

## DOSSIER D'ENQUETE PUBLIQUE PREALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

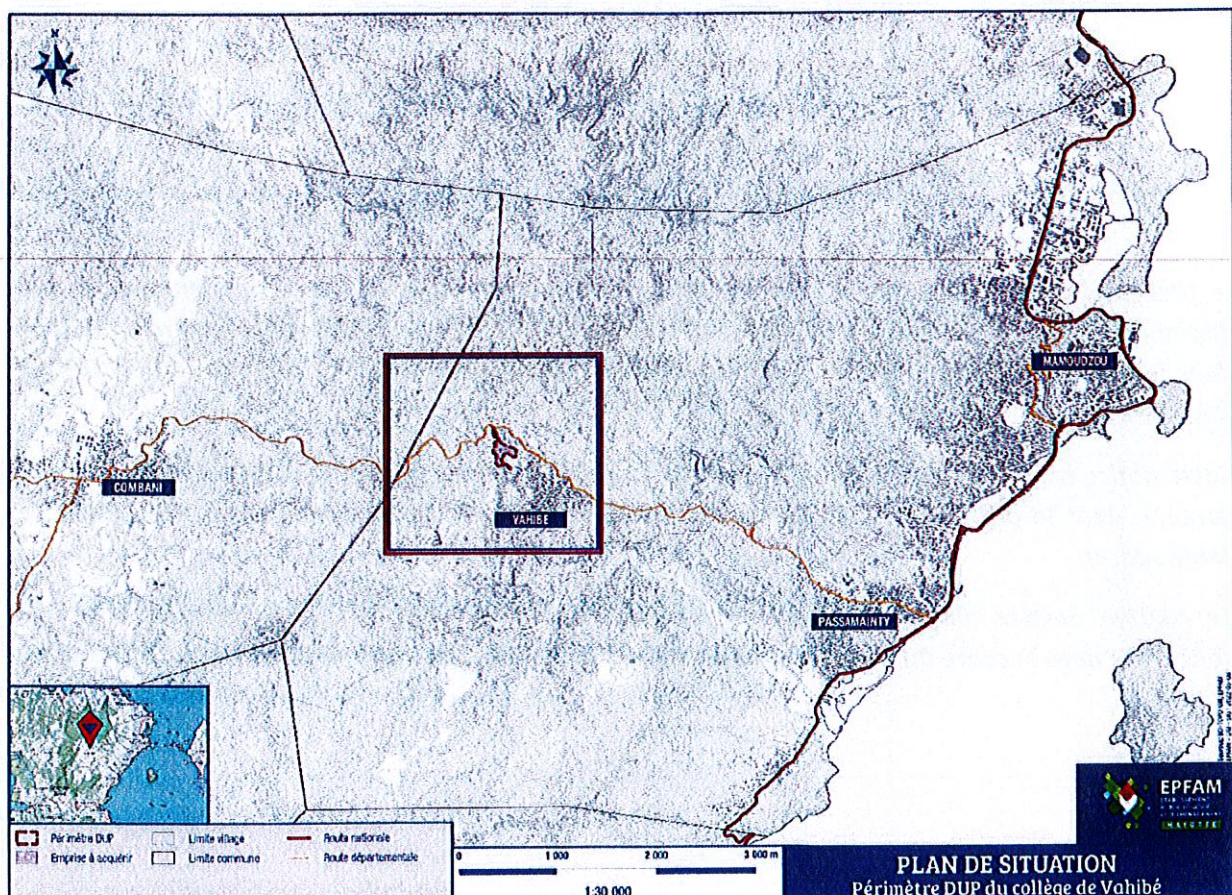
### Constitution de réserves foncières

Dans le cadre de la réalisation d'un Collège à Vahibé

Village de Vahibé – Mamoudzou – MAYOTTE

En vertu de l'article R112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Juin 2022



## Propos liminaires

***La présente notice explicative, à destination de Monsieur le Préfet de Mayotte, vient soutenir la demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des biens situés sur le village de Vahibé dans la commune de Mamoudzou, pour permettre la construction d'un collège par le Rectorat de Mayotte.***

***Cette notice a pour objet d'éclairer l'autorité administrative sur l'urgence à acquérir les terrains compris dans le périmètre du projet et de montrer l'importance du projet sur la commune de Mamoudzou.***

***Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique « Réserve foncière » dans le cadre du projet d'implantation d'un collège porté par le Rectorat de Mayotte.***

## SOMMAIRE

|   |    |
|---|----|
| PIÈCE N°1 : NOTICE EXPLICATIVE .....  | 4  |
| Préambule .....   | 4  |
| A. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et l'objet de l'enquête publique.....   | 4  |
| 1. Identité de l'expropriant .....  | 4  |
| 2. Objet de l'enquête.....  | 5  |
| B. Cadre réglementaire de la présente enquête publique .....  | 6  |
| 1. La déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution de réserve foncière.....   | 6  |
| 2. La composition du dossier d'enquête .....  | 7  |
| 3. Le déroulement de l'enquête .....  | 7  |
| 4. La jonction de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire .....  | 7  |
| 1. CONTEXTE GENERAL DE LA CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE DANS LE CADRE DU PROJET DE REALISATION DU COLLEGE DE VAHIBE.....                 | 8  |
| A. Situation géographique et démographique .....  | 8  |
| B. Contexte réglementaire et foncier du périmètre projet .....  | 8  |
| 1. Conclusion d'une convention d'intervention foncière avec l'Epfam .....   | 8  |
| 2. Desserte, Accès et Stationnements.....   | 9  |
| 3. Plan local d'urbanisme (PLU).....  | 9  |
| 4. Les aléas présents sur le périmètre du projet.....   | 10 |
| 2. ENJEUX DU PROJET DE RESERVE FONCIERE .....   | 12 |
| A. Les objectifs visés par la réalisation d'un collège à Vahibé.....  | 12 |
| B. La justification du choix du périmètre d'intervention au regard de la cohérence du projet et de son insertion dans l'environnement ..... | 13 |
| 3. DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....   | 13 |
| A. L'importance du projet.....  | 13 |
| B. L'urgence à acquérir .....   | 14 |
| 4. CONCLUSION .....   | 15 |
| PIÈCE N°2 : LE PLAN DE SITUATION .....  | 16 |
| PIÈCE N°3 : LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP .....  | 18 |
| PIÈCE N°4 : LA DÉLIBÉRATION DE L'ORGANE EXPROPRIANT.....  | 20 |
| PIÈCE N°5 : L'AVIS DES SERVICES DE FRANCE DOMAINE.....  | 22 |

# PIÈCE N°1 : NOTICE EXPLICATIVE

## Préambule

L'académie de Mayotte, anciennement direction de l'enseignement de Mayotte puis Vice -Rectorat par le décret n°99-941 du 12 novembre 1999, est devenue au 1<sup>ère</sup> janvier 2020 par le décret n°2019-1200 du 20 novembre relatif à l'organisation des services déconcentrés du Ministère de l'Education nationale et du Ministère de l'Enseignement supérieur de la Recherche et de l'Innovation, un Rectorat et une région académique de plein exercice. 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 assure pour l'Etat la construction, l'entretien et la maintenance des collèges et lycées, de ses bâtiments, ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte du centre Universitaire de formation et de Recherche (CUFR) de Mayotte.

