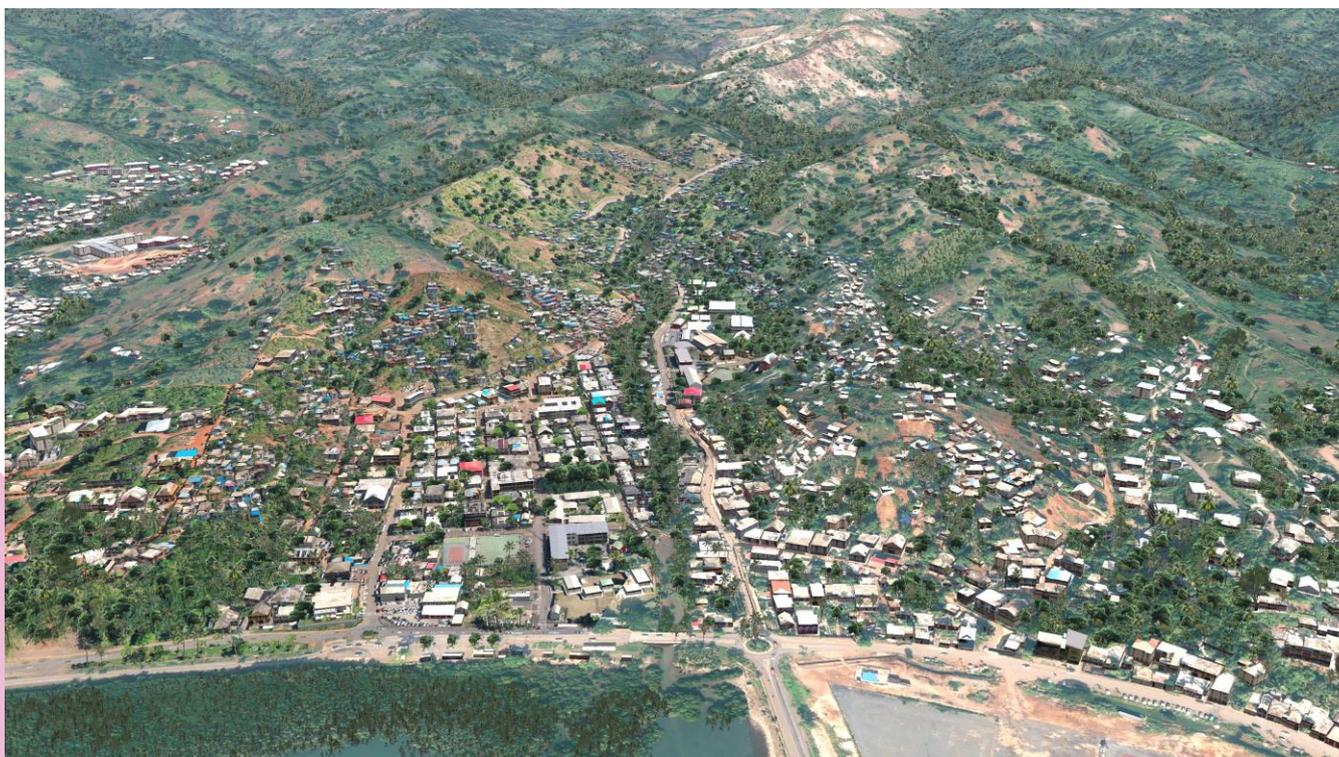


# Aménagement de la ZAC de Doujani Mamoudzou

Dossier d'enquête publique unique : pièce introductive



Doujani  
ya messo



# SOMMAIRE

<b>Preambule .....</b>	<b>3</b>
Objet du dossier.....	3
Présentation du maitre d’ouvrage .....	3
Contexte du projet.....	3
Contenu et auteurs du dossier .....	9
<b>Objet de l’enquête, mention des textes régissant l’enquête et insertion dans la procédure administrative.....</b>	<b>12</b>
Objectifs de l’Enquête Publique .....	12
Justification de l’Enquête Publique .....	12
Objets de l’enquête et textes régissant l’enquête publique .....	17
Organisation, déroulement et insertion de l’enquête dans la procédure administrative .....	18
<b>La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet.....</b>	<b>26</b>
Occupation du Domaine Public Fluvial (DPF).....	26
Autorisation de voirie .....	26
Déviations de réseaux.....	26
Déclaration au préfet des bruits liés au chantier.....	26
Les autorisations d’urbanisme .....	26
<b>Annexes.....</b>	<b>27</b>
Délibération du Conseil d’Administration de l’EPFAM relative à l’engagement d’une procédure d’enquête publique unique au titre du Code de l’environnement, préalable à Déclaration d’Utilité Publique portant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Mamoudzou, conjointe à une enquête parcellaire et portant l’autorisation environnementale unique dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Doujani.....	27
Bilan de concertation relatif au dossier de création de la ZAC de Doujani .....	30

