



**PRÉFET  
DE MAYOTTE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*

**Direction de l'environnement  
de l'aménagement  
et du logement**

Mamoudzou, le 18 mars 2022

Service Développement Durable des Territoires  
Unité Prospective et Développement du Territoire  
Affaire suivie par : Marc-Henri DUFFAUD  
Tél : 02 69 60 92 91  
Courriel : marc-henri.duffaud@developpement-durable.gouv.fr  
Réf :

**PROCÈS VERBAL D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES  
RÉUNION DU 17 JANVIER 2022 tenue en distanciel**

**1.OBJET**

Examen conjoint des Personnes Publiques Associées relatif à la déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du Plan Local d'urbanisme de la commune de Dembéli pour le projet de ZAC de Tsararano.

**2.PRÉSENCE**

Ont été conviées à l'examen conjoint du jour, conformément aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, les Personnes Publiques Associées (PPA) suivantes :

**Services associés de l'État :**

- \* Monsieur le préfet ou son représentant ;
- \* Monsieur le Directeur de l'Environnement, de l'Aménagement et du logement de Mayotte ou son représentant ;
- \* Monsieur le Directeur de l'Agence Régionale de Santé Océan Indien ou son représentant ;
- \* Monsieur le Colonel CAPELLE, Commandant de la Gendarmerie de Mayotte ou son représentant ;
- \* Monsieur le Directeur de l'Économie, de l'Emploi, du Travail et des Solidarités ou son représentant ;
- \* Monsieur le Délégué Régional Académique à la Jeunesse, à l'Engagement et aux Sports ;
- \* Monsieur le Directeur des Affaires Culturelles ou son représentant ;
- \* Monsieur le Recteur ou son représentant ;
- \* Monsieur le Directeur de l'alimentation, de l'agriculture et de la Forêt ou son représentant ;
- \* Monsieur le Directeur du Centre Universitaire de Formation et de Recherche de Mayotte ou son représentant ;

**Chambres consulaires :**

- \* Monsieur le Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie de Mayotte ou son représentant ;
- \* Monsieur le Président de la Chambre des Métiers et de l'Artisanat de Mayotte ou son représentant ;
- \* Monsieur le Président de la Chambre d' de l'Agriculture, de la Pêche et de l'Aquaculture de Mayotte ou son représentant ;

**Collectivités :**

- \* Monsieur le Président du Conseil départemental ou son représentant ;

- \* Monsieur le Président de la communauté d'Agglomération Dembéli Mamoudzou ou son représentant ;
- \* Monsieur le Maire de Dembéli ou son représentant.

#### **Établissements publics :**

- \* Monsieur le Président de l'établissement public foncier d'aménagement de Mayotte ou son représentant
- \* Monsieur le Délégué outre-mer du Conservatoire du littoral ou son représentant
- \* Monsieur le Directeur général de l'office français de la Biodiversité ou son représentant

#### **Parc naturel marin de Mayotte :**

- \* Monsieur le Président du Conseil de Gestion Parc naturel marin de Mayotte ou son représentant

#### **ÉTAIENT PRÉSENTS :**

**Monsieur Claude VO-DINH, Secrétaire Général de la Préfecture**

**Monsieur Thierry PERILLO, Directeur des Relations avec les Collectivités Locales**

**Monsieur**

**Madame la Commandante Gaëlle VILO, cheffe du bureau soutien finance, commandement de la gendarmerie de Mayotte**

**Monsieur Marc-Henri DUFFAUD, chef de l'unité prospective et développement du territoire de la DEAL**

**Monsieur Aurélien SIRI, Directeur du Centre Universitaire de Formation et de Recherche de Mayotte**

**Monsieur Michael TOURNADRE, Ingénieur chargé du patrimoine à la DAC**

**Monsieur Abdou NOURZAD, de la Chambre de Commerce et d'Industrie**

**Madame SIMOES Kathy, Directrice de services techniques de la commune de Dembéli**

**Monsieur Ali MOMED, Chef du service urbanisme, aménagement et foncier de la commune de Dembéli**

**Madame MADI-MAFTAHA Fatima, Chargée de la planification PLUi-HD, CADEMA**

**Monsieur BEILLEVAIRE Christian, responsable de l'antenne de Mayotte, délégation Océan Indien du Conservatoire du Littoral.**

