

Département de Mayotte

Communauté de Communes de Petite-Terre

**Enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité pour la constitution de réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) du quartier La vigie, dans les communes de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi**

Enquête publique  
du 21 novembre au 20 décembre 2022 inclus

Références :

- Décision N° E22000006/97 du 05/10/2022 du Tribunal Administratif de Mayotte, désignant Monsieur Philippe HIREL en qualité de commissaire enquêteur
- Arrêté préfectoral N° 2022-SG-1288 du 17 octobre 2022 portant ouverture de l'enquête publique

**RAPPORT  
et  
CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES  
DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR**

*Philippe HIREL*  
*Commissaire-Enquêteur*

<b><u>RAPPORT</u></b>	<i>Page 1</i>
<b><u>A – GENERALITES</u></b>	<i>Page 1</i>
A1 – Préambule	<i>Page 1</i>
A2 – Objet de l’enquête	<i>Page 2</i>
A3 – Cadre juridique	<i>Page 2</i>
A4 – Nature et caractéristiques du projet	<i>Page 2</i>
A5 – Composition du dossier	<i>Page 3</i>
<b><u>B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L’ENQUÊTE</u></b>	<i>Page 3</i>
B1 – Désignation du commissaire enquêteur	<i>Page 3</i>
B2 – Modalités de l’enquête	<i>Page 3</i>
B3 – Information du public	<i>Page 3</i>
B4 – Rencontre des maires	<i>Page 5</i>
B5 – Participation et incidents relevés au cours de l’enquête	<i>Page 5</i>
B7 – Clôture et modalités de transfert de l’enquête	<i>Page 5</i>
B8 – Relation comptable des observations	<i>Page 5</i>
<b><u>C – ANALYSE DES OBSERVATIONS</u></b>	<i>Page 6</i>
C1 – Observations du public	<i>Page 6</i>
C2 – Observations du responsable de projet	<i>Page 13</i>
C3 – Remarques	<i>Page 15</i>
<b><u>D – ANNEXES</u></b>	<i>Page 15</i>
<b><u>CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</u></b>	<i>Page 17</i>

## **RAPPORT**

### **A – GENERALITES**

#### **A1 - Préambule**

Par arrêté ministériel en date du 29 avril 2015, le quartier de La Vigie a été identifié comme quartier prioritaire de la politique de la ville, compte tenu de ses nombreux dysfonctionnements urbains. Ensuite un protocole de préfiguration a été signé le 27 septembre 2017 entre la Communauté de Communes de Petite-Terre et l’Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU).

Le quartier de La Vigie est situé à cheval sur les 2 communes de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi. Ce quartier représente l’une des plus fortes concentrations d’habitat indigne de Mayotte (bidonville), sans voirie ni équipements publics, où subsistent de nombreuses difficultés sociales, sanitaires et économiques. Il est déconnecté des 2 centre-bourgs situés en bordure littorale, respectivement au nord et au sud de Petite Terre, qui nécessitent une restructuration de leur tissu commercial, une amélioration et une diversification de leur offre d’habitats, d’équipements et d’espaces publics.

Ces 2 dispositifs, portés par la Communauté de Communes de Petite-Terre (CCPT), ont été retenus en 2017 puis 2018 au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et au titre du Programme Action Coeur de Ville (ACV) et permettront d’agir sur chacun des 2 secteurs de son territoire. Déployés de façon

concomitante, ils permettront d'une part d'urbaniser le quartier de La Vigie et de le reconnecter au reste du territoire communal, et d'autre part d'intervenir sur les centre-bourgs.

## **A2 – Objet de l'enquête publique**

La présente enquête publique a pour objet de prononcer l'utilité publique du projet de constitution de réserve foncière en vue de la réalisation du NPRNU du quartier de La Vigie et de traiter conjointement 2 projets.

D'une part, l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'autre part l'enquête parcellaire de constitution de réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPRNU) du quartier La vigie.

Le responsable de projet (CCPT) a fait le choix de conduire conjointement les 2 enquêtes conformément à l'article R.131-14 du code de l'expropriation, qui stipule que si l'expropriant (CCPT) est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique, l'enquête parcellaire peut être menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues à l'article R.131-3 et suivant du Code de l'expropriation.

Cette enquête publique permet d'informer le public sur ces 2 projets, qui pourra prendre connaissance du foncier concerné, et de recueillir ses observations sur les registres mis à sa disposition dans les mairies ou par courriel à l'adresse internet dédiée à cet effet.

## **A3 – Cadre juridique et réglementaire**

- Code de l'Environnement
- Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L.300-1
- Code de l'expropriation, et notamment les articles R.112-5, R.112-17 à R.112-19 et R.131-14
- Loi N° 2015-1268 du 14 octobre 2015 d'actualisation du droit des outre-mer, et notamment l'article 18
- La délibération N° 2019-00062 du 29 novembre 2019 du Conseil Communautaire de la Communauté de Communes de Petite-Terre (CCPT) approuvant le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPNRU)
- La décision du Tribunal Administratif de Mayotte N° E22000006/97 du 05 octobre 2022, désignant Monsieur Philippe HIREL en qualité de commissaire enquêteur

## **A4 – Nature et caractéristiques du projet**

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouveau Urbain (NPRNU) du quartier de La vigie, un certain nombre d'études stratégiques ont été réalisées, dont les résultats ont permis de définir un projet urbain tenant compte des spécificités du quartier. Un programme d'interventions diverses à réaliser dans les 25 prochaines années a été initié afin de répondre aux axes d'intervention pré-identifiés :

- Lutter contre l'habitat indigne et favoriser la diversité de l'habitat,
- Connecter le quartier de la Vigie au reste du territoire pour améliorer l'attractivité du territoire, la qualité de vie de Petite-Terre,
- Créer une centralité intercommunale et proposer une offre adaptée en équipements publics, commerces et services,
- Préserver et gérer les espaces naturels et agricoles, restaurer la biodiversité locale et réduire l'exposition de la population aux risques naturels,
- Développer l'emploi local et favoriser le développement touristique

Compte-tenu de l'ampleur du quartier (160 ha) et du programme, le responsable de projet (CCPT) a identifié, suivant les orientations de l'ANRU, un secteur prioritaire d'intervention dit « fuseau 1 ». C'est sur ce secteur primordial que les aménagements doivent se porter dans un premier temps, permettant ainsi le désenclavement du quartier de La Vigie, notamment par la réalisation de voiries et de réseaux, qui constitue un maillage nécessaire en cohérence avec le PLU et le PPRN des 2 communes.

A l'issue des négociations entreprises avec les usagers du quartier et au regard de la problématique foncière (foncier privé, successions, occupation irrégulière, indivisions non réglées, ...), le responsable de projet (CCPT) ne disposant d'aucune réserve foncière pour la réalisation du projet, et particulièrement des programmes de logements et d'équipements publics, s'est vu contraint d'opter pour une procédure de « déclaration d'utilité réserve foncière » (délibération du Conseil communautaire N° 2019-00062 du 29 novembre 2019).

Le plan guide, validé le 30 juin 2021 par le comité de pilotage, a défini les orientations et orienté vers la procédure de déclaration d'utilité publique.