Certificat de dépôt des données de biodiversité acquises dans le cadre des études de la ZAC de Doujani .....	31
---	----

## Table des illustrations

Figure 1: Localisation du projet de ZAC.....	4
Figure 2: Organisation générale du quartier de Doujani : les intentions d'aménagement .....	6



# Preambule

## Objet du dossier

Le présent dossier est réalisé dans le cadre d'une procédure de déclaration d'utilité publique en vue :

- ▶ De déclarer le projet d'utilité publique
- ▶ De mettre en comptabilité le plan local d'urbanisme de Mamoudzou avec le projet
- ▶ D'obtenir l'autorisation environnementale nécessaire pour réaliser les travaux.

Le présent dossier a pour objet de faire connaître au public, ainsi qu'aux différents organismes et personnes publiques, le **projet d'aménagement de la ZAC de Doujani à l'origine de cette procédure** et de recueillir leur avis en vue d'autoriser les travaux nécessaires

## Présentation du maître d'ouvrage



Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)

Cavani, Boulevard Marcel HENRY

97600 Mamoudzou, Mayotte

N° SIRET : 82995000500027

Signataire de la demande : M. Yves Michel DAUNAR, Directeur Général

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, créé par la loi 2015-1268 du 14 octobre 2015 et conformément à son décret d'application n°2017-341 du 15 mars 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial qui intervient en compte propre ou pour le compte de différentes collectivités et d'autres structures par convention.

L'EPFAM est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter d'une part, l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés, ou de l'autre procéder, en compte propre, à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces travaux d'aménagement.

## Contexte du projet

### Localisation du projet

Le projet de ZAC de Doujani, porté par l'EPFAM (Etablissement Public Foncier et d'aménagement de Mayotte) se situe sur la commune de Mamoudzou, sur la côte Est de Mayotte.

Le périmètre de ZAC intègre le village existant de Doujani, la rivière et le coteau situé au Sud. Ces derniers sont actuellement l'objet d'une urbanisation diffuse croissante, qui s'effectue au détriment des zones végétalisées de berge et du coteau, ainsi que des espaces agricoles.

Le périmètre s'étend sur les zonages urbains (UA), à urbaniser (AU<sub>p1</sub>, AU<sub>2</sub>) et naturel (N, N<sub>s</sub>) du PLU de Mamoudzou.

Le périmètre de la ZAC de Doujani est délimité par :

- ▶ La rue du collège de Doujani au Nord, qui rejoint ensuite la rue de la Carrière ;
- ▶ La route nationale RN2 à l'Est du village de Doujani, en bordure du littoral donnant sur l'Océan Indien ;

Il occupe une surface de 50,98 hectares.

