sur les parties les plus abruptes

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre des parcelles

Appliquer les principes de bioclimatismes intégrant le dénivelé naturel du site

La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque entité (nord / sud) (solaire, récupération des eaux de pluie)

La partie sud peut prévoir une part de production d'énergie minimale de 20% de la consommation de l'opération





Site N° : M5

Situation : Ecole primaire



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 0,85 ha
Surface zone AU : 0,51 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Ecole primaire

② Commerce

Typologie de l'opération : équipement public

Équipement attendu : Cuisine centrale

Autre : équipement recevant du public

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Implanter les besoins liés à l'extension de la cuisine centrale sur la partie Est du site, le plus éloigné du centre de la parcelle

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Une connexion piétonne sécurisée entre les deux parties aménageables peut être réalisée si besoin incluant une connexion douce avec l'équipement déjà présent
- ② Un seul accès viaire est autorisé et nécessitera un retrait au sein du site pour sécuriser l'entrée au site

Principe paysagers et environnementaux

- Travailler le talus de manière à le préserver et lui intégrer directement la gestion des eaux pluviales par un travail sous forme de micro-terrassements et fascines
- ③ Maintenir et renforcer la végétation en place

Qualités constructives et performances énergétiques

- Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive
- Viser la démarche Négawatt





Site N° : M6

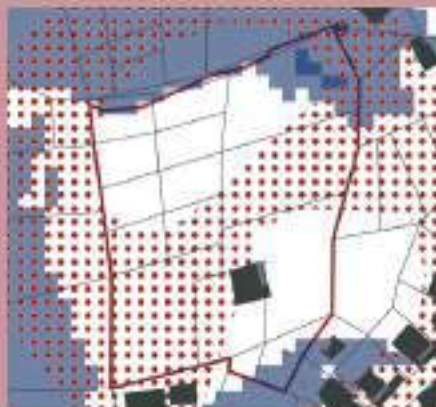
Situation : Chemin Saindou Ali Vita



ZONAGE



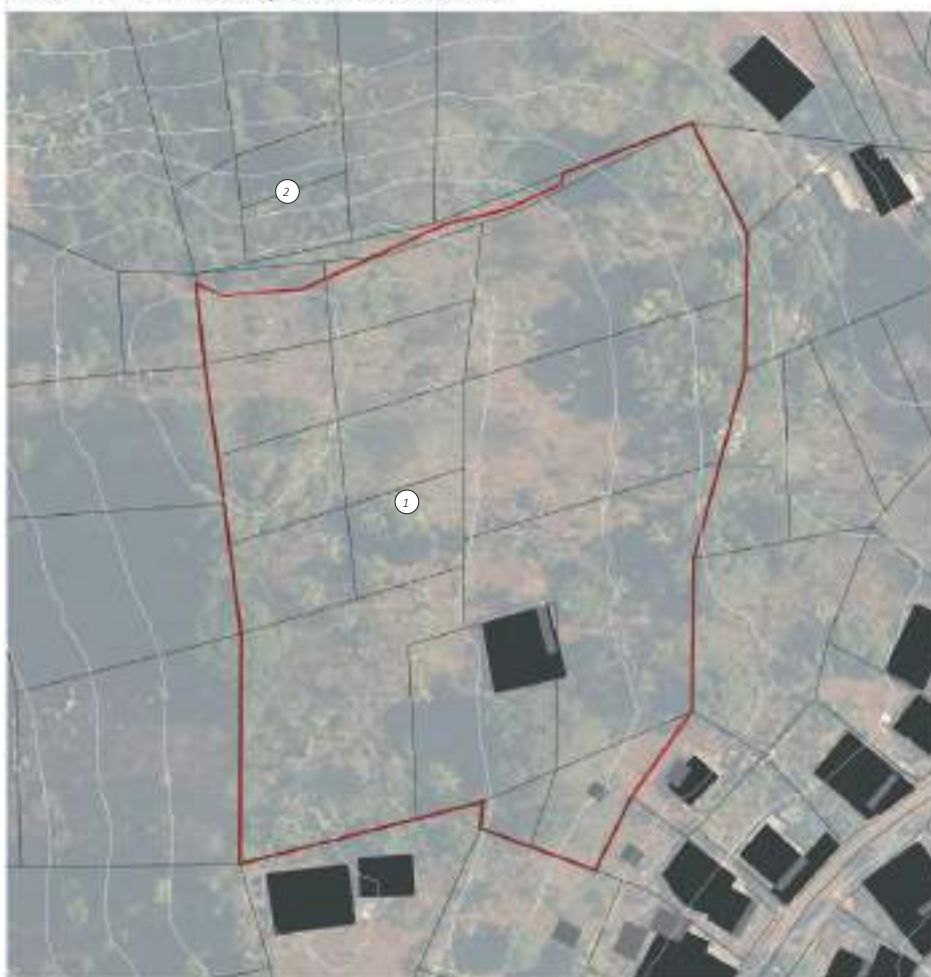
RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 1,03 ha
Surface zone AU : 1,03 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : *51,5 dont 20% de logement social*
Densité minimale : *50 log/ha*

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone notamment au sud-est. Les formes plus denses devront se développer au nord.

Rechercher un travail fin de l'épannelage des logements collectifs au regard du coteau.

La forme architecturale des collectifs doit répondre à la densité minimale demandée et peut être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée, intermédiaire...)

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Proposer deux accès potentiels : un à chaque site de projet.

Réaliser un maillage piéton transversale permettant une desserte Nord Sud et Est Sud

Les accès ouest et nord-ouest ne sont pas autorisés

Principe paysagers et environnementaux

Préserver et renforcer la végétation sur l'ensemble du périmètre.

Végétaliser les abords permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale et un ombrage.

Veiller à arborer le cheminement piéton pour permettre une transition entre l'espace résidentiel peu dense et les collectifs.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire





Site N° : M7

Situation : Impasse Moustoifa



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : *habitat individuel / individuel mitoyen / collectif*
Nombre de logements attendu : 11,7
Densité minimale : 30 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Veiller à travailler les implantations à l'échelle de l'opération globale en conservant une vue sur le lagon accessible depuis l'espace public.

Travailler finement les formes bâties au regard du bâti déjà présent dans la zone et des vues à préserver.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte du site se fera en bouclage par le biais des accès déjà existant.

Les accès ne seront pas autorisés sur la partie est et sud du site.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver et renforcer la végétalisation existante

Travailler les talus et limiter au maximum les déblais en travaillant l'architecture et en développant la végétation notamment à l'est.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire. Une exigence de zéro rejet eau pluviale sur ce site doit être envisagée.



4.3 OUANGANI

N° OAP	TYPLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	% DE LOGEMENTS SOCIAUX POSSIBLE (MAXIMUM AUTORISÉ)	% DE LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM	DENSITÉ MINI- MALE
O1	QUARTIER GREFFE	Coconi	6,65	6,34	0	-	-	-
O3	NOUVEAU QUARTIER	Kahani 3	0,63	0,63	31,5	100%	10%	50
O4	NOUVEAU QUARTIER	Coconi Barakani	32,49	20,7	650	50%	20%	80
O5	NOUVEAU QUARTIER	Kahani 2	18,3	8,11	114,8	80%	20%	80
O6	QUARTIER GREFFE	Coconi Barakani	11,8	10,5	600	80%	20%	50
O7	NOUVEAU QUARTIER	Ouangani les hauts	10,51	6,49	194,7	80%	20%	30
O9	OAP SPECIFIQUE	Kahani 3	6,9	6,9	24	-	-	40
O10	OAP SPECIFIQUE	Route Benara	0,08	0,08	-	-	-	-
O12	NOUVEAU QUARTIER	Kahani	1,59	1,59	-	-	-	-
O13	OAP SPECIFIQUE	Ansakoua	0,4	0,4	-	-	-	-
TOTAL			89,4	61,7	1615			





Site N° : 01
Situation : Coconi



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Lycée agricole

0 100 m

Typologie de l'opération : activité économiques

Activité attendue : Artisanat et autre activités du secondaire et tertiaire

Autre : -

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction et/ou l'extension des bâtis industriels et artisanaux.

Les sites de stockage de matériaux, de tri, seront mutualisés au maximum et trouveront une intégration architecturale et paysagère spécifique (arrière de site / mise scène spécifique...)

- 1 Observer un retrait des implantations le long de la limite ouest pour limiter les nuisances avec l'occupation de la zone ouest.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- 2 Deux accès seulement pourront être créés le long de la nationale 2. Ils amèneront des aménagements spécifiques sous forme de carrefour ou accès sécurisé.

L'accès mutualisé entre deux parcelles sera recherchée

Les sites de livraison et stationnements visiteurs seront mutualisés à l'échelle du site (en un ou plusieurs points)

Pacifier le trafic sur la partie ouest davantage résidentielle.

Principe paysagers et environnementaux

Travailler particulièrement l'organisation architecturale et paysagère du coteau avec un travail d'intégration et de répartition des volumes et du rythme sur l'ensemble du coteau

- 3 La qualité paysagère du site en linéaire le long de la nationale doit être particulièrement poussée pour constituer une entrée de territoire à l'image exigeante et dynamique (limitation de l'affichage, travail de façade, lisibilité depuis la nationale...)

Toute implantation bâtie ou aménagement d'infrastructure sur le secteur Ouest devra être étudiée de manière à maîtriser leurs incidences potentielles sur le vallon du Mro wa Coconi.

- 4 Une trame arborée préservée et renforcée transversale du point haut au point bas au sein du site est exigée
Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable sur parcelle en restant vigilant sur les exigences de système anti-pollution pour les activités concernées.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une implantation sur pilotis et imbriquer à la pente et limiter tout travail du sol

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté

Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle

La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti et/ou mutualisée à l'échelle de la ZAE.





Site N° : 03

Situation : Kahani 3



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 0,63 ha
Surface zone AU : 0,63 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Quai de transfert de déchet

② Dépôt BTP

0 100 m

Typologie de l'habitat : *habitat collectif*

Nombre de logements attendu : *31,5 dont 10% de logement social*

Densité minimale : *50 log/ha*

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Privilégier la partie Est et centrale quant à l'implantation du bâti

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Un bouclage viaire d'est en ouest avec le réseau officiel en place est recherché.

Un espace central de stationnement mutualisé permettra d'optimiser l'espace dédié au bâti.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver les arbres présents sur le site notamment à l'Est.

Limiter l'érosion en privilégiant une implantation des jardins au sud, partagés ou non.

① Arborer la limite ouest en multistrata si possible afin de limiter les nuisances entre l'équipement en place et la zone de projet.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre du site en privilégiant l'habitat collectif.

Appliquer les principes de bioclimatisme intégrant l'exposition solaire optimale et une ventilation naturelle des bâtiments

La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle du site.

Un site de tri des déchets peut être envisagé sur site





Site N° : 04
Situation : Coconi Barakani



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface : 32,49
Surface zone AU : 20,7 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



- ① Lycée agricole
- ② Terrain de foot
- ③ Jardin botanique

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / intermédiaire / collectifs + mixité , équipements sportifs, scolaires et commerces de proximité

Nombre de logements attendu : 650 dont 20% de logement social

Densité : 80 log/ha Le secteur étant encadré par une ZAC, se référer à l'état d'avancement de ce dernier

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Répartir de manière stratégique l'offre en logements en l'imbriquant à la topographie marquée et en veillant à la diversifier au maximum.

- 1 Réserver l'accessibilité dans un second temps à un arrêt du transport câble et faire de cette place un Hub central de l'île (position sur le long terme mais anticipée dans la conception de la présente OAP)
Permettre l'implantation de deux équipements structurants.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

S'imprégner de la répartition des équipements publics du point haut au point bas afin de permettre un accès aux équipements facilité pour tous et par voie douce. S'imprégner des polarités nouvellement créées issus de l'usage de ces équipements et commerces de proximité, dans le but de répartir au mieux les déplacements
Prévoir une répartition des espaces publics et leur connexion entre eux par voie douce. Un bouclage avec l'existant est à prévoir.

- 2 La voie principale au nord doit permettre à terme de relier le nord et le sud de Coconi.
- 3 Un accès nord permettra de desservir l'Est de l'opération et sera limité à ce besoin afin de limiter l'impact de la desserte sur forte pente.
Viser une mutualisation des stationnements selon les usages et la temporalité de ceux-ci (notamment avec équipement sportif).

Principe paysagers et environnementaux

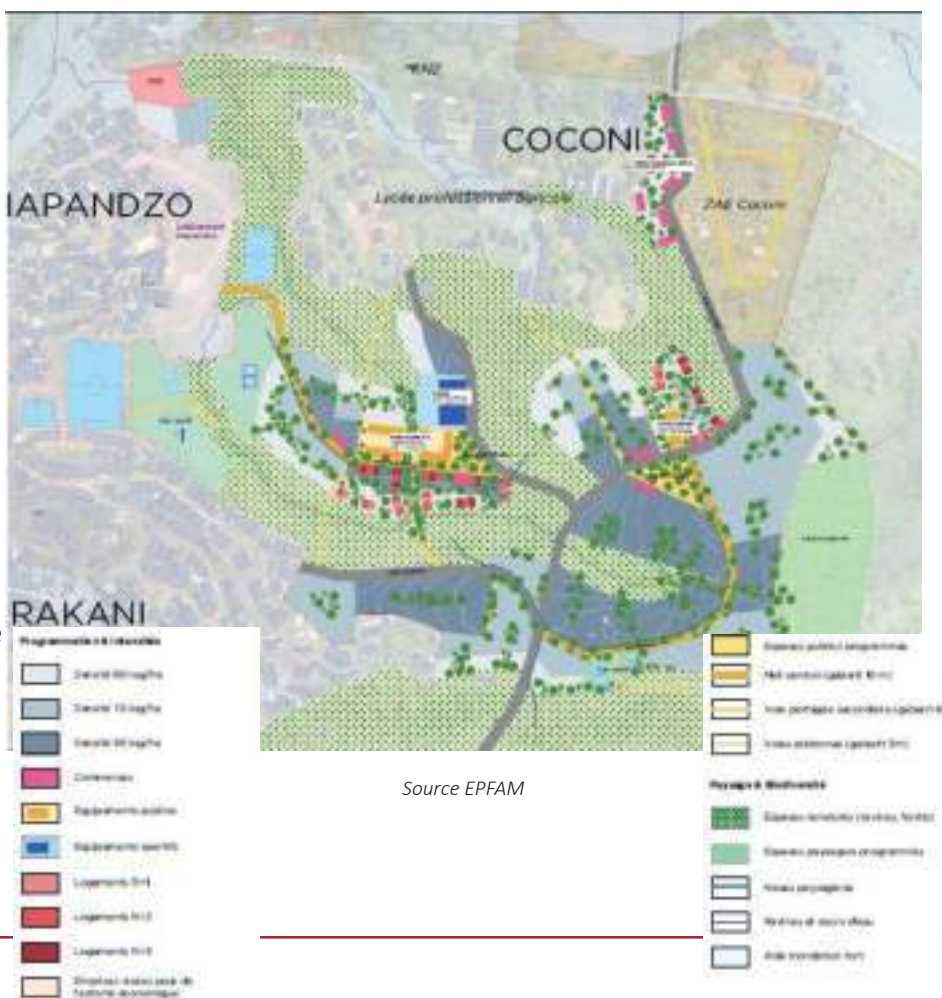
Limiter les terrassements par un travail architectural intégrant le bâti dans la pente
Préserver la qualité paysagère des coteaux mahorais, notamment par la préservation et renforcement des talus et préservation non bâti des points hauts. L'ensemble des sujets arborés présents devront être recensés et préservés au sein des corridors identifiés au schéma ci-dessous.
Plusieurs dispositifs de stockage des eaux doivent être intégrés, à l'échelle des opérations mais aussi de l'habitat individuel. Permettre le travail des talus en terrassement avec une production vivrière sous forme de jardins individuels ou partagés.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.

Un objectif de passivité des équipements structurants : sportif et scolaire doit être assuré. Les surfaces dédiées : toits notamment, mais aussi les abords, peuvent permettre de produire une part non négligeable des besoins. De la même manière, la sobriété et l'efficacité des bâtiments publics doit être en tête des exigences de conception et ainsi viser la démarche Négawatt.

Améliorer la circulation de l'air entre les bâtiments et dans les bâtiments (orientation des ouvertures sur l'espace public, orientation des constructions en couplant avec le facteur ensoleillement)





Site N° : 05
Situation : Kahani 2



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface : 18,28
Surface zone AU : 8,11 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Caserne pompier

0 100 m

Typologie de l'opération : habitat intermédiaire / collectifs + mixité , équipements sportifs, scolaires et commerces de proximité, activité économique , maison des association

Nombre de logements attendu : 600 dont 20% de logement social

Densité : 80 log/ha Le secteur étant encadré par une ZAC, se référer à l'état d'avancement de ce dernier

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Répartir de manière stratégique l'offre en logements en l'imbriquant à la topographie et au développement d'une trame arborée recomposée.

