

DÉLIBÉRATION DU CONSEIL COMMUNAUTAIRE

Séance 29 novembre 2019

L'an deux mille dix-neuf, le vingt-neuf novembre à 18 heures 30, les membres du Conseil de la Communauté de Communes de Petite-Terre, convoqués le Vendredi 22 Novembre 2019, se sont réunis au siège de la communauté rue PPF à Pamandzi sous la présidence de M. Said Omar OILI, Président.

Délibération 2019.00062

Nombre de conseillers :

1/ en exercice : 30
2/ présents : 17
3/ absents excusés : 9
4/ absents : 3
5/ procurations : 1

6/ Votants :

Pour : 18
Blanc : 00
Contre : 00
Abstention : 00
Nul : 00

Conseillers titulaire présents :

M. Said Omar OILI, M. Inoussa ALI M'DAHOMA, Mme Roukia SUBRA, M. El-Hakim TARA, Mme Chamssia MOHAMED, M. Abassi ARCHADI, M. Said SALIM, M. Dhoulanrif BEDJA, M. Siaka HAMIDOU, M. Badroudini DAOUD, M. Saily ABDOU OUSSENI, M. Abdou HASSAN, M. Ahamadi NASSOR, M. Said ALI SOILIH, M. Issihaka ZOUBERT, Mme Mouniati MOHAMED, Mme Hidaya ABDALLAH.

Conseillers titulaire absents excusés :

M. Mikidache HOUMADI, Mme Salimata MOHAMED, Mme Mariame BOINA DJOUMBE

Conseillers titulaire absents :

Mme Nafissa DAOUDOU-ABDALLAH, M. Fadul Ahmed FADUL, Mme Mariame Djoumoi Binti RIDJALI, Mme Cricipine BOINAIDI, Mme Jeanne ANDRE, M. Sinani CHADOULI, Mme Mariama RIDJALI, Mme Karima NASSUR, M. Mahamoud YAHAYA.

Procurations :

Mme Mamy IBRAHIM donne pouvoir à M. Siaka HAMIDOU

Secrétaire de séance : Conformément à l'article L2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, M. El-Hakim TARA a été désigné pour remplir les fonctions de secrétaire de séance.

OBJET : La mise en œuvre d'une procédure de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) au bénéfice du projet de renouvellement urbain

Vu : le Code des Collectivités territoriales,

Vu : la loi n°2010-1487 du 7 décembre 2010 relative aux dispositions particulières applicables à Mayotte ;

Vu : l'ordonnance n° 2011-1708 du 1^{er} décembre 2011 (disposant de la commune de Mayotte) ;

Vu le code de l'urbanisme et ses articles L.212-1, L.212-2-1, L.212-2, L.212-5 et R.212-1 ;

Vu : l'arrêté préfectoral n° 2014-16828 bis du 05 Décembre 2014 fixant le périmètre de la Communauté de Communes de Petite-Terre ;

Vu : les délibérations respectives n°53/CM/2014 du 25 septembre 2014 et n°58/CM/2014 du 26 septembre 2014 des communes de Dzaoudzi-Labattoir et de Pamandzi relatives à la création de La Communauté de Communes de Petite-Terre ;

Vu : les délibérations 2015-22 en date du 26 juin 2015 et 2017-48 en date du 29 septembre 2017 relative aux statuts de la Communauté de Communes de Petite-terre ;

Vu : les dispositions de la loi du 21 février 2014 qui désignent comme quartier prioritaire de la politique de la ville, le quartier de La Vigie, implanté, pour partie sur la ville de Dzaoudzi, et pour partie sur la ville de Pamandzi, regroupées au sein de l'intercommunalité de Petite-Terre ;

Rappelant, que ce site a été retenu parmi les 200 sites d'intérêt national par l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (ANRU) ;

Vu la délibération du Conseil communautaire n° 2016/53 du 30 septembre 2016 approuvant les grandes orientations du projet de territoire présenté, et du projet de Renouvellement Urbain esquissé qui en découle, décliné en 5 grands axes prioritaires et discuté lors de l'assemblée des conseillers municipaux des Communes membres du lundi 19 septembre 2016 à Dzaoudzi-Labattoir, en présence du Conseil Citoyen ;

Vu : la délibération du Conseil Communautaire de Petite-Terre n° 2017-08 du 11 Mars 2017 approuvant la signature du protocole de préfiguration du projet de renouvellement urbain – Protocole signé avec L'ANRU et ses partenaires financiers en date du 27 septembre 2017 ;

Vu les délibérations du Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte du 28 novembre 2018 approuvant les conventions d'ingénierie de maîtrise foncière et de veille foncière ;

Vu les conventions d'ingénierie de maîtrise foncière et veille foncière du 27 août 2019 entre la CCPT et l'EPFAM ;

Considérant, la Commission Rénovation Urbaine de la CCPT, en date du 13 Novembre 2019, et la validation du recours à l'outil DUP sur ce quartier,

Il est rappelé que le quartier prioritaire de La Vigie a été identifié à l'arrêté du 29 avril 2015 (Politique de la ville), compte tenu des très importants dysfonctionnements urbains identifiés dans ce quartier. Il bénéficie d'importants financements de l'ANRU au travers du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) lequel vise la transformation complète du quartier avec comme objectifs, de lutter contre l'habitat indigne, de favoriser la diversité de l'habitat, de connecter le quartier de la Vigie au reste du territoire pour améliorer l'attractivité et la qualité de vie sur Petite-Terre.