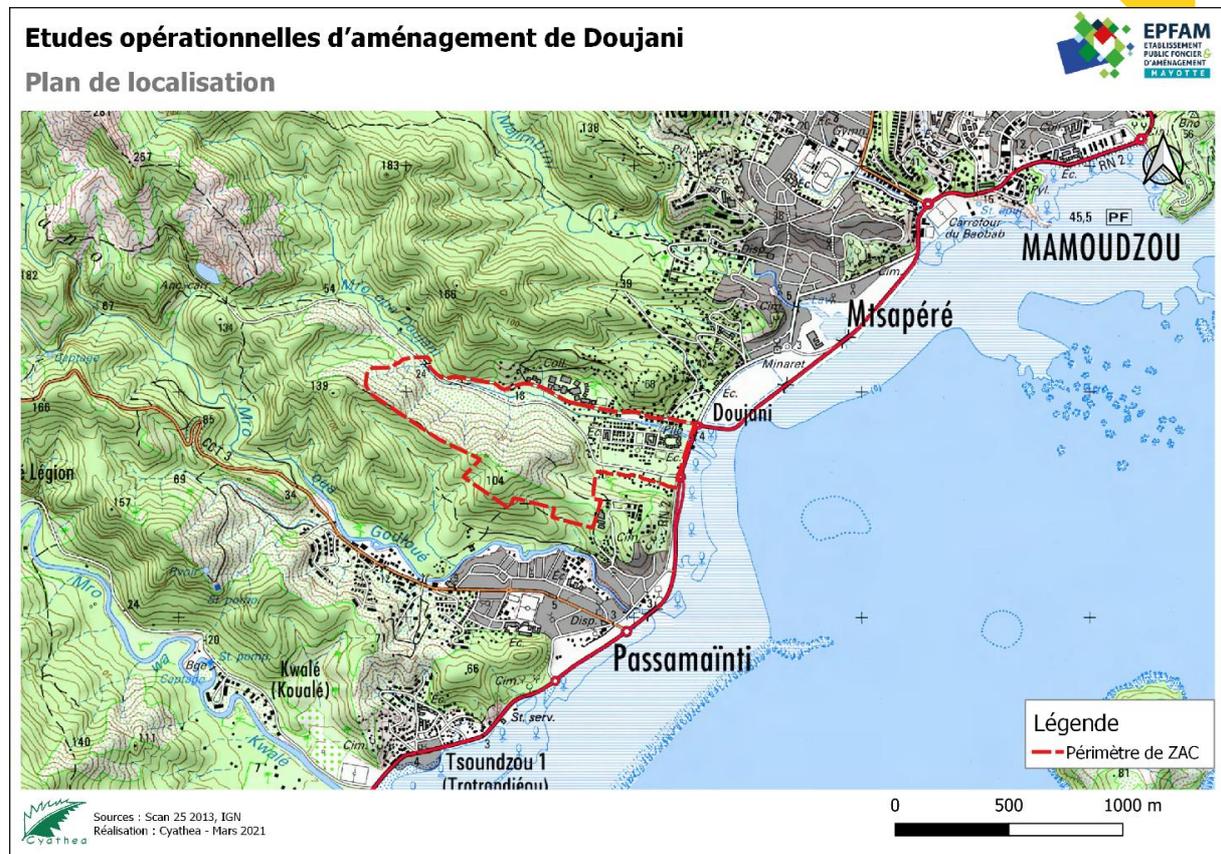


Figure 1: Localisation du projet de ZAC

## Contexte et objectifs

Le projet de la vallée de Doujani répond à des enjeux majeurs pour Mayotte et plus particulièrement à ceux de l'agglomération de Mamoudzou, à savoir répondre à une croissance démographique soutenue en offrant de nouveaux espaces aptes à l'accueil de logements.

Le choix du site de Doujani répond également à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud.

Par contre la vallée est très représentative de la géographie de Mayotte, avec des forts enjeux environnementaux et paysagers, une topographie contrainte et des aléas notables.

Elle est également sous les pressions anthropiques avec une installation d'un habitat précaire qui prolifère le long de la rivière et sur certains versants du coteau. La route d'accès à la carrière et le trafic des poids-lourds constituent une autre forme de pression.

Ces différents usages et occupations du site ont des impacts sur les milieux qui se traduisent notamment par un état de la rivière inquiétant.

Le futur projet d'aménagement ne doit pas gommer les caractéristiques géographiques de ce milieu sensible et fragile mais au contraire participer à sa réhabilitation, dans une recherche d'équilibre, de solidarités entre les milieux et les usages.

Les objectifs d'aménagement et de gestion de cette vallée « éco-responsable » peuvent alors se résumer par quelques concepts qui devront guider toutes les actions opérationnelles :

- ▶ le réseau hydrographique de la rivière affirmée, protégée et restaurée en l'inscrivant dans un écrin écologique et paysager,
- ▶ le versant de la colline restauré devenant le «grand jardin» de tout le quartier, ouvert à des usages respectueux de ses caractéristiques,
- ▶ des quartiers en développement qui viennent s'articuler à cette charpente paysagère,
- ▶ une action de réhabilitation/renouvellement du village de Doujani pour guider une démarche de projet urbain homogène à l'échelle de la ZAC,

Ce projet s'inscrit également dans une nécessaire évolution de l'aménagement de Mayotte. Les zones urbanisables sur l'île sont de plus en plus limitées, notamment du fait des risques et qui dans le cas présent réduisent fortement le potentiel d'extension urbaine. Le doublement prévisible de la population sur les trente années à venir, ne peut donc pas se traduire globalement par un doublement de la tache urbaine actuelle, ce qui ne pourrait se faire qu'au détriment des espaces naturels et des espaces cultivables.