Viser une imbrication forte avec l'existant et une part de renouvellement et recomposition urbaine sur le site.

Se référer aux schemas pages suivantes

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Baser la répartition spatiale sur le squelette de voirie centrale Nord-Sud proposé permettant la répartition et mise à niveau des réseaux. Prévoir une répartition des espaces publics et leur connexion avec les équipements entre eux par voie douce. Un bouclage avec l'existant est à prévoir et à développer.

Un à deux accès secondaires doivent permettre d'irriguer le site de manière transversale.

Les stationnements sont à mutualiser au maximum.

Se référer aux schemas pages suivantes.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver la qualité environnementale des vallons, notamment par la préservation et renforcement végétalisé des talus et préservation non bâti de ces espaces. Travailler la récupération et infiltration des eaux de pluie à l'échelle du site en maximisant la part de pleine terre et un travail fin des lisières de l'opération globale.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.

Un objectif de passivité des équipements publics doit être assuré. Viser la démarche Négawatt.

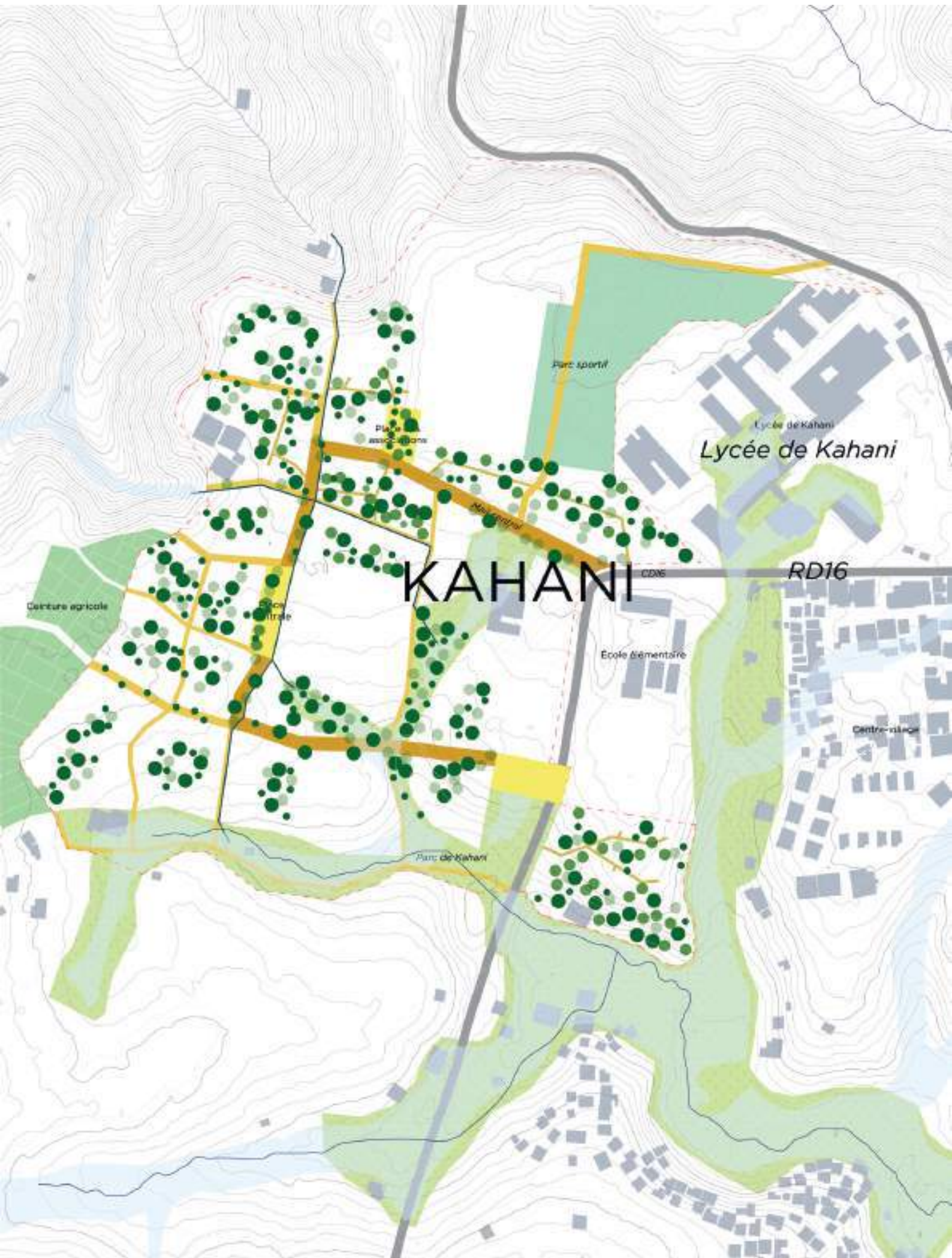
Permettre la récupération des eaux de pluie à l'échelle individuelle.



50m



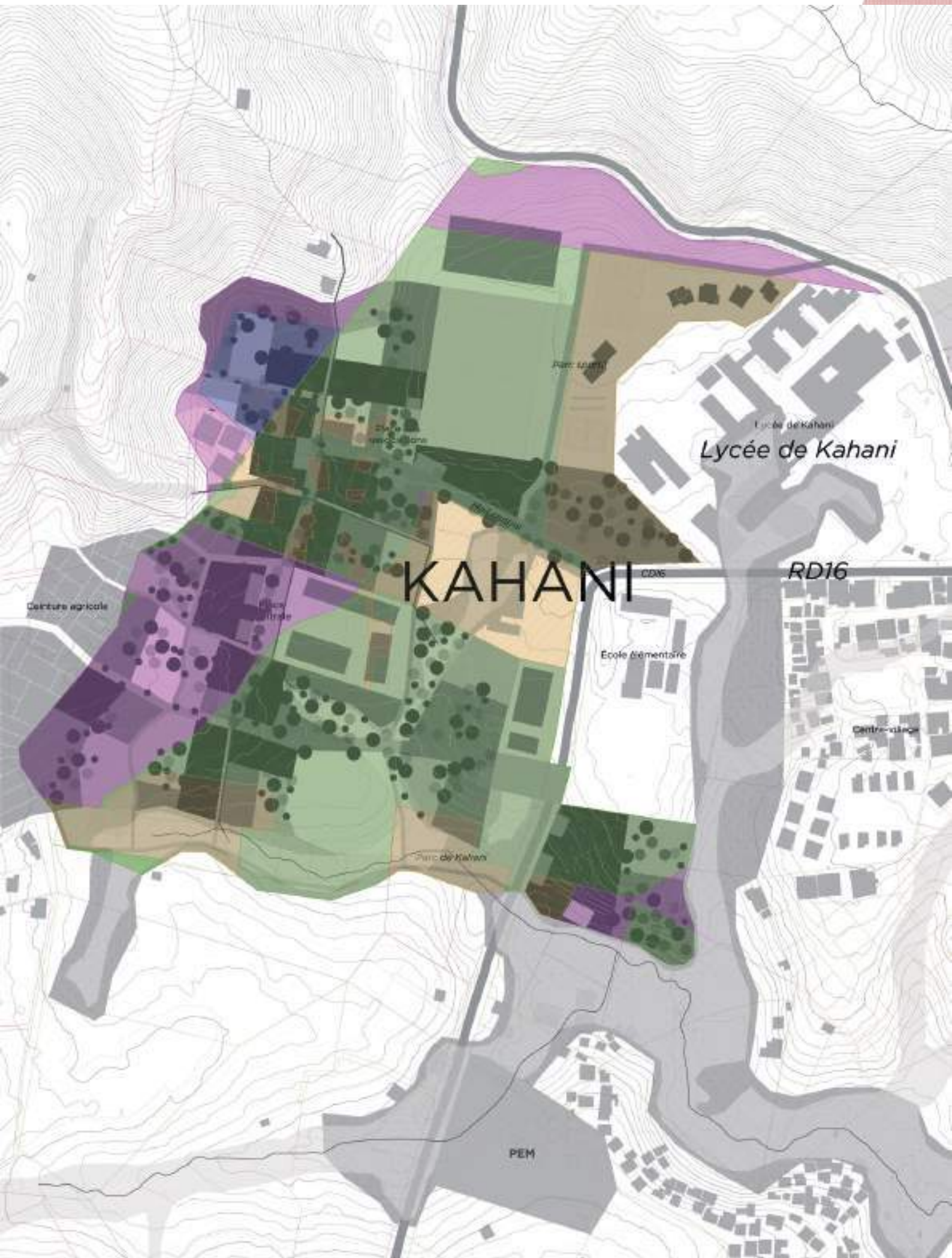
IM



50m

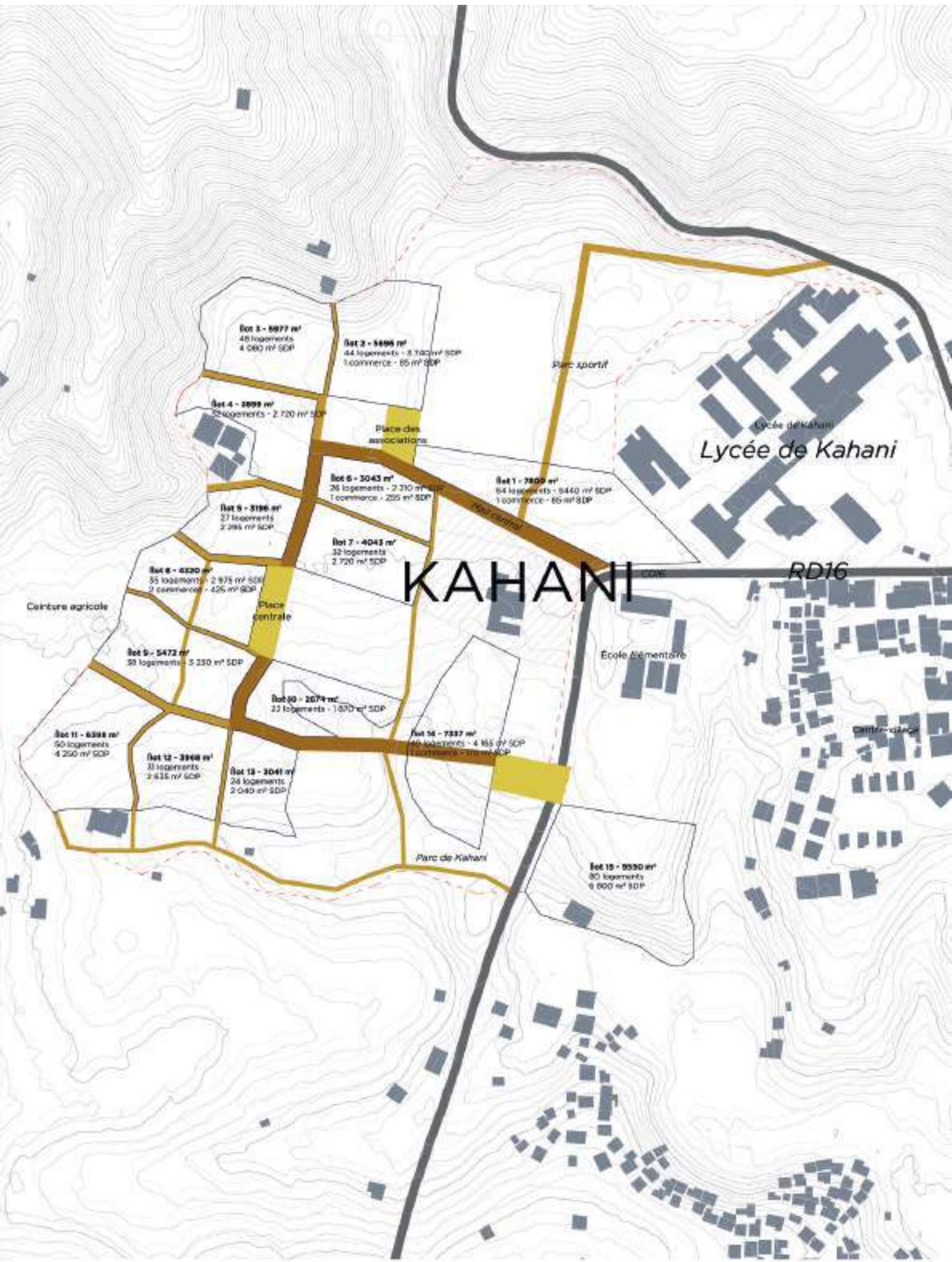


IM



500m





50m



IM





Site N° : 06

Situation : Coconi Barakani



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface OAP : 11.8
Surface zone AU : 10.47 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① MIC

② Commerce

0 100 m

Typologie de l'opération : habitat intermédiaire et collectif + activité économique + équipement d'art et de spectacle et autre équipement recevant du public

Nombre de logement attendu : 344,28 dont 20% de logement social

Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Répartir de manière stratégique l'offre en logements en l'imbriquant à la topographie marquée. Réserver l'organisation d'un espace public mixte intégrant possiblement des commerces en RDC organisés autour d'une place publique centrale accueillant un marché intercommunal. Réserver un espace public libre permettant d'accueillir de l'événementiel et des manifestations publiques.
- ② Réserver un espace dédié à un village artisan.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ③ Prévoir un raccordement viaire avec l'opération au nord de Coconi et la calibrer à hauteur. Réserver des espaces de stationnements mutualisés dédiés aux collectifs et viser une mutualisation temporaire avec les équipements publics (soirs / semaine / etc). Venir connecter les voiries secondaires avec le réseau existant.

Principe paysagers et environnementaux

- ④ Réserver les espaces de transition nord et sud à une consolidation et préservation des fortes pentes, par un travail de fascines et micro-terrassements pouvant accueillir des jardins vivriers sur les parties hautes de l'opération. Travailler particulièrement l'organisation architecturale et paysagère du coteau avec un travail d'intégration dans une trame arborée et de répartition des volumes et du rythme sur l'ensemble du coteau. Veiller à ne pas urbaniser les points hauts ou à les accompagner d'une forte végétation arborée.

Qualités constructives et performances énergétiques

Travailler la structure architecturale du marché de manière à répondre aux besoins locaux : ouverture, ventilation et accessibilité, mais aussi aménagement modulable et espace potentiel de cuisine (arrivée d'eau, brasero...)

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.

Un objectif de passivité des équipements publics doit être assuré. Viser la démarche Négawatt.

Permettre la récupération des eaux de pluie à l'échelle individuelle.





Site N° : 07

Situation : Ouangani les hauts



ZONAGE



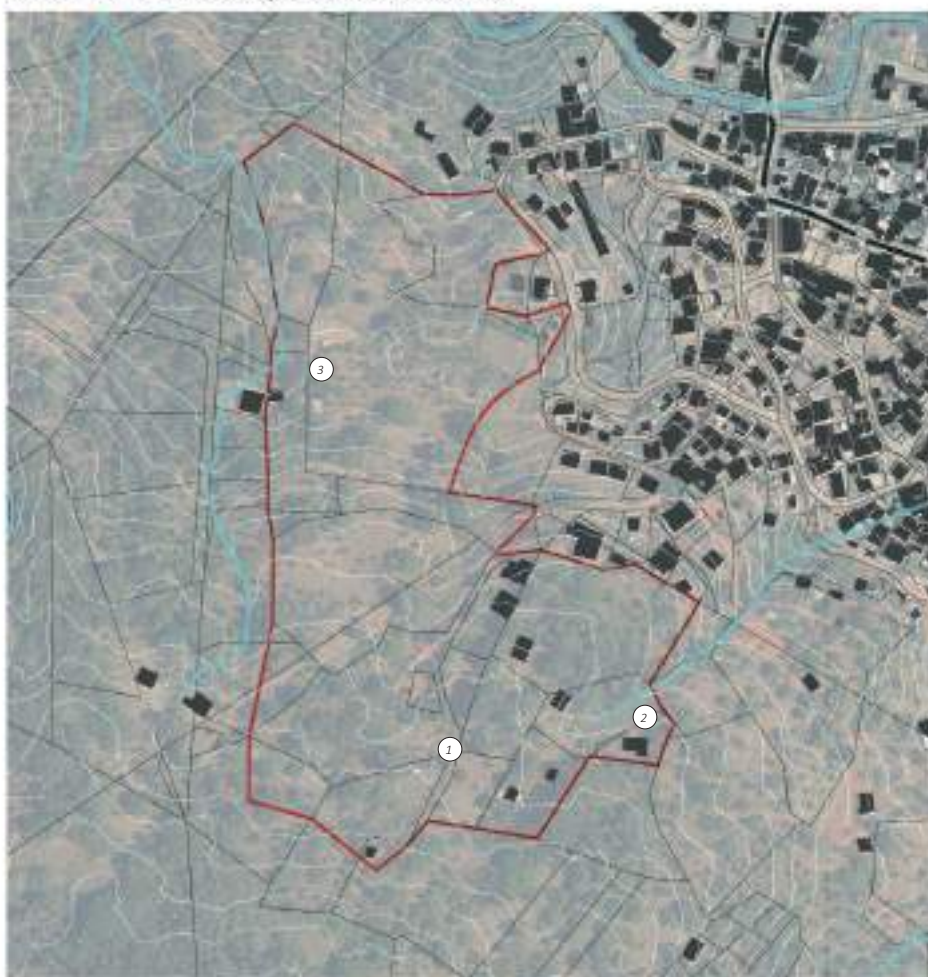
RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 10,51 ha
Surface zone AU : 6,49 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 194,7 dont 20% de logement social
Densité minimale : 30 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter les constructions de manière à constituer un coteau rythmé sans front bâti continu
Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) sur l'ensemble de l'opération. Imbriquer et répartir de manière cohérente autour du squelette de corridor et de topographie tel que proposé dans le schéma ci-dessous
La forme architecturale des habitats doit répondre à la densité minimale demandée et doit être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée, intermédiaire...)

