

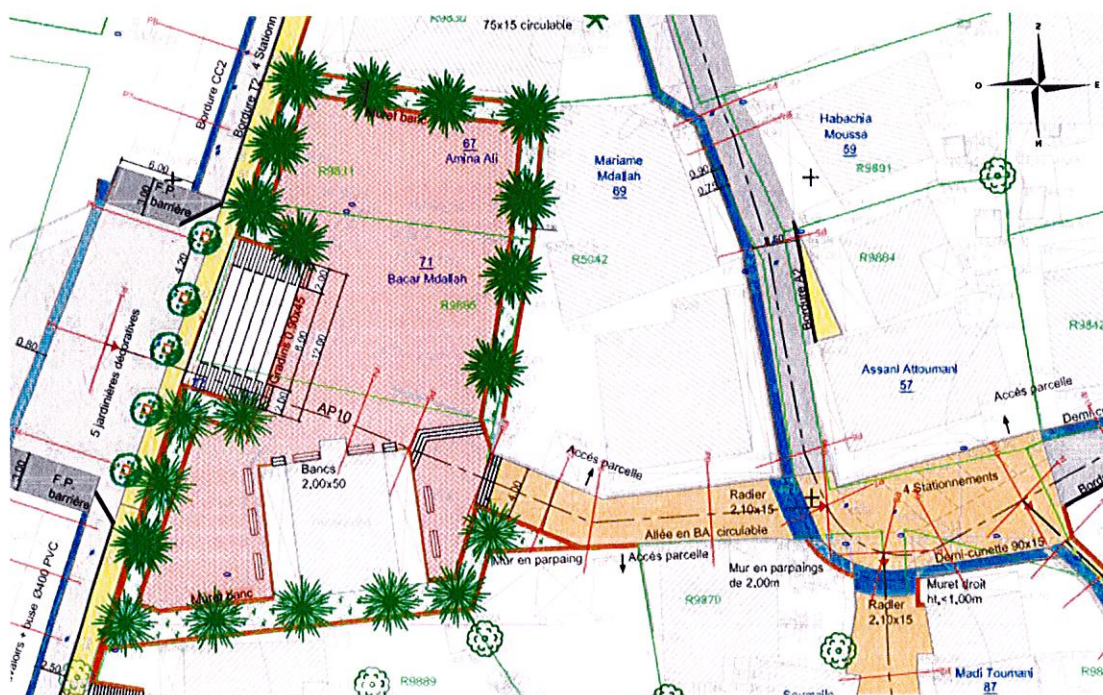
DEPARTEMENT D'OUTRE-MER DE MAYOTTE

COMMUNE DE BANDRELE

DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA DUP

LA CREATION D'UNE PLACE PUBLIQUE DANS LE VILLAGE DE M'TSAMOUDOU

Maître d'ouvrage : LA COMMUNE DE BANDRÉLÉ



Août 2018



Mayotte Bureau d'Études
BP 1357
97600 Mamoudzou

Dossier n°: -
Version :01
Date: 17/09/18

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
1. PRÉAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE	4
1.1. OBJET DE L'ENQUETE	4
1.1.1. ETAPES DE L'ENQUÊTE	4
1.2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION	4
1.2.1. LE PROJET AVANT L'ENQUÊTE	4
1.2.2. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	5
1.3. EN PARALLELE ET AU-DELA DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE	5
1.3.1. LES ETUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE	5
1.3.2. L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION	5
2. NOTICE EXPLICATIVE	6
2.1. OBJET DE L'OPÉRATION	6
2.2. HISTORIQUE ET DÉMARCHE DU PROJET	6
2.3. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE	7
2.4. EXTRAIT CADASTRAL	10
2.5. RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ	10
2.6. NEGOCIATIONS ENGAGÉES SUR LE PROJET	11
2.7. ADEQUATION DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS	12
2.7.1. URBANISATION ET ACTIVITÉS	12
2.7.2. NUISANCES ET MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGÉES	13
2.8. PROJET DE CREATION DE LA PLACE PUBLIQUE	13
2.9. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE	14
2.9.1. VARIANTE ETUDIÉE	14
2.9.2. UTILITE PUBLIQUE	14
2.10. ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES /AQUISITIONS	15
2.10.1. COÛT DES ACQUISITIONS FONCIERES ET BATI	15
2.10.2. COÛT DES TRAVAUX	15
3. ANNEXES	16

INDEX DES FIGURES

<i>Figure 1 : La localisation de la zone dans le village de M'Tsamoudou</i>	<i>7</i>
<i>Figure 2 : Illustration de l'emprise de la DUP</i>	<i>8</i>
<i>Figure 3 : Illustration – Photographie de la parcelle AZ 20 + Bati</i>	<i>9</i>
<i>Figure 4 : Relevé de propriété</i>	<i>10</i>
<i>Figure 5 : Extrait du PLU (Plan Local d'Urbanisme) – Village de Moustamoudou</i>	<i>12</i>
<i>Figure 6 : Extrait du plan masse</i>	<i>13</i>

1. PRÉAMBULE ET CADRE REGLEMENTAIRE

1.1. OBJET DE L'ENQUETE

Le présent dossier est réalisé en vue de l'enquête publique relative aux travaux de création d'une place publique à M'Tsamoudou, sur la commune de Bandrélé.

Le dossier est établi conformément à la procédure prévue par les articles L.110-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et R.112-4 du même code.

La présente enquête publique porte sur la demande de déclaration d'utilité publique permettant l'acquisition par voie d'expropriation du terrain concerné par la création de la place publique du quartier Céfé, car la maîtrise foncière n'est actuellement pas assurée par le maître d'ouvrage (Commune de Bandrele).

Conformément à la législation en vigueur, le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique comporte les pièces suivantes :

- Informations juridiques et administratives.
- Notice explicative.
- Plan de situation.
- Plan général des travaux.
- Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants.
- Appréciation sommaire des dépenses.

1.1.1. ETAPES DE L'ENQUÊTE

La procédure se décompose en cinq phases :

- une phase de publicité : affichage en mairie et insertion dans les pages des annonces légales de deux organes de presse du département,
- une phase d'envoi de courriers informatifs adressés par la commune aux habitants de la localité,
- une phase de consultation du dossier d'instruction et des divers documents nécessaires à la procédure d'enquête publique en mairie, pour tout public intéressé, pendant la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouverture des bureaux de la mairie,
- la possibilité de formuler des observations orales ou écrites relatives au projet, pour les personnes qui le souhaitent, sur un registre d'enquête mis à disposition en mairie,
- une dernière phase, qui est la synthèse des précédentes, retranscrite dans le rapport du Commissaire Enquêteur.