## **A5 - Composition du dossier d'enquête**

Les pièces constitutives du dossier d'enquête étaient les suivantes :

- L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête
- Les registres d'enquête
- Le dossier préalable à la DUP (constitution de réserves foncières), composé comme suit :
  - Pièce n°1 : la notice explicative
  - Pièce n°2 : le plan de situation
  - Pièce n°3 : le périmètre de la DUP
  - Pièce n°4 : l'avis des services de France Domaine
  - Pièce n°5 : la délibération de l'organe expropriant
- Le dossier d'enquête parcellaire (constitution de réserves foncières), composé comme suit :
  - I- Objet de l'enquête
  - II- Plan parcellaire
  - III- Etat parcellaire

## **B – ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE**

### **B1 – Désignation du Commissaire Enquêteur**

Par courrier en date du 26 octobre 2022, la préfecture de Mayotte a saisi le Tribunal Administratif de Mayotte lui demandant de désigner un commissaire enquêteur pour mener l'enquête publique conjointe

Par décision N° E22000006 /97 en date du 5 octobre 2022, Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Mayotte m'a désigné en qualité de Commissaire Enquêteur pour conduire cette enquête publique.

### **B2 - Modalités de l'enquête**

Le 15 novembre 2022, je me suis rendu au siège de la Communauté de Communes de Petite-Terre (CCPT) à Pamandzi, où j'ai rencontré Monsieur CASELLI en charge du dossier.

#### **Visite du site**

Visite du site le 14 décembre 2022 en compagnie d'une représentante de la CCPT. Cette visite, initialement prévue le 15 novembre 2022, avait été reportée pour des raisons d'intempéries.

### **B3 – Information du public**

#### **Publications**

J'ai vérifié les publications réglementaires dans les journaux locaux.

#### **1ère publication**

Un avis d'enquête publique a été publié dans les éditions du vendredi 4 novembre 2022 des quotidiens « Le Journal de Mayotte » et « Les Nouvelles de Mayotte ».

#### **2ème publication**

Un avis d'enquête publique a été publié dans l'édition du lundi 28 novembre 2022 du quotidien « Les Nouvelles de Mayotte ».

Aucun avis d'enquête publique publié dans l'édition du lundi 28 novembre 2022 du quotidien « Le Journal de Mayotte ».

(Voir C2 – Observations du responsable de projet/POINT8 et C3 – Remarques)

#### **Affichage sur site**

Aucun affichage n'a été réalisé sur le site concerné par la DUP.

#### **Affichage en mairies**

L'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique a été affiché dans les deux mairies de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi.

### **Site internet de la préfecture**

J'ai vérifié la publication de l'arrêté préfectoral d'ouverture et le dossier d'enquête publique sur le site internet de la préfecture de Mayotte, à l'adresse suivante :

<https://www.mayotte.gouv.fr/Publications/Avis-publics-et-enquetes-publiques/2022/Enquete-publique-DUP-et-parcellaire-NPNRU-du-quartier-La-Vigie>.

Le public pouvait également adresser ses observations et propositions par courriel à l'adresse suivante :

[pref976-enquete-publique@mayotte.gouv.fr](mailto:pref976-enquete-publique@mayotte.gouv.fr)

### **Permanences**

J'ai reçu personnellement le public lors des 6 permanences établies conformément à l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique, à savoir :

#### En mairie de Dzaoudzi-Labattoir

- jeudi 24 novembre 2022 de 13h30 à 16h30
- jeudi 5 décembre 2022 de 9h30 à 12h00
- jeudi 15 décembre 2022 de 13h30 à 16h30

#### En mairie de Pamandzi

- jeudi 24 novembre 2022 de 9h00 à 12h00
- jeudi 5 décembre 2022 de 13h30 à 16h30
- jeudi 15 décembre 2022 de 9h00 à 12h00

### **Notification**

Par courrier recommandé avec accusé de réception en date du 8 novembre 2022, l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête a été notifié à tous les propriétaires et/ou ayants droit figurant sur la liste de l'état parcellaire du dossier d'enquête parcellaire (III- Etat parcellaire), ainsi qu'à Mesdames RADJABOU Fatima et Zakia et Monsieur RADJABOU Saïd.

#### Tableau récapitulatif (annexe ...)

	Destinataires	Restitution de l'information à l'expéditeur
1	Foncier ABDALLAH Aboudou	Défaut d'accès ou d'adressage
2	Foncier AHMED SAID Mounirou	Pas de retour d'accusé de réception
3	Foncier HAMIDI ALI Soihili	Pas de retour d'accusé de réception
4	Foncier BOUDY KARID Edson	Avisé et non réclamé
5	Foncier Conseil Départemental de Mayotte	Pas de retour d'accusé de réception
6	Foncier HASSAN Abdou	Avisé et non réclamé
7	Foncier KEKE Zaouadi Binti	Pas de retour d'accusé de réception
8	Foncier ZOUBERT M'ZE Mouhamadi	Pas de retour d'accusé de réception
9	Foncier ZOUBERT M'ZE Mariama	Pas de retour d'accusé de réception
10	Foncier ZOUBERT M'ZE Nahadati	Pas de retour d'accusé de réception
11	Foncier M'HADJI Mistoihi	Avisé et non réclamé
12	Foncier MOANA Réziki	Avisé et non réclamé
13	Foncier RADJABOU Abdou	Avisé et non réclamé
14	Foncier SUBRA Abouroihaman	Pas de retour d'accusé de réception
15	Foncier SUBRA Raouzibadi	Destinataire inconnu à l'adresse
16	Foncier MALIDE Soilihi	Pas de retour d'accusé de réception (courrier adressé à Mr Abd-Al-Kadir SALAH à Pamandzi)
17	Foncier DINI Ahamada	Accusé de réception reçu (courrier adressé à Me Yanis SOUHAILI-BP336 à Mamoudzou)

18	Foncier SCI La Vigie	Avisé et non réclamé
	Mme RADJABOU Fatima	Avisé et non réclamé
	Mme RADJABOU Zakia	Avisé et non réclamé
	Mr RADJABOU Saïd	Avisé et non réclamé

#### **B4 - Rencontre des maires**

J'ai rencontré les maires des 2 communes concernées avec qui je me suis entretenu afin de recueillir leurs impressions sur ce projet et connaître leur position et leurs attentes.

##### Commune de Dzaoudzi-Labattoir

Le 6 décembre 2022, j'ai rencontré Monsieur Saïd Omar Oili, Maire de la commune et Président de la Communauté de Communes de Petite-Terre (CCPT).

Monsieur Saïd OMAR OILI rappelle que ce projet a reçu un avis favorable de l'Agence Nationale du Renouvellement Urbain (ANRU).

Il m'a précisé que ce quartier enclavé, où vivent environ 9 000 personnes dans des habitats précaires (7 maisons sur 10 sans aucun confort), est inaccessible aux services de secours (police, pompiers, SAMU, ...) ainsi qu'au service de ramassage des ordures ménagères. De plus, ce quartier insalubre dû notamment à des problèmes de raccordement au réseau d'eau potable (points de distribution payants) et d'électricité et dépourvu d'assainissement, fait apparaître une recrudescence de maladies disparues aujourd'hui en France.

Avec une densité approximative de 2 600 habitants au km<sup>2</sup> et un taux de natalité important proche de 5 % par an, Petite-Terre recense 7 400 enfants âgés de 3 ans en attente de scolarisation.

D'où un besoin pressant d'équipements publics, et surtout d'établissements scolaires permettant d'absorber cette démographie galopante, ainsi que des plateaux sportifs et de structures administratives au service de la population. Le démarrage des travaux de la voie de contournement côté Pamandzi (hors réserve foncière) est prévu courant 2023 (voirie de 12m de large avec réseaux).

##### Commune de Pamandzi

Le 15 décembre 2022, j'ai rencontré Monsieur Madi Madi Souf, Maire de la commune.