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Développer deux accès principaux au nord site, en s'appuyant sur l'un existant. La trame secondaire doit s'imprégner de la topographie chahutée du site en limitant son impact sur les vallons Ouest et Sud qui jouxtent le site. S'appuyer sur leur aménagement pour préserver les abords et consolider un retrait végétalisé. Développer les déplacements doux de manière à irriguer et traverser l'opération (position indicative ici). Permettre une deuxième desserte pour le site en contrebas accompagné d'une poche de stationnement mutualisé.
Interdire tout accès sur les secteurs mentionnés d'une croix rouge et sur toute la façade Ouest.

Principe paysagers et environnementaux

- L'implantation de l'ensemble du bâti doit permettre de répondre à un enjeu paysager de grande échelle. La perception du site depuis l'Est doit faire référence aux coteaux bâtis mais végétalisés mahorais ; notamment sur la façade sud ouest du site perceptible depuis le village.
- ② Préserver un accès visuel et physique (piéton) au grand paysage depuis l'espace cité ci-avant. Réaliser un maillage végétalisé et arboré permettant -entre autre- la gestion des eaux pluviales.
- ③ Un espace public partagé et végétalisé est à réaliser en lieu et place du site officiellement existant et fonctionnel.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie et par opération et par aménagement de desserte.
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie)





Site N° : 09

Situation : Kahani 3



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



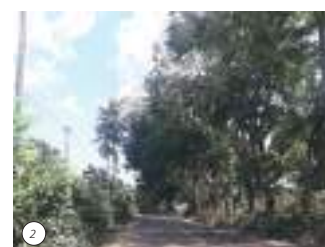
OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 6,9 ha
Surface zone AU : 6,9 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif
+ mixité, équipement public structurant et restauration écologique
Nombre de logements attendu : 24 dont 0% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

S'accorder avec les conclusions de Rhi proposées sur le site

Aménager le site en limite est, pour la construction de logements s'intégrant dans le tissu existant voisin.

Dédier le reste de la zone à l'implantation d'un ou des équipements publics structurants insulaires ou à intercommunaux

La structure d'aménagement et de répartition du bâti est basée sur la structure physique des ravines. Aucune construction ne sera autorisée sur ces espaces et abords immédiats.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Une connexion piétonne sécurisée transversale est le seul aménagement léger autorisé sur les espaces de corridors

Les accès sont limités aux abords des voies CCD1 et CCD16. Les déplacements au sein du site se font par voirie secondaires et sans bouclage transversale possible afin d'optimiser le foncier disponible au bâti et les impacts sur l'érosion et ruissellement

- ① Travailler les accès avec leur impact sur le trafic et sécurité en réalisant un carrefour / aménagement nécessaire sur la partie Ouest a minima.

Principe paysagers et environnementaux

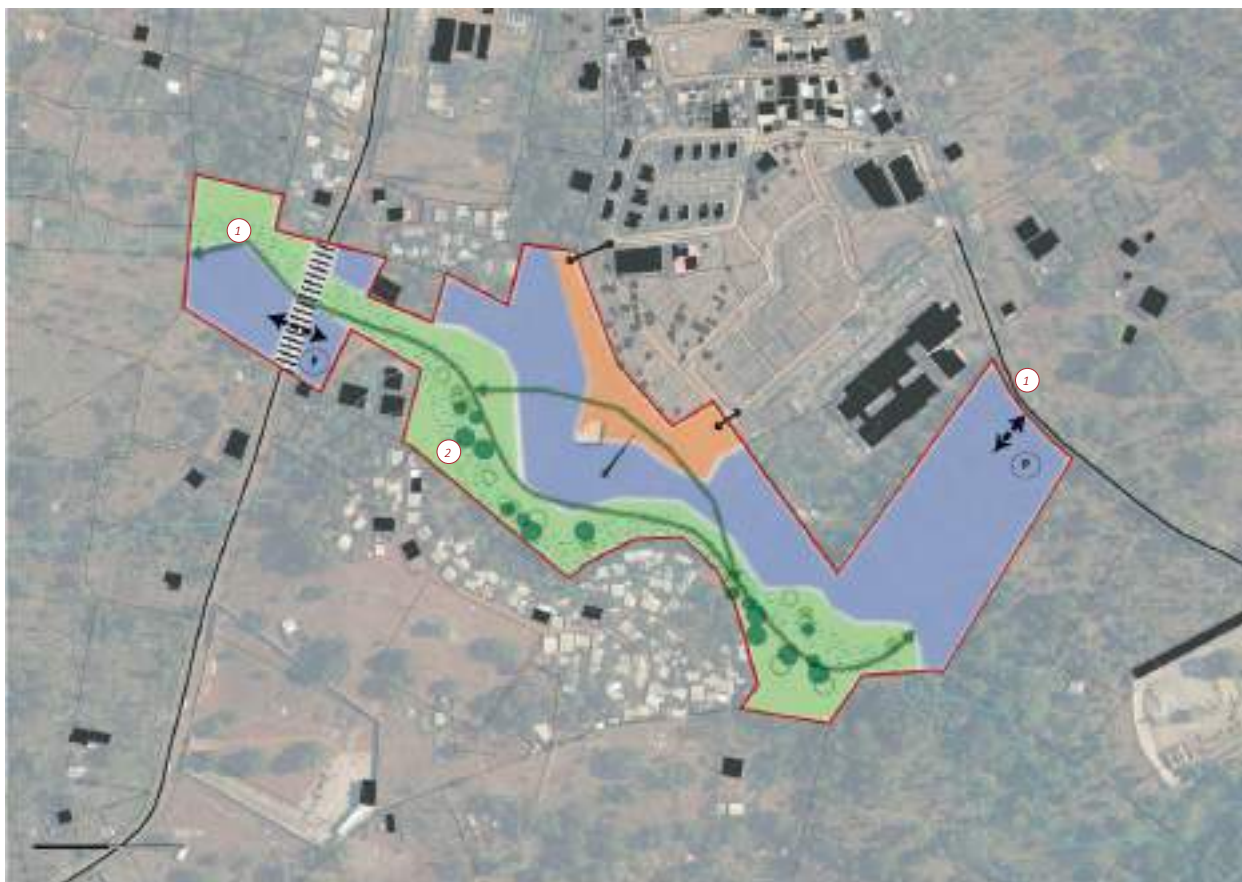
- ② Redéfinir le profil des ravines dans les règles de l'art (comme définies par les préconisations du BRGM) et leur végétalisation de manière à retrouver un espace non bâti, sécurisé pour tous, et au profil naturel efficient. Maintenir au maximum la végétation en place et venir la renforcer

Qualités constructives et performances énergétiques

Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive

Réaliser un aménagement paysager et environnemental résilient exemplaire face aux risques et pentes naturelles

Viser la démarche Négawatt



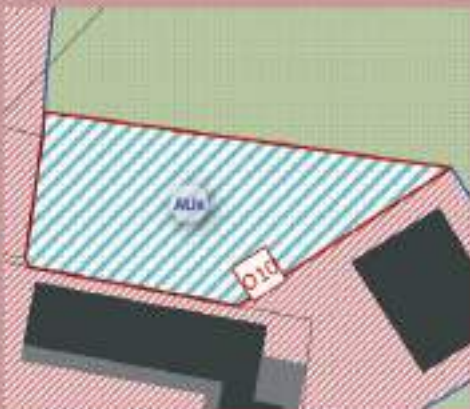


Site N° : 010

Situation : Route Benara



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 0,08 ha
Surface zone AU : 0,08 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0

100 m

Typologie de l'opération : équipement public
Équipement attendu : Réfectoire pour l'école élémentaire
Autre : équipement recevant du public

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

■ Implanter les constructions et travailler l'architecture de l'équipement de manière à constituer une harmonie avec l'équipement déjà existant

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

■ Un accès sur la limite ouest pourra être créé

■ Végétaliser et travailler les talus sous forme de micro terrasses et fascines permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale

■ Les espaces non bâtis devront être végétalisés et rester perméables.

Principe paysagers et environnementaux

■ Préserver au maximum les sujets arborés existants

Qualités constructives et performances énergétiques

■ Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive

■ Viser la démarche Négawat





Site N° : 012
Situation : Kahani



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 1,59 ha
Surface zone AU : 1,59 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



- ① Entreprise
- ② Dépôt matériaux

Typologie de l'opération : activité économiques

Activité attendue : Artisanat et autre activités du secondaire et tertiaire

Autre : -

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Permettre la construction et/ou l'extension des bâtis industriels et artisanaux.
- ① Les sites de stockage de matériaux, de tri, seront mutualisés au maximum et trouveront une intégration architecturale et paysagère en arrière de site
- ① Imbriquer les nouvelles constructions aux activités existantes sans négliger la capacité de mutualisation des espaces.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ② Un seul accès pourra être réalisé le long de la CCD16. Il nécessite un aménagement spécifique sous forme de carrefour ou accès sécurisé. Un bouclage avec la limite nord-est est possible.
- ② L'accès mutualisé entre deux parcelles sera recherchée
- ② Les sites de livraison et stationnements visiteurs seront mutualisés à l'échelle du site (en un ou plusieurs points).

Principe paysagers et environnementaux

- ③ Travailler la répartition des bâtis avec les activités déjà présentes.
- ③ Le traitement paysager linéaire le long de la CCD16 doit être particulièrement poussée pour constituer une véritable entrée sur Kahani.
- ③ Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable sur parcelle en restant vigilant sur les exigences de système anti-pollution pour les activités concernées.
- ③ Les arbres de haut jet encore présents sur site font l'objet d'une préservation ou a minima d'une replantation à l'identique en nombre et qualité.

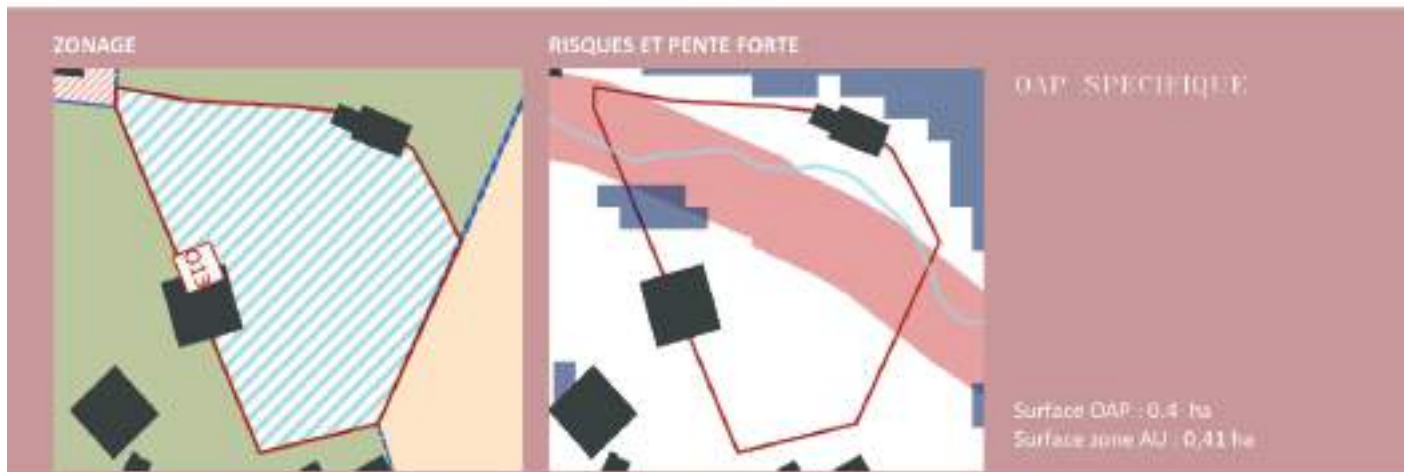
Qualités constructives et performances énergétiques

- ③ Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté
- ③ Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle tout en maîtrisant la pollution des eaux de surface. La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti et/ou mutualisée à l'échelle de la ZAE.

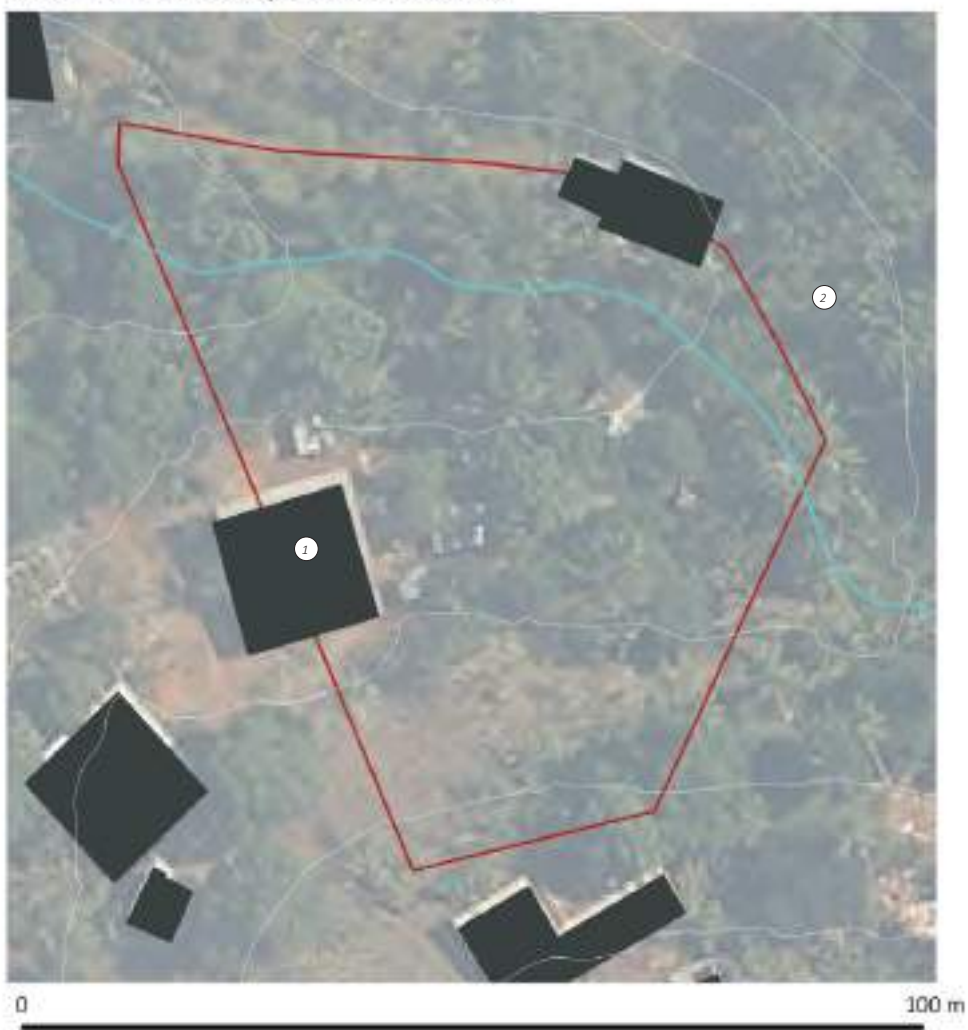




Site N° : 013
Situation : Ansakoua



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'opération : équipement public

Équipement attendu : activité touristique

Autre : -

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Préserver le point haut de toute implantation bâtie.

Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) de l'équipement ou de sa répartition dans l'espace si en plusieurs constructions.

Limitier au maximum les déblais en travaillant l'architecture.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser une desserte depuis la trame déjà présente au nord du site.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver non bâti la zone humide et la ravine au nord du site et renforcer la végétation.