À Mayotte, l'essor démographique génère des besoins particulièrement importants de construction de collèges et lycées. En effet la population des élèves scolarisés a été multipliée par 10 en 30 ans. Le Rectorat a pour défi d'accueillir chaque année environ 2000 élèves supplémentaires du second degré.

L'évolution de la population scolaire dans le secteur de Vahibé nécessite la construction d'un collège.

Le Rectorat a identifié un site sur le village de Vahibé susceptible d'accueillir le projet d'établissement scolaire prévu pour accueillir 900 élèves dans un premier temps, puis potentiellement 1200 élèves à terme.

Le Rectorat de Mayotte s'inscrit de manière globale, sur le territoire et plus spécifiquement sur le territoire communal de Mamoudzou. Mamoudzou est le chef-lieu du Département. Elle se compose de sept villages : Vahibé, Cavani, Kawéni, Mtsapéré, Passamainty, Tsoundzou I et Tsoundzou II.

Le Rectorat de Mayotte souhaite que le projet intègre une démarche environnementale et architecturale. Le Projet consiste à construire un établissement neuf et aménager des espaces extérieurs qui permettront d'offrir aux usagers et aux utilisateurs des espaces adaptés aux missions du collège, notamment en termes :

- De typologie d'espaces et de surfaces offertes
- D'organisations d'espaces
- D'accessibilité et de sécurité
- De Confort d'usage
- De lien avec le fonctionnement urbain du village de Vahibé et plus largement de la commune de Mamoudzou.

À terme, la surface utile des espaces bâtis attendue pour cette opération est d'environ 8 643 m<sup>2</sup> (8 093m<sup>2</sup> en phase 1 et potentiellement 550 m<sup>2</sup> complémentaires en phase 2 (ajout de salles d'enseignement pour 300 élèves).

C'est dans ce cadre que la mobilisation foncière visant le périmètre projet est nécessaire d'où le présent document.

## A. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et l'objet de l'enquête publique

### 1. Identité de l'expropriant

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.

Le Rectorat de Mayotte ne possède pas d'outil pour l'aménagement du territoire. Par conséquent, la construction des établissements du second degré s'est toujours produite en fonction des opportunités foncières, afin de répondre avant tout à l'augmentation du nombre d'élèves.

Le Rectorat de Mayotte souhaite répondre à la nécessité de scolariser entre 2000 et 2500 élèves supplémentaires tous les ans dans le second degré.

## 2. Objet de l'enquête

L'essor démographique génère des besoins particulièrement importants de constructions ou d'extensions d'établissements scolaires du second degré. L'augmentation de la population scolaire dans le secteur de Vahibé nécessite la construction d'un collège.

Le Rectorat de Mayotte, par son projet, ambitionne de construire un collège pour accueillir 900 élèves dans un premier temps, puis potentiellement 1200 élèves à terme.

Le collège va proposer une véritable cohérence entre les espaces proposés, le fonctionnement et la pédagogie afin de concrétiser les relations souhaitées entre les différentes fonctions et entre les espaces au sein de chacune d'entre elles.

Son organisation spatiale va favoriser une circulation interne fluide et lisible et permettre une réelle unité de vie pour l'ensemble des élèves, des professeurs et du personnel administratif et technique.

La gestion efficace des flux doit permettre un fonctionnement cohérent et harmonieux, aux différentes échelles : entre le collège et l'extérieure, entre les différentes entités, entre les espaces de chacune d'elles et apporter la sécurité nécessaire à l'exercice des différentes activités dans des conditions optimales.

Le collège disposera d'un ensemble d'équipements (Cuisine satellite, salle polyvalente, dojo, salle de tennis, plateau sportif). Ces équipements sont programmés pour 1200 élèves dès la première phase. Sur la seconde phase sont programmées quelques salles d'enseignement complémentaires.

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 Rectorat de Mayotte prévoit d'étendre et de faciliter les accès des équipements sportifs et de la salle polyvalente à la population de Vahibé. Le collège et le stade de football du village étant mitoyens, un travail important est prévu sur l'interface entre les équipements sportifs du collège et le stade pour permettre la mise à disposition des équipements de chacun et ainsi la création d'un véritable pôle sportif pour le village.

La commune prévoit à cette fin le réaménagement du stade avec une opération de remise à niveau du terrain de football ainsi qu'une seconde opération dont la conception est portée par le Rectorat dans le cadre de l'opération du collège et qui traitera des interfaces et accès entre les deux sites ainsi que de la construction de nouveaux équipements (vestiaires, tribunes et club house).

L'insertion paysagère et urbaine des aménagements sera garante de l'intégration harmonieuse du projet dans l'environnement fortement marqué par des zones naturelles.

Le futur collège, qui sera situé dans ce quartier de Vahibé, 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.

Afin d'atteindre ces objectifs, et garantir la réalisation du projet de collège, une convention de maîtrise foncière a été signée avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), le 8 janvier 2018.

Le Rectorat n'ayant aucune réserve foncière, il y a donc lieu, à ce stade, de mettre en articulation les stratégies d'intervention programmée sur le cadre de vie avec les outils identifiés de la stratégie de mobilisation foncière envisagée, pour permettre, la réalisation du futur collège de Vahibé sur les fonciers identifiés.

Ainsi pour l'accompagner dans la maîtrise foncier, indispensable au déploiement du projet, le Rectorat a fait appel à l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte.

Le diagnostic foncier a permis d'identifier que la grande majorité des parcelles présentes dans le périmètre opérationnel appartient au Conseil Départemental de Mayotte et qu'une petite partie concerne des propriétaires privés.

Par anticipation aux négociations amiables des terrains nécessaires à la réalisation du projet et notamment pour la réalisation du collège de Vahibé et sur les conseils de l'Établissement Public Foncier de Mayotte (EPFAM), le Rectorat a pris la décision d'opter pour une procédure de déclaration d'utilité publique réserve foncière en vue d'une expropriation des terrains identifiés à cet effet.

Afin de répondre aux objectifs de scolarisation des futurs collégiens, le Rectorat a décidé par décision n°31 de la séance du 16 février 2022 d'engager ladite procédure d'expropriation en vue de la maîtrise foncière des parcelles nécessaire à la réalisation du collège de Vahibé.

La présente enquête publique doit permettre de prononcer l'utilité publique du **projet de constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du collège de Vahibé.**

## B. Cadre réglementaire de la présente enquête publique

### 1. La déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution de réserve foncière

La personne publique peut acquérir des immeubles par voie d'expropriation pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation d'une action ou d'une opération d'aménagement répondant aux objets définis à l'article L. 300-1 du code de l'urbanisme. C'est bien dans ce cadre réglementaire que le présent dossier est présenté.

