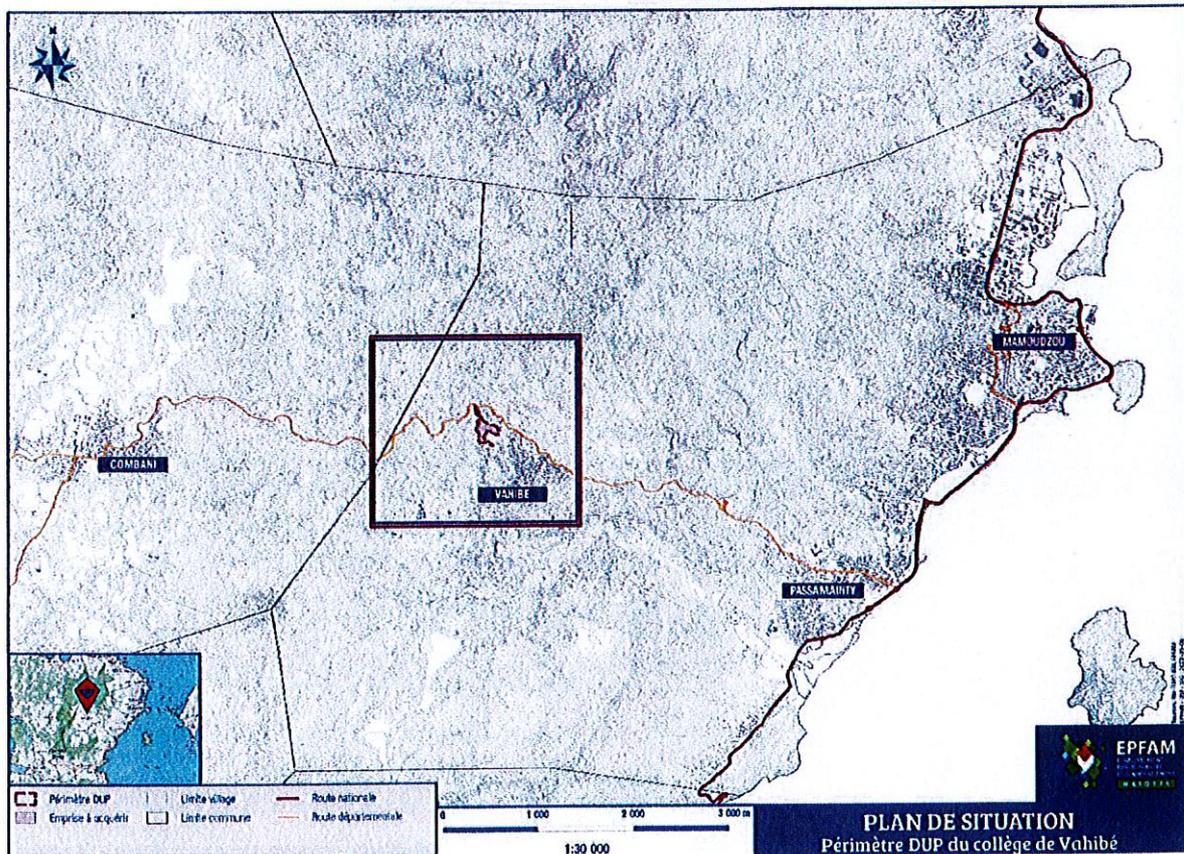


DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE
DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE
EN VUE DE L'ACQUISITION DES PARCELLES NÉCESSAIRES À LA CONSTITUTION
DE RÉSERVE FONCIÈRE DANS LE CADRE DE LA RÉALISATION D'UN COLLÈGE À

VAHIBÉ
COMMUNE DE MAMOUDZOU

Juin 2022



SOMMAIRE

I- Objet de l'enquête	3
II- Plan parcellaire	6
III- Etat parcellaire (voir tableau)	9
1. Foncier AHMED Houmadi	9
2. Foncier Indivision OUSSENI et BORA	9
3. Foncier Conseil Départemental de Mayotte	9

I- Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire est destinée à préciser les propriétaires, titulaires de droits réels et des autres intéressés ; et à identifier dans le périmètre du projet et d'une manière précise les parcelles à acquérir par le Rectorat de Mayotte.