Monsieur Madi MADI SOUF m'a déclaré être favorable au projet d'aménagement du quartier de La Vigie.

Il adhère et soutient dans sa globalité le projet de Déclaration d'Utilité Publique (DUP), qui va permettre de débloquent la situation et engager ainsi les opérations de désenclavement d'un quartier de La Vigie où règne l'insécurité et l'impossibilité d'intervention des secours.

#### **B5 – Participation et incidents relevés au cours de l'enquête**

On constate une participation soutenue du public avec une cinquantaine de personnes qui s'est mobilisée lors de cette enquête publique.

Aucun incident n'est à déplorer au cours de cette enquête.

#### **B7 – Clôture et modalités de transfert de l'enquête**

L'enquête publique a pris fin le mardi 20 décembre 2022. Les 2 registres d'enquête ont été clôturés, signés et remis au commissaire enquêteur le mercredi 21 décembre 2022 au matin. La date limite de remise du rapport est donc fixée au 21 janvier 2023.

#### **B8 - Relation comptable des déclarations, observations, propositions et contre-propositions**

##### Commune de Dzaoudzi-Labattoir

34 observations

2 courriers déposés en mairie

##### Commune de Pamandzi

10 observations

##### Courriels

6 courriels sont parvenus à l'adresse internet de la préfecture dédiée à cette enquête

## C- Analyse des observations

### C1 – Observations du public

#### Déclarations, Observations, Propositions et Contre-propositions

**N.B. :** Retranscription fidèles des observations telles que rédigées sur les registres d'enquête, les observations annexées et les observations déposées à l'adresse internet de la préfecture de Mayotte

La représentation « ..... » correspond à des rédactions illisibles  
(Voir registres d'enquête)

#### Registre d'enquête de PAMANDZI

**24 novembre 2022**

**Madame FAHARDIHINE Dassani**, habitante de Pamandzi

Après m'être informée des objectifs de l'enquête publique préalable à la déclaration publique et à la déclaration de cessibilité pour la constitution de réserves foncières, je m'y oppose à cette procédure.

**Monsieur ZOUBERT**, accompagnant de Madame FAHARDIHINE Dassani ci-dessus déclarante, n'a pas souhaité émettre d'avis sur le registre d'enquête mais se prononce contre ce projet de DUP.

**24 novembre 2022**

**Mesdames ZOUBERT M'ZE Mariama et Nahadati**, propriétaires de parcelles sur la commune de Pamandzi et concernées par ce projet, déclarent s'opposer à ce projet.

**28 novembre 2022**

**Monsieur ZOUBERT M'ZE Mouhamadi**, propriétaire d'une parcelle sur le quartier de la vigie, et m'oppose à ce projet DUP, car actuelle je loue chez un particulier et j'ai déjà un projet personnelle pour ce terrain qui m'appartient.

**Pas de date**

**Monsieur SAID SIDI Ben Omar**, habitant dans la commune de Pamandzi. Je m'oppose à ce projet de DUP

**Pas de date**

**Monsieur ZOUBERT M'ZE Amine**, habitant dans la commune de Pamandzi. Je m'oppose à ce projet de DUP

**Pas de date**

**Monsieur FAHARDINE Anthurdine, Absoir**, j'habite la commune de Pamandzi, et j'oppose à la DUP

**Pas de date**

**Monsieur ALI Benjamin Yasser**, habitant de Pamandzi, je m'oppose à ce projet de DUP

**02 décembre 2022**

**RAZENA YOUSOUF** (Tél. 06 39 39 57 17), résidente de LA VIGIE depuis 2001, compte tenue du projet de renouvellement urbain du quartier Lavigie, je serais d'accord de céder mon parcelle à condition qu'on me donne un autre. Je suis propriétaire du parcelle sis Lavigie, extrait du terrain dite NGEMA ZAHAMIDI, TITRE N°8151 DO, référence cadastre PAMANDZI AE430 et DZAOUZDI 157

**02 décembre 2022**

**Madame Ounrouoity ZOUBERT** (Tél. 06 39 68 97 01), j'habite à la Vigie et je m'oppose à ce projet

**05 décembre 2022**

**Mesdames RADJABOU Fatima et Zainaba, et Monsieur MANROUFFOU Soulaïmana** sont venus se renseigner mais n'ont pas souhaité mettre d'avis sur le registre d'enquête.

**15 décembre 2022**

**Madame Tania ABDALLAH Aboudou**

Monsieur ABDALLAH Aboudou, une famille nombreuse de 20 enfants et 62 petits enfants et tout ce bon monde lésé, est en désaccord avec ce Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier de la Vigie petite terre.

Pour information, l'héritage du foncier Abdallah Aboudou est en cours, le dossier est chez le notaire, le juge et les avocats.

Chaque membre de la famille Abdallah dispose de sa petite parcelle sur le Tire 88. Le terrain étant rare en petite terre, s'il est question de négociation que cela se fasse individuellement, chaque membre de la famille Abdallah Aboudou doit être concerté et traité en bonne considération.

Au vu du degré de perte que la famille va subir (1,18 ha) et du besoin minimum pour chaque héritier, nous souhaitons que ce projet épargne la totalité des parcelles visées déjà insuffisantes :

Démonstration : 1) évaluation pour le 1<sup>er</sup> degré (1<sup>er</sup> génération) composé de 20 enfants x 450 m<sup>2</sup> (parcelle moyenne du mahorais) = 9 000 m<sup>2</sup> presque 1 ha en tenant compte de la géographie du terrain et du besoin des accès.

2) Scénario avec tous les ayants droits actuels soit :

62 petits enfants x 450 m<sup>2</sup> (parcelle moyenne du mahorais) = 2 ha 79 a 00 ca, déjà insuffisant par rapport au besoin actuel de la famille.

Nous souhaitons fortement que ce projet de renouvellement urbain tienne compte des souhaits et des vœux des uns et des autres des membres de la famille ABDALLAH Aboudou, à savoir que nous sommes dans l'incapacité de céder la parcelle ou une partie.

**Pas de courriers et documents annexés (déposés en mairie)**  
**au registre d'enquête de Pamandzi**

**Registre d'enquête de DZAOUZDI-LABATTOIR**

**24 novembre 2022**

**Monsieur Daniel KAAMBE** (fils de Dhoimouratie ABDALLAH Aboudou décédé)

Madame ABDALLAH Saanti

Monsieur ABDALLAH Aboudou, une famille nombreuse, 20 enfants et 62 petits enfants et tout ce bon monde lésé est en désaccord avec ce nouveau programme National de Renouvellement urbain (NPNRU) du quartier la Vigiepetite terre.

Pour information, l'héritage du foncier Abdallah est en cours, le dossier est le notaire, le juge et les avocats. Chaque membre de la famille Abdallah dispose déjà de sa petite parcelle sur le Tire 88. Le terrain étant rare en petite terre, s'il est question de négociation, que cela se fasse individuellement, chaque membre de la famille Abdallah Aboudou doit être concerté et traité en bonne considération. Au vu du degré de perte que la famille va subir (1,18 ha) et du besoin minimum réel pour chaque héritier, nous souhaitons que ce projet épargne la totalité des parcelles visées déjà insuffisantes :

Démonstration :

- Evaluation pour le 1<sup>er</sup> degré (1<sup>er</sup> génération) composé de : 20 enfants x 450 m<sup>2</sup> (parcelle moyenne des mahorais) = 9 000 m<sup>2</sup> presque 1 ha (en tenant compte de la géographie du terrain et du besoin des accès).