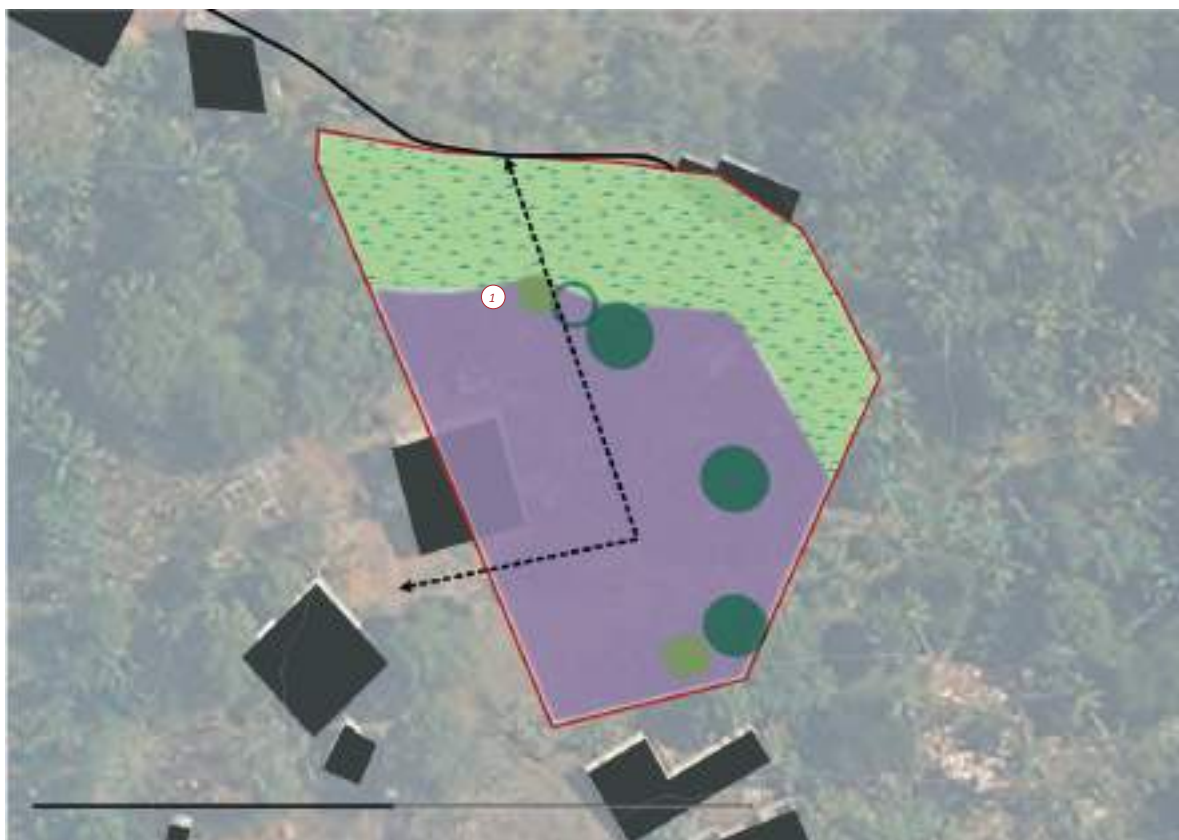
1 Observer un retrait des implantations au regard des talus présents et la présence de zone humide et cours d'eau.

Qualités constructives et performances énergétiques

Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive

Viser la démarche Négawat

Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable et permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle de la parcelle.



4.4 SADA

N° OAP	TYPLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	% DE LOGEMENTS SOCIAUX POSSIBLE (MAXIMUM AUTORISÉ)	% DE LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM	DENSITÉ MINIMALE
S1	COUTURE	Ymere	1,94	1,05	42	80%	10%	40
S2	NOUVEAU QUARTIER	Mtsagnouni	8,45	7,07	282,8	80%	10%	40
S3	COUTURE	Hagnakaoue	0,47	0,47	4,7	-	-	10
S4	OAP SPECIFIQUE	Mangajou	10,53	9,12	329	80%	10%	50
S5	COUTURE	Sada centre	2,48	2,31	103,95	80%	20%	35
S6	COUTURE	Sada centre 2	1,48	0,15	5	-	-	10
S7	COUTURE	Doujani 2	0,33	0,31	4,65	100%	-	15
S8	QUARTIER GREFFE	Guitroni Doujani	5,81	5,01	74	80%	10%	50
S9	QUARTIER GREFFE	Doujani 3	4,38	3,58	179	60%	10%	50
S10	COUTURE	Doujani	1,81	0,51	10,2	100%	-	20
S11	QUARTIER GREFFE	Hagnakaoue	0,69	0,69	24,15	80%	-	35
S12	QUARTIER GREFFE	Hagnakaoue	2,35	1,23	43,05	80%	10%	35
S14	QUARTIER GREFFE	Komojou	0,73	0,4	20	-	-	50
			41,5	31,9	1122			





Site N° : S1
Situation : Ymere



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 1,94 ha
Surface zone AU : 1,05 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Centre de consultations de Sada

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 42 dont 10% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Inscrire la part de l'opération la plus dense sur la partie est de l'opération.
- Travailler l'imbrication du bâti nouvellement créé avec les logements en contre-bas
- ① Réserver un espace public central sous forme de placette autour de laquelle le bâti s'organise.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

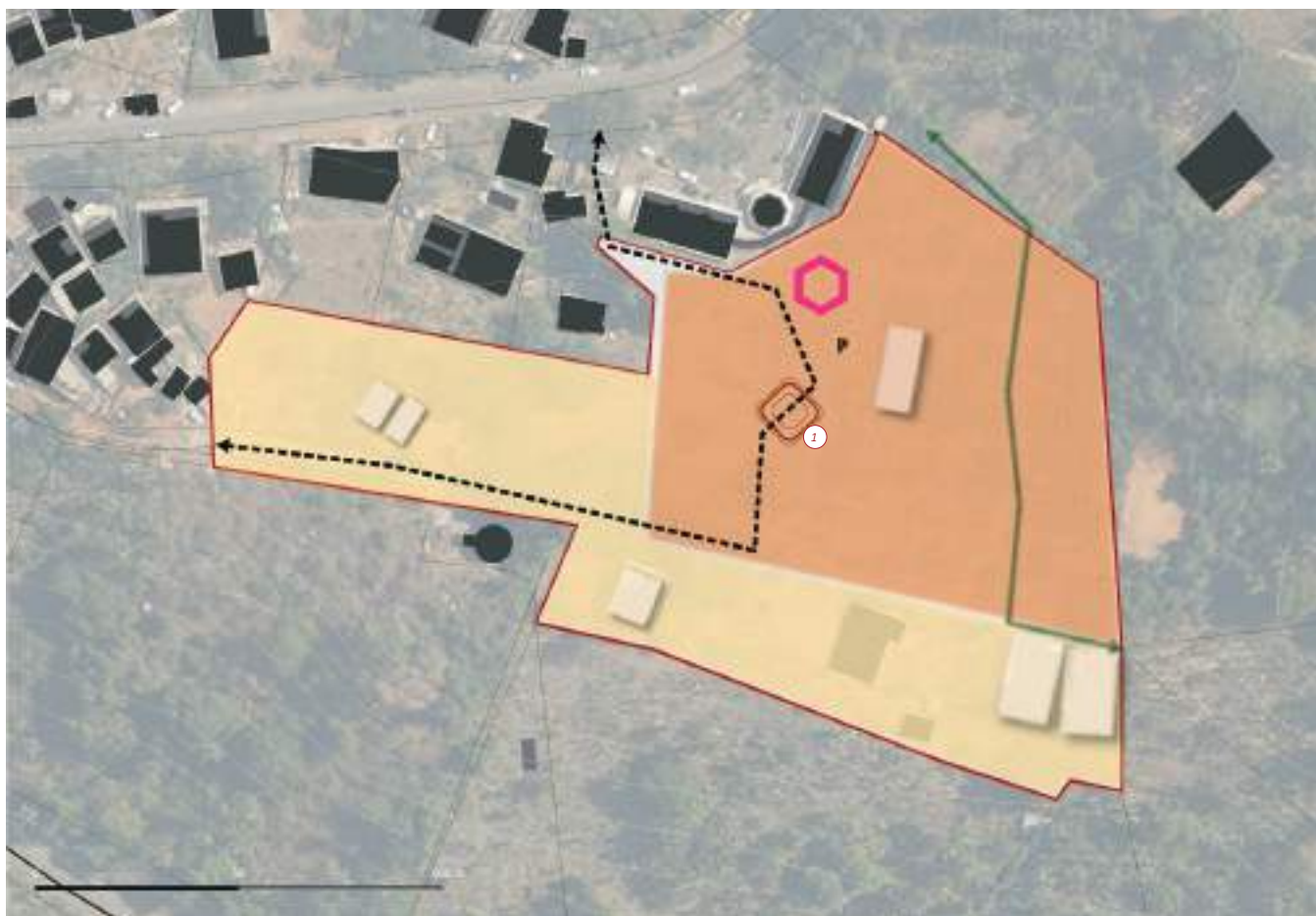
- Réaliser un bouclage viaire unique sur l'opération et prévoir une aire de retournement
- Mettre à niveau le réseau pour l'ensemble du site concerné par l'OAP, cela inclue le bâti déjà présent.
- Une desserte piéton transversale nord sud est à prévoir et connecter au sentier est existant.

Principe paysagers et environnementaux

- Limitier l'érosion par un traitement végétalisé des abords et en imposant une part de pleine terre et des plantations au sein des parcelles.

Qualités constructives et performances énergétiques

- Maximiser la part de pleine terre des parcelles
- Appliquer les principes de bioclimatisme et encourager ces principes dans la part auto-construction des bâtis existants
- La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : S2
Situation : Mtsagnouni



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 8,45 ha
Surface zone AU : 7,07 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Tahiti plage

② Bar

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / intermédiaire / collectifs
Nombre de logements attendu : 282,8 dont 10% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Répartir de manière stratégique l'offre en logements en l'imbriquant à la topographie marquée et en veillant à la diversifier au maximum.

Imbriquer la création de nouveaux bâtis au bâti et espace public constitué sur le site.

- ① Observer un net retrait le long de la CCD5 pour toute nouvelle implantation.
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente et veiller à constituer un épannelage rythmé et/ou leur volumétrie de manière à ne pas constituer de monobloc massif et linéaire.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Prévoir une répartition des espaces publics ponctuels et leur connexion entre eux par voie douce.

La voie principale doit s'emprunter de la topographie et se limiter à une seule voie principale. Elle doit permettre d'anticiper une possible évolution sur le très long terme du site.

- ② Un seul accès depuis la CCD5 est possible et entraîne un aménagement spécifique sécurisé. Un accès secondaire est déjà existant et ne doit pas nécessairement être déployé pour des raisons de sécurité.

Principe paysagers et environnementaux

- ③ Limiter les terrassements par un travail architectural intégrant le bâti dans la pente.

Un accès visuel vers le lagon doit être préservé en plusieurs points de manière dégagé et récurrente depuis l'espace public. Préserver la qualité paysagère des coteaux mahorais, notamment par la préservation et renforcement des talus végétalisés et la présence arborée.

Plusieurs dispositifs de stockage des eaux doivent être intégrés, à l'échelle des opérations mais aussi de l'habitat individuel. Permettre le travail des talus en terrassement avec une production vivrière sous forme de jardins individuels ou partagés (notamment en point haut et en limite de site).

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.

Préserver au maximum la canopée en place et la végétation du site pour permettre un ombrage naturel et une régulation de la température sans aménagement.

Améliorer la circulation de l'air entre les bâtiments et dans les bâtiments (orientation des ouvertures sur l'espace public, orientation des constructions en couplant avec le facteur ensoleillement)





Site N° : S3

Situation : Hagnakaoue



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 0,47 ha
Surface zone AU : 0,47 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Commerces

② Arrêt bus

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen
Nombre de logements attendu : 4,7 dont 0% de logement social
Densité minimale : 10 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre le renouvellement urbain et extension de l'existant en limitant la programmation maximale à la densité demandée pour préserver la capacité du site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser un seul accès sur la base de l'existant en visant la mise à niveau de tous les réseaux sur site.

① Interdire toute connexion viaire avec l'interface bâtie nord.

Principe paysagers et environnementaux

Limiter l'érosion par un traitement végétalisé des abords nord et en imposant une part de pleine terre et des plantations au sein des parcelles.

Qualités constructives et performances énergétiques

Appliquer les principes de bioclimatisme et encourager ces principes dans la part auto-construction des bâtis existants

La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : S4
Situation : Mangajou



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 10,53 ha
Surface zone AU : 9,12 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

- ① Ecole primaire
- ② Pharmacie

Typologie de l'opération : habitat individuel / individuel mitoyen / intermédiaire / collectifs

Nombre de logements attendu : 329 dont 10% de logement social

Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réaliser trois sites distincts d'aménagement, deux espaces d'aménagement autonomes dédiés aux logements individuels et collectifs, un site à en limite nord-est aux activités économiques.

Les implantations de logements devront travailler leur implantation dans la pente en travaillant son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer des plans monoblocs successifs.

Rechercher à rythmer la façade urbaine et paysagère nouvellement créée côté sud est en point haut. La co-visibilité depuis l'extérieur du site vers le plateau devra être particulièrement anticipée.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Un seul accès sud est possible et doit être accompagné d'un aménagement complémentaire en contrebas pour être véritablement accessible.

La desserte viaire linéaire constitue le point de liaison pour assurer la desserte réaliste du site.

Une option de desserte secondaire pour l'autonomie de la zone économique est envisageable.

Principe paysagers et environnementaux

- Chaque terrassement réalisé devra être revégétalisé et/ou renforcé. De manière globale, limiter au maximum les terrassements et déblais.

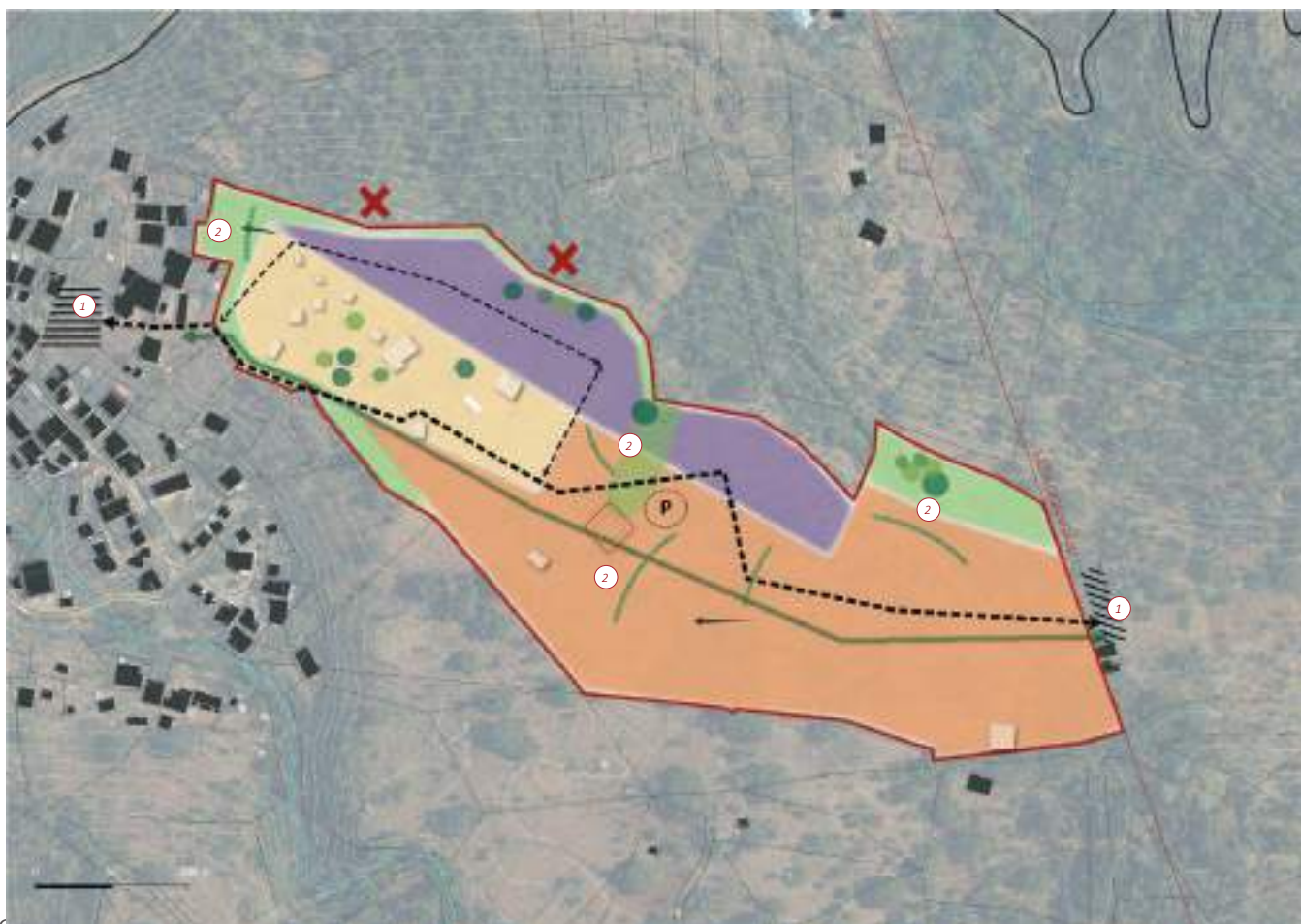
- ② Végétaliser et préserver le talus est sous forme de micro terrasses et fascines.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre par niveau terrassé sur chaque niveau de l'opération. Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté.

Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et exposition solaire optimale

La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle mutualisée pour le solaire et récupération des eaux de pluie pour la part résidentielle. La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti et/ou mutualisée à l'échelle de la ZAE.





Site N° : S5

Situation : Sada centre



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 2,48 ha
Surface zone AU : 2,31 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



- ① Bibliothèque
- ② Commerce
- ③ Espace public
- ④ Gendarmerie

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel / individuel mitoyen / collectif
Nombre de logements attendu : 103,95 dont 20% de logement social
Densité minimale : 35 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone.
Réserver les implantations les moins denses sur la partie Ouest et basse de l'opération.
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente sur la partie sud de la zone essentiellement.
Sur l'ensemble du site, veiller à travailler l'épannelage et/ou la volumétrie des bâtis mais aussi les cadrages vers le lagon.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser un bouclage de voies secondaires connecté au réseau viaire principal. Viser une mise à niveau de ce réseau viaire principal.
Rechercher un maillage piéton sur un principe haut/bas perpendiculaire à la voirie et aux lignes de talus.
Aucun nouvel accès n'est possible sur la N2.

Principe paysagers et environnementaux

- Observer un retrait des implantations en point bas et végétaliser le front de rue et limiter l'usage de muret ou leur hauteur.
Végétaliser et travailler les talus sous forme de micro terrasses et fascines, sur lesquelles des jardins vivriers peuvent être intégrés dans la partie sud de l'opération.
- ② La transition entre la partie basse et haute de l'opération doit être végétalisée par renforcement des sujets présents, et traitement léger du talus afin de favoriser la gestion des eaux pluviales sur site.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie sur la partie sud du projet.
Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie) ou par secteur Nord et Sud quand cela est possible.





Site N° : S6

Situation : Sada centre 2



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 1,48 ha
Surface zone AU : 0,15 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Mosquée

0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen / individuel
Nombre de logements attendu : 5 dont 0% de logement social
Densité minimale : 10 log/ha (sur la surface autorisée dans l'OAP)

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Réserver la bande Est pour une implantation ponctuelle de logements

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ② Réaliser un seul accès sur la base de l'existant en visant la mise à niveau de tous les réseaux sur site. Interdire toute connexion viaire au sud et à l'ouest pour ne pas augmenter le risque présent sur le site. et son impact sur la partie basse hors zone d'OAP.

Principe paysagers et environnementaux

Limiter l'érosion par un traitement végétalisé de l'ensemble de l'espace notifié en vert, y compris en zone déjà bâtie dense imposant une part de pleine terre et des plantations au sein des parcelles, ainsi qu'un travail minutieux des talus (fascines, micro-terrasses).

Qualités constructives et performances énergétiques

Appliquer les principes de bioclimatisme pour le nouveau bâti et encourager ces principes dans la part auto-construction des bâtis existants
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque bâti.

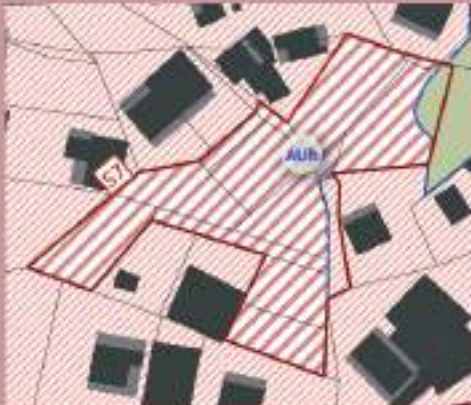




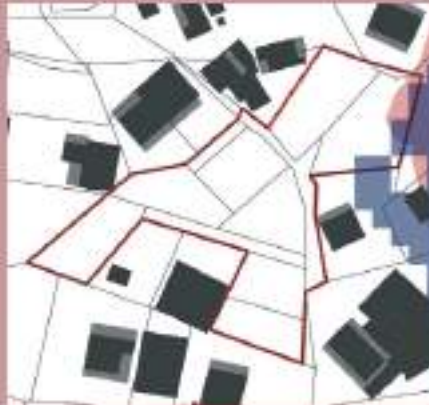
Site N° : S7
Situation : Doujani 2



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 0,33 ha
Surface zone AU : 0,31 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen / individuel
Nombre de logements attendu : 4,65 dont 0% de logement social
Densité minimale : 15 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre le renouvellement urbain et extension de l'existant en limitant la programmation maximale à la densité demandée pour préserver la capacité du site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- 1 Réaliser un seul accès (un de chaque partie : un au sud et l'autre au nord) sur la base de l'existant en visant la mise à niveau de tous les réseaux sur site.

Principe paysagers et environnementaux

- 2 Limiter l'érosion par un traitement végétalisé de l'amorce de la ravine nord et en imposant une part de pleine terre et des plantations au sein des parcelles.

Qualités constructives et performances énergétiques

Appliquer les principes de bioclimatisme et encourager ces principes dans la part auto-construction des bâtis existants
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : S8

Situation : Guiltroni Doujani



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIÉ GRIPPÉ

Surface DAP : 5,81 ha
Surface zone AU : 5,01 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouveaux bâtiments devront être implantés dans la pente sur l'ensemble du site et veiller à constituer un ensemble rythmé et répartie dans une trame végétalisée en reprenant les codes d'implantation des coteaux mahorais. Le point haut devra être particulièrement travaillé dans l'épannelage et arboré. Sur l'ensemble du site, veiller à travailler l'épannelage et/ou la volumétrie des bâtis mais aussi les cadrages vers le lagon.

Un équipement pourra être implanté au nord du site.

- ① Un espace public devra être intégré à l'aménagement global du site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Réaliser un accès principal depuis les pistes déjà présentes à l'est et au nord pour permettre une liaison haut/bas.

- ② Rechercher un maillage de voie secondaire en peigne permettant de desservir sous forme de terrasses progressives le site. Un bouclage piéton sur un principe haut/bas et nord/sud seront réalisés. Une connexion piétonne vers le site voisin S9 peut être proposée.

Aucun accès viaire n'est autorisé sur la partie ouest ni d'accès complémentaire au nord-est du site.

Principe paysagers et environnementaux

- ③ Réserver une visibilité depuis l'espace public vers le lagon au sein de la trame bâtie.

Renforcer la végétalisation et travailler les talus de la limite Ouest sous forme de micro terrasses et fascines.

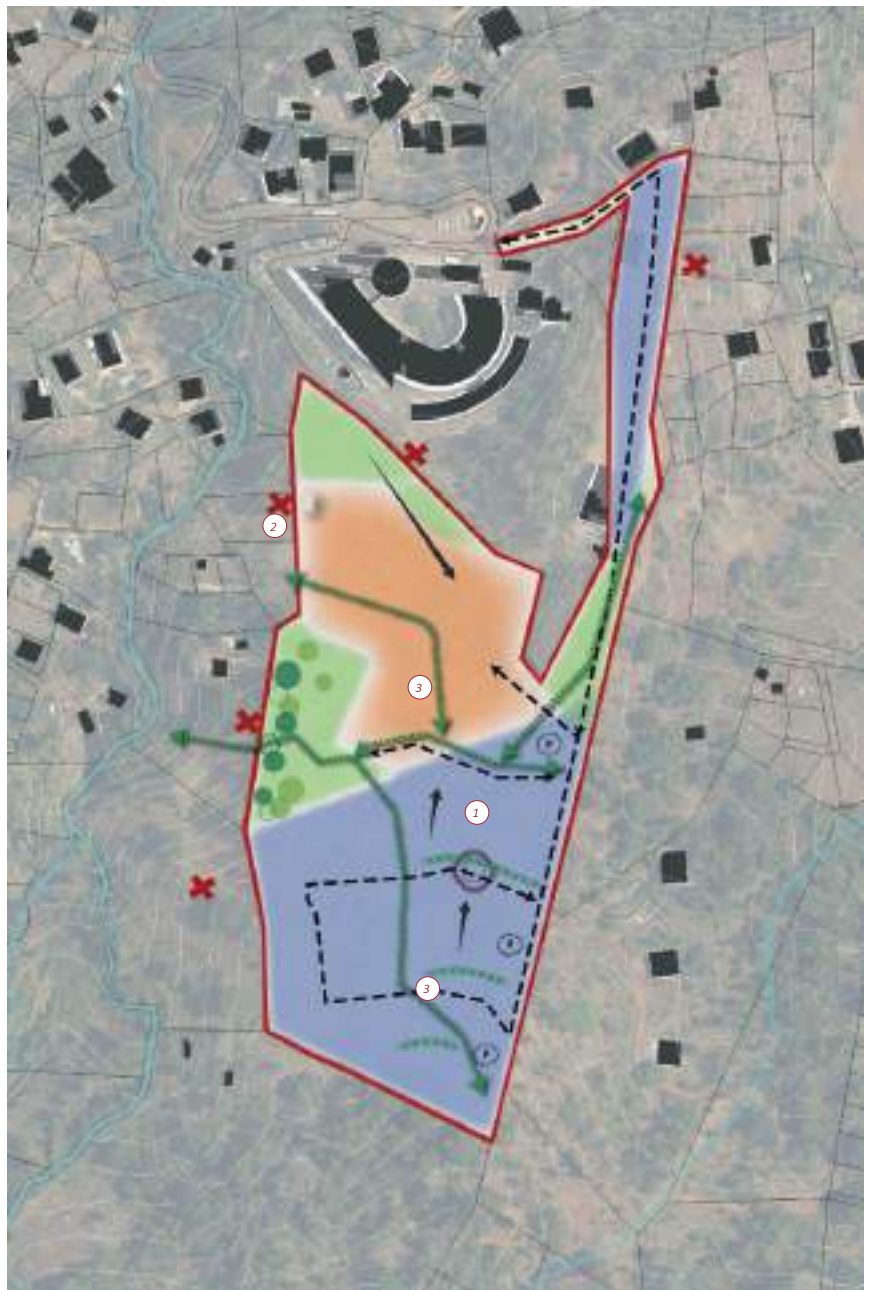
Chaque travail en terrasse de la zone de projet devra être accompagné d'un travail de végétalisation incluant des sujets arborés et valoriser les aménagements pour la mise en scène de l'infiltration sur site des eaux de pluie et de ruissellement.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et une exposition solaire optimale.

La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle des ensembles collectifs (solaire, récupération des eaux de pluie).

Le respect de l'usage et de la présence des équipements nord en dehors du périmètre est particulièrement attendu.





Site N° : S9

Situation : Doujani 3



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIÉ GRÉPÉ

Surface DAP : 4.38 ha
Surface zone AU : 3.58 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 179 dont 10% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone.
Réserver les implantations les moins denses sur la partie Nord et basse de l'opération.
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente sur la partie sud de la zone essentiellement.
Sur l'ensemble du site, veiller à travailler l'épannelage et/ou la volumétrie des bâtis en veillant à s'insérer dans une trame arborée à revaloriser.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Permettre un accès de la voie principale par le nord qui se répartie ensuite en réseau secondaire en sens unique tant que possible. Un espace de stationnements mutualisés en entrée d'opération sud permettant ainsi une desserte secondaire. Réaliser un bouclage de voies secondaires connecté au réseau viaire principal.
- ② Rechercher un maillage piéton sur un principe haut/bas perpendiculaire à la voirie et permettant une connexion au site S8. Aucun accès viaire n'est possible en amorce de talus nord. L'option sud doit rester une ultime possibilité une fois que toute autre solution de réalisation alternative ait été démontrée.

Principe paysagers et environnementaux

- ③ Observer un retrait des implantations au regard des talus présents et la présence de zone humide ou cours d'eau.
Végétaliser et travailler les talus sous forme de micro terrasses et fascines permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale.
Préserver non bâti l'espace ouest.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie sur la partie sud du projet.
Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et un ombrage naturel par le maintien de la canopée en place.
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie) ou à l'échelle du secteur Nord si cela reste possible.





Site N° : S10
Situation : Doujani



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



COUTURE

Surface DAP : 1,81 ha
Surface zone AU : 0,51 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 10,2 dont 0% de logement social
Densité minimale : 20 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone notamment dans la partie sud. Réserver les implantations les moins denses sur la partie sud de l'opération.
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente sur la partie nord de la zone essentiellement.
Sur le nord du site, veiller à travailler l'épannelage et la volumétrie du bâti collectif.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

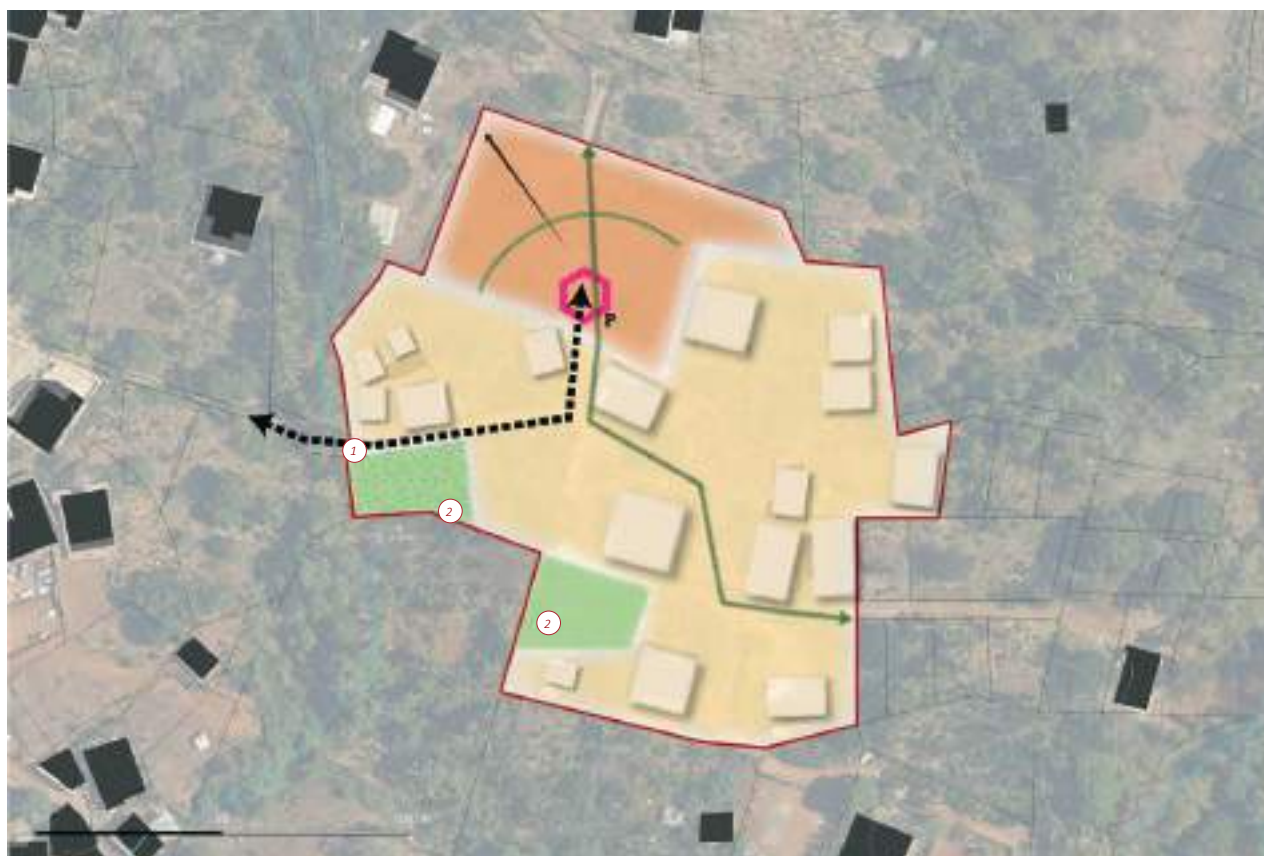
- 1 Permettre un accès de la voie principale par l'ouest avec un espace de retournement en point haut accueillant un parking mutualisé en pied d'opération.
Rechercher un maillage piéton sur le plateau et permettant une connexion avec la sente Est. Aucun accès viaire n'est autorisé en limite Est.

Principe paysagers et environnementaux

- 2 Observer un retrait des implantations au regard des talus présents et la présence de zone humide ou cours d'eau.
Renforcer la végétalisation des talus pour une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale.
Préserver non bâti l'espace au sud ouest.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie sur la partie sud du projet.
Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et un ombrage naturel par le développement de part arborée.
La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie) ou à l'échelle du secteur Nord si cela reste possible.





Site N° : S11

Situation : Hagnakaoue



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : habitat intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 24,15 dont 0% de logement social
Densité minimale : 35 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente tant dans sa forme que dans son emplacement.
- Le travail architectural devra prendre en compte les bâtis existants dans l'implantation et hauteur choisie.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Réaliser un accès principal depuis la piste déjà présente au sein du site pour permettre une connexion desservant l'ensemble du site.
- Des accès piétons pourront être développés ainsi que du stationnement mutualisé à l'ensemble de l'opération.
- Les accès supplémentaires en limite des constructions voisines ne sont pas autorisés.