Le dossier d'enquête parcellaire comporte, en application de l'article R.131-3 du Code de l'expropriation (pour cause d'utilité), les pièces suivantes :

- Le plan parcellaire.
- L'état parcellaire.

Lorsque l'expropriant est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires, l'article R.131-14 du Code de l'expropriation précise que l'enquête parcellaire peut être faite soit en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, soit postérieurement.

En l'espèce, l'enquête parcellaire est menée conjointement à l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, dans les conditions prévues par l'article R.131-3 et suivant du Code de l'expropriation.

Le Tribunal Administratif désigne le commissaire enquêteur qui procédera à l'enquête parcellaire, visant à déterminer contradictoirement les parcelles à acquérir ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires des droits réels et autres intéressés. L'enquête parcellaire est organisée selon les articles R.131 1 et 131-4 et suivants du Code de l'expropriation.

Une notification individuelle du dépôt du dossier en mairie sera faite par le Rectorat de Mayotte sous pli recommandé avec demande d'avis de réception aux propriétaires lorsque le domicile est connu ; en cas de domicile inconnu, la notification est faite en double copie au maire qui doit l'afficher et, le cas échéant, aux locataires et aux preneurs à bail rural (articles R131-6). Les propriétaires auxquels la notification est faite par l'expropriant du dépôt de dossier à la mairie sont tenus de fournir les indications relatives à leur identité (cf. décret n° 55-22 du 4 janvier 1955 portant, réforme de la publicité foncière) ou, à défaut, de donner tous les renseignements en leur possession sur l'identité du ou des propriétaires actuels.

Pendant le déroulement de l'enquête, dont la durée ne peut être inférieure à quinze jours, les observations sont consignées par les intéressés sur le registre d'enquête parcellaire.

Contrairement à l'enquête d'utilité publique, la procédure de l'enquête parcellaire est uniquement écrite. Les propriétaires ne peuvent en conséquence pas exiger de présenter oralement leurs observations.

À l'expiration du délai d'enquête, le registre propre à l'enquête parcellaire est clos et signé par le maire et transmis dans les vingt-quatre heures avec le dossier d'enquête, au commissaire enquêteur.

Le délai de l'enquête ne peut excéder un mois. Le commissaire enquêteur transmet le dossier, les registres assortis du procès-verbal et de son avis, au préfet compétent.

Au vu dudit dossier, le préfet déclare le projet d'utilité publique par arrêté, qui vaut arrêté de cessibilité lorsque cet acte désigne les parcelles ou les droits réels immobiliers à exproprier.

Soit, à l'issue de l'enquête, conformément à l'article L.132-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, le préfet détermine par arrêté de cessibilité la liste des parcelles ou des droits réels immobiliers à exproprier.

