

Conduite d'opération



Commune de Bandrélé

Maîtrise d'œuvre



PLAN LOCAL D'URBANISME

1

Rapport de présentation Justifications des choix du projet

Concours financier



SOMMAIRE

Sommaire.....	1
Introduction	2
Partie 1 : Du rapport de présentation aux orientations du PADD.....	3
Chapitre 1 – Le constat et les enjeux majeurs mis en evidence dans le rapport de présentation.....	5
Chapitre 2 – La justification des orientations prises dans le PADD	7
Partie 2 : La prise en compte des normes supérieures.....	16
Chapitre 1 – La prise en compte des grands principes du code de l'urbanisme	15
Chapitre 2 – La prise en compte de la Loi Littoral	17
Chapitre 3 – La prise en compte de l'échellon départemental et intercommunal.....	18
Partie 3 : La délimitation des zones en lien avec le PADD.....	19
Chapitre 1 – La délimitation des zones urbaines.....	20
Chapitre 2 – La délimitation des zones à urbaniser	22
Chapitre 3 – La délimitation des zones agricoles	23
Chapitre 4 – La délimitation des zones naturelles.....	24
Chapitre 5 – Tableau récapitulatif des zones sur la commune.....	25
Partie 4 : Justifications des principaux articles du règlement.....	26
Chapitre 1 – La création d'un règlement pragmatique et simplifié.....	27
Chapitre 2 – Le respect des normes supérieures.....	28
Chapitre 3 – L'impact de l'urbanisation sur l'environnement et la prise en compte du SDAGE.....	29
Conclusion	30

INTRODUCTION

La présente partie du rapport de présentation reprend les objectifs qui ont présidé à l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Bandrélé. Elle explique en quoi le rapport de présentation a été à la base de la réflexion pour la définition des choix faits dans le PADD de la commune. Cette partie expose également les motifs des choix de la délimitation des zones et des principaux articles du règlement qui s'appliquent dans les différentes zones. Cette partie explique enfin en quoi le PLU est compatible avec les normes législatives et réglementaires supérieures.

L'évolution de la réglementation en matière d'urbanisme, la volonté de préserver un cadre de vie de qualité, l'ambition de créer des espaces comprenant mixité fonctionnelle et mixité sociale, ainsi que les difficultés d'application du règlement du Schéma d'Aménagement Communal révélées lors de l'instruction des permis de construire, ont amené les élus à décider la révision du Plan d'Occupation des Sols et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme.

**PARTIE I -
DU RAPPORT DE PRESENTATION AUX
ORIENTATIONS DU PADD**

Commune de Bandrélé

Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix du projet

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme est l'occasion, pour la commune, de mener une réflexion sur la cohérence de l'aménagement et sur le développement de la ville, réflexion qui se concrétise par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville. C'est aussi l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 121-1 et L 111-1-1 du Code de l'Urbanisme. Le projet urbain de Bandrélé exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), permettent de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme qui visent :

- l'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
- la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat ;
- l'utilisation économe de l'espace et la protection de l'environnement (eau, sols, milieux, paysages).

La politique urbaine de Bandrélé s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application des articles L 111-1-1 et L 123-1 (avant-dernier alinéa), la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec l'ensemble des documents de planification de normes supérieures.

CHAPITRE 1 – LE CONSTAT ET LES ENJEUX MAJEURS MIS EN EVIDENCE DANS LE RAPPORT DE PRESENTATION

Le diagnostic a permis de recenser, en matière de **développement économique**, le besoin d'améliorer l'organisation des pôles commerciaux, le besoin de créer de nouveaux emplois en favorisant l'implantation de nouvelles activités, de préserver l'équilibre actuel entre les diverses catégories socioprofessionnelles, de diversifier les types d'activités et les structures des entreprises, et de souligner la mixité des fonctions urbaines dans chacun des quartiers.

En matière de **préservation de l'environnement**, il s'agit de préserver les espaces naturels existants suivant leur intérêt pour la biodiversité. **Des zones de protection stricte** seront créées dans les périmètres inclus dans les réserves forestières, les espaces détenus par le Conservatoire du Littoral, les îlots ainsi que dans les espaces prioritaires définis par le rapport de présentation comme les padzas et les ripisylves. Des zones de protection permettant une mise en valeur raisonnée dans les zones telles que les abords des cours d'eau et l'ensemble des espaces naturels soumis à un aléa naturel fort. Des coupures d'urbanisation entre chaque village seront maintenues afin de permettre la constitution de continuités naturelles entre la mer et les zones accidentées.

En matière de **déplacements**, et en concordance avec la protection de l'environnement, il est souhaitable de structurer et d'augmenter l'offre de transports en commun. Ainsi, chaque village devra profiter de ses effets, grâce à des liens inter-villageois. Des gares pourront être créés afin d'améliorer la transmodalité. D'autre part, les entrées de ville devront être aménagées afin de jouer un rôle plus marquant. La traversée des villages de Bandrélé et de Nyambadao devront être améliorées afin de sécuriser les déplacements des piétons. L'aménagement des carrefours principaux, en particulier aux entrées de ville, intégrant les nœuds de transport en commun permettra une gestion optimum des déplacements sur la commune.

