



DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES
DIRECTION GÉNÉRALE ADJOINTE STRATÉGIE URBAINE,
HABITAT ET RECONQUÊTE FONCIÈRE

DOCUMENT ÉTABLI PAR : OMAR EL MAHABOUBI
DGA
Tél : 06.39.69 33 26
Mail : o.el-mahaboubi@mamoudzou.yt

AMI – Requalification de la place Zakia Madi et de ses franges– Mamoudzou

CAHIER DES CHARGES – NOTE PROGRAMMATIQUE

1. Ambition urbaine

Faire de la place Zakia Madi et de ses franges un morceau de ville central, actif, accessible, confortable et identifiable, capable d'articuler le cœur de Mamoudzou, la façade maritime, les mobilités et les nouvelles fonctions urbaines.

2. Contexte

Le secteur est situé en hyper-centre, à proximité du front de mer et du débouché de la barge. Les documents communaux présentent la nouvelle configuration de la place Zakia Madi comme l'un des éléments de mutation du centre-ville. Le projet devra être conçu en cohérence avec le PEM/CARIBUS, les mobilités actives, le réaménagement du front de mer et les projets immobiliers ou équipements voisins.

3. Enjeux

- Libérer et requalifier les espaces publics.
- Créer des fronts bâtis lisibles et une relation qualitative entre espace public et rez-de-chaussée actifs.
- Développer une trame piétonne confortable, accessible et ombragée.
- Renforcer la végétalisation et le confort thermique.
- Améliorer les interfaces avec les transports collectifs, la circulation, les taxis, les livraisons et les modes actifs.
- Valoriser l'activité commerciale, les services et l'animation urbaine.
- Permettre une programmation immobilière mixte et phasée.
- Assurer une qualité architecturale et paysagère adaptée au contexte mahorais et littoral.

4. Programmation attendue – principes

Composante	Attentes de la Ville
Habitat	Diversification des typologies ; articulation possible avec logement social/intermédiaire/libre selon les études de marché et objectifs du PLH.
Commerce / activités	Rez-de-chaussée actifs, commerces et services compatibles avec l'espace public ; traitement des vitrines et terrasses.
Services / équipements	Possibilité d'intégrer des services ou équipements selon besoins validés par la Ville.
Espaces publics	Places, cheminements, végétalisation, ombrage, mobilier, éclairage, accessibilité et gestion des usages.
Mobilités	Connexions piétonnes, modes actifs, transports collectifs, taxis, livraisons et gestion des interfaces avec les voiries.
Paysage / climat	Végétation adaptée, réduction des îlots de chaleur, gestion de l'eau, ombrage et matériaux appropriés.

5. Principes morphologiques

- Constituer des fronts urbains cohérents sans créer de rupture d'échelle.
- Privilégier des rez-de-chaussée généreux, actifs et accessibles.
- Assurer des séquences urbaines lisibles entre place, rues, front de mer et polarités voisines.
- Favoriser des dispositifs passifs de confort : ventilation naturelle, protections solaires, ombrage, végétation.
- Éviter les espaces résiduels difficiles à gérer ou sécuriser.
- Prévoir des accès, livraisons, locaux techniques et déchets intégrés à la composition architecturale.

6. Référentiel urbain et réglementaire

L'OAP UA-1 « Mamoudzou Zakia Madi » du PLUi de la CADEMA constitue une référence majeure pour la composition urbaine du secteur. La pièce publiée identifie notamment un périmètre d'environ 31 635 m² et une ambition de réorganisation permettant de dégager environ 5 700 m² d'espace public. Ces valeurs sont à utiliser comme données de cadrage.

7. Foncier et conditions de cession

La Ville pourra envisager une cession conditionnée de foncier communal nécessaire à la réalisation du projet. Les modalités exactes devront être arrêtées après sécurisation de la propriété, de la domanialité, des déclassements éventuels, des procédures de désaffectation et des conditions de valorisation. Les candidats devront proposer un schéma de cession et de sécurisation adapté au phasage.

8. Participation aux équipements publics

Les candidats devront identifier les besoins induits par leur programme et proposer des principes de participation aux équipements et aménagements publics, en distinguant clairement : travaux portés par l'opérateur, travaux portés par la Ville, contributions éventuelles et interfaces techniques.

9. Phasage

Phase	Contenu indicatif
0 – Préfiguration	Études, diagnostic partagé, sécurisation foncière et juridique, stratégie de concertation.
1 – Mise au point	Composition urbaine, programmation, bilan économique, montage et calendrier.

2 – Autorisations	Études de conception, autorisations administratives, consultations et préparation des travaux.
3 – Réalisation	Construction des programmes privés et coordination avec les espaces publics.
4 – Mise en service	Commercialisation, livraison, gestion des interfaces et retour d'expérience.

10. Engagements attendus de l'opérateur

- Mobiliser les équipes et compétences nécessaires.
- Financer ou sécuriser le financement des études et programmes relevant de son périmètre.
- Porter les études immobilières, techniques et économiques nécessaires.
- Respecter les orientations urbaines validées par la Ville.
- Proposer un calendrier engageant et des conditions de réalisation.
- Participer à la gouvernance de projet et aux instances de coordination.
- Assurer la commercialisation et l'exploitation des programmes privés relevant de son périmètre.

11. Engagements envisagés de la Ville

- Définir le projet urbain communal et ses invariants.
- Coordonner les acteurs publics et les procédures relevant de ses compétences.
- Engager, lorsque nécessaire, les évolutions des documents d'urbanisme dans le respect des procédures applicables.
- Définir et réaliser les espaces publics relevant de sa maîtrise d'ouvrage, selon programmation et financements validés.
- Définir les modalités de cession ou de mise à disposition du foncier communal.
- Faciliter les interfaces avec les partenaires institutionnels.

12. Critères de qualité attendus

Thème	Indicateurs qualitatifs à apprécier
Urbanité	Continuité des fronts bâtis, animation des rez-de-chaussée, qualité des seuils.
Architecture	Identité, sobriété, adaptation climatique, matérialité et maintenance.
Espace public	Confort, accessibilité, ombrage, végétalisation, usages et gestion.
Mixité	Diversité des fonctions et complémentarité des usages.
Économie	Équilibre du bilan, robustesse financière, commercialisation.
Opérationnel	Faisabilité foncière, calendrier, maîtrise des interfaces.

13. Livrables attendus à l'issue de l'AMI

1. Schéma directeur / plan masse de principe.
2. Note urbaine et architecturale.
3. Programme détaillé par fonction et par phase.
4. Schéma des espaces publics et interfaces.
5. Plan de phasage.
6. Montage juridique et foncier proposé.
7. Pré-bilan financier et hypothèses de valorisation.
8. Calendrier opérationnel.
9. Organisation de projet et gouvernance.