Principe paysagers et environnementaux

- Préserver et renforcer la végétation existante
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération en choisissant des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales

Qualités constructives et performances énergétiques

- A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétique doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire





Site N° : S12

Situation : Hagnakaoue



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIÉ GRIPPÉ

Surface DAP : 2,35 ha
Surface zone AU : 1,23 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 43,03 dont 10% de logement social
Densité minimale : 35 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réaliser trois sites distincts de projet et préserver de toute implantation bâti et aménagement, l'espace central.

Réserver les implantations les moins denses à proximité des sites déjà urbanisés au nord du site.

Sur l'ensemble du site, veiller à travailler l'épannelage et/ou la volumétrie des bâtis. Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte du site sud se fera par le biais de voies et d'accès déjà existants et leur mise à niveau nécessaire.

Un bouclage piéton sur un principe haut/bas sera réalisé sur les sites est et ouest.

Aucun accès viaire n'est autorisé en limite est du site

Principe paysagers et environnementaux

- ① Conserver non constructible l'ensemble des abords de la zone centrale et assurer une transition végétale entre l'espace urbanisé et non urbanisé.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire





Site N° : S14

Situation : Komojou

ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIER GREFFE

Surface DAP : 0,73 ha
Surface zone AU : 0,40 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 20 dont 0% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Préserver de toute implantation bâti et aménagement, l'espace végétal à l'ouest.
- Préserver le point haut de toute implantation bâtie en préservant les sujets arborés. Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente.
- La forme architecturale des collectifs doit répondre à la densité minimale demandée et peut être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée, intermédiaire...)
- Réserver les implantations les moins denses sur la partie basse de l'opération.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Les accès se feront par la desserte existante et leur mise à niveau si nécessaire et devront les carrefours devront être sécurisés.
- La desserte haut/bas se fera par une traversée piétonne transversale arborée pour préserver le site ouest.

Principe paysagers et environnementaux

- Préserver et renforcer la végétalisation notamment aux limites de la zone constructible.
- Travailler les talus notamment au nord du site sous forme de micro terrasses et fascines et accompagner les points hauts d'une forte végétation arborée. Observer un retrait des implantations au regard des talus présents et la présence de zone humide ou cours d'eau.
- Favoriser une végétalisation sur tout le linéaire piéton.

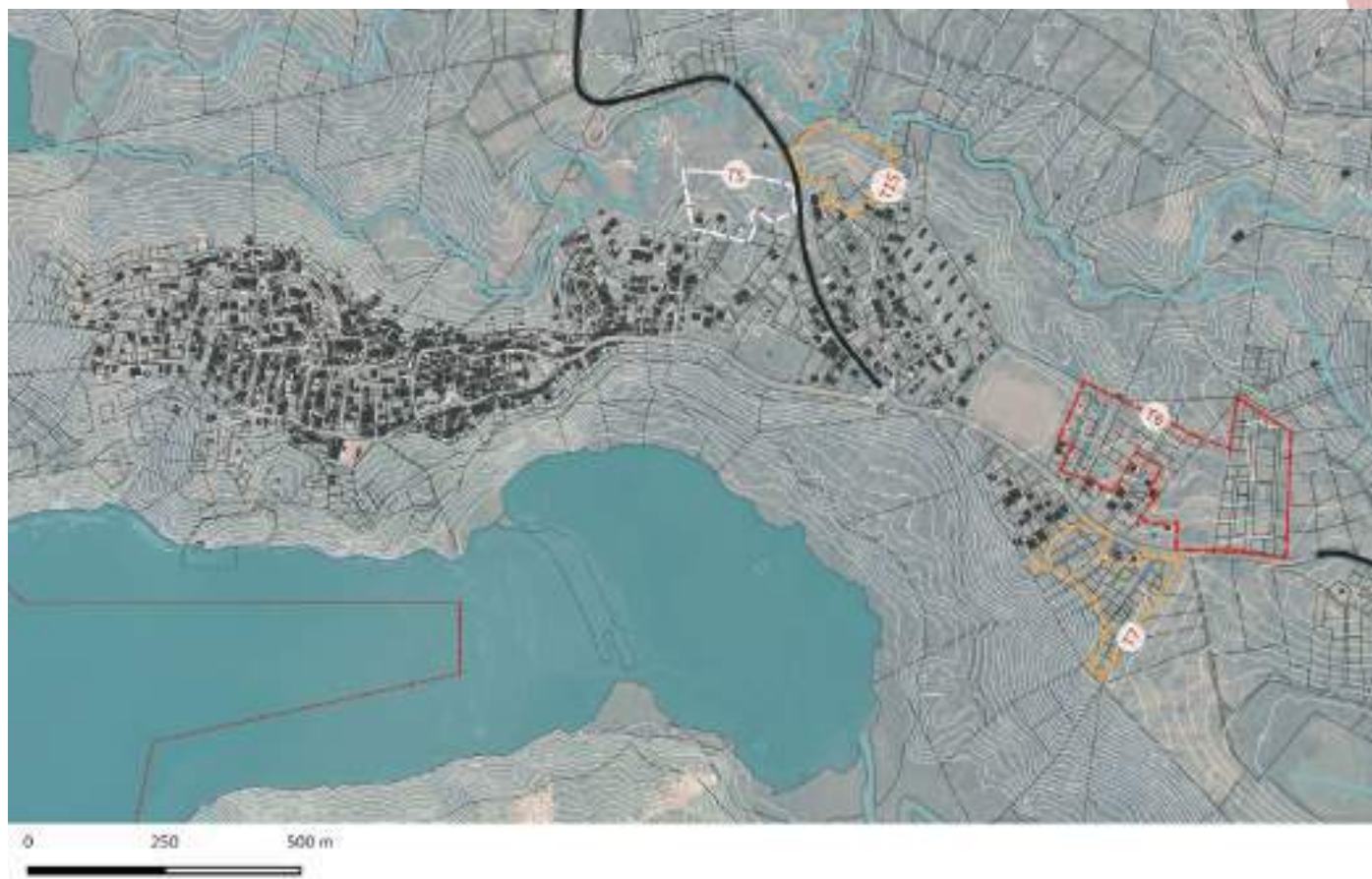
Qualités constructives et performances énergétiques

- A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire



4.5 TSINGONI

N° OAP	TYPOLOGIE	LIEU-DIT	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE OAP	SURFACE (HA) DE L'EMPRISE CONCERNÉE PAR UNE ZONE AU	NOMBRE DE LOGEMENTS ESTIMÉ	% DE LOGEMENTS SOCIAUX POSSIBLE (MAXIMUM AUTORISÉ)	% DE LOGEMENTS SOCIAUX MINIMUM	DENSITÉ MINI- MALE
T1	OAP SPECIFIQUE	Mroale	2,08	2,08	—	—	—	—
T2	NOUVEAU QUARTIER	Mandani	5,31	3,61	130	50%	10%	50
T3	OAP SPECIFIQUE	Lazare	3,7	2,88	—	—	—	—
T4	OAP SPECIFIQUE	Gagani 2	13,28	11,23	560	80%	20%	50
T5	OAP SPECIFIQUE	Hachenoï	1,83	1,85	—	—	—	—
T6	NOUVEAU QUARTIER	Valboeuf	7,79	6,12	244,8	50%	20%	40
T7	QUARTIER GREFFE	Chamba	2,84	2,84	142	50%	20%	50
T8	NOUVEAU QUARTIER	Route du Moulin	2,3	2,02	101	80%	20%	50
T9	OAP SPECIFIQUE	Lazare	2,17	2,1	—	—	—	—
T10	OAP SPECIFIQUE	Route de Coconi	7,22	7,03	—	—	—	—
T11	OAP SPECIFIQUE	Rue du Barrage	0,8	0,8	—	—	—	—
T12	QUARTIER GREFFE	Gagani	1,26	1,24	71	80%	20%	50
T14	NOUVEAU QUARTIER	Kitanini	4,6	3,82	267,4	70%	20%	70
T15	QUARTIER GREFFE	Hachenoï	2,02	2,02	101	80%	20%	50
T16	OAP SPECIFIQUE	Gagani	22,93	22,9	—	—	—	—
T17	COUTURE	Lazare	1,31	0,95	57	10%	10%	60
			81,4	73,5	1674			





Site N° : T1
Situation : Mr oale



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 2,08 ha
Surface zone AU : 2,08 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



- ① Mosquée
- ② Centre de la Communauté de Communes Centre Ouest
- ③ Restaurant
- ④ Collège

0 100 m

Typologie de l'opération : équipement public
Équipement attendu : établissement d'enseignement
Autre : équipement recevant du public

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Implanter les constructions et travailler l'architecture de(s) l'équipement(s) de manière à constituer une entrée/sortie aménagée et véhiculant une image dynamique sur Tsingoni.
Une réflexion devra être portée quant à l'épannelage et aux variations architecturales (volumétrie) de(s) l'équipement(s) ou de sa répartition dans l'espace si en plusieurs constructions.
Imbriquer le programme d'équipements aux constructions existantes sur site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Une connexion piétonne sécurisée avec le collège à proximité est recherchée.
Les accès viaires comportent deux options, l'une d'entre elle doit être privilégiée (celle à l'Est), les deux peuvent néanmoins être exploitées. Un arrêt en dépose minute pour les cars en façade sud de site est conseillé.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver au maximum les sujets arborés existants mis aussi au sein des espaces ludiques, notamment pour l'ombre mais aussi pour l'infiltration des eaux de pluie.
Les cours et espaces partagés de l'équipement scolaire seront travaillés de manière à utiliser un minimum de matériaux imperméables.

Qualités constructives et performances énergétiques

Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive
Permettre des espaces de pédagogie extérieurs
Viser la démarche Négawatt





Site N° : T2

Situation : Mandani



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 5,21 ha
Surface zone AU : 3,54 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Mroni Mouala

0 100 m

Typologie de l'opération : habitat individuel mitoyen / intermédiaire / collectifs + équipements sportifs

Nombre de logements attendu : 130 dont 10% de logement social

Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Répartir l'opération sous forme d'habitat dense autour d'une placette publique ou d'un espace partagé végétalisé. Implanter le bâti en l'imbriquant dans la pente et en observant un retrait au regard de la limite ouest proposée.
Permettre la réalisation d'un terrain de sport sur la partie centrale du site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

La voie principale doit permettre à terme de réaliser un bouclage avec la CCD3. Un sens unique est vivement encouragé afin de limiter l'impact du flux au niveau du virage.
Deux cheminements doux sont à prévoir, l'un permettant un accès sécurisé à l'équipement et le second de rejoindre la sente nord.
Permettre la réalisation d'un espace de stationnement dédié au terrain sportif.

Principe paysagers et environnementaux

- ① Limiter les terrassements par un travail architectural intégrant le bâti dans la pente et sur le point haut autour de la placette proposée.
Observer un retrait des implantations au regard du talus présent et la présence du cours d'eau en contrebas.
- ② Végétaliser et travailler les talus par végétalisation permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale.
Préserver non bâti l'espace ouest.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.





Site N° : T3
Situation : Lazare



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 3,7 ha
Surface zone AU : 2,88 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Restaurant

Typologie de l'opération : activité économiques

Activité attendue : Artisanat et autre activités du secondaire et tertiaire

Autre : -

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

①

Permettre la construction des bâtis industriels et artisanaux.

Les sites de stockage de matériaux, de tri, seront mutualisés au maximum et trouveront une intégration architecturale et paysagère en arrière de site ou le long de la voie de desserte pour limiter l'impact de pollution potentiel à l'ouest et sud.

Observer un retrait des constructions le long de la CCD1.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Un seul accès pourra être réalisé sur la base d'un accès existant au nord. Un bouclage avec la limite nord-ouest est à réaliser. L'accès mutualisé entre deux parcelles sera recherchée

Les sites de livraison et stationnements visiteurs seront mutualisés à l'échelle du site (en un ou plusieurs points).

Aucun accès direct sur la CCD1 n'est autorisé.

Principe paysagers et environnementaux

②

Travailler la répartition des bâtis avec les activités déjà présentes à proximité.

Le traitement paysager linéaire le long de la CCD1 doit être particulièrement poussée pour limiter le ruissellement mais aussi pour constituer une entrée de qualité sur Coconi. La préservation des arbres de haut jet sera a minima recherché. Végétaliser toutes les lisières de l'opération au contact d'espace agricole ou naturel.

Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable sur parcelle en restant vigilant sur les exigences de système anti-pollution pour les activités concernées.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté

Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle tout en maîtrisant la pollution des eaux de surface. La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : T4
Situation : Gaganu 2



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 13,28 ha
Surface zone AU : 11,23 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'opération : habitat intermédiaire et collectif + activité tertiaire + équipement public et autre équipement recevant du public

Nombre de logement attendu : 560 dont 20% de logement social

Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Permettre en priorité l'installation de l'ensemble des services intercommunaux administratifs et de réunions au nord est. Permettre une part d'espace d'activité économique tertiaire et pouvant accueillir commerces, restauration et hôtellerie.
- ② Réserver deux site à la création de logements imbriqués à la matrice végétale en place.
- ③ Réserver l'organisation d'espaces publics sous forme de place publique et de place dédiée au marché. Ces deux places permettront l'accès aux équipements publics prévus (piscine intercommunale et salle des fêtes).

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Prévoir un accès principal au nord de la nord et boucler avec la route nord à venir.
- ② Deux axes viaires principaux nord sud sont à réaliser.
- ③ Réserver un espace de stationnements mutualisés conséquent en entrée d'opération.
- ④ Intégrer les déplacements doux à la matrice d'ylang ylang. Réaliser des transversales Est-Ouest connectées.

Principe paysagers et environnementaux

- ① Conserver l'alignement Est et la coulée verte centrale d'Ylang Ylang.
- ② Travailler particulièrement l'organisation architecturale et paysagère du site avec un travail d'intégration du bâti dans la matrice végétale d'ylang ylang. Le patrimoine végétale du site devra être recensé et préserver avant réalisation des travaux.
- ③ Veiller à ne pas urbaniser et renforcer la végétalisation de la limite ouest en amont du coteau.
- ④ Le point de vue depuis le site vers M'lima Combani et la réserve forestière de Songo Mbili doit être préserver sur la place sud. Elle doit conditionner l'aménagement global du sud du site

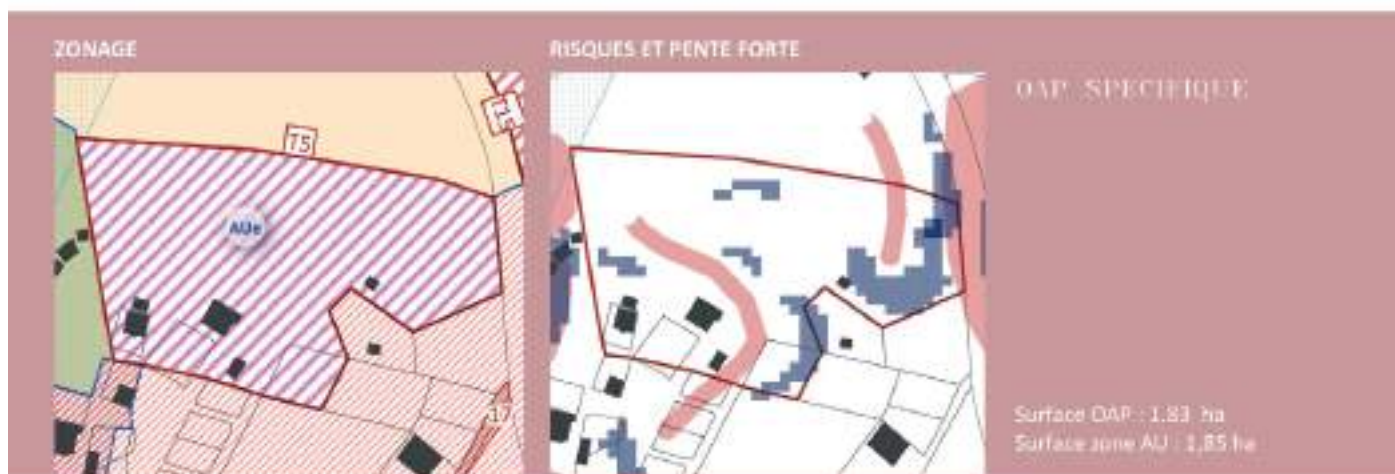
Qualités constructives et performances énergétiques

Les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire par opération et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire. Un objectif de passivité des équipements publics doit être assuré en visant la démarche Négawatt. Permettre la récupération des eaux de pluie à l'échelle individuelle et mutualisé. Des espaces dédiés à la production d'énergie renouvelable spécifiques peuvent être réservés.





Site N° : T5
Situation : Hachenoi



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Mrowalé

0 100 m

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels et artisanaux.