**Monsieur DAUNAR Yves Michel, Directeur Général de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)**

**Monsieur GUILLERMIN Clément, Directeur de la stratégie et des opérations de l'EPFAM**

**Monsieur LECOMPTE Axel, chargé d'opérations à l'EPFAM**

### **3. CADRE DE LA PROCÉDURE**

Le dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU a été transmis aux personnes publiques associées par courrier électronique en date du 29 décembre 2021 en vue de la réunion d'examen conjoint du 17 janvier 2022.

Support :

Dossier de déclaration d'utilité publique emportant mise en compatibilité du PLU en vue de la réalisation de la ZAC de Tsararano

Plan de présentation du dossier :

Pièce A : Dossier de déclaration d'utilité publique

Plan de situation

Notice explicative

Plan général des travaux

Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Appréciation sommaire des dépenses à réaliser

Etude d'impact

Etude socio-économique

Pièce B 1 : Mise en compatibilité du PLU

GÉNÉRALITÉS SUR LA MISE EN COMPATIBILITÉ DES DOCUMENTS D'URBANISME

CONTEXTE ET PRÉSENTATION DU PROJET

ANALYSE DE LA COMPATIBILITÉ DU PLU DE DEMBÉNI

1- Préambule

2- Les principes généraux

3- Compatibilité avec les documents d'urbanisme supra-communaux

4- Compatibilité avec le PLU de Dembeni

4.1 Rapport de présentation

4.2 Orientations d'aménagement et de programmation

4.3 Les dispositions générales du règlement

4.4 Les dispositions applicables aux différents secteurs

4.5 Les emplacements réservés

4.6 Plan de zonage

Pièce B 2 : Evaluation environnementale

## CHAMP D'APPLICATION

La loi du 8 mars 2010 sur l'expropriation pour cause d'utilité publique a posé les principes qui régissent encore aujourd'hui la procédure d'expropriation découpée en deux phases distinctes, la première administrative (opérations préparatoires) qui se clôture par l'arrêté de déclaration d'utilité publique (DUP) et la seconde judiciaire au cours de laquelle sont réalisés les transferts de propriété et l'indemnisation des personnes expropriées qui en découlent.

La DUP permet donc de réaliser une opération d'aménagement sur des terrains privés en les expropriant pour cause d'utilité publique.

## Articulation DUP/ déclaration de projet

Lorsqu'une opération qui fait l'objet d'une déclaration de projet nécessite une expropriation, l'acte emportant mise en compatibilité du PLU ne sera pas la déclaration de projet mais la DUP (application combinée des articles L.122-1 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et L.153-58 du code de l'urbanisme)

La mise en œuvre de la procédure de mise en compatibilité du PLU avec une DUP appartient au Préfet (ou au ministre lorsque la DUP ne relève pas de la compétence du préfet) qui, sur la base du dossier

préalable à l'enquête publique adressé par l'expropriant apprécie si l'opération est compatible avec les dispositions du PLU.

### **Déroulement de la réunion d'examen conjoint :**

La DEAL rappelle le cadre de la réunion qui doit se limiter à la procédure de déclaration d'Utilité Publique ainsi que son articulation avec le PLU en cours.

### **Une présentation est faite et aborde les points suivants :**

Le projet porte sur un périmètre de 115 ha.

Il prévoit le développement d'un quartier comportant 2000 logements ainsi que des équipements publics à hauteur de 14 000 m<sup>2</sup> répartis entre 8000 m<sup>2</sup> de surfaces commerciales et 6000 m<sup>2</sup> dédiés à des bureaux et des services.