1.2. INSERTION DE L'ENQUETE DANS LA PROCEDURE ADMINISTRATIVE RELATIVE A L'OPERATION

1.2.1. LE PROJET AVANT L'ENQUÊTE

L'enquête porte création de la place publique du quartier Céfé, située dans le village de M'Tsamoudou de la commune de Bandrélé.

L'objectif de l'opération est d'améliorer de cadre de vie et de la vie sociale du quartier, en développant les espaces publics de proximité.

Cette opération s'inscrit cadre de l'opération de Réhabilitation des Habitats Insalubres (RHI) du quartier Café.

1.2.2. LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

Au terme de la procédure d'enquête publique et au vu du dossier correspondant, la Déclaration d'Utilité Publique de l'opération sera prononcée par arrêté préfectoral.

L'acte déclarant l'utilité publique précise le délai pendant lequel l'expropriation devra être réalisée. Ce délai ne peut, si la déclaration d'utilité publique est prononcée par arrêté, être supérieur à cinq ans.

Un acte pris dans la même forme que l'acte déclarant l'utilité publique peut, sans nouvelle enquête, proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale.

1.3. EN PARALLELE ET AU-DELA DE LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

1.3.1. LES ETUDES DE MAITRISE D'ŒUVRE

La commune a d'ores et déjà engagé avec l'appui des bureaux d'études, sous sa propre responsabilité et en étroite collaboration avec l'ensemble de la population, les études de détails nécessaires à la définition précise du projet. L'emprise du projet ainsi que les caractéristiques de la place publique ont notamment été définis.

Le projet qui sera effectivement réalisé pourra être adapté pour tenir compte notamment des observations recueillies au cours de la présente enquête. Si des modifications substantielles en résultaient, une nouvelle enquête pourrait s'avérer nécessaire.

1.3.2. L'ENQUÊTE PARCELLAIRE ET LA PROCÉDURE D'EXPROPRIATION

L'enquête parcellaire est prescrite conjointement à la présente enquête et conduite en vertu des dispositions du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique.

Le dossier d'enquête parcellaire définit exactement les terrains nécessaires à l'exécution des travaux ainsi que l'identité des propriétaires des parcelles concernées.

Les intéressés, propriétaires de ces terrains, seront appelés à faire valoir leurs droits et consigner leurs observations sur les registres joints au dossier d'enquête parcellaire.

➤ Conclusion de l'enquête :

Les conclusions de l'enquête sont dressées au préfet. Lorsque le commissaire enquêteur est favorable à la cession des parcelles, un arrêté de cessibilité est prononcé.

➤ Arrêté de cessibilité :

Cet acte signifie que le propriétaire peut être transféré à la personne expropriante.

L'arrêté est ensuite publié en Recueil départemental des actes administratifs et notifié aux personnes expropriées, par lettre recommandée avec accusé de réception.

Le jour de la publication de l'arrêté sert de point de départ pour contester l'arrêté de cessibilité et engager un recours devant le tribunal administratif. Ce recours doit être formé dans les 2 mois qui suivent la publication de l'arrêté de cessibilité.

La commune de Bandrélé sera le bénéficiaire de la DUP et des terrains expropriés.

2. NOTICE EXPLICATIVE

2.1. OBJET DE L'OPÉRATION

L'opération porte sur le projet de Réhabilitation des Habitats Insalubres (RHI) du quartier Café du village de M'Tsamoudou, commune de Bandrélé.

Ce projet doit permettre de résoudre les problèmes rencontrés au sein du quartier. Pour cela, les solutions suivantes seront mises en place :

- Résorption de l'insalubrité, par traitement des eaux usées.
- Maîtrise des risques de glissements de terrains et sécurité des personnes, par un traitement des eaux pluviales, une stabilisation des terrains par un traitement adapté des voiries et la construction de protections adaptées.
- **Valorisation du cadre de vie et de la vie sociale du quartier, en développant les espaces publics de proximité.**
- Amélioration des infrastructures.

2.2. HISTORIQUE ET DÉMARCHE DU PROJET

Des différentes études réalisées sur le quartier depuis 2009 ont permis de mettre en évidence l'absence de place publique ou de toute zone de rassemblement à l'échelle du quartier Céfé.

Au cours des différentes réunions publiques, la population est revenue sur le souhait fort d'avoir un grand espace contre la mosquée afin d'accueillir de multiples manifestations.

Cette place publique principale située vers la mosquée du vendredi correspond à l'aménagement d'un des lieux les plus fréquentés : fort trafic piétonnier accompagné de ramassage scolaire, mosquée, point de connexion centrale du quartier.

La réalisation de la place publique nécessite l'acquisition des parcelles AZ19 appartenant à Madame Amina ALI et AZ20 appartenant à Monsieur Bacar MDALLAH.

D'après diagnostic social de décembre 2013 réalisé par le bureau d'étude REAM, l'état technique et sanitaire du bâti sur ces parcelles est qualifié de médiocre.

Actuellement, la parcelle AZ19 a fait l'objet d'un protocole d'accord pour l'acquisition amiable de la Mairie. Et l'acquisition de la parcelle AZ20 est bloquée suite au refus du propriétaire après de multiples négociations.

La commune de Bandrélé souhaite mettre en place une procédure de déclaration d'utilité publique sur la parcelle AZ/20 afin d'acquérir la parcelle et réaliser la place publique.

2.3. LOCALISATION GEOGRAPHIQUE

Le projet se situe sur la commune de Bandrélé plus précisément dans le village de M'tsamoudou, au sein du quartier Céfé. Sa localisation dans le village est représentée par la figure de la page suivante.

