



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

CRÉATION DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT
CONCERTÉE DE M'JINI-HERITAGE (COMMUNE
DE BANDRELE)
PARTICIPATION DU PUBLIC PAR VOIE
ÉLECTRONIQUE
26 SEPTEMBRE 2022– 25 OCTOBRE 2022

SYNTHÈSE DES AVIS ET OBSERVATIONS DU
PUBLIC

1. Préambule

En partenariat avec la Communauté de communes du sud (CCSUD), l'Epfam a engagé en 2018 la conception et la réalisation d'un projet d'aménagement dans la commune de Bandrélé, dans la zone dite « *Bandrélé-Mjini* » qui a été identifiée comme un lieu stratégique de développement de la commune. Le projet urbain doit ainsi répondre à un besoin de développement social et économique.

Dans un périmètre d'environ 27 hectares, l'ambition est de :

- créer un nouveau quartier sur la commune ayant sa propre identité,
- renforcer le maillage viaire,
- renforcer la mixité sociale,
- renforcer la mixité fonctionnelle et des usages,
- équiper le quartier,
- mettre en œuvre une gestion alternative et efficace des eaux pluviales,
- valoriser les zones non constructibles du fait du relief et des aléas.

La participation du public par voie électronique est conduite en application de l'article L.123-19 du code de l'environnement.

Elle concerne les projets qui font l'objet d'une évaluation environnementale et qui sont exemptés d'enquête publique en application du 1° du I de l'article L. 123-2 du Code de l'Environnement, comme la création de Zone d'Aménagement Concerté.

Le présent document est établi conformément aux dispositions de l'article L 123-19-1 du code de l'environnement. Il tient lieu de synthèse des observations et propositions du public.

2. Déroulement de la procédure de participation

La participation du public par voie électronique s'est déroulée entre le 26 septembre 2022 et le 25 octobre 2022 inclus en application de l'arrêté n°2022-SG-1025 du 22 août 2022 portant ouverture de la participation du public préalablement à la création de la ZAC Mjini-Héritage.

a. Contenu du dossier soumis à la participation du public

- ▶ Dossier de création de la ZAC Mjini-Héritage comprenant :
 - Rapport de présentation
 - Plan de situation

- Plan périmétral
- Régime au regard de la taxe d'aménagement
- ▶ Étude d'impact et annexes ;
- ▶ Résumé non technique de l'étude d'impact ;
- ▶ Avis de l'autorité environnementale (AE) ;
- ▶ Mémoire en réponse du MOA suite à l'avis de l'AE ;
- ▶ Bilan de la concertation ;
- ▶ Délibération EPFAM d'approbation du dossier de création de ZAC ;
- ▶ Délibération CCSUD d'approbation du dossier de création de ZAC ;
- ▶ Délibération Ville de Bandrélé d'approbation du dossier de création de ZAC.

b. Modalités et mise en œuvre de la participation du public par voie électronique

Concernant l'avis d'ouverture de la procédure :

- ▶ Affichage 15 jours avant le début de la procédure et jusqu'à son terme, d'un avis d'ouverture de la procédure au siège de l'EPFAM (Maître d'Ouvrage), de la CCSUD et de la mairie de Bandrélé
- ▶ Publication de l'arrêté n°2022-SG-1025 du 22 août portant ouverture de la participation du public préalablement à la création de la ZAC Mjini-Héritage
- ▶ Publication d'un avis d'ouverture de la procédure dans la presse 15 jours avant le lancement de la procédure de participation.

Concernant le déroulement de la procédure :

- ▶ Mise à disposition de l'ensemble des pièces relatives au dossier de création de ZAC et d'une carte interactive sur une page internet dédiée (concertation-publique-4171@registre-dematerialise.fr) avec un registre dématérialisé à destination du public.

3. Bilan de la participation du public

A la clôture du délai de la participation du public par voie électronique, le 25 octobre 2022,

- ▶ 1113 personnes ont visité la page Internet et 211 personnes ont consulté au moins un document,
- ▶ 209 contributions ont été enregistrées, parmi elles :
 - 21 contributions favorables
 - 2 contributions favorables avec des réserves
 - 186 contributions défavorables et parmi ces dernières 9 contributions répétitives écrites par différentes personnes.

De manière générale le public qui s'est exprimé soulève la question de l'expropriation sans consultation préalable des propriétaires des parcelles, une absence de négociation en vue d'une indemnisation pour les personnes expropriées, mais également la volonté pour les propriétaires de garder leurs parcelles en vue de les transmettre à leurs enfants.

D'autres évoquent également « *un dépouillage* » qui ne profiterait pas aux ressortissants du village de Bandrélé.

S'agissant des avis favorables exprimés, certains contributeurs soulignent le fait que le projet permettra le développement de la commune de Bandrélé notamment car il prévoit la création d'infrastructures qui créeraient de l'emploi par le biais de la construction d'écoles, de crèches etc. D'autres pointent le fait que l'intérêt général doit primer sur les intérêts privés et que les habitants de la commune, y compris les personnes expropriées profiteraient du développement de la commune.

Concernant les avis favorables avec des réserves, s'ils reconnaissent que le projet est novateur et pourrait dynamiser la commune, ils sont néanmoins sceptiques quant aux conséquences et conflits que le projet pourrait engendrer au sein de la commune.

Ces avis encouragent le porteur du projet à poursuivre les négociations avec les propriétaires pour trouver des compromis afin que le projet puisse aboutir, et aussi minimiser le préjudice lié à l'expropriation des propriétaires.