En matière de **démographie et d'équilibre social de l'habitat**, il s'agit de veiller à conserver un équilibre dans l'apport de populations nouvelles, de façon à proposer une offre de logements adaptés à la demande tant en terme de taille qu'en terme de prix. L'objectif est de favoriser la mixité sociale. Ces logements devront être répartis sur l'ensemble de la commune. Les quartiers traditionnels seront progressivement restructurés comme le permet le règlement.

Commune de Bandréle

Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix du projet

Enfin, en matière d'**équipements et services**, le bilan n'est pas défavorable et porte sur la nécessité d'équilibrer la répartition des futurs équipements. Les équipements scolaires devront être augmentés vu la tendance à l'accroissement des moins de 15 ans.

CHAPITRE 2 – LA JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS PRISES DANS LE PADD

De ces constatations, des pistes de réflexion ont été proposées. Le PADD s'est ainsi peu à peu matérialisé pour répondre ainsi aux besoins recensés par le diagnostic. Le Conseil Municipal, en sa séance du 20 décembre 2009, a débattu sur le contenu du PADD. **La protection de l'environnement, la satisfaction des besoins en logements et en équipements, le besoin de gestion des déplacements et le dynamisme économique de la commune sont apparus naturellement comme des axes directeurs du PADD.** Ils se déclinent en de multiples objectifs et actions.

Orientation 1 : Protéger et valoriser les espaces naturels et agricoles

Cet objectif a été placé en première position du fait de l'impérieuse nécessité de restaurer et de protéger l'environnement à Bandrélé. Des espaces sensibles ont été recensés et ne seront pas constructibles (bords des rivières, ripisylves), d'autres seront incultivables (padzas, réserves de l'Etat et du Conservatoire du Littoral).

La commune est dépourvue de zones naturelles aménagées dans lesquelles les habitants puissent se retrouver. Les zones naturelles qui ont été laissées dans les villages pourront servir à la constitution d'espaces de détente. Ainsi, le cadre de vie des habitants est amélioré et la protection de l'environnement se trouve renforcée. La commune désire enfin que la dimension environnementale soit prise en compte dans les projets agricoles. Vu l'impact des agriculteurs sur l'espace naturel, la défense de l'environnement n'est pas séparable de la protection du système agricole mahorais traditionnel. C'est en s'assurant des pratiques agricoles durables et économiquement viables que l'environnement sera protégé.

Orientation 2 : Mettre en œuvre une politique urbaine du logement en phase avec les besoins de la population

A- Le logement

La problématique du logement est criante à Bandrélé : de nombreux logements font défauts et un grand nombre sont insalubres.

Le PLU empêche dans le règlement la construction avec des tôles en façade et oblige le constructeur à avoir un assainissement (collectif ou individuel). La mise en place d'une politique sociale du logement dans la ZPG est prévue dans le PADD.

La structuration des villages et de l'ensemble de la commune s'effectue autour de polarités hiérarchisées. Les villages principaux de la commune sont Bandrélé, Nyambadao et Mtsamoudou. Afin que la commune de Bandrélé soit un pôle de développement face aux communes voisines, les villages de Bandrélé et de Nyambadao seront mis en avant.

La restructuration des centres historiques de chaque commune permettra de mettre en place des fonctions commerciales plus diversifiées et de créer des synergies entre les différents équipements tels que l'école, la mairie, la mosquée du Vendredi qui sont souvent situées dans la zone centrale du village. Chaque quartier est aussi polarisé par la structure des voies qui facilitent les déplacements en toute direction, par l'existence de commerces de proximité (douka) et par l'existence de mosquées de quartier. De plus, des équipements structurants ponctuels non centralisés apportent leur spécificité aux quartiers (stade de foot, plateau polyvalent).

La volonté de la commune est également de réduire les poches d'insalubrité encore présentes en réduisant les espaces interstitiels non contrôlés par la commune.

Une continuité dans les types de bâtis devra être créée entre les villages existants et les nouveaux espaces urbains. L'objectif de la mairie est de promouvoir des logements adaptés aux besoins de la population locale et des espaces devant accueillir des commerces et les équipements nécessaires à la population.

B- Les extensions urbaines

Le maintien de l'unité villageoise

Les villages de la commune de Bandrélé sont fortement différenciés et bien séparés par des coupures d'urbanisation composées de zones agricoles et naturelles qui sont autant d'espaces à protéger d'une urbanisation excessive. Ainsi, chaque village se développera de façon séparée afin de conserver cette organisation traditionnelle.