- Scénario avec tous les ayant droits actuel soit : 62 petits enfants x 450 m<sup>2</sup> (parcelle moyenne des mahorais) = 2 ha 79 a 00 ca, déjà insuffisant par rapport au besoin actuel de la famille.

Nous souhaitons fortement que ce projet de renouvellement urbain tienne compte des souhaits et des vœux des uns et des autres des membres de la famille ABDALLAH Aboudou, à savoir que nous sommes dans l'impossibilité de céder la parcelle ou une partie.

**24 novembre 2022**

**Madame KEKE ZAOUADI BINTI**

Cette personne, accompagnée d'un membre de sa famille et d'une tierce personne (architecte), est propriétaire de parcelles concernées par la DUP.

Elle déclare qu'elle déposera prochainement un avis sur le registre d'enquête.

(voir ci-après son avis en date du 14 décembre 2022)

**29 novembre 2022**

**Monsieur OUSSENI M'HADJI** (occupant et propriétaire) de la parcelle N°A122

Je refuse de donner ma parcelle à la CCPT, car ce parcelle m'appartient pas DINI. Cela fait presque 30 ans que je vis dedans.

**Observation n°3** 29 novembre 2022

**Monsieur M'COLO ASSANI** (occupant et propriétaire) de la parcelle N°AE124 ET 154 T

Je refuse de donner ma parcelle à la CCPT, car ce parcelle m'appartient c'est pas la parcelle de DINI. Cela fait 20 ans que je vis dedans.

**29 novembre 2022**

**Moi Monsieur AHAMADI Djoumoi Said Amir**, je refuse de donner ma parcelle N°R1833 131 sise dans la commune de Pamandzi à des fins des projets de la CCPT, car moi aussi j'ai des projets.

**29 novembre 2022**

**Monsieur OMAR SALIM** et mon fils SALIM BEN (occupant et propriétaire de la parcelle N°AE123 R1833)

Je refuse et je conteste donner ma parcelle à la CCPT, car cette parcelle m'appartient c'est ma parcelle pas la propriété de DINI. Je demande de vivre tranquillement chez moi.

Faire les routes l'aménagement de cette cartier. Ca fait 25 ans que je vie sur ce terrain.

**29 novembre 2022**

**Monsieur SOUFFOU Boinali** (occupant et propriétaire de la parcelle N°AE92)

Je refuse de donner ma parcelle car c'est mon terrain pas la propriété de DINI.

**29 novembre 2022**

**Monsieur RAMADANI MOUHAMADI** (occupant et propriétaire de la parcelle N°AE550)

Je refuse De donner ma parcelle à la CCPT, car cette parcelle m'appartient c'est ma parcelle pas la propriété de DINI.

**29 novembre 2022**

**Monsieur HOUSSENI HOUMANI** (occupant de la parcelle N°AE141)

Je refuse de donner ma parcelle à Monsieur MOUSSA COMBO la parcelle ma partien.

**24 novembre 2022**

**Madame ATTOUMANI AMINA** occupant de la parcelle N°93 depuis 1990 occupant pour 06 52 48 48 79

Je refuse de donner ma parcelle à Monsieur MOUSSA COMBO la parcelle ma partien.

**30 novembre 2022**

**Madame ALI BALOULI** occupant de la parcelle N93 depuis 1990 occupant pour MOUSSA COMBO

le parcelle ma partien depuis tous ce tant la ..... avec mes enfans .....

Aller où tous ce tant la que je suis.

**01 décembre 2022**

**Monsieur ABDOU HOUMADI SOIDIKI**

J'occupe la parcelle N°474 (T8971). Je refuse de céder ma parcelle à la CCPT. S'il le faut, j'exige que la CCPT me donne une parcelle équivalente.

**01 décembre 2022**

**RAZENA YOUSOUF** 06 39 39 57 17

Je suis le propriétaire du parcelle sis LAVIGIE extrait du terrain dite NGEMA ZA HAMIDI titrée sous le N°8151 DO dont les références cadastrales Pamandzi AE430 et Dzaoudzi 157.

Je suis résidente sur ce lieu depuis 2001.

**NB** Je serais d'accord à céder mon terrain si la commune me donne un parcelle équivalente.

**01 décembre 2022**

**ASSANI MADI FATIMA** 06 39 27 67 12

Habitant de Lavigie propriétaire de cette parcelle depuis 1993. Référence cadastrale A2157.

**01 décembre 2022**

**MAUDE MARIMA** 06 39 97 05 27

Propriétaire du terrain 795.

**05 décembre 2022**

**SALIM ADIDJA** 06 39 24 31 39 et 06 93 04 67 60

Propriétaire du terrain AE446, N° du titre 9098DO

J'aimerais savoir si je suis concerné ou pas ?

**05 décembre 2022**

**Monsieur ABDALLAH SAID OMAR**, fils ABDALLAH ABDOU. 06 39 64 66 02

Je m'appelle ABDALLAH SAID OMAR, je représente l'une des familles de mon père composées de plusieurs enfants et petit enfant. Nous sommes contre ce nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier La Vigie petite terre qui prévoit de s'accaparer de notre terrain T88 qui est déjà partagé sous forme de lots. Je rappelle également que personne de notre famille n'a reçu de courrier lui informant l'existence de ce projet, ce qui est anormale. Ce terrain ne suffit pas pour les besoins des héritiers d'ABDALLAH ABDOU qui ont besoin de construire et avoir un toit. Il est donc inconcevable que nous la cédions pour un projet quelconque des 2 communes de la petite-terre.

**05 décembre 2022**

**Monsieur ABDALLAH Moudjibou Roihamane**, fils ABDALLAH ABDOU. 06 39 60 24 46

Je m'appelle ABDALLAH Moudjibou Roihamane, je représente l'une des familles de mon père composée de plusieurs enfants et de petit enfants. Nous sommes contre ce nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier La Vigie petite terre qui prévoit de s'accaparer de notre terrain T88 qui est déjà partagé sous forme de lots.

Je rappelle également que personne de notre famille n'a reçu de courrier lui informant l'existence de ce projet, ce qui est anormale. Ce terrain ne suffit pas pour les besoins des héritiers d'ABDALLAH ABDOU qui ont besoin de construire et avoir un toit. Il est donc inconcevable que nous la cédions pour un projet quelconque des 2 communes de la petite-terre.

**05 décembre 2022**

**Madame Bastuya ABDALLAH**, fille d'ABDALLAH ABDOU. 06 92 47 81 93

Je m'appelle Bastuya ABDALLAH, je représente l'une des familles de mon père composées de plusieurs enfant et petits enfants. Nous sommes contre ce nouveau programme national de renouvellement urbain (NPNRU) du quartier La Vigie petite terre qui prévoit de s'accaparer de notre terrain T88 qui est déjà partagé sous forme de lots. Je rappelle également que personne de notre famille n'a reçu de courrier lui informant l'existence de ce projet, ce qui est anormale.

Ce terrain ne suffit pas pour les besoins des héritiers d'ABDALLAH ABDOU qui ont besoin de construire et avoir un toit. Il est donc inconcevable que nous la cédions pour un projet quelconque des 2 communes de petite-terre.

**05 décembre 2022**

**Mesdames AHMED Zoumrati** (présente) et **Sitti** (conversation téléphonique), respectivement propriétaires des parcelles AE 112 et AE 108 sur la commune de Pamandzi, déclarent toutes les deux s'opposer à ce projet.