L'article L. 300-1 du code de l'urbanisme prévoit que : « *les actions ou opérations d'aménagement ont pour objets de mettre en œuvre un projet urbain, une politique locale de l'habitat, d'organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, de favoriser le développement des loisirs et du tourisme, de réaliser des équipements collectifs ou des locaux de recherche ou d'enseignement supérieur, de lutter contre l'insalubrité et l'habitat indigne ou dangereux, de permettre le renouvellement urbain, de sauvegarder ou de mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti et les espaces naturels.* »

La présente déclaration d'utilité publique est sollicitée, dans ce cadre, et en vue de la création de réserves foncières destinées à terme à la réalisation des objectifs visés par le projet de réalisation du collège de Vahibé. Elle s'inscrit donc dans les opérations visées à l'article L. 300-1.

## 2. La composition du dossier d'enquête

Le présent dossier d'enquête publique, adressé au Préfet du département comporte (art. R. 112-5 du code de l'urbanisme) :

- *Une notice explicative ;*
- *Un plan de situation ;*
- *Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- *L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser.*

## 3. Le déroulement de l'enquête

L'enquête permettra au public de présenter ses observations sur le dossier.

Cette enquête peut être conduite selon l'importance de l'opération, soit par un commissaire enquêteur, soit par une commission d'enquête désignée par le Président du Tribunal Administratif qui est saisi par le Préfet. En l'occurrence, vu le projet en question, l'enquête publique pourra être conduite par un commissaire enquêteur, laquelle enquête devra être conduite de façon impartiale et indépendante.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur animera l'enquête et se tiendra à la disposition du public (notamment lors des permanences) en vue de recueillir ses observations. À défaut, celles-ci sont consignées directement sur le registre d'enquête par les intéressés conformément au R.112-17 du Code de l'expropriation. Le commissaire enquêteur veillera également au respect de la procédure.

Le registre sera clos à la fermeture de l'enquête conformément au R.112-18 pour être transmis au commissaire enquêteur qui en examinera le contenu et formulera ses observations en conséquence selon l'article R.112-19 et suivants du Code de l'expropriation.

Après l'enquête, le commissaire enquêteur rédigera et transmettra à l'autorité préfectorale, sous un mois maximum, un rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête et analysant les observations du public, et émettra un avis personnel sur le projet à savoir :

- favorable ;
- défavorable ;
- favorable sous réserve.

Au vu du rapport et des conclusions rendues par le commissaire enquêteur, la DUP sera prise par arrêté du préfet.

## 4. La jonction de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire

Lorsque la personne qui souhaite exproprier est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

# 1. CONTEXTE GENERAL DE LA CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE DANS LE CADRE DU PROJET DE REALISATION DU COLLEGE DE VAHIBE

## A. Situation géographique et démographique

En 2017, l'INSEE comptait 256 518 personnes à Mayotte, soit 43 900 habitants de plus qu'en 2012. La croissance de la population augmente et encore plus rapidement qu'avant. La population mahoraise a doublé en 20 ans offrant ainsi une croissance démographique la plus importante de France.

La croissance démographique s'accélère dans la commune de Mamoudzou, chef-lieu du département et les communes proches de celui-ci.

La densité de population est très élevée (690 habitants au km<sup>2</sup>), notamment à Mamoudzou, à Koungou et sur les deux communes de petite terre (Pamandzi et Dzaoudzi) qui concentre la moitié de la population de l'île.

**En 2017, Vahibé accueillait 6 067 habitants, soit 8.4 % de la population communale et moins de 3 % de la population mahoraise.**

La commune de Mamoudzou est partitionnée en 7 villages dont les conditions de vie se déclinent différemment. Les conditions de vie dans la commune chef-lieu sont très défavorables. La plupart des logements sont en tôle, les installations sanitaires sont précaires (les domiciles n'ont pas l'eau courante ni d'électricité). Le taux d'activité des habitants est faible (environ 46%).

La majorité de la population (6 Mahorais sur 10, soit 125 000 habitants), vit dans des villages caractérisés par une habitation précaire. Ces villages sont localisés dans Mamoudzou et sa proche périphérie, sur petite-Terre et dans quelques villages du Sud de l'île. La population de ces villages est en très forte croissance (+65% en 5 ans contre + 14% en moyenne). Le taux d'emploi et le taux d'activité sont faibles.

Pour le village de Vahibé, comme pour le reste du territoire de Mayotte, l'action publique de l'État vise à répondre à l'augmentation des effectifs du secondaire, à développer durablement et de façon équilibrée le territoire, voire à présenter une exemplarité reproductible avec également comme objectif de scolariser tous les élèves dans les meilleures conditions, réduire les trajets domiciles, établissement et contribuer à l'insertion professionnelle.

Le Rectorat de Mayotte qui est le maître d'ouvrage de l'opération a mis en place un vaste programme de construction et d'extension de collège et lycée pour équiper le territoire des établissements nécessaires à un meilleur enseignement et éducation scolaire.

L'EPFAM en accompagnant le Rectorat de Mayotte renforce la cohésion sociale sur le territoire en favorisant l'éducation en permettant la construction de ces équipements.

## B. Contexte réglementaire et foncier du périmètre projet

### 1. Conclusion d'une convention d'intervention foncière avec l'Epfam

En 2018, le Rectorat de Mayotte a signé une convention de maîtrise foncière avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte. 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 financier nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière.

La mise en place de la procédure d'expropriation fait partie des outils de maîtrise foncière mis en œuvre par l'Epfam en vue de maîtriser des parcelles nécessaires à la réalisation du futur collège de Vahibé, dans le cas où les procédures d'acquisition amiables viendraient à échouer.