Proposer un modèle de développement équilibré à Hamouro

Le village de Hamouro est une création récente (début des années 90 précisément) malgré son histoire ancienne. Ce village s'est fortement développé en passant d'une centaine d'habitants à près de 600 aujourd'hui. Fondé sur une fonction presque

exclusivement résidentielle, cette croissance doit trouver les moyens de s'auto-entretenir. La création d'équipements tel qu'un foyer des jeunes participera à cette croissance. De plus, le village sera intégré dans la dynamique touristique mise en place à Bandrélé.

Développer le Village de Nyambadao autour des équipements existants

Le village de Nyambadao est un village dont la croissance démographique a été très rapide ces dernières années. Des équipements structurants ont été créés afin de recevoir cette population nouvelle.

La zone de développement principale de Nyambadao prévue au sud du village fera le lien entre le village existant et la zone d'activités (principe de continuité urbaine). Elle est située sur les hauteurs du village non loin de la future MJC (en cours de construction)

La zone de développement du tourisme à Nyambadao est limitée aux abords de la plage des pêcheurs. Aussi, des projets touristiques pourront s'insérer dans le tissu urbain existant.

Structurer la commune autour du pôle urbain central de Bandrélé

Cet ensemble urbain sera un pôle d'environ 4 500 habitants en 2017. Il aura la capacité de concurrencer les villages alentours en terme d'installation d'équipements publics. La création de ce pôle urbain est en cours, les transformations de la ville nécessaires ont déjà commencé.

La création d'extensions au Nord de Bandrélé a vocation à créer un espace d'habitations de qualité dont l'organisation permettra d'intégrer différents types d'habitations et différentes populations et catégories socioprofessionnelles. La mixité sera au cœur de ce projet. L'objectif d'aménagement est de créer sur les hauteurs de Mjini Bandrélé une zone mixte alliant habitats, commerces et équipements culturels et scolaires, les équipements sportifs étant créés en contrebas de la zone d'aménagement.

La zone de Mounyendré est d'environ 4 ha. C'est un lotissement prévu de longue date que la commune s'est engagée à créer. La limite qui lui est donnée dans le PLU sera celle de l'Espace Proche du Rivage de la pointe Mounyendré : aucune urbanisation ne sera possible au-delà de cette limite.

Amélioration du potentiel des villages du Sud

Dans les villages du sud, les extensions résidentielles ont été limitées à environ 4,5 ha pour Dapani et Mtsamoudou et à environ 3,5 ha pour Bambo-Est. De plus, l'importance de la population ne peut justifier d'implantation d'équipements structurants publics nouveaux qu'à Mtsamoudou. L'objectif de la commune est d'en faire le pôle relais du Sud de Bandrélé, en y créant des équipements structurants nécessaire pour les trois villages du sud, mais également pour d'autres villages comme Mbouini, Mronabéja et Passi Kéli.

Concurrencé par le pôle urbain de Chirongui dans le Sud de son territoire, la commune doit favoriser l'installation d'équipements structurants dans le village de Mtsamoudou. Une zone d'accueil pour la création d'équipements scolaires et culturels est nécessaire vu l'importance relative du village dans ce secteur. Ce projet sera en lien avec les projets d'aménagement des zones d'extension de l'habitat, situées principalement au Sud du village.

Le parti d'aménagement décidé pour Bambo-Est d'urbaniser, comme à Hamouro, les deux cotés de la RN 3 : les équipements nécessaires au village seront installés au Sud du village ; l'extension résidentielle se réalisera dans la moitié Nord. Les commerces au bord de la RN seront encouragés.

L'installation du projet d'aménagement touristique d'échelle départementale à Bambo-Est doit avoir un effet de levier pour le secteur touristique dans le Sud de la commune. L'accessibilité des sites naturels et les réserves sera améliorée.

Une zone d'activités complètera le dispositif de développement du village de Bambo-Est.

Les liaisons avec les îlots devront être plus régulières et mieux structurées en vue de garantir la qualité environnementale des sites. Les aménagements ne pourront avoir d'autre but que de gérer l'accès et les gestions des déchets sur les plages.

<u>Orientation 3 : Prévoir les équipements publics nécessaires à l'évolution de la commune</u>

La part importante des – de 20 ans dans la population nécessite de favoriser la création de capacités supplémentaires en terme d'équipements scolaire, sportif et culturel.

Les écoles primaires à créer seront intégrées à l'espace urbain afin de limiter les déplacements. Cela nécessite la réservation de 5 000 m² pour 10 ha à urbaniser. Un espace a été prévu pour la création d'un collège, et un autre pour un lycée. Des capacités nouvelles pour la petite enfance (crèche) devront également être créées en lien avec les projets d'école primaire. Cependant, le caractère associatif de ce type de structure ne permet pas une programmation de ce type d'équipement dans le PLU.