**14 décembre 2022**

**Monsieur MOUSSA NAKIOINI**

12 rue Hôtel de Ville Labattoir

97615 Labattoir

Monsieur le Maire

J'ai pris connaissance de votre programme NPNRU de quartier Vigie qui prévoit l'acquisition de mon terrain AL853. Moi à ma connaissance j'ai pas reçu de courrier informant l'existence de ce projet. Ce terrain ne suffit pas pour les besoins de ma famille dont j'ai 6 enfants à charge.

Ils ont besoin de toit. Il est donc inconcevable que nous la cédions pour un projet quelconque des deux communes. Mes salutations

**14 décembre 2022**

**Monsieur DJANFFAR MASSOUNDI**

12 rue hôtel de Ville

Monsieur le Maire

J'ai pris connaissance de ce projet NPNRU de quartier la Vigie qui prévoit l'acquisition de mon terrain AL847. J'ai pas reçu l'existence de ce projet. Ce terrain ne suffit pas pour le besoin de ma famille et mes enfants. Je ne suis pas d'accord pour céder mon terrain pour quelque projet de ce commune.

**14 décembre 2022**

**Madame KEKE ZAOUADI BINTI**

Famille nombreuse des 4 enfants et de 27 petit enfants, 3 cousins, 1 tonton et 1 frère qui exploite le terrain T500DO à la Vigie Lab. 97600 Dzaoudzi.

Tout ce bon monde est en désaccord avec cet projet Nationale de Renouveau URBAIN. Sachant en plus que toutes nos parcelle sont déjà bornées et associer à un nom.

Que nous ne souhaitons pas négocier. Sachant que nous sommes nombreuses et que nous exploitons déjà les terre en question au niveau de la cultivation Ainsi que dans l'élevage d'animaux de ferme. Nous souhaitons que ce projet épargne la totalité de nos parcelles qui est l'héritage de mon père visées déjà insuffisante de totalisant 4 enfant, 3 cousin, 1 frère et 27 petits enfants (pour 5386 m<sup>2</sup>, évaluation 1<sup>er</sup> degré/1<sup>er</sup> génération).

4 enfants, 3 cousins, 1 frère = 5386 : 6 = 673,25 m<sup>2</sup>

2<sup>e</sup> génération = 5386 : 8 = 673,25 m<sup>2</sup>

Je vous remercie de votre compréhension et je reste à votre disposition. Merci

**15 décembre 2022**

**Monsieur M'DIGO BOURAHIMA**

Occupant de la parcelle AE474 je refuse de donner ma parcelle à MR MOUSSA COMBO. La parcelle ma partien à Monsieur M'DIGO BOURAHIMA nouveau propriétaire (MR EL .....) ABDOU Charmane suite à une décision prise sur mon parcelle. Veyer me contacté sur mon numéro 06 39 06 71 71.

**15 décembre 2022**

**Madame MADI Nouriati**

Occupante de la parcelle AN1438 sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir appartenant au CD de Mayotte, déclare que les parcelles AN 1402 à AN 1407 et AN 1435 à AN 1440 font l'objet d'une régularisation entre le CD de Mayotte et les occupants de ces parcelles pour attribution (dossier en cours au Conseil Départemental).

Madame MADI Nouriati déclare avoir déposé un avis à l'adresse mail de la préfecture dédiée à cet effet.

**15 décembre 2022**

**Monsieur MICHOU SAÏD** Parcelle AE147 PAMANDZI (AHMED SAID)

Depuis 1994 j'occupe ce terrain et aujourd'hui je ne vois pas cette parcelle sur le plan des documents ni sur la liste. Je voudrai savoir si cette parcelle est concernée par la DUP.

N° Tel : 06 39 24 03 90

**15 décembre 2022**

**Mesdames ABDOUL MADJDI Marie-Anissa** (06 39 06 62 22) et **Halima** (06 39 04 61 11)

Monsieur le Président,

Nous, enfants de feu Mr ABDOUL MADJDI ABDALLAH, qui lui est héritier de Mr ABDALLAH ABOUDOU (propriétaire de la propriété « Rehémani La Ferme », Titre 88), avons pris connaissance de votre projet NPNRU.

Nous vous informons que la procédure de partage/succession de la propriété « Rehémani La Ferme », Titre 88 est en cours. En tant qu'héritiers de feu ABDALLAH ABOUDOU, nous voulons sortir de l'indivision. Nous sommes donc en train de régler la succession, le dossier est entre les mains du notaire, juge et avocats. Aujourd'hui, chaque membre de la famille occupe une partie de ce terrain et compte réaliser des projets.

Notre défunt père, Mr ABDOUL MADJDI ABDALLAH a construit une maison en dur depuis quelques années à l'adresse 7 rue de la ..... La maison se trouve précisément sur le T88, parcelle AN1161. Nous avons remarqué que cette propriété bâtie ne figure pas dans le tableau « description des biens » figurant dans votre dossier d'enquête publique.

Que ce soit notre défunt père ou nous, ses enfants, nous nous sommes toujours comportés comme propriétaires et nous réglons chaque année l'impôt foncier sur le bâti correspondant à cette adresse.

Pour toutes les raisons évoquées, nous contestons fermement votre décision d'inclure notre propriété familiale T88, ainsi que notre maison située sur la parcelle AN1161 dans votre projet de rénovation du quartier de la Vigie.

**15 décembre 2022**

**Madame Houmadi Abdou Soidiki**

Nous vous informons que la procédure de partage de la propriété sis à la Vigie-Pamandzi immatriculé sous le N° AT N°37 Vigie-Pamandzi.

Je me permet aussi de vous adresser la présente lettre afin de vous dire mon refus au sujet du projet de réhabilitation de la comune de la Vigie. Par la suite je n'ai pas eu de titre concernant mon terrain, lorsque j'étais parti faire mon acte de vente, hors Maytopo a fait un habile de confiance, il a pris le terrain à son nom et par la suite je n'ai pas pu borner mon terrain.

Je vous prie d'agréer Madame Monsieur mes respectueuses salutations.

**15 décembre 2022**

**Madame CHAMASSI Kismaty**

Je suis Mme CHAMASSI Kismaty, fille de Kéké Zaouadi Binti, mère de 3 enfants et propriétaire du parcelle 854.

Je ne suis pas d'accord avec le projet environnemental de la mairie concernant la quartier Lavigie.

**15 décembre 2022**

**Madame CHAMASSI Saïda**

Je suis Mme CHAMASSI Saïda.

En tant que fille de KEKE BINTI ZAOUADI, je possède des droits sur le dit terrain N° T500DO. Je note que ce terrain est déjà divisé en plusieurs part dont le mien portant le numéro 846.

De ce fait, je m'oppose à votre projet d'expropriation de terrain. Sachant que nous avons aussi nos projets là-dessus et nous attendons juste le déclassement de la zone pour les réaliser.

**Courriers et documents annexés (déposés en mairie)**  
**au registre d'enquête de Dzaoudzi-Labattoir**

**05 décembre 2022**

**ABDALLAH Saniati**

15 Rue Bambao

97615 DZAOUDZI LABATTOIR

Monsieur le Maire, J'ai pris connaissance de votre programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU), du quartier de la Vigie Petite Terre qui prévoit l'acquisition de notre terrain (titre 88) qui est déjà partagé sous forme de lots.

Je représente Monsieur Younoussa ABDALLAH, sa fille et membre des propriétaires. Je vous rappelle également que personne de notre famille n'a reçu de courrier informant l'existence de ce projet.

Ce terrain ne suffit pas pour les besoins des héritiers d'ABDALLAH Aboudou qui ont besoin de construire et avoir un toit, il est donc inconcevable que nous cédions pour un projet quelconque des deux communes de la Petite Terre.