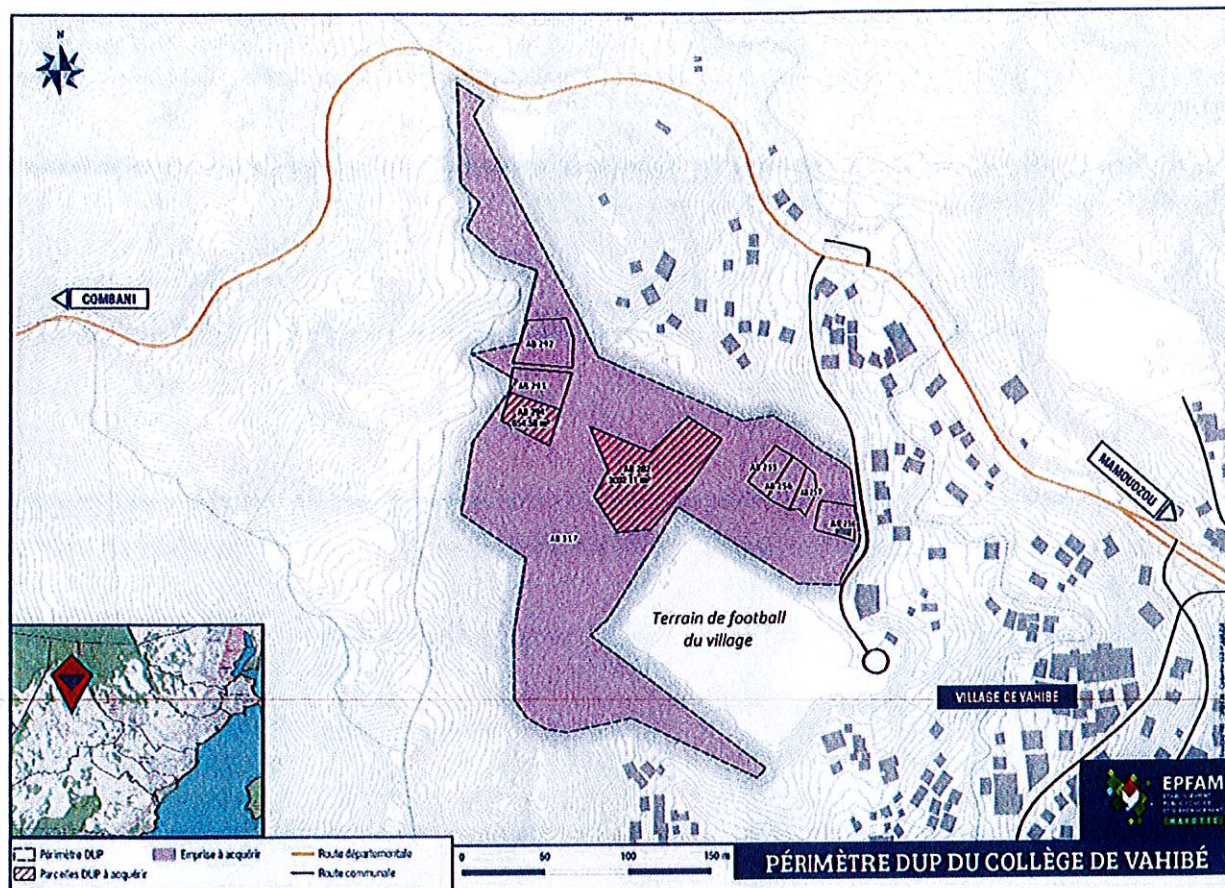


## 2. Desserte, Accès et Stationnements

Le site est localisé à proximité immédiate de la RD3, axe de circulation principal qui relie Vahibé au reste de l'île et dont la façade Sud est occupée par le secteur urbanisé du village.

Actuellement, aucun accès véhicule ne dessert le site. Cependant, la contiguïté du site avec la RD3 au Nord et avec la rue du stade à L'Est permet d'envisager deux accès au niveau de ces deux « points de contact ».

Aujourd'hui, le site est accessible par des chemins empruntés principalement par des habitants pour rejoindre les espaces cultivés et d'élevage sur la parcelle. Le chemin principal connecte la partie Nord du site avec la RD3 jusqu'à l'extrémité Sud du terrain.



## 3. Plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Mamoudzou a approuvé son plan local d'urbanisme le 22 août 2015.

Le plan local d'urbanisme fixe les règles d'occupation du sol à travers un plan de zonage et un règlement. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone A et en zone AU sur le PLU de Mamoudzou.

Le PLU de la commune n'intègre aucune protection particulière pour les fonciers identifiés au titre du projet du collège de Vahibé.

Les parcelles identifiées sont concernées par différents zonages du PLU de Mamoudzou comme indiqué sur la carte ci-dessous.

**Zone A :** Cette zone correspond à l'espace agricole. Le règlement a pour objectif de préserver ces espaces à potentiel agronomique pour protéger de la pression, et l'étalement urbain. Sur ces terrains, seules les constructions liées ou nécessaires à la pratique de l'activité agricole (comme définies à l'article L.311-1 du code Rural) sont autorisées.

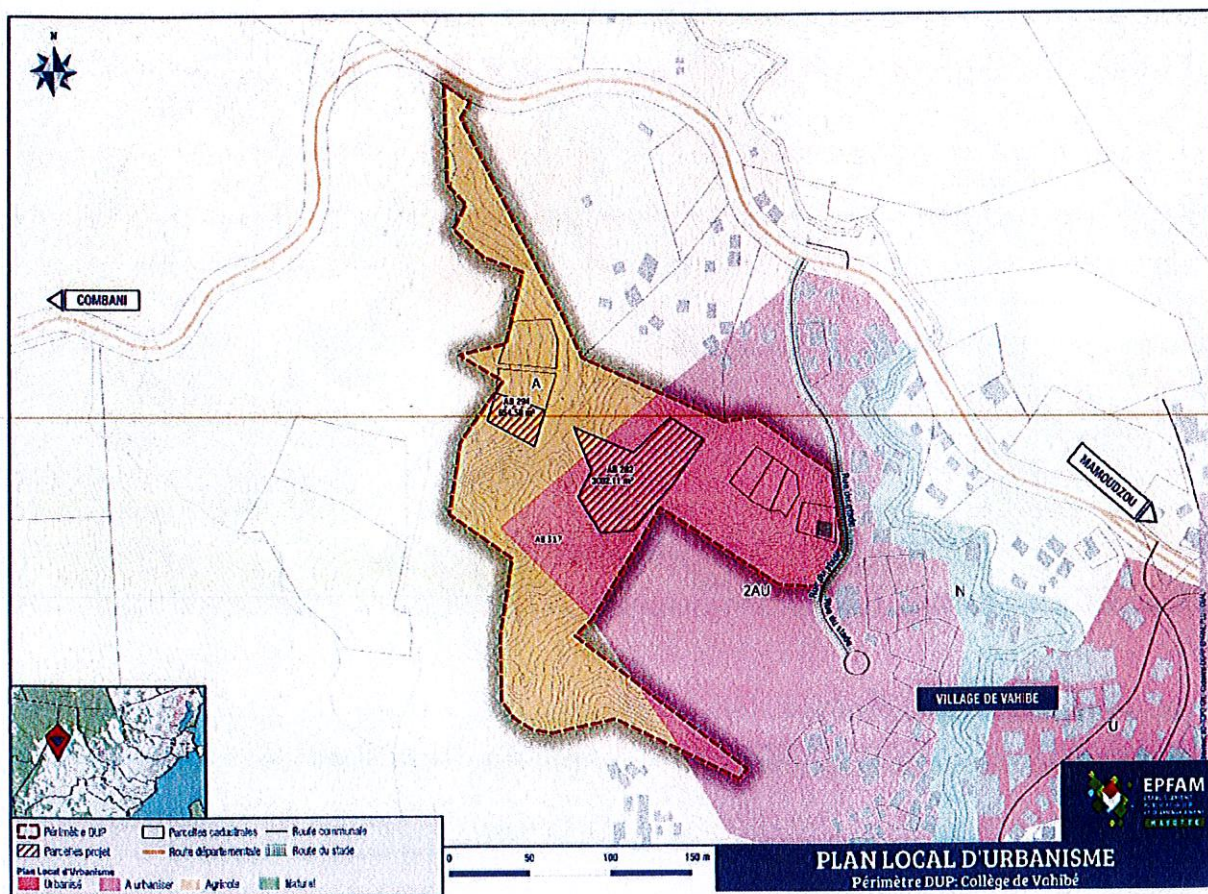
**Zone AU2 :** Les zones AU2 correspondent à des secteurs non urbains ou avec quelques constructions. En périphérie avec des zones à urbaniser AU1 et des zones urbaines. Elles constituent des réserves futures d'urbanisation pour un usage résidentiel dominant, avec un programme mixte d'équipement à définir, des commerces de proximité et de petites activités tertiaires.