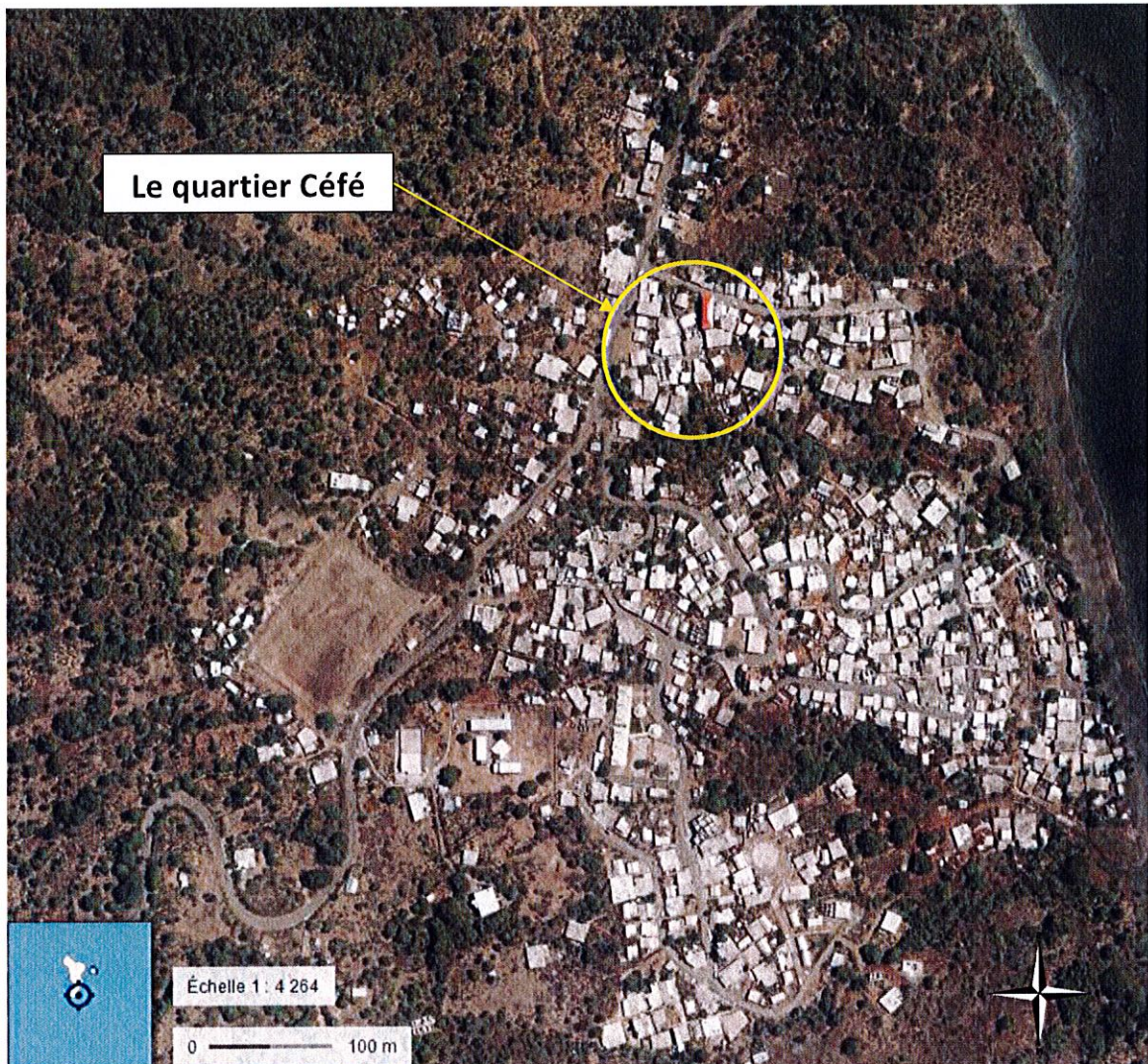


Figure 1 : La localisation de la zone dans le village de M'Tsamoudou

L'emprise du projet s'étend sur 3 parcelles : la parcelle AZ 21 de la mosquée actuelle, la parcelle AZ 20 qui fait l'objet de DUP et la parcelle AZ 19. L'emprise cadastrale de la DUP est représentée à la figure 4 de la page suivante. La surface du bâti de 76 m² (une case SIM).