Les sites de stockage de matériaux, de tri, seront mutualisés au maximum et trouveront une intégration architecturale et paysagère le long de la voie de desserte pour limiter l'impact de pollution potentiel au nord ouest.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- ① Un seul accès pourra être réalisé sur la base d'un accès au sud. Une alternative reste envisageable comme mentionné dans le schéma. Un bouclage avec la limite sud ouest est à réaliser. L'accès mutualisé entre deux parcelles sera recherchée. Les sites de livraison et stationnements visiteurs seront mutualisés à l'échelle du site (en un ou plusieurs points).

Aucun accès direct sur la CCD1 n'est autorisé.

Principe paysagers et environnementaux

Travailler la répartition des bâtis avec les activités déjà présentes à proximité ou existantes au sud.

- ② Le traitement paysager linéaire le long de la CCD1 doit être particulièrement poussée pour limiter le ruissellement mais aussi pour constituer une entrée de qualité sur Tsingoni avec une image dynamique et exigeante de son activité économique. La préservation des arbres de haut jet sera a minima recherché.

- ③ Préserver et améliorer le talus au nord du site par une végétalisation de l'interface avec les parcelles accueillant une activité. Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable sur parcelle en restant vigilant sur les exigences de système anti-pollution pour les activités concernées.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté

Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle tout en maîtrisant la pollution des eaux de surface. La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : T6
Situation : Valboeuf



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 17,79 ha
Surface zone AU : 6,12 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 244,8 dont 20% de logement social
Densité minimale : 40 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone.

Réserver les implantations les moins denses sur la partie centrale de l'opération.

- 1 Les implantations devront travailler leur insertion sur le plateau de manière à permettre un accès visuel depuis l'espace public au dégagement paysager nord. Un ou plusieurs aménagements sous forme d'espace public sont attendu.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Permettre un bouclage de la zone de projet en sens unique. L'accès sud nécessitant néanmoins un aménagement sécurisé complémentaire, mutualisé et réfléchi avec la zone de projet T7.

Un espace de stationnements mutualisés peut être proposé pour les espaces denses.

Rechercher une transversale piétonne Est-Ouest, permettant de rejoindre les équipements publics à proximité.

- 2 Aucun accès viaire n'est possible tel qu'il existe aujourd'hui pour des raisons évidentes de sécurité. Il ne peut être encouragé ou développé.

Principe paysagers et environnementaux

Observer un retrait des implantations en limite nord de l'opération.

Végétaliser les abords et les espaces publics permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale et un ombrage.

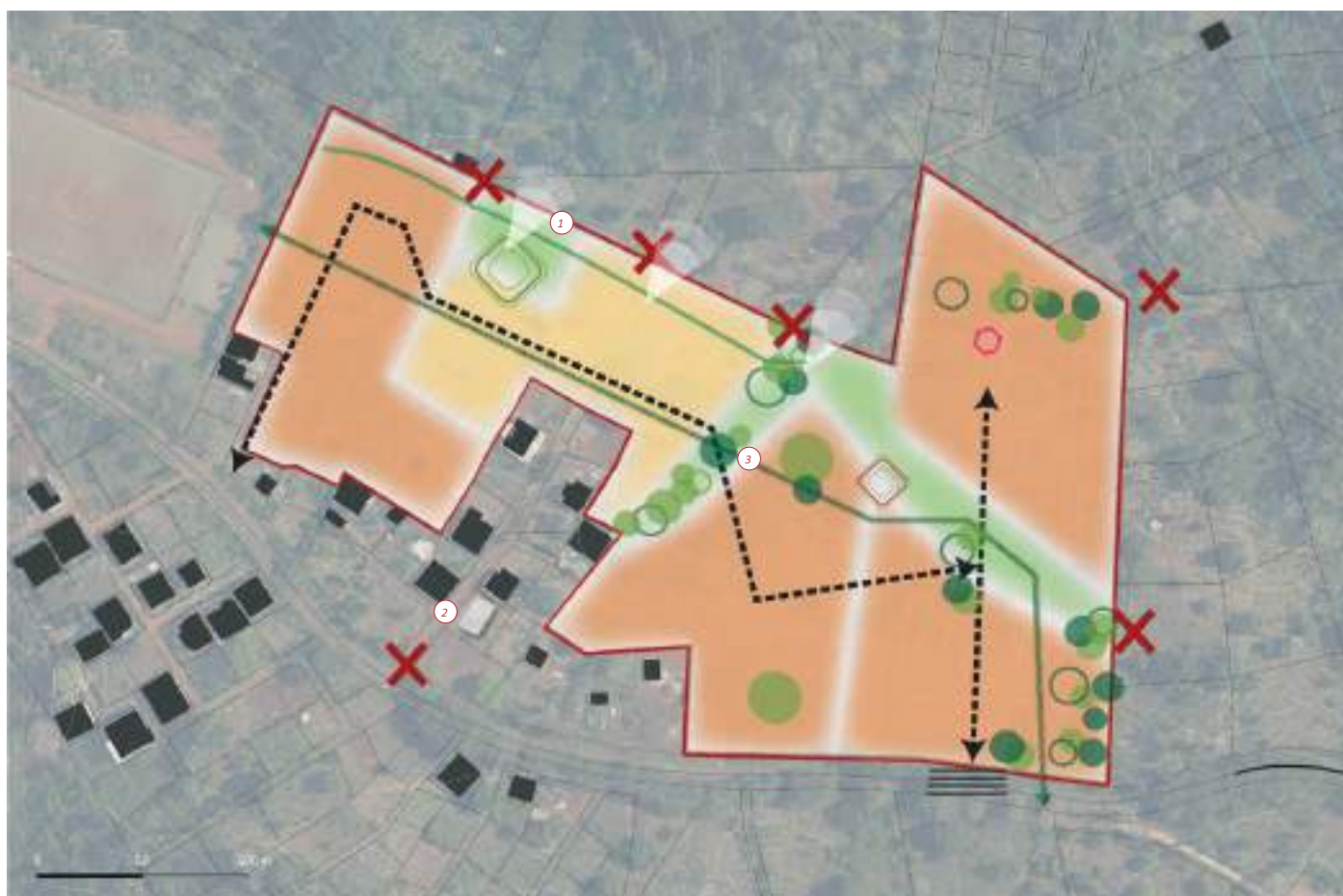
- 3 Travailler une transition arborée entre l'espace résidentiel peu dense et les collectifs.
Préserver les sujets arborés tels que recensés (a minima).

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre sur l'ensemble du site.

Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et une exposition solaire optimale.

La part des énergies renouvelables sera traitée par opération de collectifs (solaire, récupération des eaux de pluie) .





Site N° : T7

Situation : Chamba



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



QUANTIFIER GREFFE

Surface DAP : 2,94 ha
Surface zone AU : 2,84 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m



Typologie de l'habitat : habitat individuel /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 142 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Travailler finement les implantations au regard du bâti en cours dans la zone.
Réserver les implantations les moins denses sur la partie Nord Ouest de l'opération.
Les implantations devront travailler leur insertion sur le plateau de manière à permettre un accès visuel depuis l'espace public au dégagement paysager sud.

- ① Travailler la transition avec l'espace résidentiel nord.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Permettre un bouclage de la zone de projet avec un accès nord connecté à l'existant. L'accès ouest nécessitant néanmoins un aménagement sécurisé complémentaire en lien avec l'opération T6.

- ② Un espace de stationnements mutualisés doit être proposé en pied d'opération ou en entrée d'opération sur la zone Est. .

Rechercher une transversale piétonne Nord-Ouest Sud, permettant de rejoindre la zone résidentielle nord.
Aucun accès viaire n'est possible tels qu'ils existent aujourd'hui pour des raisons évidentes de sécurité. Ils ne peuvent être encouragés ou développés.

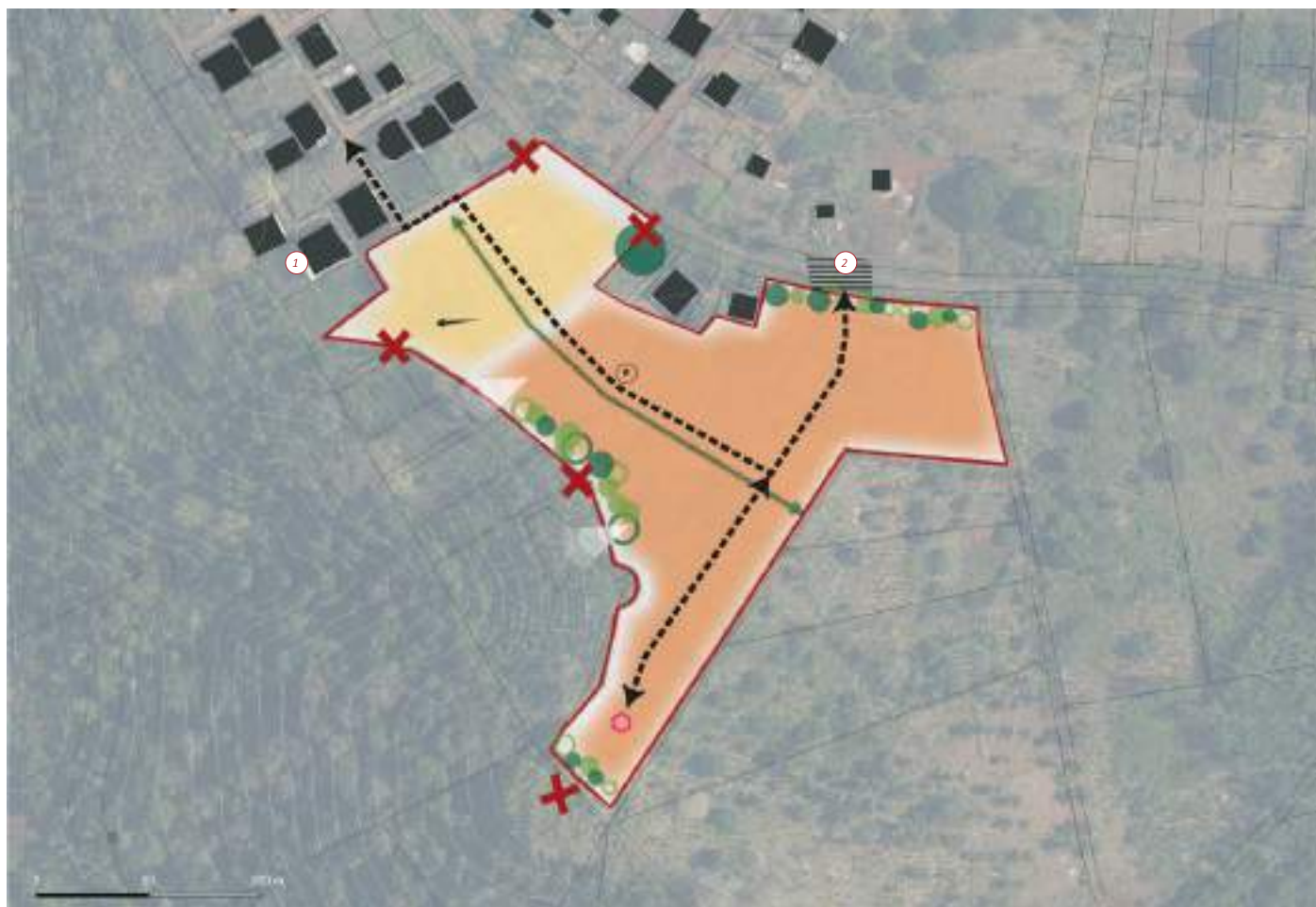
Principe paysagers et environnementaux

Observer un retrait des implantations en limite sud (amorce de coteau) de l'opération.
Végétaliser les abords nord et sud permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale et un ombrage mais aussi un traitement de la limite avec la voirie principale.

- ③ Préserver les sujets arborés existants au maximum. Replanter en nombre et sujet équivalent le cas échéant.

Qualités constructives et performances énergétiques

Maximiser la part de pleine terre sur l'ensemble du site.
Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et une exposition solaire optimale.
La part des énergies renouvelables sera traitée par opération de collectifs (solaire, récupération des eaux de pluie) .





Site N° : T8

Situation : Route du Moulin



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



NOUVEAU QUARTIER

Surface DAP : 2,9 ha
Surface zone AU : 2,02 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

- ① Bibliothèque
- ② Ecole primaire
- ③ Mosquée

Typologie de l'habitat : habitat individuel mitoyen /intermédiaire / collectif
Nombre de logements attendu : 101 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- Travailler finement les implantations au regard du bâti déjà présent dans la zone peu dense à l'ouest.
- Réserver les implantations les plus denses sur la partie Nord et Sud-Est de l'opération.
- Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente sur la partie sud de la zone essentiellement.
- ① Sur la zone sud, veiller à travailler la répartition du bâti en évitant le vallon central et les limites sud d'amorce du coteau.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

- Réaliser un accès aux deux parties de site de projet nord et sud. Viser un bouclage pour chacun d'eux connecté à l'existant ou exploitant l'existant. La desserte du site sud devra être privilégiée en sens unique.
- Aucun accès viaire ou amorce de réseau viaire au sud du site sud.
- La traversée viaire du vallon devra être réalisée suffisamment en retrait pour ne pas impacter l'hydrologie.

Principe paysagers et environnementaux

- ② Observer un retrait des implantations au regard des talus présents et la présence du cours d'eau en contre-bas.
- Végétaliser et travailler la lisière sud (talus) sous forme de micro terrasses et fascines permettant une infiltration des eaux de pluie à la parcelle maximale et anticipant tout rejet des eaux de pluie hors site.
- Préserver non bâti la coulée verte centrale sur le site sud.

Qualités constructives et performances énergétiques

- Maximiser la part de pleine terre par zone de projet (sud et nord).
- Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et une exposition solaire optimale.
- La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle individuelle (solaire, récupération des eaux de pluie) ou à l'échelle du secteur Nord si cela reste possible.





Site N° : T9
Situation : Lazare



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 2,17 ha
Surface zone AU : 2,1 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

① Station essence

② Entreprise

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels et artisanaux.

- ① Les sites de stockage de matériaux, de tri, seront mutualisés au maximum et trouveront une intégration architecturale et paysagère le long de la voie de desserte pour limiter l'impact de pollution potentiel à l'ouest.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Un seul accès pourra être réalisé sur la base d'un accès au nord déjà existant. Une desserte secondaire peut être envisagée telle que proposé dans le principe ci-dessous. Un bouclage avec la zone artisanale sud est à réaliser. L'accès mutualisé entre deux parcelles sera recherchée. Les sites de livraison et stationnements visiteurs seront mutualisés à l'échelle du site (en un ou plusieurs points).

- ② Un seul accès direct sur la CCD1 est autorisé et déjà opérant. Une amélioration des conditions de sécurité sont à réaliser.

Principe paysagers et environnementaux

Travailler la répartition des bâtis avec les activités déjà présentes à proximité au sud.

Le traitement paysager linéaire le long de la CCD1 doit être particulièrement poussée pour limiter le ruissellement mais aussi pour constituer une entrée de qualité sur Coconi. La préservation des arbres de haut jet sera a minima recherchée. Végétaliser toutes les lisières de l'opération au contact d'espace agricole ou naturel à l'ouest.

- ③ Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable sur parcelle en restant vigilant sur les exigences de système anti-pollution pour les activités concernées.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté

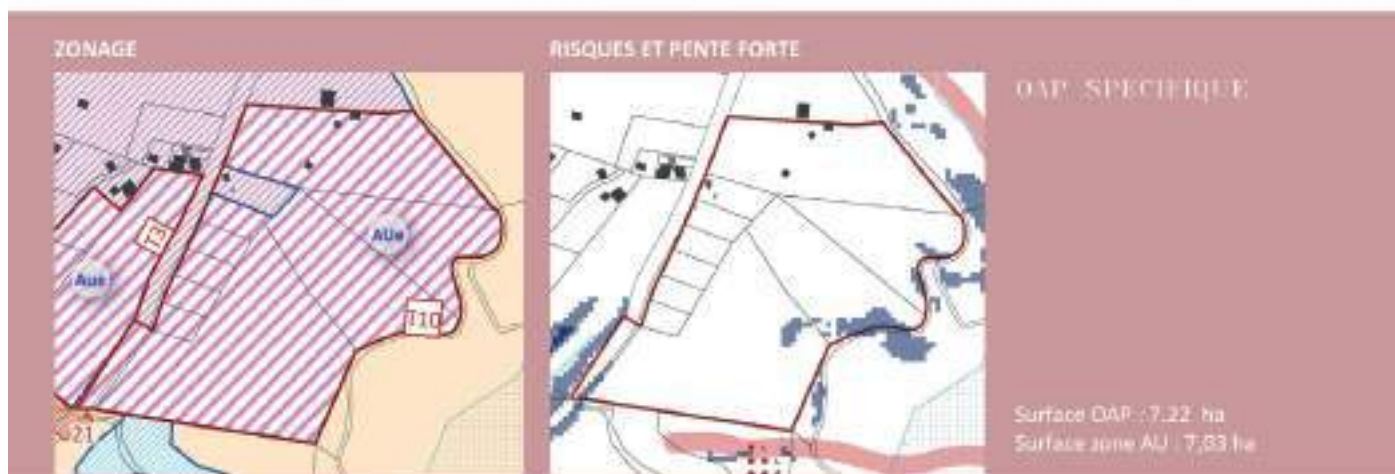
Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle tout en maîtrisant la pollution des eaux de surface. La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti.