En terme d'équipements sportifs, la commune souhaite améliorer l'offre actuelle en proposant dans chaque village les équipements nécessaires à la population, ces équipements seront à proximité des équipements scolaires dans la mesure du possible. Des espaces réservés seront créés dès lors que cela sera nécessaire. Une zone d'accueil d'équipements sportifs sera créée à l'Ouest de Mjini Bandrélé en lien avec le futur lycée.

La Mairie souhaite également améliorer l'**accès des jeunes à la culture** en créant une bibliothèque aux normes actuelles et une MJC par village. Le caractère central de ce type d'infrastructures sera privilégié.

La commune souhaite également que les futurs quartiers d'habitations soient pourvus en **équipements culturels** de qualité et de façon concertée avec la population.

La commune souhaite supprimer progressivement les bangas d'habitation de son territoire. Pour cela, des **opérations de résorption de l'habitat insalubre** seront menées. Des espaces à Mtsamoudou et Hamouro ont été repérés comme prioritaires. Dans ces espaces, l'accent sera mis sur la gestion des problèmes d'eaux pluviales, d'eaux usées, des déchets et de typologie de bâti. D'une manière générale, l'ensemble de ces points devra être amélioré sur la commune. Dans les zones à urbaniser, le règlement limitera les problèmes potentiels d'insalubrité.

Orientation 4 : Organiser les déplacements

La commune est consciente des difficultés qu'occasionnent les déplacements quotidiens en particulier ceux vers Mamoudzou. Si la responsabilité de cette situation n'est pas du fait de Bandrélé, une partie des conséquences retombe sur la commune et ses habitants. La commune souhaite ainsi s'engager sur l'établissement d'un diagnostic des usages de la route.

La sécurité routière est une préoccupation majeure pour la commune. En effet, les nombreux dysfonctionnements du système routier sur la commune peuvent avoir un caractère accidentogène. Ainsi, une réflexion doit être menée et assortie de mesures sécuritaires dont l'effet escompté sera de réduire les accidents corporels et matériels. Le caractère labyrinthique des quartiers et l'étroitesse des voies de desserte nécessitent la création d'un plan de circulation et de stationnement. Dans les zones à urbaniser, l'objectif passe par : une limitation des voies en impasse ; un gabarit minimum permettant une circulation sans difficulté ; une gestion rationnelle du stationnement. De la même façon, dès lors qu'un projet remodèle un quartier, les études préalables devront évaluer les besoins de stationnements.

Le PADD propose à long terme la création de routes nouvelles qui auront pour objectif soit de : structurer les déplacements aux abords de Bandrélé, dès lors que l'aménagement des hauts aura débuté ; desservir l'espace rural et agricole afin d'accroître sa productivité.

La création d'une ligne de transport en commun sera renforcée afin de limiter le trafic routier et de réduire les temps de parcours. Cela donnera lieu à des aménagements tels que des arrêts de bus. Ils seront situés dans l'emprise publique. Le diagnostic des usages de la route devra permettre une localisation précise de ces arrêts. L'accès rapide et sécurisé entre ces arrêts et les équipements scolaires est une nécessité. La commune souhaite favoriser la création d'itinéraires piétons rapides entre les villages et vers les équipements structurants. Il s'agit d'améliorer l'inter-modalité entre les déplacements piétons, automobiles, cyclistes et les transports en commun.

Afin d'améliorer le développement du tourisme, la commune souhaite créer des circuits de découverte des éléments du patrimoine naturel et culturel mis en valeur. L'objectif de la commune est également de créer des accès rapides vers les îlots à partir des plages de la commune (Nymabadao, Bambo-Est, et Mtsamoudou)

<p><u>Orientation 5 : Accompagner et prolonger le développement économique de la commune</u></p>

La jeunesse de la population est un atout qui requiert un intense investissement. La commune souhaite donc favoriser l'instruction et la professionnalisation des enseignements.

Le développement économique de la commune sera le moteur principal des changements souhaités. Avec un taux de chômage important (35 % de la population active), le développement de l'activité à Bandrélé est central dans la stratégie de la commune.

Cela passe nécessairement par la création d'une zone d'activités afin d'augmenter le nombre d'entreprises artisanales dans la commune. La localisation de cette zone au Sud du village de Nyambadao est motivée par des impératifs d'accessibilité pour les poids lourds. L'objectif est d'accueillir dans cette zone l'ensemble des activités incompatibles avec les abords d'habitations. Une des filières majeures à développer est celle de la transformation des produits locaux issus du secteur primaire (conserverie, mûrissage de bananes, abattoir, transformation du poisson) l'autre filière est celle, déjà installée, du bâtiment (premier et second œuvre) et de la fabrication de matériaux de construction en lien avec la carrière de Mtsamoudou.