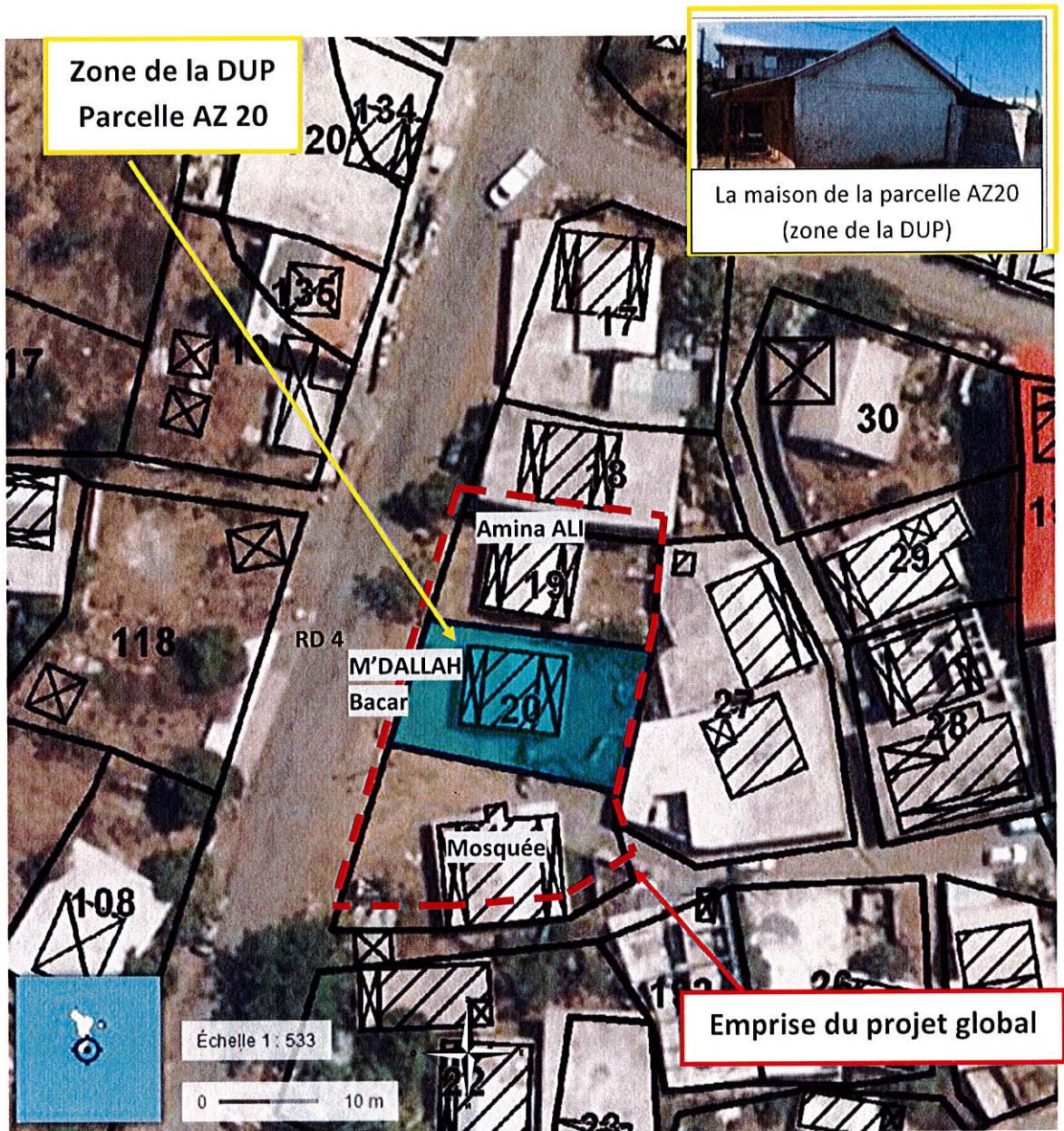


Figure 2 : Illustration de l'emprise de la DUP

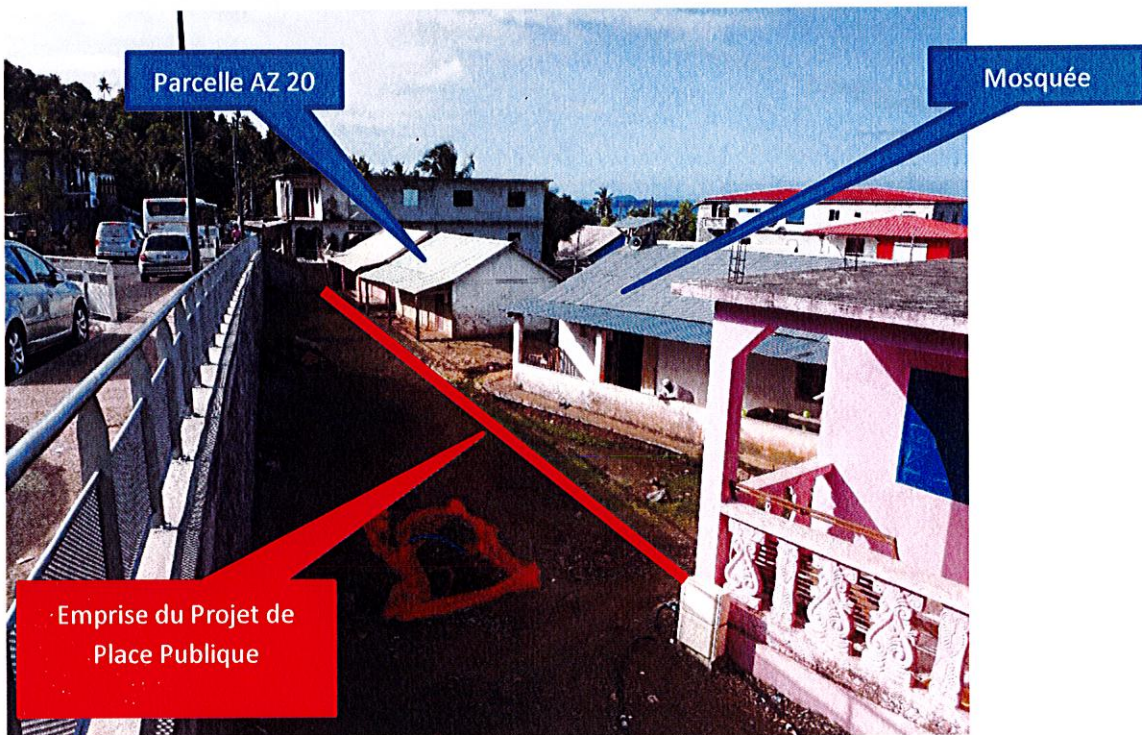
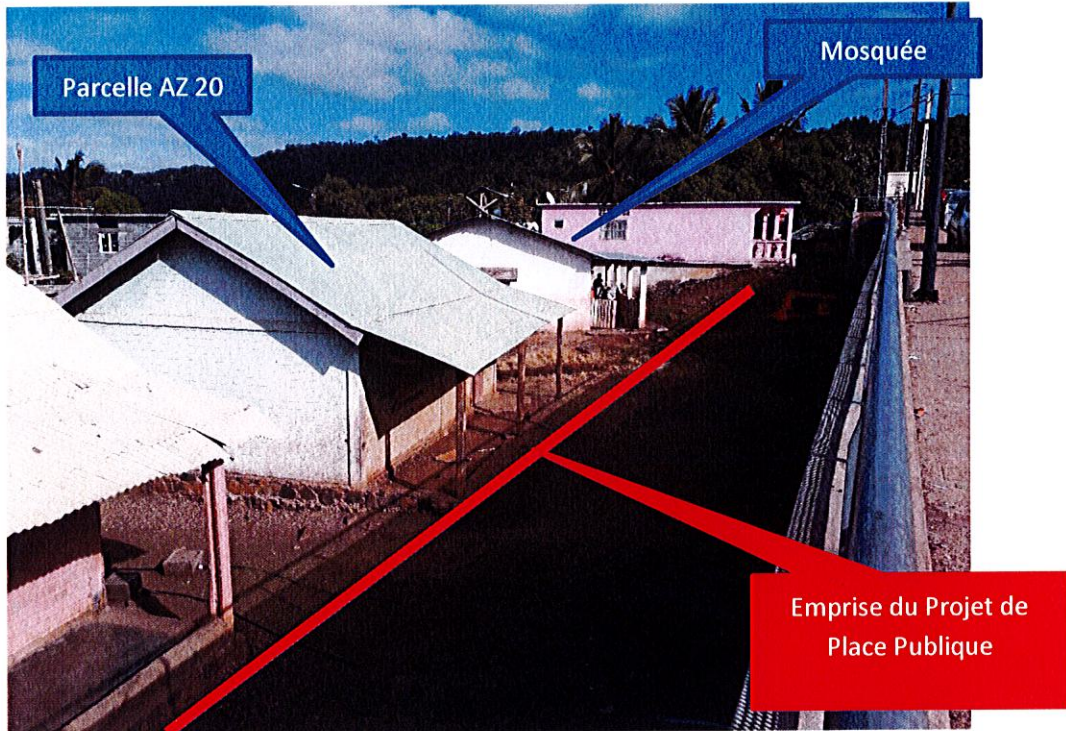
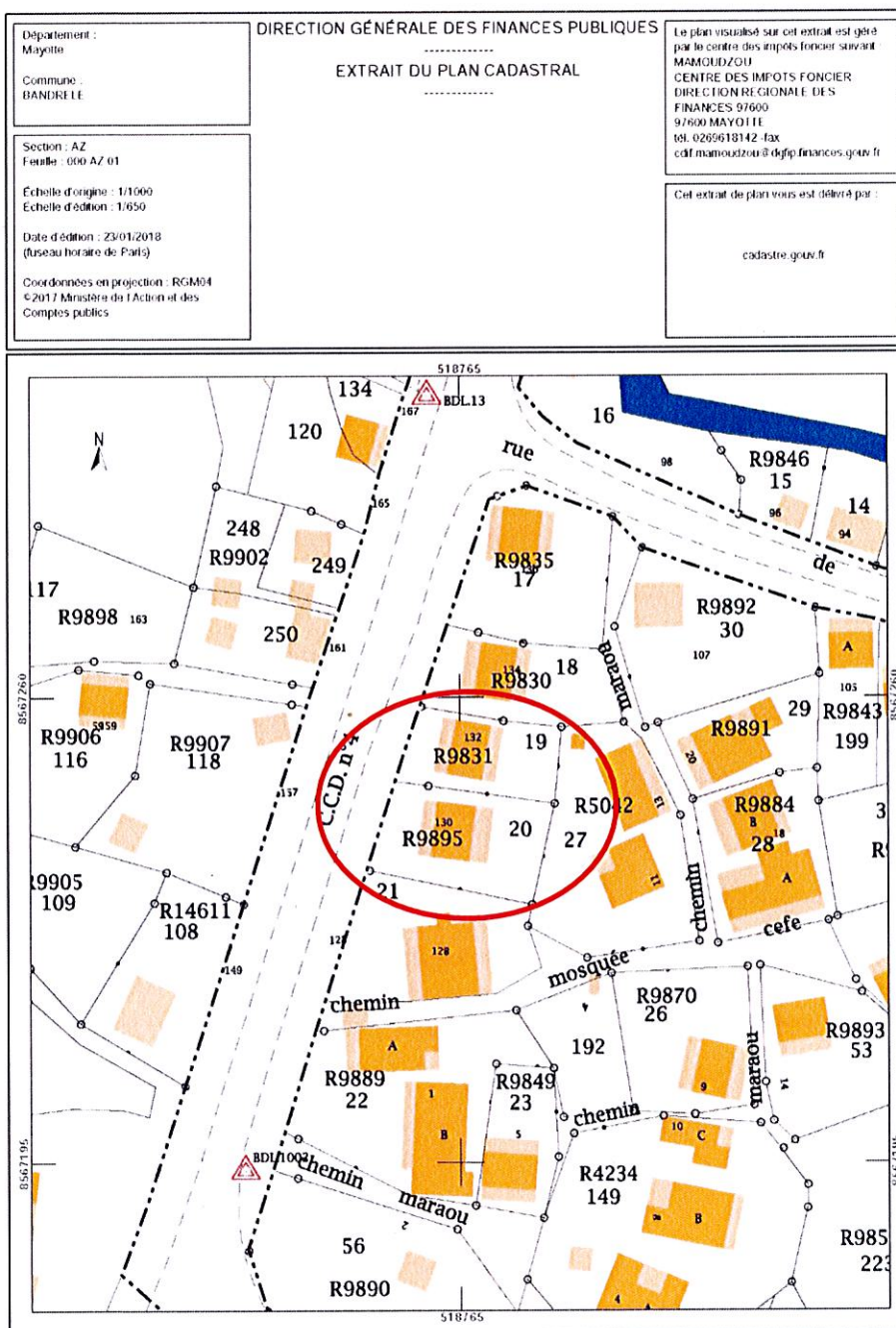


