PRIORITAIRE - 2016/2020

FICHE ACTION N°7
QUARTIER DE BANDRÉLÉ MJINI (ZAC)

PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE L'ACTION

Secteur d'intervention : HABITAT - EXTENSION VILLAGEOISE

Situation: Bandrélé Mjini, Nord Ouest du village de Bandrélé

OBJECTIFS

- Composer un nouveau quartier dominant la baie, inscrit dans son paysage.
- reloger les populations déplacées de la zone d'aléa fort de submersion marine du front de mer de Bandrélé
- Animer ce nouveau quartier en proposant des équipements adaptés aux besoins des habitants de l'ensemble de la commune.
- Favoriser une densité d'habitat et une mixité des typologies
- Tisser un réseau d'espaces publics plantés reliant le quartier au village
- Intégrer les contraintes paysagères du site : vues, forme urbaine, hydrauliques, environnementales, topographiques, ...

RESUMÉ DU PROJET/PRESENTATION DE L'ACTION

Ce projet concerne l'extension villageoise de Bandrélé sur le plateau Mjini: il s'agit de définir la trame d'un nouveau quartier relié au coeur villageois existant. Les opérations de RHI et l'évolution du niveau océanique impliquent de définir de nouveaux espaces pour l'extension du village de Bandrélé.

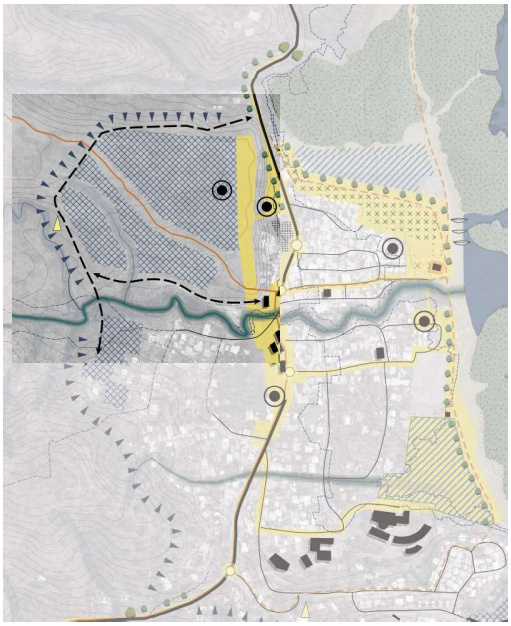
Le projet propose de composer le nouveau quartier à partir des atouts naturels et fonctionnels du site : ravines et ripisylve, horizontalité du plateau, vues en balcon sur le lagon et panorama, végétation arborée existante. Les berges du Mro Oua Dagoni deviendront un parc pour les habitants, faisant le lien entre le futur quartier et le tissu villageois actuel. De nouvelles liaisons routières seront créées pour la desserte du quartier et de ses équipements, placés en front de plateau.
Ce nouveau quartier devra favoriser les logements collectifs et la mixité de l'habitat, étant donné le peu de terrain disponible sur la commune. Il pourra accueillir un gymnase, d'envergure intercommunale.