Il est donc primordial de travailler à la restructuration de la tache urbaine existante, en la requalifiant et en la densifiant, comme ce qui est proposé pour le village existant.

## Les principales caractéristiques des travaux et aménagements

Le périmètre de la ZAC occupe une surface de 50,98 hectares. Plusieurs actions structurent le programme de travaux de la ZAC de Doujani.

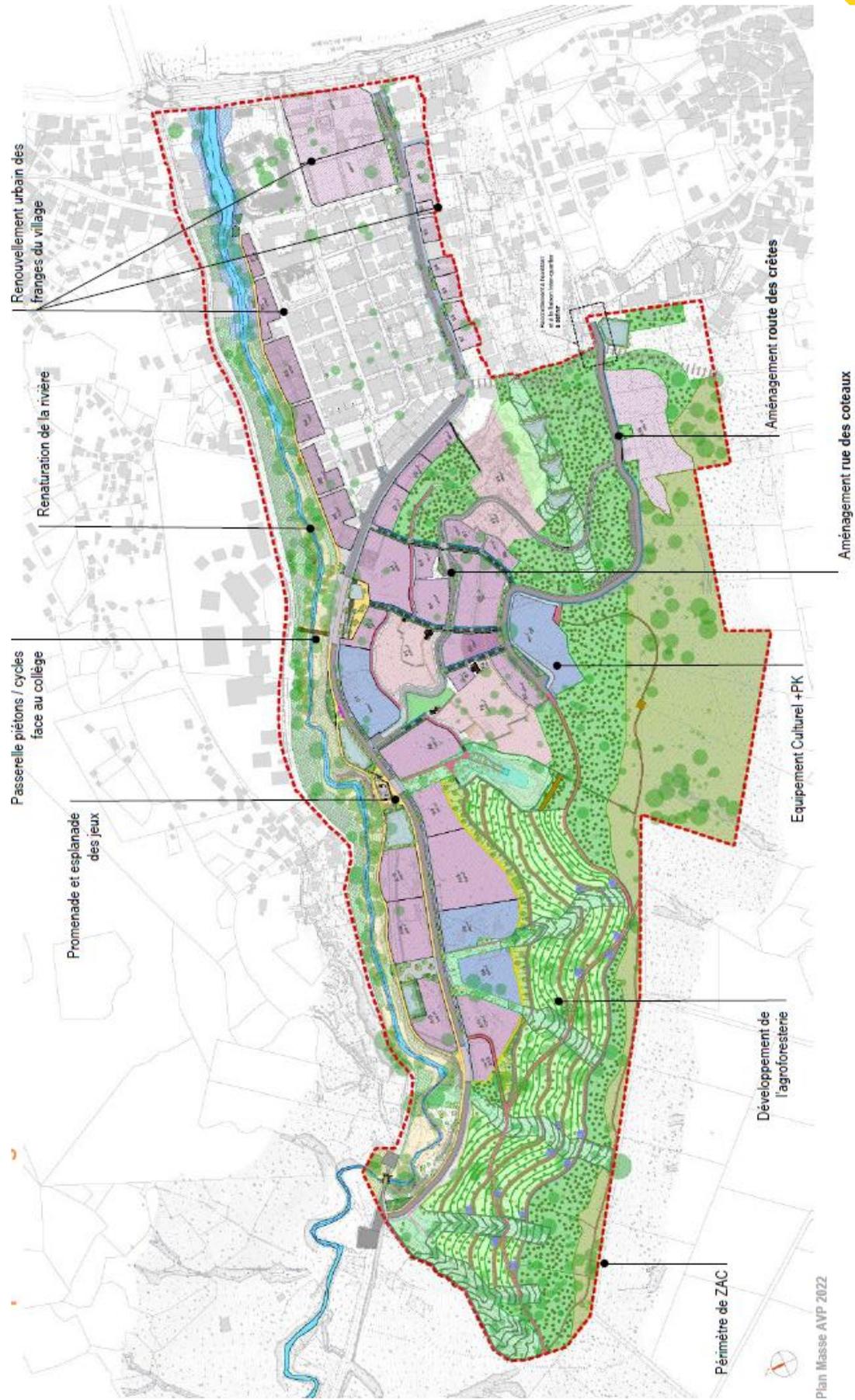


Figure 2: Organisation générale du quartier de Doujani : les intentions d'aménagement