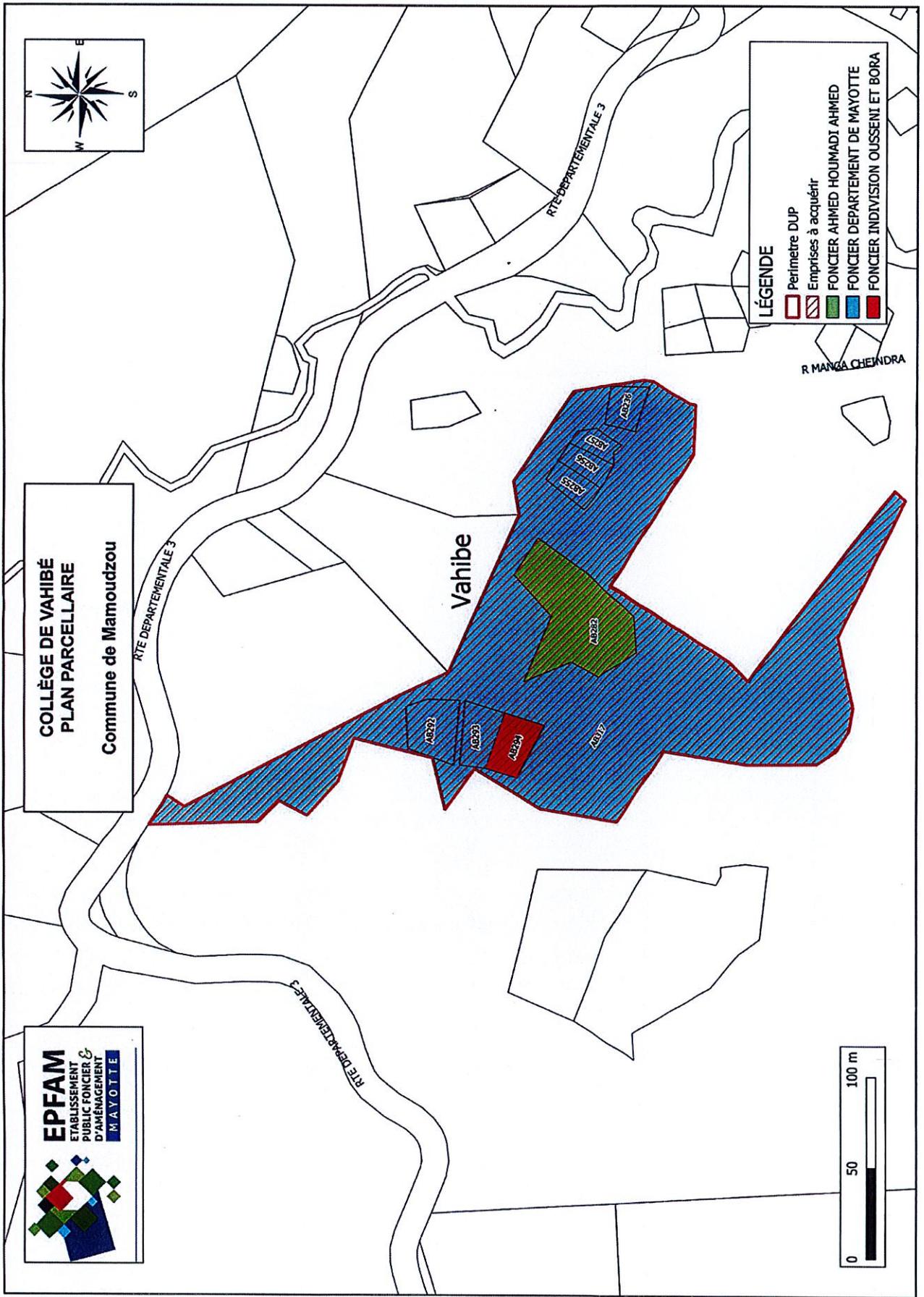
L'arrêté de cessibilité permettra l'acquisition des parcelles qui y sont mentionnées :

- Soit par voie amiable (cession amiable postérieure à la DUP ou ordonnance de donner acte pour les cessions amiables antérieures à la DUP),
- Soit par voie de cession forcée (ordonnance d'expropriation qui permet de transférer la propriété au profit de l'expropriant).

II- Plan parcellaire

III- Etat parcellaire (voir tableau)

1. Foncier AHMED Houmadi
2. Foncier Indivision OUSSENI et BORA
3. Foncier Conseil Départemental de Mayotte

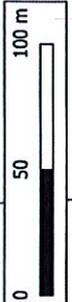


COLLÈGE DE VAHIBÉ
PLAN PARCELLAIRE
 Commune de Mamoudzou



LÉGENDE

- Périmètre DUP
- Emprises à acquérir
- FONCIER AHMED HOUMADI AHMED
- FONCIER DEPARTEMENT DE MAYOTTE
- FONCIER INDIVISION OUSSENI ET BORA



Maitre d'ouvrage: Rectorat de Mayotte

MANOUDZOU



Collège de Vahibé
DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE " RÉSERVE FONCIÈRE "
ÉTAT PARCELLAIRE
AHMED HOUUMADI