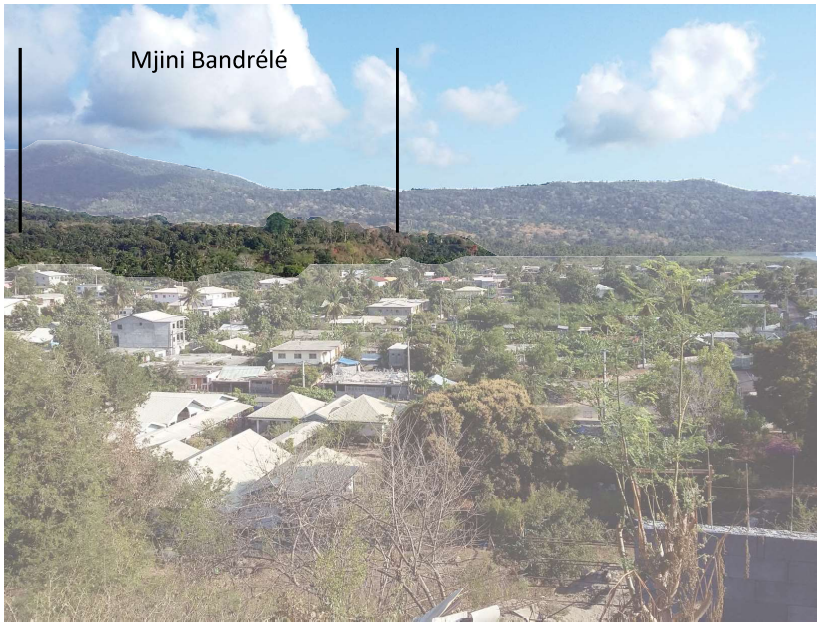
TYPES D'ACTIVITES PRÉVUES/PROGRAMME FONCTIONNEL

- Parc des berges du Mro Oua Dagoni: espace de jeux, chemins de promenade, jardins publics
- Grande terrasse en balcon sur le village ancien et le lagon, aires de jeux et promenades
- Equipements publics :gymnase, école, crèche
- Habitat collectif (R+2) + Logements individuels (R+1)
- Itinéraires de promenade et de desserte piétonne

BUDGET TOTAL DU PROJET COURT TERME : 200 000 €

ORIENTATIONS D'AMENAGEMENTS / EXIGENCES TECHNIQUES ET FONCTIONNELLES





Orientations spécifiques d'aménagements

Voiries et espaces publics:

Une réflexion sur les accès carrossables aussi bien que piétonniers et cyclistes est nécessaire pour éviter l'enclavement de la future extension habitée. Les voies en cul de sac sont à éviter, d'autant plus que la pente est importante. De l'éclairage (solaire), des plantations, doivent être prévues pour les déplacements piétonniers le long des voies de desserte. Il est nécessaire de relier le quartier aux espaces publics composés le long de la RN3 et sur le front de mer (cf fiches actions n°6 et n°7)
Le sens de circulation pourrait être à sens unique ce qui minimisera les impacts des plateformes sur la topographie (déblais-remblais) et réduira les coûts.

Des typologies variées de dessertes et de liaisons devront être proposées.
Le dessin de la trame piétonnière du futur quartier s'appuie sur les ravines qui traversent le site. De même, le passage du GR1 devra être identifié et intégré dans le réseau des déplacements piétonniers. Il nécessite de prévoir des stationnement et des dispositifs identifiant les départs de sentiers vers le Mont Bénara.

La position en balcon permet des vues dominantes qu'il s'agit de valoriser et de rendre accessible à la majorité des habitants par l'aménagement d'une terrasse publique. Des escaliers relié à la RN3 permettront de desservir à pied le quartier et d'améliorer l'accès aux équipemnts et services implantés le long de la voie.

Mixité et densité des logements/typologie bâtie:

L'installation de l'habitat devra tenir compte des pentes et favoriser des espaces publics ouverts.

La typologie des habitations devra être adaptée au peu d'espace disponible: une mixité de logements, collectifs et individuels, est à favoriser. La densité est organisée en fonction des dessertes, de l'hydrographie, de la topographie et des vues sur le paysage. Sur ces 10ha, 400 à 500 logements pourront être construits.

La composition du front bâti en rebord de plateau fera l'objet d'une réflexion approfondie en intégrant l'idée d'une vaste terrasse publique en panorama sur le lagon et la ville basse.
Cet emplacement sera privilégié pour implanter les futurs équipements publics (écoles, gymnase..)

Cadre de vie:

Les espaces libres pourront accueillir des jeux, des terrains de sport ou des itinéraires de promenade pour les habitants. Des plantations généreuses viendront compléter le dispositif.

Environnement:

La végétation en place doit faire l'objet d'un relevé afin de déterminer les espèces remarquables à préserver. Ces derniers pourront influer sur le choix des aménagements et devront être intégrés à la composition générale.

Les contraintes hydrauliques doivent être envisagées de manière approfondie pour être intégrées au projet, en favorisant le plus possible la rétention à la parcelle.
Les ravines et les cours d'eau représentent un risque d'inondation: un recul du bâti permettra de les maintenir comme espaces naturels et de loisirs dans un grand parc de berges. Des liaisons piétonnes pourront suivre cette trame existante pour desservir le quartier. Des passerelles au dessus du Mro Mouhou pourront relier les deux quartiers situés sur les deux rives opposées et en contrebas à la mairie.