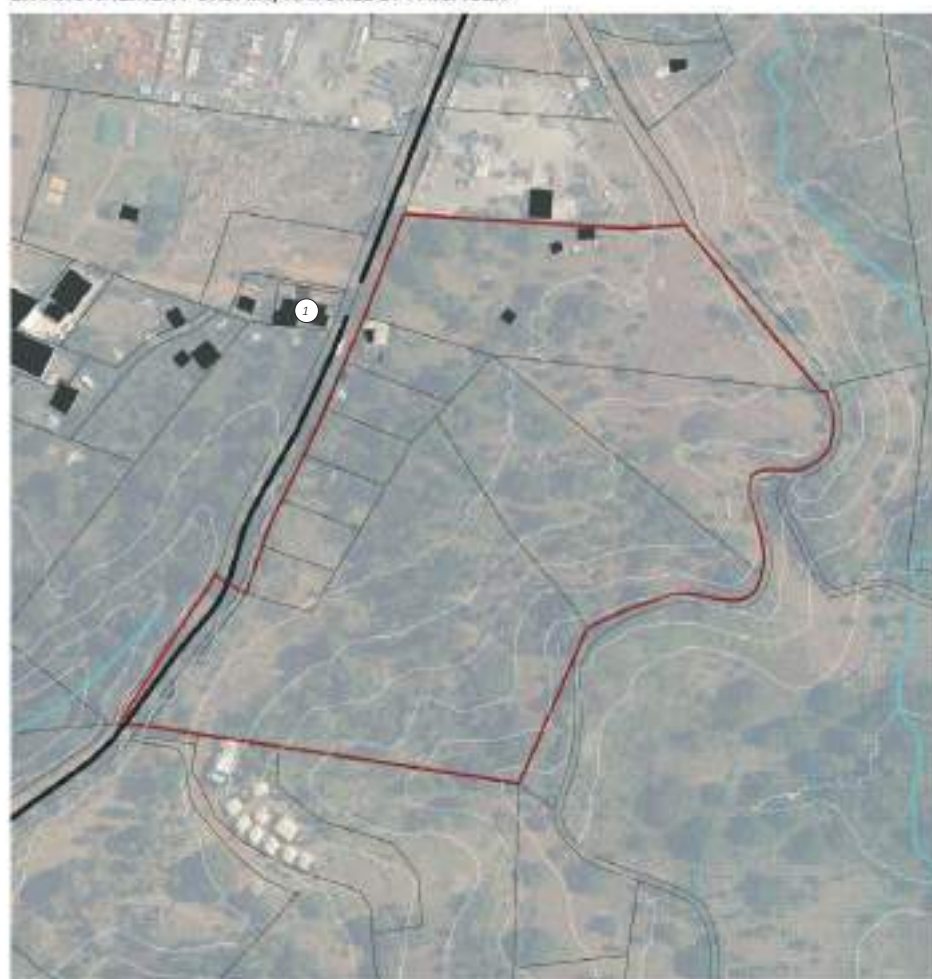


Site N° : T10

Situation : Route de Coconi



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Restaurant

0 100 m

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre la construction des bâtis industriels et artisanaux.

- ① Les sites de stockage de matériaux, de tri, seront mutualisés au maximum et trouveront une intégration architecturale et paysagère en arrière des implantations bâties en front de la route de Coconi.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Si plusieurs accès sont autorisés le long de la voie principale, ils seront tous mutualisés en retrait de voie pour la desserte à la parcelle (à l'image du schéma ci-dessous).

Aucun accès direct en sera autorisé sur la CCD1. Un aménagement de sécurité au nord sera exigé.

Principe paysagers et environnementaux

Travailler la répartition des bâtis avec les activités déjà présentes sur site.

- ② Le traitement paysager linéaire le long de la CCD1 doit être particulièrement poussée pour constituer une entrée de qualité sur Coconi. La préservation des arbres de haut jet sera a minima recherchée.

Végétaliser toutes les lisières de l'opération au contact d'espace agricole ou naturel à l'est.

Favoriser la végétalisation en pied de construction et la réalisation d'espace perméable sur parcelle en restant vigilant sur les exigences de système anti-pollution pour les activités concernées.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier la mitoyenneté

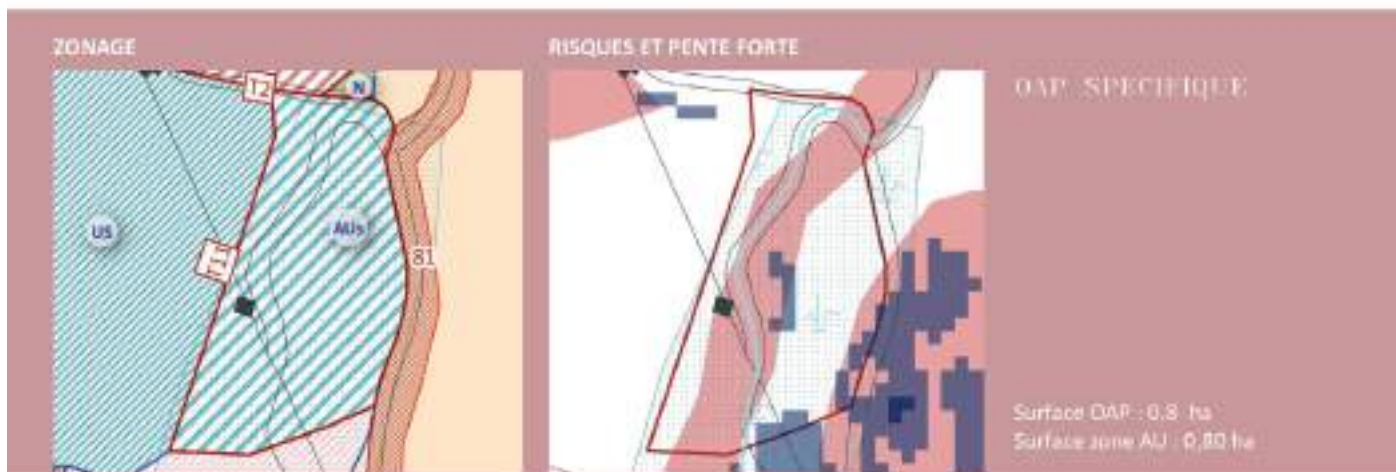
Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle individuelle tout en maîtrisant la pollution des eaux de surface. La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : T11

Situation : Rue du Barrage



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Stade

0 100 m

Typologie de l'opération : équipement public

Équipement attendu : équipement sportif

Autre : -

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Rechercher l'absence de construction sur le site et réserver l'espace pour un terrain de sport inondable. Limiter au maximum les déblais en travaillant l'aménagement global et la végétalisation des espaces aux abords des talus.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Une double connexion piétonne de part et d'autre de l'équipement actuel doit être réalisée. Les accès viaires existants sont maintenus au droit de la parcelle mais ne viennent pas desservir le site.

Principe paysagers et environnementaux

Penser la réalisation du/des terrains de sport de manière à pouvoir être inondé.

① Travailler le talus et la proximité du cours d'eau de manière à servir le site de sport / parcours de sport / espace de repos et illustrant la gestion des eaux pluviales par un travail sous forme de micro-terrassements et fascines.

Maintenir au maximum la végétation en place

Viser une exemplarité d'aménagement résiliente face aux risques et pentes naturelles





Site N° : T12
Situation : Gagani



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



① Crèche

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Permettre l'implantation d'une activité hôtelière et touristique sur la partie Est. Réfléchir l'implantation de l'activité en respectant la présence et abords du vallon non bâtis.

Densifier en logements la zone Ouest en imbriquant les nouvelles constructions à l'existant. Un point de vigilance est attendu sur les lisières avec les habitations à proximité.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Un seul accès à l'opération de logement pourra être réalisé avec une placette centrale accueillant du stationnement mutualisé à proximité.

Veiller à sécuriser le site d'accès à la zone résidentielle.

- ① Deux accès sont possibles sur la zone d'activités. Aucune transversale viaire empiétant sur le vallon n'est autorisée.

Principe paysagers et environnementaux

Favoriser un espace végétalisé commun au sein de l'opération résidentielle.

- ② Préserver les abords du vallon en interdisant toute implantation bâti. Seul un aménagement léger (accès piéton par exemple, zone de repos...) y sera autorisé. Maintenir la qualité des abords et le milieu aquatique en place (améliorer sa situation est vivement encouragé).

- ③ Végétaliser la lisière nord au contact d'un espace agricole à préserver.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une simplicité des volumétries et privilégier l'écoconstruction véhiculant la qualité et l'exigence mahoraise sur une activité touristique.

Permettre la récupération des eaux pluviales à l'échelle de l'activité hôtelière et au sein de l'opération résidentielle.

La production d'énergie renouvelable sera recherchée à l'échelle de chaque bâti.





Site N° : T14
Situation : Kitanini



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

① Collège

Typologie de l'habitat : habitat collectif

Nombre de logements attendu : 267,4 dont 20% de logement social

Densité minimale : 70 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Les nouveaux bâtiments devront être implantés dans la pente et sur la partie haute du site la plus plate.

La répartition du bâti doit permettre un accès piéton accessible à tous.

① Travailler la mise en scène bâtie de manière à profiter du dégagement visuel de qualité du site (vers l'ouest).

Un espace public devra être intégré à l'aménagement global du site.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

② Réaliser un accès principal depuis la piste déjà présente au nord du site.

Permettre une desserte longitudinale nord/sud déjà pré-existante mais à mettre à niveau du flux généré.

Un maillage piéton sur l'ensemble de l'opération bâtie doit être précisément réalisée.

Deux espaces de stationnement mutualisés en pied d'opération seront réalisés pour parvenir à la desserte piéton annoncée plus haut.

Principe paysagers et environnementaux

Réserver une visibilité depuis l'espace public vers l'ouest au sein de la trame bâtie.

③ Renforcer la végétalisation et travailler les talus de la limite Ouest sous forme de micro terrasses et fascines si besoin ou en renforçant la part végétalisée.

Valoriser les aménagements pour la mise en scène de l'infiltration sur site des eaux de pluie et de ruissellement.

Qualités constructives et performances énergétiques

Rechercher une orientation permettant une ventilation naturelle des bâtis et une exposition solaire optimale.

La part des énergies renouvelables sera traitée à l'échelle de l'opération (solaire, récupération des eaux de pluie). Une part de production d'énergie renouvelable de 20% de la consommation de la même opération peut être a minima exigée si celle ci est réalisée d'un seul tenant.





Site N° : T15

Situation : Hachenoi



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



Typologie de l'habitat : habitat collectif et intermédiaire
Nombre de logements attendu : 101 dont 20% de logement social
Densité minimale : 50 log/ha

La partie sud du site est partie intégrante du périmètre de captage (SMEAM) de Tsingoni, l'OAP doit donc prendre en compte la réglementation associée.

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

- ① Préserver la partie nord de toute implantation bâtie et renforcer les sujets arborés.
Les implantations devront travailler leur insertion dans la pente. Chaque implantation devra veiller à travailler son épannelage et/ou sa volumétrie de manière à ne pas constituer un monobloc massif ou une seule entité bâtie.
- ② Planter les constructions de manière à constituer un coteau rythmé sans front bâti continu
Réserver les implantations les moins denses à proximité des sites déjà urbanisés

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

La desserte est-ouest sera possible par la piste déjà existante.
Une liaison secondaire nord-sud pourra compléter le maillage viaire
Une traversée piétonne permettra un accès est-ouest et sera reliée par des traversées nord-sud en peigne pour desservir l'ensemble du site.
Aucun accès supplémentaire ne sera possible à l'ouest du site.

Principe paysagers et environnementaux

- ② Observer un retrait des implantations au regard de la présence de zone humide.
Renforcer et préserver la végétation existante.
Conserver non constructible le nord du site et particulièrement la continuité est-ouest. Seul le passage piéton en passerelle ou pilotis sera tolérée.
Gérer les eaux pluviales à l'échelle de l'opération en choisissant des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales mais aussi par micro-rigoles dirigées vers le nord.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.
Maximiser la part de pleine terre par implantation bâtie sur la partie sud du projet.





Site N° : T16
Situation : Gagny



ZONAGE



RISQUES ET PENTE FORTE



OAP SPECIFIQUE

Surface OAP : 22,93 ha
Surface zone AU : 22,9 ha

ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'opération : équipement public
Équipement attendu : Futur hôpital du Centre-Ouest
Autre : -

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

L'implantation de l'équipement sera recommandée au centre du site afin de préserver les espaces paysagers voisins et cours d'eau.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Un axe nord-sud permettra de desservir l'équipement.

Des poches de stationnement mutualisé seront à privilégier.

① Un travail pour aménagement le futur carrefour et sécuriser l'entrée du site devra être mené.

Principe paysagers et environnementaux

② Maintenir et renforcer la végétation en place

Qualités constructives et performances énergétiques

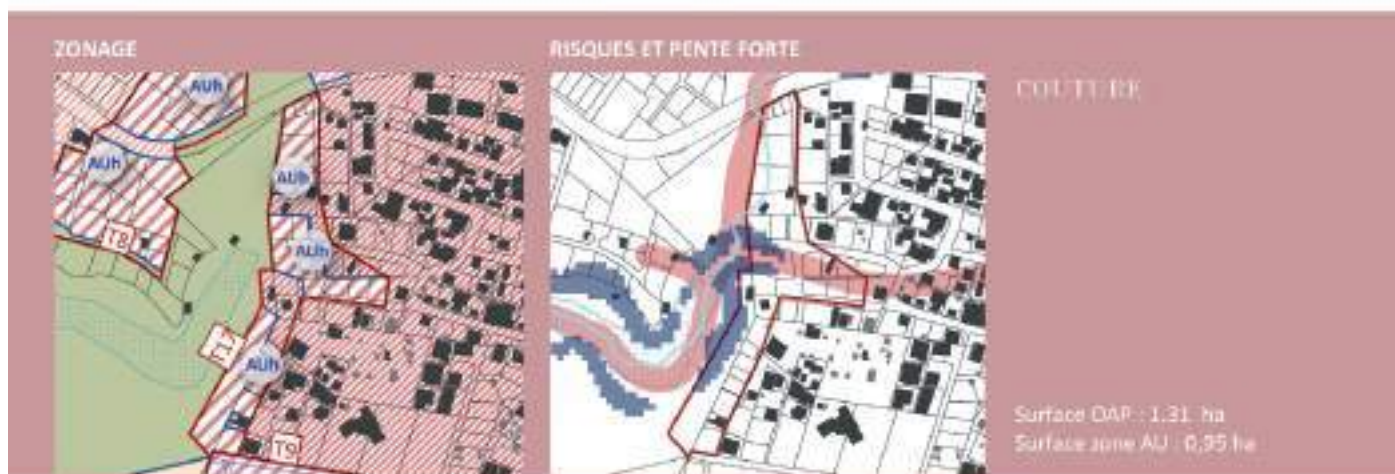
Viser une exemplarité énergétique et constructive par une construction passive ou positive

Viser la démarche Négawat





Site N° : T17
Situation : Lazare



ENVIRONNEMENT URBAIN, NATUREL ET PAYSAGER



0 100 m

Typologie de l'habitat : habitat individuel, collectif et intermédiaire
Nombre de logements attendu : 57 dont 10% de logement social
Densité minimale : 60 log/ha

Principes d'occupation du sol / Armature urbaine et insertion architecturale

Réserver les implantations les moins denses à proximité de la zone est déjà urbanisée.

Travailler finement les implantations au regard du bâti voisin présent.

La forme architecturale des collectifs doit répondre à la densité minimale demandée et peut être variée (entité de collectif, maison individuelle groupée, intermédiaire...)

- ① Rechercher à rythmer la façade urbaine et paysagère nouvellement créée côté ouest le long de la ravine par un travail fin de l'épannelage des logements collectifs. Observer un retrait minimum des implantations au regard de la voie douce et la présence de cours d'eau à l'ouest.

Principe d'accès, de desserte et aménagement des abords

Différents accès sont autorisés par la desserte existante au nord, sud et à l'est.

- ② Les accès ne seront pas autorisés à l'ouest du site.
Deux traversées piétonnes (est-ouest et nord-sud) permettront de desservir l'intégralité du site.

Principe paysagers et environnementaux

Préserver et renforcer la végétalisation existante.

- ③ Un espace public partagé et végétalisé est à réaliser pour relier les deux sites et permettre un accès à la traversée piétonne nord-sud.
Gérer les eaux pluviales à l'échelle des deux sites en choisissant des aménagements favorisant l'infiltration des eaux pluviales mais aussi par micro-rigoles dirigées vers l'ouest.

Qualités constructives et performances énergétiques

A l'échelle de l'opération, les enjeux de production énergétiques doivent s'inscrire localement et s'appuyer de manière privilégiée sur la production solaire.