Tout aménagement en vue de permettre des constructions nouvelles est conditionné par la définition et l'engagement d'une opération d'ensemble, et exige une modification du PLU.

Le PLUI de la CADEMA, en cours d'élaboration pour une approbation en septembre 2022, identifie les parcelles prévues pour le projet du collège et devrait prévoir pour ces dernière une réglementation adaptée à cette typologie d'équipement (échanges en cours).

En l'état actuel du PLU, une partie du site n'est pas constructible. Ladite partie du terrain est située en Zone Agricole qui nécessiterait un déclassement, subordonné à l'autorisation de la CDPENAF et une compensation financière.

La majeure partie du secteur Sud en zone AU2 est constructive, mais nécessite un engagement d'une opération d'aménagement d'ensemble et une révision du PLU.



#### 4. Les aléas présents sur le périmètre du projet

Les plans de prévention des risques naturels (Inondations, mouvements de terrains, sismicité) ont été approuvés par la commune de Mamoudzou en 2019 :

- Arrêté n° 2019/241 du 27 Juin 2019 par la commune de Mamoudzou.

Le périmètre est ainsi soumis à plusieurs types d'aléas.

Les parcelles identifiées pour accueillir la construction du futur collège sont en totalité concernées par différents aléas naturels. Principalement par l'aléa « glissement de terrain » mais également plus ponctuellement près des cours d'eau et ravine par l'aléa « inondation par débordement de cours d'eau » qui longe le bord Ouest du site.

Sur une superficie totale d'environ 35 000 m<sup>2</sup>, le site est affecté par les aléas naturels comme suit :

- Zone non constructible : Aléa fort mouvement de terrain et Aléa moyen mouvement de terrain
- Zone constructible :

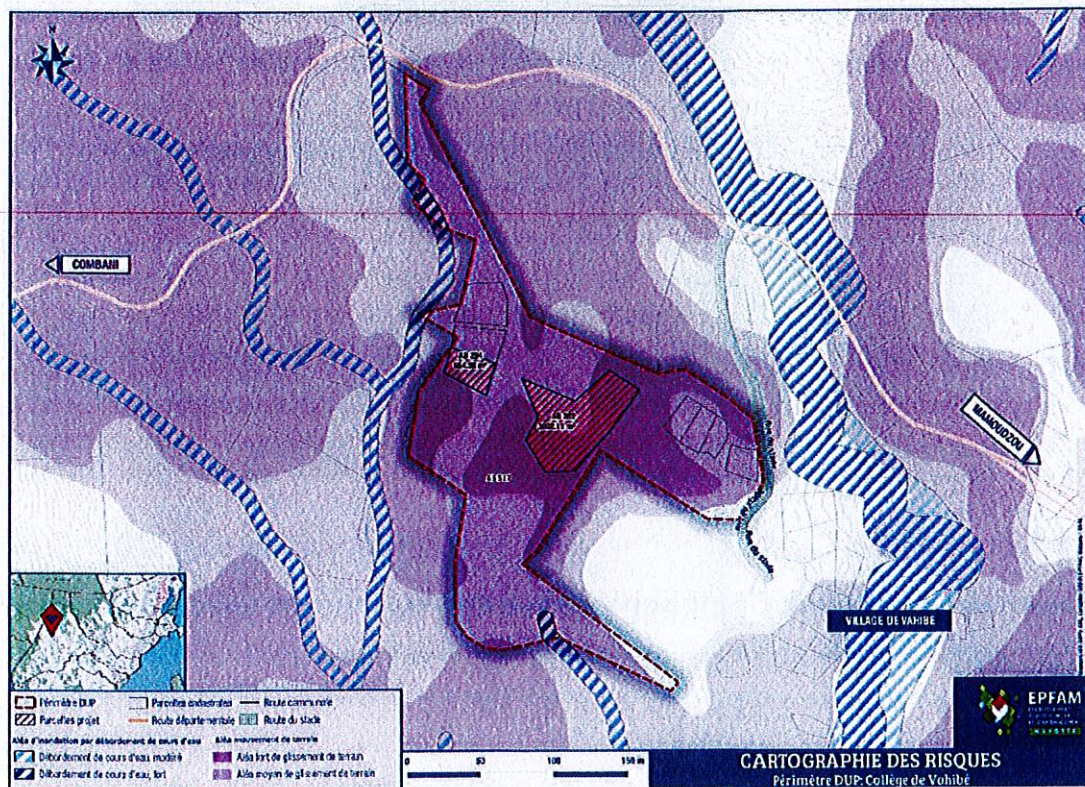
Au regard des contraintes qui pèsent sur le site, des études de sols vont être réalisées pour l'implantation du collège. Les pré-études tablaient sur une surface constructible de 26 500 m<sup>2</sup> de zone constructible. L'aménagement de voirie, de stationnement et d'installations sportives de plein air est autorisé sur l'ensemble du site.

Le terrain se caractérise par une pente principale d'environ 12% dans l'axe Nord – Ouest / Sud-Est. La partie Sud du terrain est située dans les hauteurs du terrain de football, sa liaison avec celui-ci est contrainte par une forte pente qui dépasser les 30% dans certains cas.

La partie Nord du terrain, située à côté de la RD3 est marquée par certain secteur très pentus et d'autres beaucoup moins.

L'extension urbaine et l'imperméabilisation des sols peuvent provoquer une augmentation de ces aléas.

Carte des risques



Une étude de précision de l'aléa mouvement de terrain réalisée pour le Rectorat et validée par le BRGM et la DEAL modifie cette cartographie des risques en réduisant fortement la zone soumise à l'aléa fort mouvement de terrain (voir cartographie ci-après).



## 2. ENJEUX DU PROJET DE RESERVE FONCIERE

### A. Les objectifs visés par la réalisation d'un collège à Vahibé

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 :