La filière touristique est en cours de développement à Mayotte : le Schéma de Développement Touristique de Mayotte prévoit en 2020 que 100 000 touristes supplémentaires se rendront à Mayotte. Cela appelle à une complète refonte de l'approche du tourisme à Mayotte et à la création de quelques grandes structures touristiques sur les plages sélectionnées par le PADDM. La commune souhaite ainsi la création d'une grande structure touristique à Bambo-Est mais y pose des conditions :

- un accès à la plage pour le public ;
- le retrait hors de la ZPG des infrastructures touristiques ;
- la possibilité de créer des infrastructures touristiques légères à proximité des villages dans la ZPG ;
- que le projet permette des effets d'entraînement sur l'activité économique de la commune.

PARTIE II -
LA PRISE EN COMPTE DES NORMES
SUPERIEURES

CHAPITRE 1 – LA PRISE EN COMPTE DES GRANDS PRINCIPES DU CODE DE L'URBANISME

Le respect de l'article L110, qui est fondateur du Code de l'Urbanisme, a présidé à l'élaboration du PLU.

L. 110 du C.U. : *"Le territoire français est le patrimoine commun de la nation. Chaque collectivité publique en est le gestionnaire et le garant dans le cadre de ses compétences. Afin d'aménager le cadre de vie, d'assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources, de gérer le sol de façon économe, d'assurer la protection des milieux naturels et des paysages ainsi que la sécurité et la salubrité publiques et de promouvoir l'équilibre entre les populations résidant dans les zones urbaines et rurales et de rationaliser la demande de déplacements, les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace".*

Aménager le cadre de vie : le règlement donne des limites plus contraignantes que le Règlement National d'Urbanisme afin d'encadrer le développement urbain.

Assurer sans discrimination aux populations résidentes et futures des conditions d'habitat, d'emploi, de services et de transports répondant à la diversité de ses besoins et de ses ressources : le PADD stipule que la mixité sociale est un des points clé du document d'urbanisme, l'ambition de la commune étant de réunifier les principaux villages de la commune et de casser les logiques communautaires sur son territoire.

Gérer le sol de façon économe : malgré la croissance forte de la population la commune a limité son développement urbain dans des espaces proches des zones déjà urbanisées afin de limiter l'impact sur les milieux naturels et sur l'agriculture

Assurer la protection des milieux naturels et des paysages : le PLU prévoit la création de secteurs de protection stricte dans les zones de padzas et dans les réserves forestières qui abritent des forêts primaires. L'encadrement de l'urbanisation en vue de l'amélioration du cadre de vie et la création d'espace de loisirs participent de l'amélioration des paysages.

Assurer la sécurité et la salubrité publiques : la réduction des zones insalubres que sous-tend l'élaboration du PLU sera de nature à améliorer la sécurité et la salubrité publique.

Promouvoir l'équilibre entre les populations résidentes dans les zones urbaines et rurales : le PLU n'a pas fait de différence entre des populations rurale et urbaine, les villages ayant été traités sans discrimination.

Rationaliser la demande de déplacements : les déplacements automobiles et les stationnements seront restructurés pour améliorer son efficacité. Les déplacements piétons seront sécurisés et les transports en commun renforcés.

Les collectivités publiques harmonisent, dans le respect réciproque de leur autonomie, leurs prévisions et leurs décisions d'utilisation de l'espace : le PLU respecte l'ensemble des normes supérieures (PADD de Mayotte, Schéma d'Assainissement, Schéma de Déplacement, SDAGE, PEDMA). Dans de nombreux cas, le règlement et le zonage renforcent les règles de protection de l'environnement.

CHAPITRE 2 – LA PRISE EN COMPTE DE LA LOI LITTORAL

L'urbanisation au sein de la commune de Bandrélé, intègre les prescriptions spatiales issues de la **Loi Littoral qui, en vertu de l'ordonnance relative à l'actualisation et à l'adaptation du droit de l'urbanisme à Mayotte n° 2005-868 du 28 juillet 2005, est applicable à Mayotte depuis le 1^{er} Janvier 2006**. Cette loi dont la vocation est l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral vise 5 objectifs principaux :

- **La limitation et l'orientation de l'urbanisation dans les zones littorales** - Les zones littorales sont très peu touchées par l'urbanisation, l'ensemble des espaces urbanisés du littoral ne le sont qu'au droit de l'urbanisation existante ;
- **La protection des espaces remarquables, caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral et la préservation des milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques** - Les 17 espaces remarquables de la commune répertoriés dans le PADDM sont protégés par un classement en zone naturelle. Les plages, les mangroves, les réserves foncières et les padzas sont protégés de l'urbanisation nouvelle ;
- **La protection des espaces boisés les plus significatifs** ;
- **La gestion de l'implantation des nouvelles routes** - Les routes proposées au PADD prennent comme organisation celle des pistes existantes ;
- **L'affectation prioritaire du littoral au public** - L'ensemble des plages restera accessible au public afin de préserver leur caractère populaire.