Coupe de principe

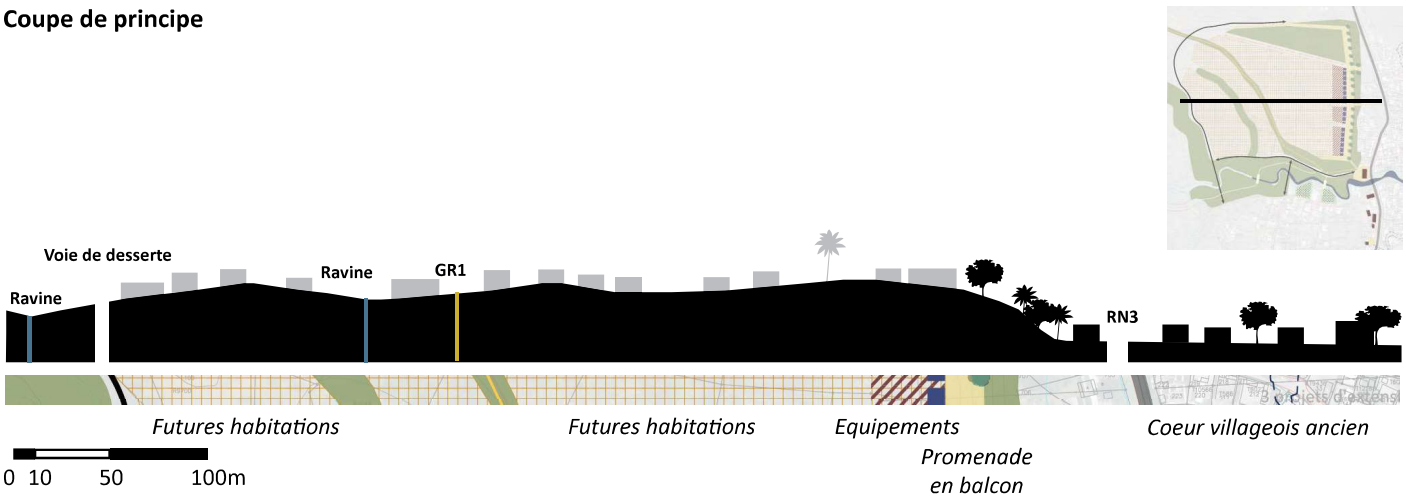
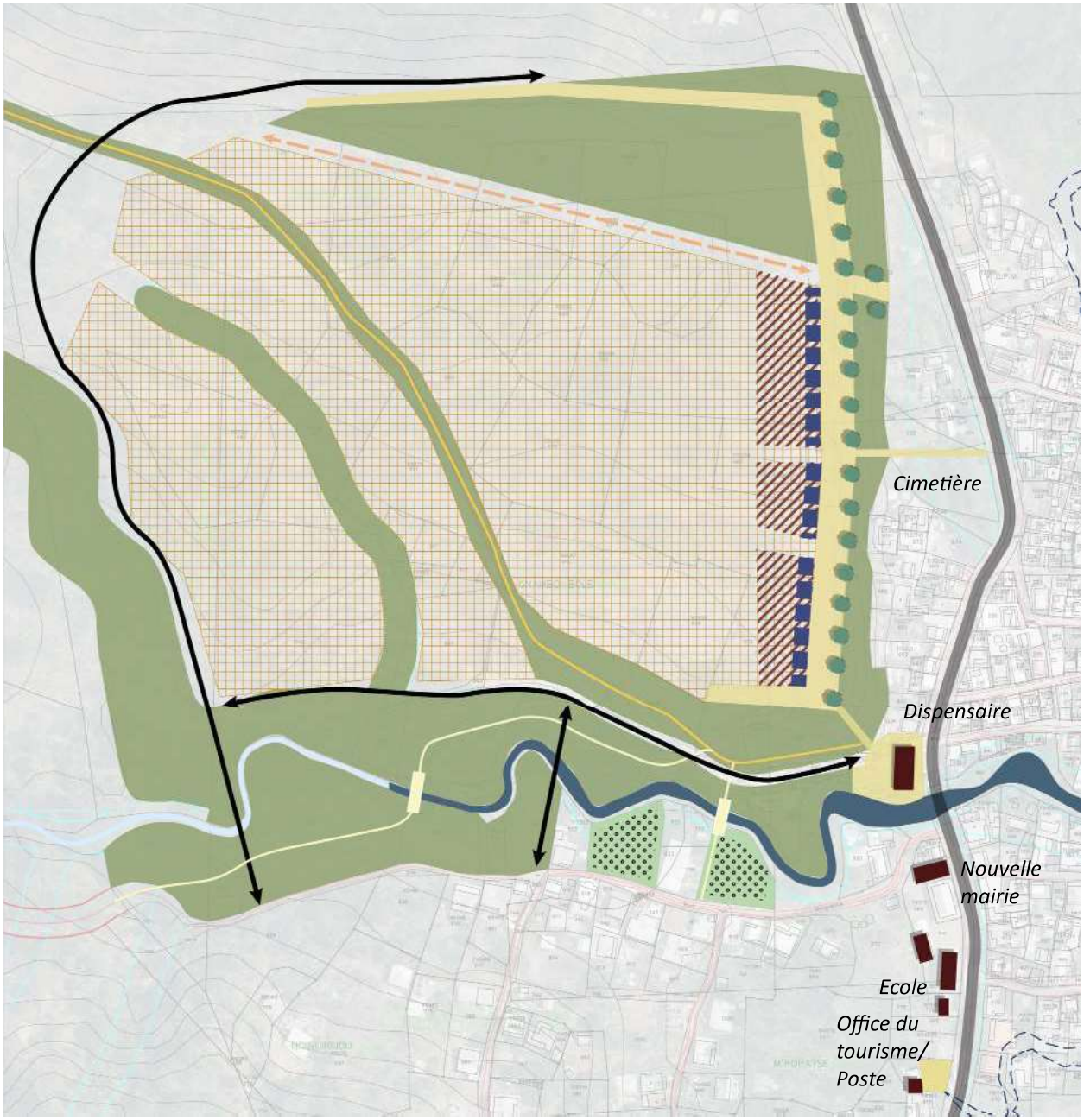