Mes salutations

**15 décembre 2023**

**CHANFI Saïdina (SCI LA VIGIE)**

a déposé ce jour un courrier et des documents en date du 30 novembre 2022 (idem ceux déposés à l'adresse internet de la préfecture).

Messieurs les MAIRES de DZAOUDZI-LABATTOIR et PAMANDZI,

Je soussigné, Sébastien RIERE gérant de la SCI LA VIGIE, confirme notre intention de vendre nos terrains cadastrés DZAOUDZI AL157 – PAMANDZI AE430 et AE474.

Cette intention a plusieurs fois était réitérée auprès des différents organismes et parties prenantes à ce dossier.

Notre prix de vente, comme estimé par France Domaine en 2017, est de 120 Euro/m<sup>2</sup> soit 1073280 Euro (voir avis du domaine sur la valeur vénale ci-joint).

Je reste à votre disposition pour entamer les démarches amiables utiles pour la finalisation de cette opération.

Cordialement

Le Gérant

**Courriels déposés à l'adresse internet de la préfecture**  
**(voir en annexe les courriels, courriers et documents)**

**02 décembre 2022 à 12h14**

**Nouriati MADI**

Bonjour, je vous ai envoyé mon plan parce que on aimerait construire plus tard et comme vous êtes entrain de faire le projet pour la vigie, on aimerait que vous ouvrez des routes et mettre des lumières, à ranger des caniveaux et faire des routes au-dessus.

Cordialement

**06 décembre 2022 à 13h20**

**Sébastien RIERE**

**Gérant de la SCI LA VIGIE**

Bonjour,

Veuillez trouver ci-joint un courrier à l'attention des maires de DZAOUZDI et PAMANDZI dans le cadre de l'enquête publique conjointe-Réserves foncières du projet du NPNRU du quartier La Vigie.

Cordialement

Messieurs les MAIRES de DZAOUZDI-LABATTOIR et PAMANDZI,

Je soussigné, Sébastien RIERE gérant de la SCI LA VIGIE, confirme notre intention de vendre nos terrains cadastrés DZAOUZDI AL157 – PAMANDZI AE430 et AE474.

Cette intention a plusieurs fois était réitérée auprès des différents organismes et parties prenantes à ce dossier.

Notre prix de vente, comme estimé par France Domaine en 2017, est de 120 Euro/m<sup>2</sup> soit 1073280 Euro (voir avis du domaine sur la valeur vénale ci-joint).

Je reste à votre disposition pour entamer les démarches amiables utiles pour la finalisation de cette opération.

Cordialement

Le Gérant

**15 décembre 2022 à 16h31**

**Nouriati MADI**

Bonjour, je soussigné madame madi nouriaty que moi, mes sœurs, mes frères et mes oncles, sont propriété de terrain à la vigie c'est ma grand-mère qui nous à donner c'est vraiment important pour nous c'est notre héritage la parcelle c'est AN 1435, AN 1436, AN 1437, AN 1438, AN 1435, AN 1439, AN 1440, AN 1402, AN 1403, AN 1404, AN 1405, AN 1406, AN ET AN 1407.

Cordialement

**20 décembre 2022 à 16h15**

**Raouzbadi SUBRA**

Bonjour,

En observation à l'arrêté n°b2022-SG-1288 du 17 octobre 2022, portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique...

Je m'inscris en défaveur du projet de DUP sur ma parcelle AE 780, en vue de la constitution de réserves foncières dans le cadre du projet NPNRU La Vigie par la Communauté de Communes de Petite-Terre.

En effet, je suis dans une démarche de concertation avec la CCPT, les services NPNRU et le service foncier du CDM depuis bientôt une année, afin de me conformer aux prescriptions d'usage en emplacement réservé pour ma propriété selon le NPNRU.

En tant que propriétaire, je m'inscris dans une démarche conciliante avec les exigences de NPNRU, donc la DUP sur mon patrimoine n'est pas nécessaire.

Salutations distinguées

**20 décembre 2022 à 16h15**

**Abdouroihamane SUBRA**

Bonjour,

En observation à l'arrêté n°b2022-SG-1288 du 17 octobre 2022, portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique...

Je m'inscris en défaveur du projet de DUP sur ma parcelle AE 781, en vue de la constitution de réserves foncières dans le cadre du projet NPNRU La Vigie par la Communauté de Communes de Petite-Terre.

En effet, je suis dans une démarche de concertation avec la CCPT, les services NPNRU et le service foncier du CDM depuis bientôt une année, afin de me conformer aux prescriptions d'usage en emplacement réservé pour ma propriété selon le NPNRU.

En tant que propriétaire, je m'inscris dans une démarche conciliante avec les exigences de NPNRU, donc la DUP sur mon patrimoine n'est pas nécessaire.

Salutations distinguées

**20 décembre 2022 à 20h20**

**Famille ABDOUL MADJIDI ABDALLAH**

Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous vous prions de bien trouver ci-joint nos observations et contestations concernant l'enquête publique sur le projet de NPNRU du quartier la Vigie. La contestation concerne précisément la parcelle AN1161.

## **C2 – Observations du responsable de projet**

**Extrait du mémoire en réponse (Annexe 18)**

### **POINT 1 : opposition pour cause de spoliation de foncier**

Ces oppositions sont formulées par des propriétaires, non occupant et des occupants sans droits ni titres. La CCPT rappelle que l'objectif est ici de structurer un quartier ce qui n'est pas proposé par les ayants droit et propriétaires. Dans le cas des propriétaires non occupants, concernant la spoliation, bien que légitime, celle-ci pose la question de la compréhension de la démarche. Il est à rappeler qu'au travers de la mise en application de la DUP, la CCPT viendra compenser à un prix juste l'ensemble des ayants droit. Pour ceux ne pouvant être compensé pour le foncier au regard de la loi, généralement des occupants sans droits ni titre, la collectivité dans son programme de logement intégrera une part importante de logement sociaux, très sociaux en location et accession, répondant à terme aux besoins de logements revendiqué dans cette opposition. Le projet Urbain ambitionne bien de répondre au besoin des petits Terriens tout en équipement le quartier des services publics nécessaire à son fonctionnement :

- Voirie et réseaux divers
- Place et équipements publics
- Équipements de gestion des eaux pluviales
- Logements divers en réponse aux besoins des occupants et futurs habitants du quartier

### **POINT 2 : opposition pour cause manque de surface foncière**

Les oppositions formulées par les occupants bâtisseurs ou propriétaire met en lumière la problématique de comment répondre aux besoins. Pour rappel, Il est attendu un besoin de 6000 logements à horizon 2050 en Petite Terre et donc une nécessité de densification importantes des zones nouvelles. La densité ciblée à la Vigie est de 75log/ha pour l'ensemble des 40ha des zones AU. Soit environ 3000 logements nouveaux. La densité, à la parcelle, proposé par les ayants droits est de maximum 66log/ha. Ce calcul se base sur l'indication de 1 parcelles de 450m<sup>2</sup>/ayant droits incluant 3 logements (R+2). Dans les valeurs indiquées par les familles, la densité de construction proposées est bien trop faible aux regards des besoins réels identifié dans le projet urbain et diagnostiqué par le SAR. Par ailleurs, les propositions des ayants droit n'intègre pas le global d'un aménagement qui doit inclure des fonciers à destination d'équipements publics nécessaires à la vie commune (voirie, école, crèche, équipements sportifs...). Une cible de 100 log/ha à 120log/ha est nécessaire pour inclure les équipements publics à la Vigie.  $3000log/100log/ha=30ha$  Sur les 40ha il restera donc 10ha à destination des équipements publics, raison de cette DUP. Les aménagements proposés par la CCPT ont donc pour objectif de permettre à chacun des habitants et ayants droits de posséder ou louer, selon ses capacités ou ses envies, son logement tout en structurant le quartier de façon pertinente.