La philosophie de la loi est de freiner l'urbanisation en bord de mer car il s'agit d'un processus consommateur d'espaces naturels. L'article L. 711-1 CU détermine une amplification des contraintes d'urbanisation au fur et à mesure du rapprochement du rivage :

- Dans les **Espaces Proches du Rivage**, l'extension de l'urbanisation n'est pas admise et les opérations d'aménagement ne peuvent être autorisées que si elles ont été préalablement prévues par un chapitre particulier du Plan d'Aménagement et de Développement Durable de Mayotte.
- En dehors des espaces urbanisés, les terrains situés dans la **bande littorale** sont réservés aux "installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs, lorsqu'ils sont liés à l'usage de la mer".

CHAPITRE 3 – LA PRISE EN COMPTE DE L'ECHELLON DEPARTEMENTAL ET INTERCOMMUNAL

L'intégration de la commune dans son environnement, intercommunal et départemental, a été un fil rouge lors de l'élaboration du PLU. Tout d'abord, c'est la prise en compte du PADDM, de ses documents de planification et de l'ensemble des travaux d'enquête qui ont aidé à définir la place de la commune dans Mayotte. C'est ainsi qu'il a été défini que Bandré était, avec Chirongui, le pôle principal du Sud de l'île.

Durant l'élaboration du PLU, les représentants de la commune et du bureau d'études ont participé à de nombreuses réunions, organisée par la Direction de l'Environnement, l'Aménagement et du Logement ou par le Conseil Général sur des questions spécifiques comme les constructions scolaires, les déchets et l'assainissement, ou encore sur la mise en place des documents de planification (SDAGE, PEDMA, Schéma de Déplacements). De cette façon, la commune a appris à connaître ses singularités. Ceci a aussi eu pour effet de nourrir la réflexion du PLU. La commune n'a pas souhaité organiser des rencontres intercommunales afin de discuter de son PLU car aucun projet d'envergure intercommunale n'a été dégagé. Elle n'a pas été contactée par des communes limitrophes pour engager avec elle ce type de coopération.

**PARTIE III -
LA DELIMITATION DES ZONES EN LIEN
AVEC LE PADD**

CHAPITRE 1 – LA DELIMITATION DES ZONES URBAINES

La qualification de "zones urbaines" a été donnée à des espaces qui sont des entités géographiques établies. Ce sont les villages de Bambo-Est, Bandrélé, Dapani, Hamouro, Mtsamoudou, Nymabadao, ainsi que les hameaux de Mounyambani et de Sakouli. Leur délimitation précise a été fournie par une analyse des réseaux existants.

Les zones urbaines sont comptabilisées ainsi :

	Zone Ua	Zone Uan	Zone Ubl	Zone Ut	Total
<i>Bambo-Est</i>	4,5 ha	5,15 ha	0,04 ha	-	9,69 ha
<i>Bandrélé</i>	45,71 ha	12,22 ha	4,22 ha	-	62,15 ha
<i>Dapani</i>	10,01 ha	1,85 ha	1,05 ha	-	12,91 ha
<i>Hamouro</i>	5,06 ha	0,73 ha	3,42 ha	-	9,21 ha
<i>Mounyambani</i>	2,76 ha	-	-	-	2,76 ha
<i>Moutsamoudou</i>	26,27 ha	1,89 ha	1,77 ha	-	29,93 ha
<i>Nyambadao</i>	14,63 ha	0,73 ha	7,48 ha	-	22,84 ha
<i>Sakouli</i>	-	1,39 ha	-	6,96 ha	8,35 ha
Total	108,94 ha	23,96 ha	17,98 ha	6,96 ha	157,84 ha

Les zones urbaines à vocation dominante d'habitation sont divisées en 2 secteurs principaux :

- Des secteurs urbains inclus dans la ZPG, ayant vocation à être déclassés et cédés par l'Etat à la commune, à un organisme pour la réalisation d'une opération d'habitat social ou à une personne privée ayant édifié une construction avant le 1^{er} janvier 2007. Ces espaces sont constructibles selon les dispositions prévues par le règlement que la commune a voulu peu contraignant. Cependant, la Loi Littoral impacte fortement les dispositions réglementaires sur ces secteurs.
- Des secteurs urbains non inclus dans la ZPG desservis correctement par des réseaux. Ces espaces sont constructibles selon les dispositions prévues par le règlement que la commune a voulu peu contraignant. Les constructions de

Commune de Bandré

Plan Local d'Urbanisme - Justifications des choix du projet

toute nature sont autorisées sauf si elles sont de nature à créer des nuisances aux riverains.

Les zones urbaines d'accueil d'équipements touristiques sont prioritairement dédiées aux équipements touristiques de l'hôtel du Sakouli qui est une zone touristique existante à développer inscrite au PADDM.

Le hameau de Mounyambani a été oublié lors de l'élaboration du PADDM qui ne le classe pas parmi les villages de Mayotte. Cependant, il s'agit bien d'une zone urbaine vue l'importance et la nature des constructions qui sont sur le site. La décision prise par la commune est de régulariser ce site comme un village existant à part entière en le classant en zone U dans ces limites actuelles.