INDICATIONS CADASTRALES				MODE D'ACQUISITION	PROPRIÉTAIRES		EMPRISES À ACQUÉRIR	
Lieu-dit	Références	Nature	Surface totale (m ²)		Etat civil		Surface (m ²)	RELIQUATS Surface (m ²)
Village De Vahibé	AB 282	Terre	3000 m ²	AHMED HOUUMADI Né le 01/01/1951 à Tschéhou, Angouan (Comores) de nationalité Française, résidant Demeurant 101, rue Mosquée Vendredil - Vahibé - 97600 Mamoudzou Marié suivant le régime du droit commun le 19/05/1982 à la Marie de Mamoudzou Avec Madame ASSOUDOU MAMERINE		3000	0	

Titre n° 1181:
Titre n° 1181 propriété dite "DOMAINE DE BEAUFORT" dont la contenance est de 98 hectares 93 ares 70 centiares appartenant au Conseil Départemental de Mayotte, en vertu d'un acte de vente sous seing privé, du 11/10/1982, enregistré au bureau de Mamoudzou le 19/10/1982 Pⁿ 103 N°567 AC "dépot vol 6 N°198".
La parcelle AB 282:
La parcelle AB 282 est issue d'un morcellement du titre 1811, provient d'une acquisition réalisée le 19/04/2017 par 2017/11589 au profit de monsieur AHMED HOUUMADI



DOSSIER D'ENQUETE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE " RÉSERVE FONCIERE "
ETAT PARCELLAIRE
Indivision OUSSENI Houlland, BORA Ismaéli et BORA Mikhdache



INDICATIONS CADASTRALES			PROPRIÉTAIRES		EMPRISES A ACQUÉIRIR		RELIQUATS	
Lieu-dit	Références	Nature	Surface totale (m ²)	Etat civil	Surface (m ²)			
Titre 1811 : Domaine de Beaufort			<p>Titre n° 1181: Titre n° 1181 propriété dite "DOMAINE DE BEAUFORT" dont la contenance est de 98 hectares 93 ares 70 centiares appartient au Conseil Départemental de Mayotte, en vertu d'un acte de vente sous seing privé, en date du 11/10/1982, enregistré au bureau de Mamoudou le 19/10/1982 F° 103 W°967 AC "dépot vol 6 N°198" La parcelle AB 294: La parcelle AB 294 est issue d'un morcellement du titre 1811, provient d'une acquisition réalisée le 19/09/2018 F°=2018P1508" au profit de l'indivision OUSSENI et BORA</p>	<p>1) Madame OUSSENI Houlland, née le 24/07/1978 à Mamoudou de nationalité française, Célibataire, demeurant au 22 rue Mekambana Mispaté - 97600 MAMMOUDZOU</p> <p>2) Monsieur BORA Ismaéli, né le 02/03/2000 à Mamoudou, de nationalité française, célibataire Demeurant au 22 rue Mekambana Mispaté - 97600 MAMMOUDZOU</p> <p>3) Monsieur BORA Mikhdache, né le 09/08/2005 à Mamoudou, de nationalité française, célibataire Demeurant au 22 rue Mekambana Mispaté - 97600 MAMMOUDZOU</p>	649	0		
Village De Vahibé	AB 294	Terre		649 m ²		649	0	

Maire d'ouvrage: Recteur de Mayotte

MAMOUZOU



Collège de Vahibé
DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE " RÉSERVE FONCIÈRE "
ETAT PARCELLAIRE
CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE



INDICATIONS CADASTRALES			MODE D'ACQUISITION		PROPRIÉTAIRES		EMPRISES À ACQUÉRIR		RELIQUATS	
Lieu-dit	Références	Nature	Surface totale (m²)		Etat civil		Surface (m²)		Surface (m²)	
<p>TITRE N° 1181: Le titre n° 1181 est un acte de propriété d'origine domaniale de 98 hectares 93 ares 70 centiares appartenant au Conseil Départemental de Mayotte, en vertu d'un acte de vente sous seing privé, du 11/10/1982, enregistré au bureau de Mamoudou le 19/10/1982 F° 103 M°557 AC "dépot vol 6 n°198". Le Conseil Départemental de Mayotte est propriétaire du titre n°1181.</p>										
Village De Vahibé	AB 236	Terre	450 m²	La parcelle AB 236: La parcelle AB 236 est issue du morcellement du titre 1811.	CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE MAYOTTE SIREN N° 229 580 004 8 rue de l'Hôpital BP 101 97 600 - MAMOUZOU		450		0	
	AB 255	Terre	385 m²	La parcelle AB 255: La parcelle titre 1181.			385		0	
	AB 256	Terre	385 m²	La parcelle AB 256: La parcelle titre 1181.			385		0	
	AB 257	Terre	310 m²	La parcelle AB 257: La parcelle titre 1181.			310		0	
	AB 292	Terre	847 m²	La parcelle AB 292: La parcelle titre 1181.			847		0	
	AB 293	Terre	630 m²	La parcelle AB 293: La parcelle titre 1181.			630		0	
	AB 317	Terre	338 967 m²	La parcelle AB 317: La parcelle titre 1181.			27 392		311 575	



RÉGION ACADÉMIQUE

MINISTÈRE
DE L'ÉDUCATION NATIONALE
ET DE LA JEUNESSE
MINISTÈRE
DE L'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR,
DE LA RECHERCHE
ET DE L'INNOVATION



EPFAM

ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE

*Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte
Konyo Moja Maore Yindre Mbeli*