Figure 3 : Illustration – Photographie de la parcelle AZ 20 + Bati

2.4. EXTRAIT CADASTRAL



2.5. RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ

ANNEE DE MAJ 2017		DEP DIR 97 6	COM 603 BANDRELE	TRES 606	RELEVÉ DE PROPRIÉTÉ										NUMERO COMMUNAL M100463						
Propriétaire MBSAMDOU		MIDALLAH BACAR																			
MITSAMIOUDOU		QUA CEFÉ MITSAMIOUDOU		97660 BANDRELE																	
PROPRIÉTÉS NON BÂTIES													LIVRE FONCIER								
DESIGNATION DES PROPRIÉTÉS					ÉVALUATION																
AN	SECTION	N° PLAN	N° VOIRIE	ADRESSE	CODE RIVOLI	N° PARC PRIM	PP DP	S TAR	SUF	GR SS GR	CL	NAT CULT	CONTENANCE HA A CA	REVENU CADASTRAL	COLL	NAT EXO	AN RET	FRACTION RC EXO	% EXO	TC	Feuille
16	AZ	20	130	MITSANGANI	B670			1003A			S		317	0							

Figure 4 : Relevé de propriété

2.6. NEGOCIATIONS ENGAGEES SUR LE PROJET

Les négociations amiables pour la réalisation d'une place publique sur les terrains privés ont été engagées par la mairie de Bandrélé en juin 2017 auprès des familles concernées par la démolition de leur habitat en lien de l'opération RHI.

La surface de cette place repose sur un foncier privé, sur le terrain d'Amina ALI et sur le terrain de BACAR M'DALLAH.

Ces familles se sont vu proposer un relogement temporaire si nécessaire et un relogement définitif. Ainsi Amina Ali, par exemple sera propriétaire d'un nouveau foncier et d'un LATS au sein du périmètre RHI à l'issue de l'opération.

La mairie de Bandrélé avait également proposé aussi à Monsieur MDALLAH Bacar un lot de parcelle viabilisée dans le périmètre de la RHI Cefe pour son relogement définitif, mais ce dernier a toujours refusé la proposition de la municipalité.

Par la suite, deux conventions ont été formulées par la mairie :

- La première datant du 22/12/2016, avait pour objet de proposer **une contrepartie financière de 16 000 euros pour le bâti ainsi que 14 000 euros pour le terrain** (suite aux estimations de France domaine).
- La deuxième qui date du 21/06/2017 proposait à Mr M'DALLAH **une indemnisation pour son bâti de 16 000 euros et 12 680 euros pour une indemnisation foncière** (estimations de France domaine), en plus d'une majoration contextuelle de la part de la mairie qui s'élève à 20 000 euros soit **un totale de 48 860 euros**.

Malgré ces deux requêtes, le propriétaire n'a pas donné suite.

A ce jour, aucun accord avec Mr Bacar M'DALLAH n'a pu être trouvé. C'est pourquoi, la commune a décidé d'entamer une procédure de déclaration d'utilité publique pour la création de la place publique au tour de la mosquée.

2.7. ADEQUATION DU PROJET AVEC LES OBJECTIFS

2.7.1. URBANISATION ET ACTIVITES

Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité des documents d'urbanisme font l'objet d'un examen conjoint de l'État, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L. 132-9 du Code de l'Urbanisme.

Cet examen conjoint, qui a lieu dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme, se déroule avant l'ouverture de l'enquête publique à l'initiative du Préfet et est prévu par les articles L. 153-54 et R 153-14 du Code de l'Urbanisme.