Depuis, La Communauté de Communes de Petite-Terre travaille activement à la définition de son intervention en matière de rénovation urbaine pour ce quartier.

Hors La Communauté de Communes de Petite-Terre ne procède encore à aucune réserve foncière disponible alors qu'il est indispensable de disposer du foncier nécessaire à ce projet d'aménagement.

Cette situation ne lui permet donc pas de mettre en œuvre sa politique de renouvellement urbain alors que le projet se précise et que les premières interventions sont maintenant fiancées. Le projet se trouve donc dangereusement compromis et la collectivité dans une situation d'urgence absolue.

Parallèlement, La Communauté de Communes s'est engagée dans :

- Une démarche visant à la mobilisation active de son droit de préemption urbain sur les zones U et AU
- Une démarche de négociation visant à mobiliser le foncier du Conseil Départemental de Mayotte et de l'Etat, associé à une demande de suspension des procédures de titrement sur le périmètre du projet urbain.

Cependant, ces démarches n'ont que peu d'impact sur le coût du foncier et restent très insuffisantes au regard de l'urgence et des besoins nécessaires.

Considérant que le quartier de la Vigie qui couvre 158 hectares se situe à cheval sur les communes de Pamandzi et Dzaoudzi et qu'il présente des problématiques de surpopulation, d'habitat informel, et d'insalubrité auxquelles il faut remédier de façon urgente. Considérant les risques d'inondation liés aux ravines qui sont également importants.

Considérant que La Communauté de Communes c'est engagée à répondre aux problèmes que rencontrent ce quartier, aux côtés de l'Agence Nationale de Renouvellement Urbain (ANRU) dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement par la signature d'un protocole de préfiguration en date du 27 septembre 2017 puis par la signature d'une convention pluriannuelle à signer - que les objectifs partagés sont les suivants :

- 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.

Que par ailleurs, pour mettre la mise en œuvre ce projet urbain, la CCPT a sollicité l'EPFAM par le biais de deux conventions, la convention d'ingénierie de maîtrise foncière et la convention de veille foncière afin que ce dernier engage les procédures nécessaires pour maîtriser le foncier indispensable à la réalisation du projet.

Et qu'au regard de la dureté foncière constaté dans le quartier et afin d'anticiper un éventuel refus de la part des propriétaires, la Communauté de Communes souhaite constituer des réserves foncières pour s'assurer de la réalisation de son opération d'aménagement et notamment dans la zone dite « fuseau1 », la CCPT doit être en mesure d'acquérir soit par voie amiable soit par la voie de l'expropriation les parcelles comprises dans le périmètre du projet afin de permettre la réalisation d'une action ou opération d'aménagement répondant aux objectifs définis à l'article L.300-1 du code de l'urbanisme.

Ainsi, Monsieur le Président propose au Conseil Communautaire, la mise en œuvre immédiate d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) sur le quartier de La Vigie visant, à maîtriser les fonciers impactés par le projet à un prix raisonnable au vue de la charge foncière pesant au bilan. Il est en effet nécessaire d'alléger de la charge foncière pesant actuellement sur le projet de renouvellement urbain, sans quoi la réalisation de l'opération s'avèrera difficile - les prix étant aujourd'hui extrêmement élevés.

Dans ce contexte, Monsieur le Président indique qu'il est main
 clairement dans la mise en œuvre d'autres outils de maîtrise fo
 efficaces notamment la DUP.

Monsieur le Président invite le Conseil Communautaire à délibérer favorablement, de l'autoriser à
 prendre toutes les décisions et à engager l'ensemble des démarches nécessaires.

Le Conseil

Article 1^{er} : **Il approuve** le projet de constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du projet
 NPRNU relatif au quartier de la Vigie notamment sur le fuseau 1.

Article 2^e : **Il autorise le Président à engager toutes les** acquisitions de terrains nécessaires à la
 réalisation de l'opération programmer au NPRNU, soit à l'amiable, soit par voie d'expropriation.

Article 3^e : **Il autorise le Président à confier** la mise en œuvre de la procédure de DUP à l'EPFAM

Article 4^e : **Il autorise le Président** à solliciter les deux communes pour la prise d'une délibération
 concordante si nécessaire.

Article 5^e : **Il autorise** le Président signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette
 opération et à la poursuite de la procédure d'expropriation : notification de tous les documents :
 Arrêtés, Offres, Mémoire, Saisine.

Article 6^e : **Il autorise** le Président à représenter, le cas échéant, la Communauté de Communes
 dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et
 audience.

Article 7^e : **Il autorise** le Président à souscrire tout emprunt nécessaire à assurer les éventuellement
 conséquences financières de l'exercice de ce droit.

Article 8^e : **Il autorise** le Président à solliciter Monsieur le Préfet de Mayotte, pour l'ouverture d'une
 enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique concernant le projet NPRNU relatif au quartier
 de la Vigie par la constitution de réserves foncières conjointement à une enquête parcellaire
 engagée à l'encontre de tous les propriétaires concernés ; sur la base du foncier identifié à la
 cartographie jointe en annexe.

Article 9^e : **Il autorise** le Président à remplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la
 présente délibération.



NOTA : le Président certifie que

Convocation du Conseil Communautaire a été faite : Vendredi 22 Novembre 2019

Affaire suivie par Marie-Claude EYCHENNE-VIDAL Directrice du pôle Stratégie des Politiques Territoriales, et de la
 Rénovation Urbaine