COLLÈGE DE VAHIBÉ

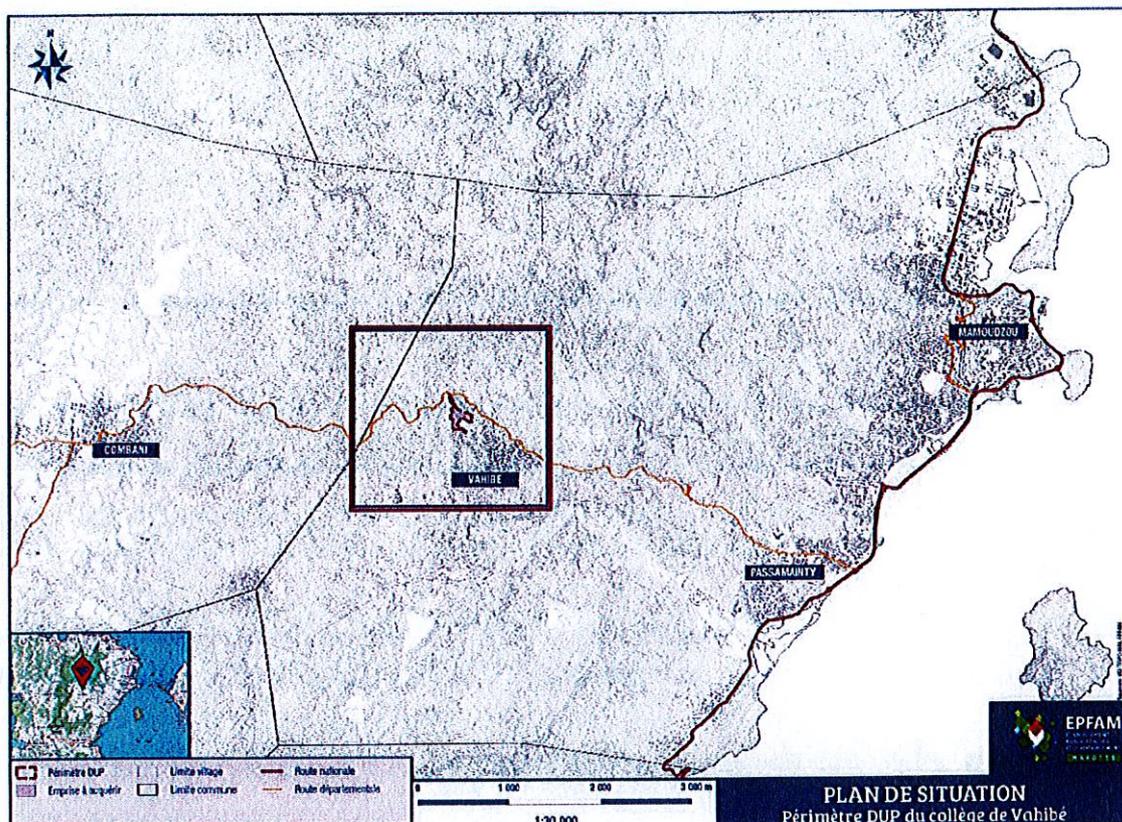
Commune de MAMOUDZOU

Note de présentation non technique du Projet

Juin 2022

I- Présentation générale

1. Plan de situation



Le site est localisé au nord-Ouest du village de Vahibé entre la route départementale n° 3 et le terrain de football. L'emprise allouée pour la construction du collège et les différents équipements est d'environ 35 000 m².

2. Présentation du maître d'ouvrage

L'académie de Mayotte est l'une des trente Académies françaises et l'une des quatre académies ultramarines. Le Rectorat de Mayotte est responsable de la totalité du service public de l'éducation dans l'académie, et exerce aussi des compétences dans le domaine de l'enseignement privé sous contrat. Le Rectorat de Mayotte dont le siège est situé à Mamoudzou, représenté par monsieur Gilles HALBOUT, nommé par le décret du 6 janvier 2020 du Président de la République Française dans ses fonctions du Recteur de l'académie de Mayotte. Le Rectorat a pour missions de :

- Veillez à l'application de toutes les dispositions législatives et réglementaires se rapportant à l'Éducation nationale
- Définir la stratégie académique de l'application de la politique éducative nationale
- Assurer la gestion des personnels et des établissements
- Développer des relations avec les autres services de l'État intervenant dans l'académie, les milieux politiques, économiques, socio-professionnels et notamment avec les collectivités territoriales
- Rendre compte au Ministre du fonctionnement du service public de l'éducation nationale.

Le Rectorat de Mayotte dispose des compétences pour la construction des collèges et des lycées, des bâtiments administratifs (inspections de l'éducation nationale incluse), ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du Centre Universitaire de Formation et de Recherche (CUFR) de Mayotte.

En 2018, le Rectorat de Mayotte a signé une convention de maîtrise foncière avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM). La convention a été conclue en vue de maîtriser le foncier permettant la réalisation des projets du Rectorat de Mayotte. Elle permet à l'EPFAM d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière.

3. Les objectifs de l'opération

La construction d'un collège à Vahibé a pour objet de répondre au besoin croissant de la demande de scolarisation des élèves du secondaire. Tous les chiffres montrent les besoins impératifs en termes de construction d'établissement secondaire sur la commune de Mamoudzou.

Le site de Vahibé va permettre de scolariser jusqu'à 1200 collégiens du village et des villages voisins.

Le Rectorat de Mayotte et la commune de Mamoudzou ont besoin de cet équipement d'intérêt général, afin de :

- Scolariser les collégiens actuels et futurs de Vahibé ;
- Disposer d'équipements sportifs diversifiés pour la pratique du sport ;
- Réduire la durée des trajets de bus des collégiens et réduire par la même le trafic routier sur la RD 3 direction Mamoudzou.

II- Présentation du projet

1. Programme de l'opération

Les besoins du Rectorat de Mayotte en matière d'établissements scolaires sont immenses, localisés principalement sur le grand Mamoudzou et la commune de Koungou. Chaque année, le territoire accueille plus de 2000 élèves supplémentaires. Il faut construire au moins un collège par an ainsi qu'un lycée tous les deux ans.

Pour pallier cette insuffisance, le Rectorat de Mayotte a un programme de construction et de restructuration d'établissements scolaires du second degré sur tout le territoire.