Ci-après une synthèse des 209 observations enregistrées, ainsi que les éléments de réponse de l'EPFAM.

SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET PROPOSITIONS DU PUBLIC ET

ELEMENTS DE REPONSES APPORTES

Les contributions recueillies sur le registre, ont fait l'objet d'une analyse et sont regroupées par thèmes

OBSERVATIONS DU PUBLIC	ELEMENTS DE REPONSE DU PORTEUR DU PROJET
DE L'EXPROPRIATION DES PROPRIETAIRES/ OCCUPANTS DE LA ZONE « MJINI »	
<p><u>Observations :</u></p> <p>1/ le projet a été élaboré sans consultation des propriétaires,</p> <p>2/ aucune proposition d'indemnisation équivalente à la valeur des terrains n'a été faite aux propriétaires,</p> <p>3/ la zone « Mjini Bandrélé » appartient aux habitants de Bandrélé, héritée de leurs aïeux. Elle fait partie intégrante de l'histoire de Bandrélé. Le projet prévoit de donner son accès à d'autres communes pour en tirer profit ou en</p>	<p>1/ Des démarches de concertation et d'échange ont été menées (cf. rapport du bilan de la concertation réglementaire, 3 rencontres avec le collectif, 15 demandes de rencontres individuelles avec les propriétaires). Compte tenu du nombre de propriétaires et occupants de la zone, il est néanmoins difficile de toucher tout le monde.</p> <p>2/ Toutes les propositions ont été faites sur la base d'une évaluation domaniale validée par un acte officiel du service des Domaines.</p> <p>3/ Pour chaque terrain privé nécessaire au projet, des négociations amiables ont lieu avec leurs propriétaires. Chaque terrain privé sera acquis contre contrepartie, conformément à la loi. Il n'est jamais question de confiscation ou de</p>

<p>faire acquisition et donc de confisquer cette zone historique du territoire de Bandré à ses habitants.</p> <p><u>Propositions :</u></p> <p>4/ poursuivre les discussions et négociations avec les propriétaires,</p> <p>5/ prévoir une juste indemnisation à la hauteur de l'expropriation,</p> <p>6/ le projet pourrait être déplacé dans une autre zone du village, voire dans une autre commune de la CCSUD.</p>	<p>spoliation. Le quartier issu du projet sera effectivement ouvert et accessible à tous, puisqu'il répond à l'intérêt général.</p> <p>4/ Continuer les échanges avec les propriétaires est une priorité. C'est d'ailleurs pour cette raison qu'une salariée de l'EPFAM est mobilisée sur le volet « foncier » du projet. Les négociations se poursuivront en 2023.</p> <p>5/ Le montant de l'indemnisation versée dans le cadre d'une expropriation est décidé par le juge. L'EPFAM se conforme systématiquement à la loi.</p> <p>6/ Pour répondre aux besoins actuels et futurs de la population, une programmation ambitieuse a été pensée. La construire nécessite de l'espace, qui idéalement présente peu de contraintes naturelles et qui a le moins d'impact possible sur l'environnement (dont les habitations existantes). C'est le cas du site du projet, identifié depuis 2015 dans le cadre du schéma d'aménagement communal. Par ailleurs, le projet répond à la commande des élus qui détiennent le mandat politique pour développer leur collectivité.</p>
<p>DE L'INTERET GENERAL DE LA COMMUNE DE BANDRELE</p>	
<p><u>Observations :</u></p> <p>7/ le projet inclus une politique de développement défavorable aux habitants de Bandré car les habitants ne seront pas prioritaires dans l'accès à ces nouvelles infrastructures,</p> <p>8/ la commune de Bandré fait déjà partie des communes les mieux loties à Mayotte, ces infrastructures ne sont pas primordiales,</p> <p>9/ Le projet créera une grande division dans la</p>	<p>7/ Si effectivement le quartier sera ouvert à l'ensemble des citoyens qui voudront s'y installer, il répondra aux besoins des habitants actuels de Bandré, qui en seront les premiers bénéficiaires (proximité avec la ville existante, offre de logements, équipements et espaces publics).</p> <p>8/ L'ensemble des études conduites par des experts convergent sur l'importance du projet d'aménagement préfiguré en vue de répondre aux besoins des générations futures. L'EPFAM suivra l'avis des experts.</p> <p>9/ L'EPFAM est convaincu au contraire que le</p>

commune et au sein d'une même famille, donc susceptible de créer des troubles à l'ordre public.

Propositions :

10/ entamer les travaux permettant l'alimentation de la zone en électricité et en eau, puis laisser les propriétaires développer la zone « Mjini Bandréle » par leurs propres moyens

11/ prioriser les logements ou scolarisations et autres avantages aux habitants de la commune

12/ abandonner le projet pour éviter les conflits sociaux et familiaux au sein du village.

quartier offrira un cadre de vie agréable pour les populations actuelle et future, et ainsi participera à l'amélioration du vivre ensemble et de la cohésion sociale.

10/ La possibilité d'intervenir sous forme de lotissement avait été proposée, mais les propriétaires et occupants l'avaient décliné notamment du fait de l'investissement financier occasionné. Une procédure de ZAC a donc été retenue, permettant de réaliser de nombreux aménagements dont des parcs, des routes, des réseaux (eau, électricité, télécommunication, éclairage public...). Des lots libres seront disponibles pour ceux désireux de construire eux-mêmes leurs maisons.

11/ La réglementation sur ces questions prévoit des lois qui seront systématiquement appliquées par l'EPFAM.

12/ L'EPFAM renvoie le lecteur vers la réponse apportée à l'observation n°9.