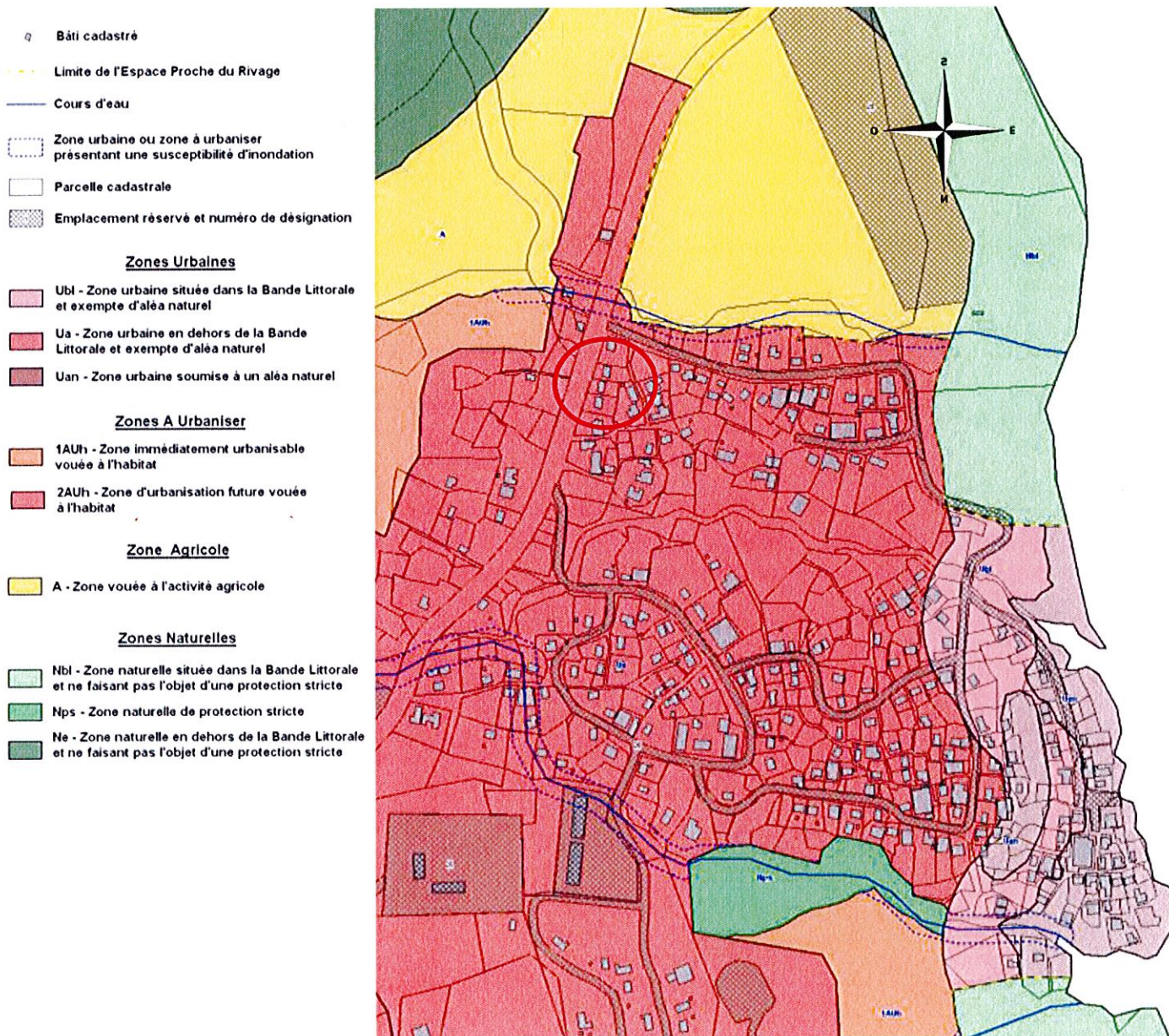


Figure 5 : Extrait du PLU (Plan Local d'Urbanisme) – Village de Moustamoudou

Les zones à urbaniser sont référencées au sein du PLU. Le projet est compatible avec le PLU et n'impose pas la modification du PLU.

2.7.2. NUISANCES ET MESURES COMPENSATOIRES ENVISAGÉES

Les manifestations qui se déroulent sur la voie publique et qui sont conformes aux usages locaux ne sont pas soumises à un régime d'autorisation préalable.

L'autorité municipale ne peut invoquer qu'un motif d'ordre public pour les interdire.

Le maire a en revanche la possibilité de prendre toute disposition pour réglementer le circuit de la manifestation pour des raisons de sécurité et de tranquillité publiques.

2.8. PROJET DE CREATION DE LA PLACE PUBLIQUE

La place publique sera organisée de la manière suivante :

- Une superficie de 995 m² qui se compose du mobilier urbain (bancs, corbeilles, etc...), des plantations et un revêtement du type pavé coloré.
- Ce vaste espace libre permettra de recevoir diverses manifestations ; seront également implantés des mâts d'éclairage public afin d'offrir un cachet, une ambiance particulière, que l'on pourrait qualifier d'intimiste.

La figure ci-dessous illustre l'aménagement de la place. (CF. Annexe 3: le plan de la place de la mosquée pour la R.H.I à M'Tsamoudou).