Le projet prévoit en complément une grande surface de 2000 m<sup>2</sup> le long de la nationale à l'entrée de Tsararano.

Parmi les équipements prévus, on compte, 2 groupes scolaires, un cinéma.

Une nouvelle implantation est également prévue pour la gendarmerie.

L'opération comporte des aménagements sur 45 ha, soit environ 1/3 de la surface mobilisée. Elle propose en complément la renaturation des cours d'eau avec traitement spécifique des ripisylves et le traitement global des talwegs.

La trame viaire repose sur une voie traversante et un réseau secondaire puis tertiaire au coeur du quartier.

Deux ouvrages d'art, avec une passerelle qui fera un lien entre Dembéni et Tsararano sur la Mro Wa Dembéni, et une autre proche de la future gendarmerie sont prévus.

Sur le PLU, ce projet implique des modifications de secteurs et la création de sous secteurs.

La ZAC de Tsararano est inscrite au label Ecoquartier.

### **Le Parti d'aménagement :**

Le projet est conforme au PADD

Le projet est conforme SDAGE

La topographie est préservée et les aspects paysagers travaillés.

La renaturation du réseau hydrographique est planifiée.

Les risques naturels sont pris en compte.

### **Les remarques des Personnes Publiques Associées :**

Madame MADI-MAFTAHA de la CADEMA s'interroge sur le bénéficiaire de l'emplacement réservé. L'EPFAM fournit la viabilisation mais c'est la commune qui reste bénéficiaire de l'emplacement réservé destiné à un terrain de sport.

Monsieur NOURZAD de la CCI demande s'il y a d'autres emplacements réservés que celui destiné terrain de sport.

L'EPFAM indique que des emplacements sont destinés à la future gendarmerie et aux groupes scolaires.

Il demande par ailleurs s'il y a des détails sur les commerces à implanter, compte tenu de la complexité du parcours résidentiel des entreprises.

L'EPFAM précise que les commerces sont implantés en pied d'immeuble, mais que la répartition par type sera définie au fil du temps, mais sur la base d'enquêtes menées sur la commune de Dombeni et suivi dans le cadre de l'opération cœur de ville de la commune.

Dans le cadre de PLU, l'implantation de commerces est autorisée mais ne comporte pas de détail.

Monsieur SIRI, Directeur du CUFR, demande pourquoi il n'est pas envisagé de réviser également le PLU compte tenu des projets de développement du CUFR.

Il s'agit ici de la DUP relative à la mise en œuvre de la ZAC de Tsararano, les projets liés aux extensions du CUFR, situés en dehors de ce périmètre, devront être pris en compte dans un cadre dédié, voire dans celui de l'élaboration du PLUiHD de la CADEMA en cours de réalisation.

Monsieur BEILLEVAIRE, du CdL demande confirmation de l'aménagement de zones d'accueil du public et de loisir en retrait des talwegs et des parcs urbains le long de la rivière.  
Ces aménagements légers respecteront le terrain naturel et seront généralement étudiés pour être réversibles.

Il est demandé à l'EPFAM de produire un bilan des évolutions de destination des sols sous forme d'un tableau indiquant les surfaces dans le PLU en vigueur des espaces U, AU, A et N et ce qu'il en est dans le PLU modifié.

L'EPFAM confirme qu'un peu d'espace A et N est converti en espace constructible dans ce projet. Il y a des propositions de compensation en regard de cette consommation d'espace.

Cette évaluation sera jointe au dossier d'enquête.

## AUTORITÉ ENVIRONNEMENTALE

Le dossier a été transmis à l'autorité environnementale du CGEDD. Une tournée du CGEDD sur le terrain est prévue dans les jours qui viennent.

L'avis de l'Autorité environnementale compétente sera émis à la suite de cette tournée. Il sera joint au dossier d'enquête publique.

*La séance a pris fin à 16h15*

Le Préfet,  
Le préfet de Mayotte  
pour le préfet et par délégation  
Le secrétaire général



Claude VO-DINH

**Copie à :** personnes publiques associées