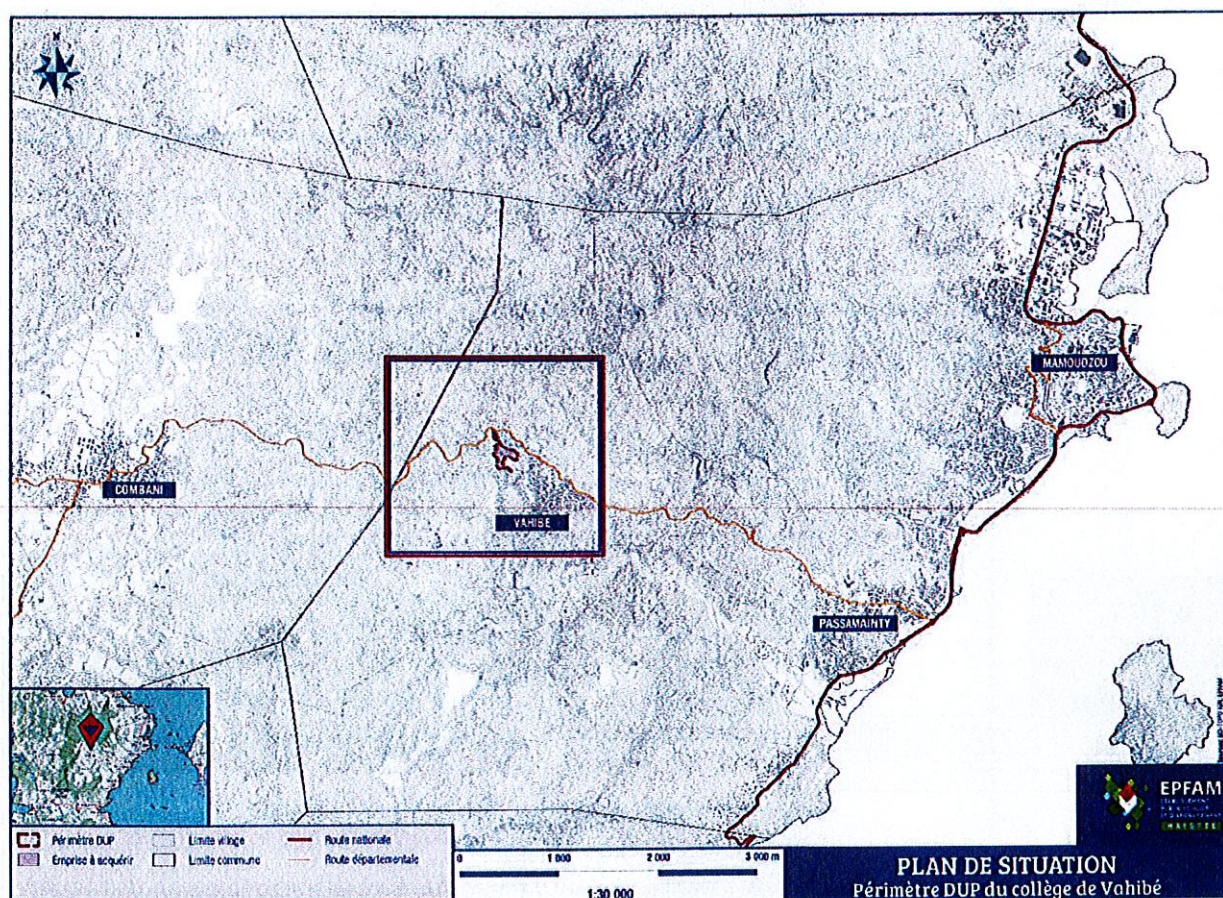
- Scolariser les collégiens actuels et futurs de Vahibé ;
- Disposer d'équipements sportifs diversifiés pour la pratique du sport ;

- Réduire la durée des trajets de bus des collégiens et réduire par la même le trafic routier sur la RD 3 direction Mamoudzou.

Le Rectorat de Mayotte œuvre avec ses partenaires institutionnels, à l'aménagement du territoire en permettant les constructions d'établissements scolaires.

### B. La justification du choix du périmètre d'intervention au regard de la cohérence du projet et de son insertion dans l'environnement

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 m<sup>2</sup>.



## 3. DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

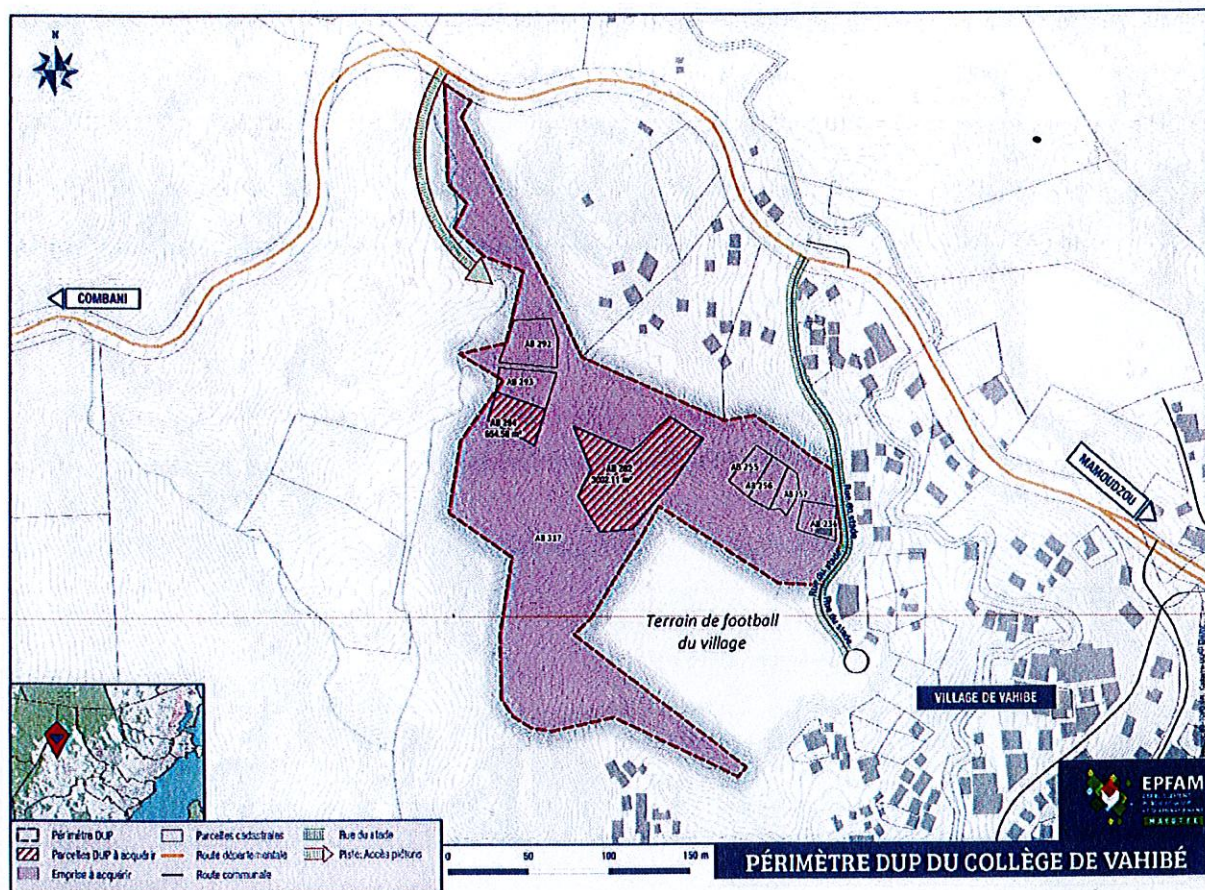
### A. L'importance du projet

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.



La présente demande de déclaration d'utilité publique a pour finalité de permettre au Rectorat de Mayotte de constituer la réserve foncière nécessaire à la réalisation du collège de Vahibé.