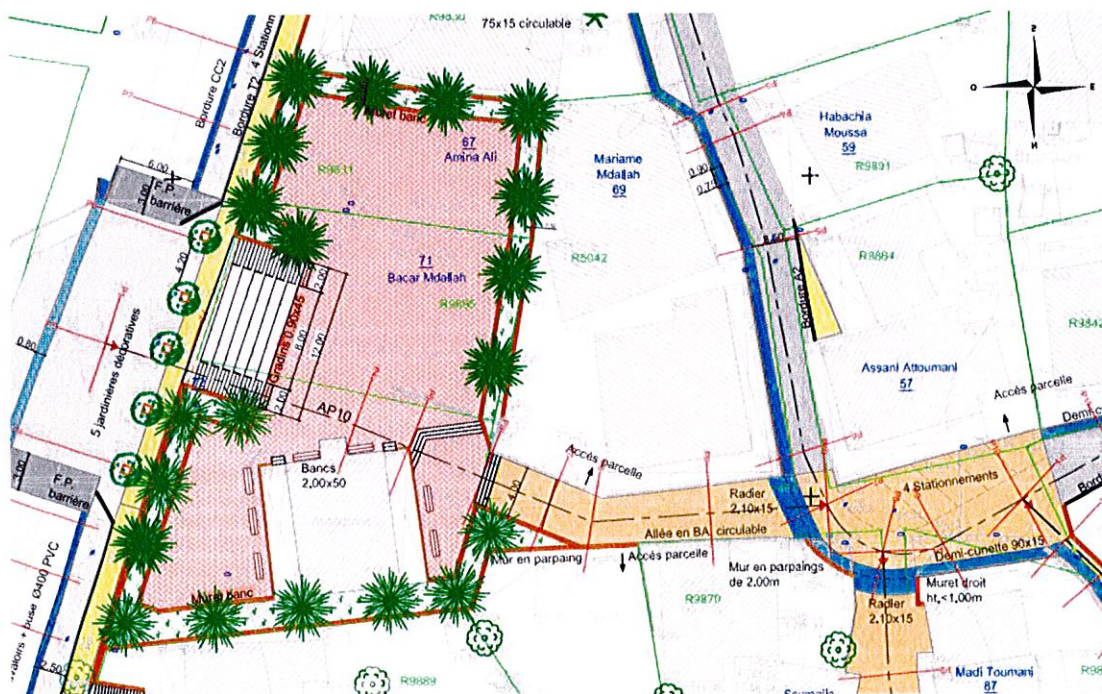


Figure 6 : Extrait du plan masse

2.9. JUSTIFICATION DE L'UTILITÉ PUBLIQUE

2.9.1. VARIANTE ETUDIÉE

Comme évoqué précédemment, au cours des différentes réunions publiques, la population émis le souhait fort d'avoir un grand espace public à côté de la mosquée afin d'accueillir de multiples manifestations.

Un souhait qui a été renforcé par des études réalisées sur le quartier depuis 2009 et qui ont permis de mettre en évidence l'absence d'une place publique.

Cette place accueillera de multiples manifestations telles que des mariages, concert, congrès politique, plateau de danse, organisation d'activités pour les enfants, fêtes en tous genre.

Un besoin foncier au sein de la communauté permet de répondre à un besoin sociale, de pallier le manque de lieu de rassemblement et d'organisation de manifestation notamment autour de la mosquée identifiée par la communauté comme un lieu attractif et donc prioritaire. En effet, de par sa localisation au tour de ce lieu culte, c'est un espace très fréquenté, on y trouve des passages piéton et abri-bus, desserte piétonne du quartier intérieur, des liaisons vers les quartiers voisins.

Aucune autre solution n'a été trouvée pour établir l'emplacement de la place publique.

2.9.2. UTILITE PUBLIQUE

Le projet de la création d'une place public se propose de répondre à ces deux principaux objectifs :

- La création de cette place publique permettra en tout premier lieu d'assurer une **cohésion sociale** dans le village de M'Tsamoudou.
- Répondre aux besoins sociale du village de M'Tsamoudou, en étant un **lieu de rassemblement** autour d'activités à la fois culturels et éducatifs.

L'expropriation du terrain pour la création d'une place publique répond à la nécessité de préserver un tissu sociale dans une logique d'intérêt public soucieux de la qualité de vie.

En conclusion, ce projet présente définitivement un caractère d'utilité publique.

2.10. ESTIMATION SOMMAIRE DES DEPENSES /AQUISITIONS

2.10.1. COÛT DES ACQUISITIONS FONCIERES ET BATI

ACQUISITIONS FONCIERES ET BATI	MONTANT DES DEPENSES
Indemnisation bâti	16 000 €
Indemnisation foncière	12 680 €
Majoration contextuelle d'indemnisation (de la mairie)	20 000 €
Total des acquisitions	48680 €

2.10.2. COÛT DES TRAVAUX

Les travaux sont les suivants :

- Terrassement;
- ouvrages en béton et en béton arme (revêtement);
- ouvrages en maçonneries et aménagements divers (murs de soutènement, murets);
- traitement des eaux pluviales;
- réseaux des eaux usées et eau potable;
- éclairage public;
- aménagements et signalisation (des bancs, des corbeilles, des garde-corps, des plantations d'arbres, une clôture);
- frais divers de gestion.

Coût total des travaux : 300 000 euros

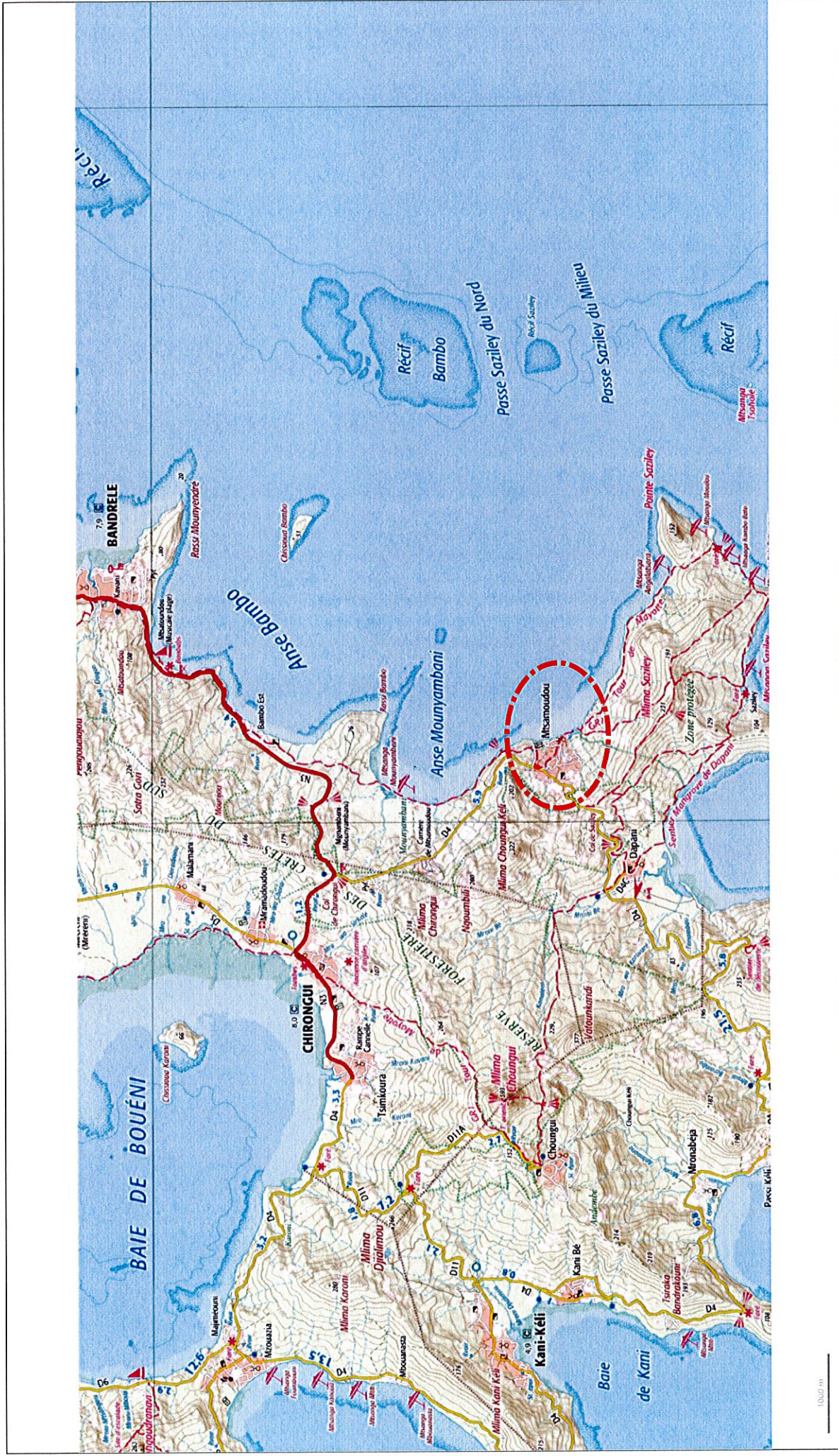
Le cout total des acquisitions foncières, bâti et des travaux est de 348 860 €