Schéma d'orientations



Légende

- Parc des berges
- Jardin, espace de jeux
- Espace public à aménager
- Parking planté
- Emplacements à favoriser pour de futurs équipements
- Rassembler les équipements en bordure du plateau
- Prolonger l'axe défini par la rue Pahweni
- Equipements à rénover
- Passerelle à créer
- Liaison routière à créer
- Promenade du bord de mer à aménager
- Réseau de chemins
- Conserver et intérgrer le GR dans le réseau de déplacements piétonniers

STRATÉGIE DU PROJET/PHASAGE

Programme fonctionnel des aménagements

I - Court terme : 2016-2020

+ Enquête foncière
+ Acquisition foncière

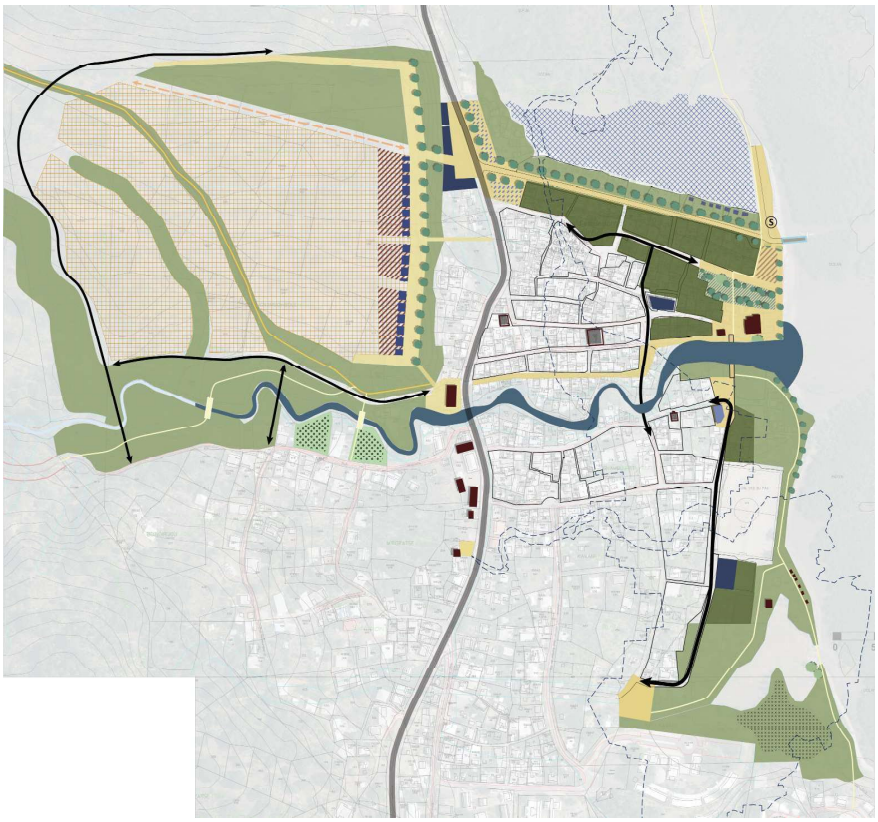
II - Moyen terme : 2020-2030

+ Etudes ZAC
+ Etudes architecturales du Gymnase intercommunal
+ Construction du gymnase