### B. L'urgence à acquérir

Les emprises foncières du projet du collège de Vahibé concernent 9 parcelles. Ces parcelles s'organisent en deux entités foncières. Les parcelles impactées appartiennent essentiellement au Conseil Départemental de Mayotte. La procédure d'acquisition pour ces parcelles publiques a été lancée. Concernant les parcelles privées, certains propriétaires refusent de vendre. Par conséquent, il convient de lancer la procédure de déclaration d'utilité publique en cas de non-aboutissement des négociations à l'amiable en cours.

Le recours à la DUP réserve foncière permettrait au Rectorat de Mayotte d'acquérir les terrains en vue de réaliser le collège dans les meilleurs délais.

PIÈCE N°4 : LA DÉLIBÉRATION DE L'ORGANE  
EXPROPRIANT

---

PROCESO DE LA DELIBERACION DE LOS JUECES  
EN EL TRIBUNAL



## DÉCISION n°031

Séance du 16/02/2022

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 de Recteur de l'académie de Mayotte.

**OBJET : Constitution de réserves foncières dans le cadre de la réalisation du collège de Vahibé - demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à une enquête parcellaire**

Rapporteur : Monsieur le Recteur

Vu le code de l'éducation ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L.221-1 et suivants ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment ses articles L.110-1, R.112-5 et R.131-1 et suivants ;

Vu la loi n°2010-1478 du 7 décembre 2010 relative aux dispositions particulières applicables à Mayotte ;

Vu l'ordonnance n°2011-1708 du 1<sup>er</sup> décembre 2011 relative aux dispositions particulières applicables à Mayotte ;

Vu la convention de maîtrise foncier entre le Vice-Rectorat et l'Epfam en date du 8 Janvier 2018 ;

### **Préambule :**

L'essor démographique à Mayotte génère des besoins particulièrement importants de construction ou d'extension d'établissements scolaires. La population des élèves scolarisés a été multipliée par 10 en 30 ans. Le Rectorat de Mayotte a pour défi d'accueillir chaque année des milliers d'élèves supplémentaires au second degré.

Aujourd'hui l'évolution de la population scolaire dans le secteur de Vahibé nécessite la construction d'un collège.

L'Epfam et le Rectorat ont identifié un site à Vahibé comme étant susceptible d'accueillir ce futur établissement scolaire prévu pour accueillir à terme 1 200 élèves. Les pré-études et les études de faisabilité ont permis de conforter le choix de ce terrain.

Le Rectorat s'inscrit sur le territoire de Mayotte, dans une démarche éco responsable et souhaite que le projet intègre une démarche environnementale.

Considérant le diagnostic foncier réalisé par l'Epfam en date du 20/01/2021 mettant en évidence que la majorité des parcelles impactées appartiennent au Conseil départemental et les parcelles restantes à des propriétaires privés ;

Au regard de la dureté foncière constatée sur ces terrains privés et afin d'anticiper la maîtrise du foncier, le Rectorat a mandaté l'Epfam, à travers une convention de maîtrise foncière, pour mettre en œuvre toutes les procédures d'acquisition foncière.

La Déclaration d'Utilité Publique dite « Réserve Foncière », objet de cette présente décision, représente donc une alternative aux négociations amiables en cours.

Sur proposition du Recteur,

Après en avoir décidé collégalement suite à la séance du 16/02/2022 :

- **APPROUVE** le projet de constitution de réserves foncières sur le périmètre du projet en vue de la construction du futur collège de Vahibé.
- **AUTORISE L'EPFAM**
- **À engager** toutes les acquisitions de terrains nécessaires à la réalisation de ce projet soit à l'amiable, soit par expropriation ;
- **À solliciter** le Préfet de Mayotte pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique et d'une enquête parcellaire conjointe, en vue de l'obtention de la déclaration d'utilité publique ;
- **À 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 ;
- **À représenter**, le cas échéant, le « Rectorat de Mayotte » dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience.

Fait à Mamoudzou

Le 17 février 2022

Le Recteur de la Région académique de Mayotte

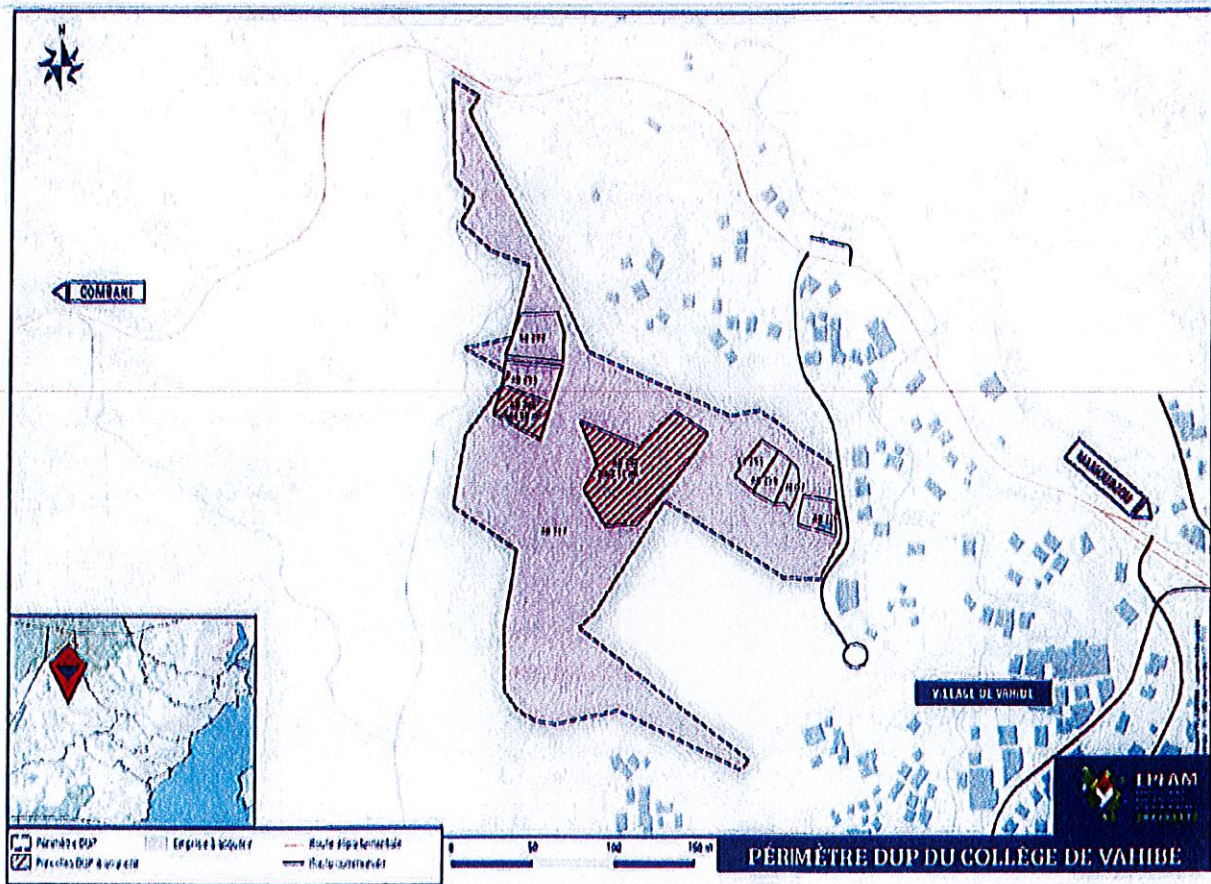


## ANNEXES

### ANNEXE 1 : Liste des parcelles faisant l'objet de la DUP réserve foncière

| Caractéristiques des propriétés |           |                           |              |                    |                  |
|---------------------------------|-----------|---------------------------|--------------|--------------------|------------------|
| SECTION                         | PARCELLES | SURFACE EN m <sup>2</sup> | PROPRIÉTAIRE | EMPRISE À ACQUÉRIR | EMPRISE RESTANTE |
| AB                              | 282       | 3000                      | PRIVE        | 3000               | 0                |
| AB                              | 294       | 649                       | PRIVE        | 649                | 0                |