### **POINT 3 : revendication de droit foncier**

Des oppositions ont été formulées par des occupants qui indiquent posséder une parcelle de la propriété de DINI. Une décision de justice favorable à la famille DINI en première instance et en appel a été rendue. Cette décision a été notifiée aux occupants par deux fois. La CCPT rappelle que dans le cadre de ses opérations, elle va libérer du foncier qui sera proposé en accession sociale. Ainsi, les occupants qui se sentent lésés par cette situation pourront accéder de façon régulière à la propriété dans des conditions avantageuses.

#### **POINT 4 : Compensation foncière**

Des demandes de compensation ont été faites par les ayants droit. La CCPT n'ayant pas de foncier à destination de compensation, ne peut proposer d'échange. La CCPT rappelle que dans le cadre de ses opérations, des fonciers seront proposés en accession sociale. Ainsi les habitants pourront accéder de façon régulière à la propriété dans des conditions avantageuses.

#### **POINT 5 : Parcelle en zone Agricole**

Un ensemble de parcelles en zone agricole sont intégrées à la DUP pour permettre la mise en place de projet économique structurant pour Petite Terre. Mission d'Ordonnancement, de Pilotage et Coordination urbaine pour le NPNRU de la vigie CCTP – Cahier de Clauses Techniques Particulières Cette proposition est cohérente avec les habitudes de vies des occupants de ce secteur et avec les besoins d'autosuffisance alimentaire de Petite Terre. Ces fonciers actuellement inconstructibles seront cédés ou mis à disposition pour des projets agricoles. Les revendications des propriétaires, incluses dans les procès-verbaux, indiquent un changement du zonage de ces parcelles pour les rendre constructibles. Cette proposition va à l'encontre des besoins des habitants et du projet de territoire de Petite Terre.

#### **POINT 6 : Liste de parcelles non impactées**

Des demandes de clarification ont été faites et les parcelles suivantes ne sont pas impactées par la DUP : • AE 446 à Pamandzi • AE 147 à Pamandzi Raison pour laquelle ces parcelles ne sont pas incluses dans le tableau de l'état parcellaire pourtant présent dans le dossier d'enquête parcellaire disponible dans les mairies pendant toute la durée de l'enquête publique.

#### **POINT 7 : Titre T88**

Les parcelles du titre T88, situées en zone U, incluses dans cette DUP sont à destination de la réalisation d'équipement de gestion des eaux pluviales de la commune. Cependant le programme n'étant pas encore stabilisé, il se pourrait que l'impact du projet ne nécessite qu'une part réduite de cet ensemble foncier. Un point spécifique avec la famille sera organisé pour lever ce malentendu et permettre d'échanger sur le projet.

#### **POINT 8 : Parution de l'avis d'enquête publique dans l'édition du journal de Mayotte lors de la 2ème publication en date du 28 novembre 2022**

La réglementation en vigueur prévoit que l'avis du public doit être publié deux fois et dans deux journaux locaux officiels. L'avis au public n'a certes pas été publié le 28 novembre 2022 le matin à cause d'un oubli du journal de Mayotte mais ce dernier s'est rattrapé en le publiant le soir du même jour. L'avis a donc bien été publié et envoyé à l'ensemble des abonnés le 28 novembre 2022. Toutefois, la préfecture a constaté une fragilité juridique dans le fait que la page de l'édition du 28/11/2022 sur laquelle l'avis au public apparaissait ne mentionnait ni la date, ni le numéro de l'édition en question. Il est à noter que ces deux informations figurent sur les autres pages pas l'édition.

La jurisprudence DANTHONY pouvant être rappelé en cas de recours, il n'y avait ainsi nul besoin d'annuler la procédure et l'enquête pouvait suivre son cours. Cette jurisprudence permet de protéger l'acte pris par le Préfet en cas de recours pour vice de procédure. En effet, la jurisprudence DANTHONY du Conseil d'État (CE, Ass., 23 déc. 2011, Danthony et autres, n°335033, publié au recueil Lebon) permet de régulariser un vice affectant le déroulement Mission d'Ordonnancement, de Pilotage et Coordination urbaine pour le NPNRU de la vigie CCTP – Cahier de Clauses Techniques Particulières d'une procédure administrative, suivie à titre obligatoire ou facultative. La haute juridiction a dégagé le principe selon lequel : *« si les actes administratifs doivent être pris selon les formes et conformément aux procédures prévues par les lois et règlements, un vice affectant le déroulement d'une procédure administrative préalable, suivie à titre obligatoire ou facultatif, n'est de nature à entacher d'illégalité la décision prise que s'il ressort des pièces du dossier qu'il a été susceptible d'exercer, en l'espèce, une influence sur le sens de la décision prise ou qu'il a privé les intéressés d'une garantie ; que l'application de ce principe n'est pas exclue en cas d'omission d'une procédure obligatoire, à condition qu'une telle omission n'ait pas pour effet d'affecter la compétence de l'auteur de l'acte ; »* En illustration de cette jurisprudence avec un arrêt du CE, en date du 3 juin 2013 (n°345174), en l'espèce l'avis d'enquête avait été publié que dans un seul journal régional ou local alors que le Code de l'expropriation (article R. 112-14) prévoit que l'avis d'ouverture d'enquête soit publié dans « deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans tout le département ». Le juge a admis que ce manquement n'était pas dans les circonstances de l'espèce de nature à entacher d'irrégularité la procédure puisqu'un résumé de cet avis avait été publié dans un magazine municipal distribué dans l'ensemble de la commune. En outre, le juge rappelle le principe selon lequel : les irrégularités affectant les modalités de publication d'un

avis d'enquête publique ne vicie la procédure et n'entraînent donc l'annulation de la décision prise à l'issue de cette-ci que si elles ont pu avoir pour effet de nuire à l'information du public ou d'exercer une influence sur les résultats de l'enquête. Dans le cas présent, deux publicités dans deux quotidiens ont bien eu lieu le 4 novembre 2022 (15 jours avant l'enquête) et le 28 novembre 2022. Même si celle du 28 novembre 2022 dans le JDM ne respectent pas la forme requise car le haut de la page n'indique ni la date de publication ni le numéro de l'édition ; ces éléments étant indiqués sur les autres pages du quotidien. Il est à noter que les dates, lieux et jours de l'enquête publique, éléments déterminants et nécessaire, sont eux bien mentionnés.

### **C3 – Remarques**

Au **POINT 8** de son mémoire en réponse, le responsable de projet mentionne que « Le Journal de Mayotte » n'a pas publié l'avis d'enquête publique le 28 novembre 2022 au matin à cause d'un oubli de sa part, mais que ce dernier s'est rattrapé en le publiant le soir du même jour.

Les seuls documents en ma possession sont l'édition du matin du 28 novembre 2022 (*Annexe 7*) sans publication de l'avis, et l'édition du même jour (*Annexe 8*) adressée à la préfecture de Mayotte (SG/DRCL/SFLE) publiant l'avis.

### **D - Annexes**

**Annexe n°1** : Courrier de la préfecture de Mayotte en date du 26 octobre 2022, de saisine du Tribunal Administratif de Mayotte pour la désignation d'un commissaire enquêteur.