CHAPITRE 2 – LA DELIMITATION DES ZONES A URBANISER

La qualification de "zones à urbaniser" a été donnée à des espaces qui sont situés en limite de l'espace urbanisé. Des réseaux d'électricité et d'adduction en eau potable publics ont été repérés aux abords de ces zones, mais la capacité des réseaux devra être augmentée selon les besoins de l'opération au frais de l'aménageur.

Les zones à urbaniser sont comptabilisées ainsi :

	Zone 1AUh	Zone 1AUep	Zone 1AUt	Zone 2AUh	Zone 2AUe	Zone 2AUep	Zone 2AUt	Total
<i>Bambo-Est</i>	3,21 ha	1,21 ha	11,07 ha	0,41 ha	2,27 ha	2,7 ha	6,2 ha	27,07 ha
<i>Bandré</i>	4,72 ha	-	-	8,33 ha	-	7,61 ha	-	20,66 ha
<i>Dapani</i>	4,51 ha	-	-	-	-	-	-	4,51 ha
<i>Hamouro</i>	4,13 ha	1,61 ha	-	-	-	-	-	5,74 ha
<i>Mounyambani</i>	-	-	-	-	-	-	-	0 ha
<i>Moutsamoudou</i>	2,25 ha	-	-	2,43 ha	-	-	-	4,68 ha
<i>Nyambadao</i>	4,36 ha	-	-	-	-	-	-	4,36 ha
<i>Sakouli</i>	-	-	-	-	-	-	-	0 ha
Total	23,18 ha	2,82 ha	11,07 ha	11,17 ha	2,27 ha	10,31 ha	6,2 ha	67,02 ha

La majorité des surfaces des zones AU est affectée à l'habitat (34,35 ha) ce qui est en totale adéquation avec les quotas du PADDM qui prévoyait 35 ha d'extensions urbaines à caractère résidentiel sur la commune de Bandré. Il est cependant à noter que l'urbanisation du tiers de ces zones AUh est différée tant que les réseaux à proximité ne pourront répondre aux besoins futurs de ces zones, ou tant que l'aléa naturel identifié ne sera pas levé.

Des transferts de surfaces constructibles ont été effectués de Bambo-Est (-0,38 ha), Dapani (-0,49 ha), Hamouro (-0,87 ha), Moutsamoudou (-0,32 ha) et de Nyambadao (-0,64 ha) en direction de Bandré (+2,05 ha) afin de conforter ce pôle urbain du Sud.

CHAPITRE 3 – LA DELIMITATION DES ZONES AGRICOLES

Il s'agit des zones A. Ce sont des secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terrains agricoles. Elles émanent du Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte mis en place par la Direction de l'Agriculture et de la Forêt durant le second semestre 2010. Ce sont des espaces naturels dans lesquels se pratique une activité agricole. Les espaces naturels dont la pente est supérieure à 15 %, les zones naturelles de protection stricte telles que les réserves forestières, les padzas ou les pointes littorales en sont exclues.

Elles se composent d'un secteur unique repéré par la lettre A.

Elles totalisent 1 007 ha.

CHAPITRE 4 – LA DELIMITATION DES ZONES NATURELLES

Il s'agit des zones N. Ce sont des secteurs dont le caractère naturel est à préserver en raison, d'une part, de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espace naturel.

Elles comprennent trois types de secteurs :

- Les secteurs repérés par les lettres Ne qui correspondent à des espaces naturels éloignés du littoral.

- Les secteurs repérés par les lettres Nbl qui correspondent à des espaces naturels situés dans la Bande Littorale.

- Les secteurs repérés par les lettres Nps qui correspondent à des espaces naturels de protection stricte. Ces zones concernent les réserves forestières, les padzas, les ripisylves, les îlots, la pointe de Saziley.

Elles totalisent 2 246 ha.