3. ANNEXES

ANNEXE 1	Plan de situation (1/10 000è et 1/50 000è)
ANNEXE 2	Le plan de masse de la RHI M'Tsamoudou
ANNEXE 3	Le plan de la place de la mosquée pour la RHI à M'Tsamoudou

ANNEXE 1

Plan de situation (1/40 000è).



1000 m

Dossier de DUP – Création d'une place publique à M'Tsamoudou, sur la commune de Bandréle.

ANNEXE 2

*Le plan de masse de la RHI M'Tsamoudou
Impression Format A3*



DEPARTEMENT DE MAYOTTE
Commune de Bandrélé



R.H.I. M'TSAMOUDOU (Café)

PLAN DE MASSE

Phase: EXE-DCE (Planche 1/2)

1/250 ème

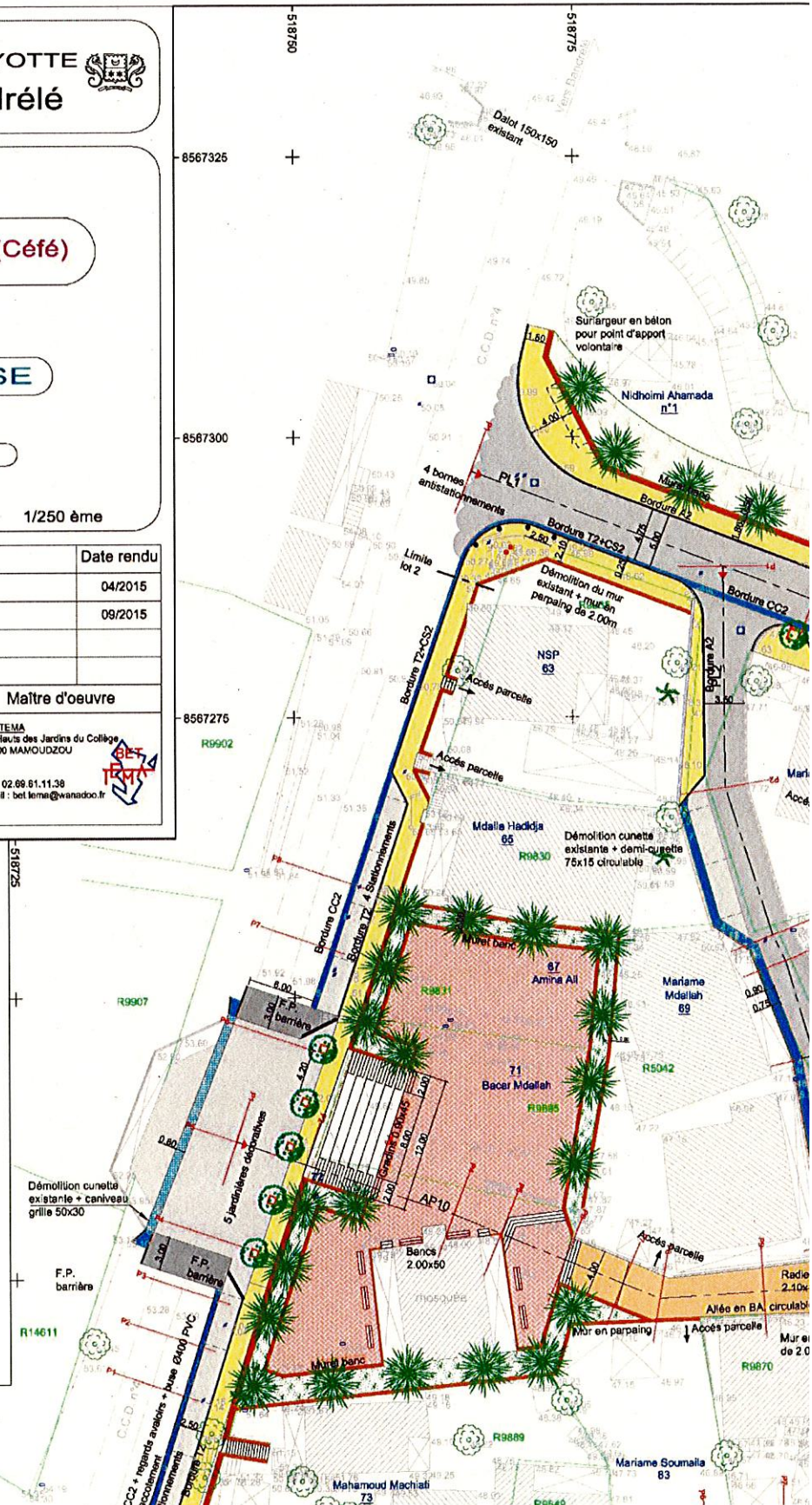
Phase:	Version:	Observations:	Date rendu
PRO-DCE	1		04/2015
EXE-DCE	1		09/2015

Maître d'ouvrage	Conducteur d'opérations	Maître d'oeuvre
		BET TEMA Les lieux des Jardins du Collège 97 600 MAMOUZOU Tél : 02 69 61 11 38 E-Mail : bet.tema@wanadoo.fr

LEGENDE :

- Béton plastifié aspect balayé ou désactivé
- Dallage béton coloré
- Pavé béton coloré
- Béton texturé circulaire, aspect balayé
- Béton armé balayé
- Revêtement en enrobé
- Stationnement en enrobé
- Réseau évacuation des eaux pluviales existants
- Réseau évacuation des eaux pluviales projetés
- Mur de soutènement en moellons
- Bordures T2 ou A2
- Arbre existant à planter
- Arbre existant à conserver

Nota:
Document d'étude établi sur la base
approximative du levé topographique



ANNEXE 3

*Le plan de la place de la mosquée pour la RHI à M'Tsamoudou
Impression Format A4*