**Annexe n°2** : Décision N° E22000006 /97 en date du 5 octobre 2022 du Tribunal Administratif de Mayotte désignant un Commissaire Enquêteur pour conduire l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité pour la constitution de réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) du quartier La vigie, dans les communes de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi.

**Annexe n°3** : Arrêté préfectoral N° 2022-SG-1288 du 17 octobre 2022 portant ouverture de l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité pour la constitution de réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) du quartier La vigie, dans les communes de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi.

**Annexe n°4** : Avis d'enquête publique publié dans l'édition du vendredi 4 novembre 2022 du quotidien « Les Nouvelles de Mayotte »

**Annexe n°5** : Avis d'enquête publique publié dans l'édition du vendredi 4 novembre 2022 du quotidien « Le Journal de Mayotte »

**Annexe n°6** : Avis d'enquête publique publié dans l'édition du lundi 28 novembre 2022 du quotidien « Les Nouvelles de Mayotte »

**Annexe n°7** : Edition du matin du lundi 28 novembre 2022 du quotidien « Le Journal de Mayotte » ne publiant pas l'avis d'enquête publique

**Annexe n°8** : Edition du lundi 28 novembre 2022 du quotidien « Le Journal de Mayotte » publiant l'avis d'enquête publique adressée à la préfecture de Mayotte (SG/DRCL/SFLE)

**Annexe n°9** : Justificatif de demande de publication dans le quotidien « Le Journal de Mayotte » du vendredi 4 novembre 2022 et du lundi 28 novembre 2022

**Annexe n°10** : Publications sur le site internet de la préfecture

**Annexe n°11** : Affichage de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique en mairie de Pamandzi

**Annexe n°12** : Affichage de l'arrêté préfectoral d'ouverture d'enquête publique en mairie de Dzaoudzi-Labattoir

**Annexe n°13** : Courriers de notification de l'arrêté préfectoral N° 2022-SG-1288 du 17 octobre 2022 d'ouverture de l'enquête publique à tous les propriétaires et/ou ayants droit figurant sur la liste de l'état parcellaire du dossier d'enquête parcellaire (III- Etat parcellaire), ainsi qu'à Mesdames RADJABOU Fatima et Zakia et Monsieur RADJABOU Saïd.

**Annexe n°14** : Registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Pamandzi

**Annexe n°15**

Registre d'enquête publique mis à la disposition du public en mairie de Dzaoudzi-Labattoir et les courriers et documents annexés (déposés en mairie)

**Annexe n°16**

Courriels et documents déposés à l'adresse internet de la préfecture

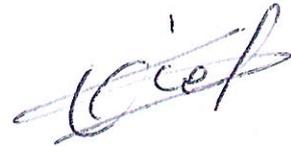
**Annexe n°17**

Procès-verbal de synthèse remis au responsable de projet

**Annexe n°18**

Mémoire en réponse du responsable de projet

Fait à Mamoudzou, le 18 janvier 2023



Le commissaire enquêteur  
Philippe HIREL



## CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

A l'issue de l'examen approfondi des dossiers, de ma visite du site, des éléments recueillis, et compte-tenu des déclarations et observations du public et des réponses apportées par le responsable de projet,

Constate :

- ✓ qu'un dysfonctionnement s'est produit lors de la 2ème publication du 28 novembre 2022 (avis d'enquête publique non publié dans le quotidien « Le Journal de Mayotte »)
- ✓ que tous les propriétaires et/ou ayants droit figurant sur la liste du dossier d'enquête parcellaire plus 3 autres personnes ont été informés par un courrier de notification en date du 8 novembre 2022 de l'arrêté préfectoral d'ouverture de l'enquête publique, mais que toutes ces personnes n'ont peut-être pas été informées (Rapport / B3 – Information du public / Notification - Tableau récapitulatif)
- ✓ une participation soutenue du public (environ 50 personnes), même si on peut toutefois regretter que seuls des propriétaires, ayant droits et/ou occupants se soient mobilisés
- ✓ que les personnes ont pu recevoir les informations nécessaires en fonction de mes connaissances dans le domaine et s'exprimer librement sur le registre d'enquête
- ✓ que les documents mis à la disposition du public ne sont pas nécessairement adaptés pour le public concerné et pas facilement compréhensibles pour des personnes non initiées
- ✓ qu'aucune personne n'a émis de remarque concernant les dossiers mis à la disposition du public
- ✓ que certains propriétaires sont déjà engagés dans une démarche de négociation avec le responsable de projet en vue de trouver un accord amiable de transaction
- ✓ que l'avis du Domaine, établi par la Direction régionale des Finances publiques fait état de l'application d'un abattement au titre des aléas naturels en fonction de leur intensité (Pièce 4 / §8 – ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE), sans préciser les taux
- ✓ que dans le cadre des aménagements à venir, le responsable de projet proposera aux habitants des solutions possibles de relogement à des conditions avantageuses.

Considère :

- ✓ que le responsable du projet s'est acquitté de ses obligations de publication dans les journaux et de notification aux intéressés et qu'au regard de la participation soutenue du public et surtout des personnes concernées, on peut considérer que malgré les dysfonctionnements constatés, l'information a été diffusée
- ✓ que les déclarations et observations formulées lors de cette enquête ne concernent pas les dossiers mis à la disposition du public et qu'elles ne sont pas de nature à remettre en cause le projet de déclaration d'utilité publique et de constitution de réserve foncière
- ✓ que la zone concernée par la DUP représente 10,1 ha, soit seulement 6,3 % de la surface totale du NPRNU de La Vigie et que les parcelles bâties sont peu importantes
- ✓ qu'il convient d'organiser une nouvelle réunion d'information à minima des usagers du quartier

- ✓ qu'il convient de poursuivre les négociations et de rechercher tout consensus entre les parties avant d'engager toute procédure d'expropriation, notamment avec les ayants droit de l'unité foncière T88 comme exprimé au « POINT 7 : Titre 88 » du mémoire en réponse du responsable de projet »
- ✓ que des solutions de relogement soient proposées par le responsable de projet aux usagers du quartier
- ✓ que les taux d'abattement applicables en fonction de l'intensité des aléas naturels (Pièce 4/§8 – ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE) doivent être précisés au regard des dispositions réglementaires en vigueur et opposables aux tiers des Plans de Prévention des Risques Naturels (PPRN) des communes de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi
- ✓ que le quartier de La Vigie représente une pression sociale, sanitaire et démographique importante (9 000 habitants en situation précaire, habitat indigne, insalubrité, recrudescence de maladies)
- ✓ que ce projet de DUP réserves foncières sera de nature dans un premier temps à désenclaver le quartier, favorisant ainsi les interventions des services de secours, de sécurité et de ramassage des ordures ménagères, et d'engager dans un deuxième temps les procédures de renouvellement urbain de l'ensemble du quartier de La Vigie, permettant ainsi de résorber l'habitat indigne, de réaliser les équipements publics indispensables (voiries, réseaux, établissements scolaires, équipements sportifs, ...), de développer l'activité économique et de proposer des logements sociaux adaptés

## EN CONCLUSION

Compte-tenu de tous ces éléments, j'émet un

## AVIS FAVORABLE

au projet de déclaration d'utilité publique et à la déclaration de cessibilité pour la constitution de réserves foncières dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPRNU) du quartier La vigie, dans les communes de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi

Fait à Mamoudzou, le 18 janvier 2023



Le commissaire enquêteur  
Philippe HIREL