### ANNEXE 2 : Périmètre DUP





PIÈCE N°5 : L'AVIS DES SERVICES DE FRANCE  
DOMAINE

---





Direction régionale des Finances publiques de Mayotte

LE DIRECTEUR RÉGIONAL DES FINANCES PUBLIQUES

Service local du Domaine

Adresse : Avenue de la Préfecture

B.P. 501

97600-Mamoudzou

Téléphone :

Courriel : drfip976.pgp.domaine@dgfip.finances.gouv.fr

Le 02/02/2022

*Le Directeur régional des Finances publiques*

POUR NOUS JOINDRE :

Affaire suivie par : Victoria CARBOU

Téléphone :

Réf. OSE 2021-97611-91925

à

*Monsieur le Directeur*  
AGENCE PUBLIQUE POUR L'IMMOBILIER DE  
LA JUSTICE  
Bd Marcel HENRY  
Cavani  
97600 - MAMOUDZOU

**AVIS du DOMAINE**

**ESTIMATION SOMMAIRE ET GLOBALE**

**OPERATION : AMÉNAGEMENT URBAIN DE VAHIBE**

**ADRESSE DU BIEN : VILLAGE DE VAHIBÉ- 97600 MAMOUDZOU**

**Dépense prévisionnelle : 72 436,80 €**

**1 - SERVICE CONSULTANT : EPFAM**

Affaire suivie par Monsieur Soibaha SOIDRI

**2 - DATE DE CONSULTATION**

Date de réception

Date de visite

Date de constitution du dossier « en état »

: 13/12/2021

: 13/01/2022

: sans visite

: 02/02/2022

**3 - OPÉRATION SOUMISE À L'AVIS DU DOMAINE - DESCRIPTION DU PROJET ENVISAGÉ**

Estimation sommaire et globale de la dépense dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique visant la réalisation d'un collège à Vahibé.

Il est à préciser que le service du Domaine n'est pas en mesure d'effectuer une visite sur place ; l'évaluation est faite sur la base des éléments fournis par le consultant (aléas, déclivité, accès voirie).

#### 4 – DESCRIPTION DU BIEN

| Propriétaires | Parcelle | Surfaces (m <sup>2</sup> ) | Valeur vénale (€) |
|---------------|----------|----------------------------|-------------------|
| AHMED Houmadi | AB 282   | 3000                       | 57 000            |
| AHMED Houmadi | AB 294   | 649                        | 2 336             |

#### 5 – SITUATION JURIDIQUE

Propriétaires et titres de propriété : Cf tableau au-dessus.

#### 6 – URBANISME ET RÉSEAUX

Document d'urbanisme : PLU approuvé le 19 mars 2011. Zone U, A, N et AU.

#### 7 – DATE DE RÉFÉRENCE

En application de l'article L322-2 du Code de l'expropriation, les biens sont appréhendés à la date de référence et estimés à la date de la décision de première instance, en fonction :

- soit de la constructibilité légale et effective s'il s'agit d'un terrain à bâtir,
- soit de l'usage effectif du bien s'il ne s'agit pas d'un terrain à bâtir au sens de l'article L322-3.

L'article L 230-3 du Code de l'urbanisme dispose que :

*« La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 424-1, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés aux articles L. 102-13 et L. 424-1, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté. »*

En l'état de la procédure et en l'absence d'information du service consultant, la date de référence est fixée au 16 janvier 2011.

#### 8 – DÉTERMINATION DE LA VALEUR VÉNALE

La présente évaluation sommaire et globale intervient dans le cadre de la procédure de déclaration d'utilité publique engagée par le consultant.

Les emprises à acquérir pour la réalisation de l'opération projetée devront être indemnisées à hauteur du préjudice direct, matériel et certain subi par les actuels propriétaires. Pour calculer l'indemnité principale, qui correspond à leur valeur vénale, il est fait application de la méthode d'évaluation par comparaison avec les prix relevés sur le marché immobilier local, pour des cessions récentes de biens présentant des caractéristiques similaires.

À ce stade de la procédure, les biens n'ont pas fait l'objet d'une visite approfondie et le service n'est pas en possession de l'ensemble des informations nécessaires à l'évaluation détaillée de chaque emprise.

#### 9 – ESTIMATION PRÉVISIONNELLE DE LA DÉPENSE

Compte tenu des caractéristiques des biens, de la réglementation d'urbanisme applicable, du marché immobilier local ainsi que des décisions jurisprudentielles récentes, les emprises, regroupées par types de biens en fonction de leur zonage au PLU, ont été valorisées comme suit :

Valeur sans aléas      95 €/m<sup>2</sup> pour la zone à urbaniser ; 3000 €/m<sup>2</sup> pour la zone urbanisée



Les parcelles ayant une superficie supérieure 3000 m<sup>2</sup> ont un abattement de 40%.

Les aléas naturels entraînent aussi un abattement en fonction de leur intensité.

Dès lors, la dépense globale pour l'acquisition des emprises foncières de l'opération décrite par le consultant, peut être établie comme suit :

|   |              |
|---|--------------|
| Indemnités principales                      | : 59 336 €   |
| Indemnités de emploi                        | : 7 167,20 € |
| Indemnités accessoires et aléas divers      | : 5 933,60 € |
| <b>Dépense totale estimée à 72 436,80 €</b> |              |

#### 10 - DURÉE DE VALIDITÉ DE L'ÉVALUATION

12 mois

#### 11 - OBSERVATIONS PARTICULIÈRES

Cette estimation globale et sommaire ne peut servir de base à des négociations qui ne pourront être menées qu'au vu des seules évaluations détaillées.

Il n'est pas tenu compte dans la présente évaluation des surcoûts éventuels liés à la recherche d'archéologie préventive, de présence d'amiante, de termites et des risques liés au saturnisme, de plomb ou de pollution des sols.

Une nouvelle consultation du Pôle d'Évaluation Domaniale serait nécessaire si l'opération n'était pas réalisée dans le délai ci-dessus, ou si les règles d'urbanisme, notamment celles de constructibilité, ou les conditions du projet étaient appelées à changer.

Pour le Directeur régional des Finances publiques de Mayotte

Et par délégation,



Victoria CARBOU  
\*\*\*\*\*  
Évaluateur du Service Domaine  
DRFIP de Mayotte