C'est à ce titre que le projet de réalisation du collège de Vahibé prend tout son sens. En effet, le Rectorat de Mayotte et la commune de Mamoudzou ont besoin d'implanter cet établissement scolaire, afin de :

- Scolariser les collégiens de Vahibé dans le village pour d'éviter une trop grande concentration des élèves dans les établissements actuels.
- Offrir des équipements sportifs diversifiés pour la pratique du sport.
- Diminuer la durée des trajets des collégiens
- Accompagner le projet de construction de collège en réalisant d'autres équipements : afin de mieux intégrer d'autres équipements (requalification de voirie, restructuration du stade, développement de stationnement, espaces publics de détente...).
- Réduire le trafic routier sur la RD 3 direction Mamoudzou.

Le collège disposera d'un ensemble d'équipements (Cuisine satellite, salle polyvalente, dojo, salle de tennis, plateau sportif).

Les équipements prendront en compte les évolutions actuelles de l'enseignement et des méthodes pédagogiques (utilisation de l'informatique, de la vidéo et autres supports audiovisuels) et pourront facilement s'adapter aux changements à venir. Les espaces affectés à l'enseignement sont particulièrement concernés mais aussi les espaces dédiés à l'épanouissement et au bien-être des élèves.

Le futur collège va être parfaitement organisé dans ses accès et ses liaisons avec les équipements structurants limitrophes. L'architecture proposée prendra en compte le contexte architectural et

urbain existant, s'y intégrer par une mise en adéquation du collège avec la place qu'il occupera dans la vie du quartier et l'équilibre de ses espaces.

Selon les premiers éléments du projet, le collège sera dimensionné pour accueillir à terme 1200 élèves, 136 personnels (80 enseignants, 31 personnels administratifs, 25 personnels de maintenance et restauration) et 4 logements.

Le Rectorat a intégré les préoccupations de développement durable. Le coût de travaux préprogrammé pour la construction du collège est d'environ 31,7 millions d'euros pour un coût global d'opération de 41 millions d'euros.

III- Dossiers soumis à enquête publique

1. Objet de l'enquête publique

L'enquête publique porte sur

- La déclaration d'utilité publique réserve foncière « DUP réserve foncière » du projet de réalisation du collège de Vahibé
- La cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du collège ; Le Conseil Départemental de Mayotte est actuellement propriétaire à 90 % de l'emprise foncière du projet. Cependant, deux parcelles nécessaires à la réalisation de l'opération restent à acquérir. Les négociations demeurent à ce jour infructueuses pour les deux propriétaires et la conclusion d'un accord à l'amiable paraît incertain. Les deux parcelles concernées (AB 282 et AB 294) représentent un total de 3 656,69 m² et sont à ce jour non construites. Les propriétaires ont été rencontrés à maintes reprises par l'EPFAM, le Rectorat ainsi que les élus de Mamoudzou.

2. Organisation de l'enquête publique

Le Maître d'ouvrage doit saisir le Préfet pour organiser l'enquête publique.

Le commissaire enquêteur devra être désigné par le tribunal Administratif. Après concertation avec le commissaire enquêteur, le Préfet va fixer par Arrêté l'ensemble des formalités d'organisation de l'enquête et de consultation du public.

L'enquête publique dure un mois.

À l'issue de celui-ci, le commissaire enquêteur établira un procès-verbal de synthèse relatant le déroulement de l'enquête publique et examinant les observations recueillies. Le cas échéant, le maître d'ouvrage pourra apporter des éléments de réponse.

Dans un délai de 30 jours à compter de la date de la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur remettra son rapport sur le déroulement de l'enquête et ses conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou non.

3. Décisions prises à l'issue de l'enquête

La déclaration d'utilité publique de l'opération sera prononcée par le préfet de Mayotte, dans les conditions prévues aux articles L.121-1 à L.121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La DUP est sollicitée en vue de la création de réserves foncières destinées à terme à la réalisation du collège de Vahibé.

Le préfet de Mayotte prononcera par Arrêté la cessibilité des parcelles nécessaires à l'opération. Indépendamment des accords amiables qui pourront être conclus, ces parcelles pourront, le cas échéant, faire l'objet d'une expropriation prononcée par le juge de l'expropriation une fois que le préfet aura saisi celui-ci