CHAPITRE 5 – TABLEAU RECAPITULATIF DES ZONES SUR LA COMMUNE

	Superficie	Part dans la superficie totale
<u>ZONE U</u>	<u>157,84 ha</u>	<u>4,5 %</u>
<i>Secteur Ua</i>	<i>108,94 ha</i>	<i>3,1 %</i>
<i>Secteur Uan</i>	<i>23,96 ha</i>	<i>0,7 %</i>
<i>Secteur Ubl</i>	<i>17,98 ha</i>	<i>0,5 %</i>
<i>Secteur Ut</i>	<i>6,96 ha</i>	<i>0,2 %</i>
<u>ZONE AU</u>	<u>67,02 ha</u>	<u>2 %</u>
<i>Secteur 1AUh</i>	<i>23,18 ha</i>	<i>0,7 %</i>
<i>Secteur 1AUep</i>	<i>2,82 ha</i>	<i>0,1 %</i>
<i>Secteur 1AUt</i>	<i>11,07 ha</i>	<i>0,3 %</i>
<i>Secteur 2AUh</i>	<i>11,17 ha</i>	<i>0,3 %</i>
<i>Secteur 2AUe</i>	<i>2,27 ha</i>	<i>0,1 %</i>
<i>Secteur 2AUep</i>	<i>10,31 ha</i>	<i>0,3 %</i>
<i>Secteur 2AUt</i>	<i>6,2 ha</i>	<i>0,2 %</i>
<u>ZONE A</u>	<u>1 007 ha</u>	<u>28,9 %</u>
<u>ZONE N</u>	<u>2 246 ha</u>	<u>64,6 %</u>
<i>Secteur Ne</i>	<i>543 ha</i>	<i>15,6 %</i>
<i>Secteur Nbl</i>	<i>93 ha</i>	<i>2,7 %</i>
<i>Secteur Nps</i>	<i>1610 ha</i>	<i>46,3 %</i>
TOTAL	3 477,86 ha	100%

**PARTIE IV -
JUSTIFICATIONS DES PRINCIPAUX
ARTICLES DU REGLEMENT**

CHAPITRE 1 – LA CREATION D'UN REGLEMENT PRAGMATIQUE ET SIMPLIFIE

L'absence de base juridique comme l'existence de permis de construire pour les constructions existantes est aujourd'hui un fait à Bandré. Si le PLU n'a pas vocation à régler les problèmes liés à la propriété du sol, il ne doit pas être un frein à leur régularisation progressive.

L'aspect extérieur disparate et l'absence de type architectural établi à Mayotte a amené à une certaine souplesse quant à la rédaction des articles 6 à 14 de chaque zone. La création progressive d'un type architectural est laissée au soin des architectes en phase opérationnelle.

La forte pression démographique et la nécessité de construire des logements en nombre important (doublement de la population dans les 20 prochaines années) ne permettra pas d'avoir des exigences architecturales fortes dans les zones AU.

Le règlement a été allégé de toutes prescriptions non contraignantes à caractère incantatoire. L'objectif du PLU n'est pas de réduire le nombre de permis de construire délivré : le règlement est de nature à encadrer l'urbanisation, mais pas à l'empêcher dans les zones U et AU.

CHAPITRE 2 – LE RESPECT DES NORMES SUPERIEURES

Les contraintes imposées par la Loi Littoral dans les zones naturelles et agricoles ont été scrupuleusement respectées, principalement sur les articles 1 et 2 du règlement du PLU.

L'exigence de mixité sociale et fonctionnelle a poussé à un allègement des prescriptions des articles 1 et 2 dans les zones U et les zones AU. Cependant, les contraintes issues du PADDM ont rendu nécessaire la création de secteurs particuliers en vue de la création d'équipements publics et d'activités.

CHAPITRE 3 – L'IMPACT DE L'URBANISATION SUR L'ENVIRONNEMENT ET LA PRISE EN COMPTE DU SDAGE

L'un des premiers soucis lors de l'élaboration du règlement a été de ne pas autoriser de constructions sans assainissement. La création d'espaces réservés pour la création de deux STEP communales participe de l'engagement de la commune sur ce dossier.

L'amélioration de la gestion des eaux pluviales, préalable à toute construction nouvelle, permettra également d'améliorer l'état général des cours d'eau qui est menacé par l'eutrophisation à cause de l'érosion des sols. Dans les zones U, la création d'un réseau débouchant sur des ouvrages de dissipation sera sûrement la solution technique adéquate. Le classement des padzas en zone Nps, incultivable et à reboiser, participe également à la limitation de l'érosion des sols. L'objectif est aussi de limiter le ruissellement vers le lagon en protégeant les espaces littoraux et les zones pentues.

L'objectif du PLU de ne pas empêcher la régularisation des habitations illégales permettra de limiter le mitage urbain qui est aujourd'hui la source de pollutions graves du milieu.

La gestion des déchets est également au cœur du projet afin de limiter la pollution des sols et des nappes phréatiques. Ainsi, la fermeture programmée de la décharge de Chirongui sera accompagnée de la mise en place d'une filière de traitement des déchets. Cependant, aucun équipement n'est prévu au PEDMA sur la commune de Bandrélé.

CONCLUSION

La mise en œuvre du Plan Local d'Urbanisme va se traduire par des dépenses dont une part importante incombera à la Commune. Celle-ci doit et peut être en mesure de les supporter. En effet, le nombre d'équipements publics impliquant une participation financière lourde de la commune est conséquent. Cependant, dans quelques années, la commune disposera de recettes fiscales qui lui seront propres. Aussi, compte tenu des diverses mesures prises pour accroître le nombre des ménages et d'activités économiques sur le territoire de Bandrélé, les futures recettes fiscales escomptées pour la Commune devraient lui permettre d'augmenter considérablement sa capacité d'investissement et, par là même, de relever les défis territoriaux qui s'imposent à elle.