III- Long terme : 2030-2040

+ Construction des logements
+ Construction d'une crèche
+ Construction d'une école élémentaire

Schéma de cohérence avec le projet du front de mer



ANNEXES

Fiche action ZAC du Plateau Mjini
Site : Plateau Mjini
Procédure :

- Les études générales

* Les études prospectives au plan de la commune
* Les fonctions des villes et leurs relations économiques et urbaines ;
* Les prévisions d'évolution de la population et des emplois ;
* Les axes préférentiels de développement ;
* Les équipements de caractère intercommunal notamment les réseaux de transport ;

* Les études d'urbanisme au niveau communal ou intercommunal

- Les études préalables (cadre des dispositions du code des marchés publics)

* Vérifier la faisabilité technique et économique de l'opération ;
* Analyse des besoins de constructions ;
* Analyse du marché immobilier ;
* Appréciation des coûts de l'aménagement : acquisitions foncières, équipements publics de superstructure, les équipements d'infrastructure ;
* La desserte de l'opération (voiries, assainissement, réseaux divers)
* Contrainte technique du site ;
* Protection de l'eau ;
* Les études de contraintes archéologiques ;
* Les études environnementales et d'insertion de l'opération dans son cadre naturel et urbain ;

* Apprécier son insertion dans le cadre urbain et naturel et ses conséquences sur l'environnement ;
* Définir les caractéristiques essentielles de l'opération (objet, localisation, principe de financement) avant mise en concurrence préalable au choix de l'aménageur ;

- Les études pré-opérationnelles (démarrent à la création de la ZAC : cadre de la concession d'aménagement)
* Définition détaillée des conditions de réalisation de la ZAC ;
* Définition du programme global des constructions ;
* Détermination des spécificités des formes urbaines du nouveau quartier de localisation des équipements publics pour permettre l'adaptation des documents d'urbanisme ;
* Etude de sécurité publique : diagnostic du contexte social et urbain du territoire concerné et interaction du projet avec son environnement ;

- Les études opérationnelles (démarrent après réalisation du dossier de réalisation: cadre de la concession d'aménagement) :
* Etudes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre des équipements publics d'infrastructure réalisés dans le cadre de la ZAC ;
* Etudes de maîtrise d'ouvrage et de maîtrise d'œuvre de l'ensemble du programme privé nécessaire à la vente des charges foncières : voiries et équipements privés, prestations restant à la charge de l'aménageur en complément de celles mises à la charge du constructeur ;

- L'articulation de la ZAC avec les documents locaux d'urbanisme

- Création de la ZAC

* Définition de la personne qui prend l'initiative de la ZAC ;
* La concertation préalable à la création de la ZAC ;
* Les consultations ;
* Le dossier de création de la ZAC ;
* rapport de présentation ;
* documents graphiques : plans de situation, plan périmétral,
* étude d'impact ;
* régime de la ZAC eu égard à la TLE ;
* mode de réalisation ;

* La décision de création de la ZAC ;
* Le dossier de réalisation de la ZAC
* Le contenu du dossier ;
* Programme des équipements publics à réaliser ;
* Programme global des constructions ;
* Modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ;
* Complément de l'étude d'impact
* Approbation du dossier de réalisation ;

* Modalité de réalisation de la ZAC : maîtrise directe de l'opération ou délégation de la maîtrise de l'opération

- La maîtrise foncière du périmètre opérationnel

- La commercialisation des terrains et les travaux

ZAC Bandrélé Mjini

CHARGE FONCIERE	FOURNISSEUR	
. acquisition des fonciers (10 ha)		5 000 000
. frais fiscaux		80 000
SOUS TOTAL CONSTRUCTION		**5 080 000**

CONSTRUCTION	FOURNISSEUR	
. Aménagement		5 000 000
SOUS TOTAL CONSTRUCTION		**5 000 000**

HONORAIRES	FOURNISSEUR	Marchés (E.HT)
. Honoraires maîtrise d'œuvre		75 000
. Frais généraux		900 000
. Frais financiers		250 000
. Frais de commercialisation		100 000
. Aléas et marge		800 000
SOUS TOTAL HONORAIRES		**2 125 000**

PRIX DE REVIENT HT		**12 205 000**