Le futur quartier, qui a vocation à devenir l'un des premiers écoquartiers de Mayotte, accueillera 791 nouveaux logements, 208 logements en renouvellement, des équipements publics et culturels (34564m<sup>2</sup>), des commerces (3269m<sup>2</sup>), et des activités tertiaires et artisanales (8010m<sup>2</sup>). Il est également prévu la reconstruction de 106 logements sur les coteaux, en solution partielle de relogement in situ suite à la démolition de l'habitat précaire sur les coteaux. Les coteaux auront une vocation agricole sur les pentes à l'exception du secteur déjà mité qui sera urbanisé et une vocation naturelle sur la crête, tandis que la rivière bénéficiera de travaux de renaturation et de mise en valeur.

### Première action : développer l'agro foresterie sur le coteau

La requalification du coteau sur environ 22,9 ha répond à plusieurs objectifs :

- ▶ Objectifs techniques
  - ◆ Stabiliser le coteau pour diminuer la vitesse d'érosion
  - ◆ Limiter le fort ravinement vers les nouveaux quartiers
- ▶ Objectifs écologiques
  - ◆ Limiter le ravinement des terres vers la rivière et le lagon (influence sur les milieux naturels, mangrove, barrière de corail..)
  - ◆ Récolter les eaux pluviales pour l'utiliser dans les cultures (maraîchage et jardins partagés)
- ▶ Objectifs sociaux-économiques
  - ◆ Conforter l'agriculture locale
  - ◆ Développer de nouveaux modes de production et d'élevage
  - ◆ Renforcer la cohésion sociale (création d'une association de cultivateurs)
  - ◆ Créer du lien social entre cultivateurs et habitants
  - ◆ Créer un démonstrateur / zone de test pour Mayotte (LESELAM – BRGM)

La reconquête des coteaux en projet agricole, paysager et hydraulique se décline en : Projet social, Jardins partagés, Reboisement, Traitement hydraulique, Lutte contre l'érosion, Productions principalement réservées à l'auto-consommation.

### Deuxième action : renaturer la rivière

La restauration des fonctions écologique et hydraulique de la rivière est prévue sur tout le linéaire inclus dans le périmètre de projet, soit 1,36 km. Une emprise de 30 à 50 m de large sera ainsi requalifiée constituant un ensemble d'environ **4,1 ha**, avec des actions sur le profil en travers, la reconstitution d'un couvert végétal passant par une action préalable de démolitions de l'habitat précaire et de nettoyage du site.

La rivière deviendra ainsi un espace fédérateur du nouveau quartier, sous la forme d'un grand parc paysager arboré, largement ouvert sur les quartiers, et favorisant la déambulation sur son linéaire.

En synthèse, le projet de renaturation peut être résumé en deux objectifs se recoupant :

- ▶ **Organiser un séquençage de la rivière avec des opportunités différentes,**
- ▶ **Recréer un corridor, un réservoir vert, à l'interface entre le lagon et les hauteurs de MTsapéré**

### Troisième action : aménager les espaces publics

Un troisième axe s'intéresse à la requalification de l'espace public et à son déploiement, certes pour assurer les dessertes des différents programmes, mais aussi et surtout pour développer des usages et répondre aux attentes des habitants.

#### Décomposition du programme prévisionnel de construction

- ▶ **Ilots spécifiques équipements publics**

Tout type d'équipements publics pourra être construit sur ces ilots sans dépasser une surface globale de plancher de 30 000 m<sup>2</sup>, y compris les surfaces existantes à la création de la ZAC.

► **Ilots à dominante logements et fonctions urbaines du coeur du village actuel**

Dans ces ilots, il s'agit de favoriser la réhabilitation et la reconstruction de logements en maintenant une offre de logements prépondérante. Des commerces, des services, des activités, peuvent être associés.

La surface maximale de plancher admissible est de 30 000 m<sup>2</sup>.

► **Ilots en renouvellement urbain du village pour une mixité urbaine à dominante logements**

Ces ilots doivent accueillir des programmes de logements. Des commerces, des services, des activités, et notamment tertiaires peuvent être associés. La superficie de plancher admissible est de 21 000 m<sup>2</sup>.

Les opérations de construction devront s'inscrire dans une typologie permettant d'atteindre entre 250 et 350 logements à l'échelle de l'ensemble des ilots.

Les surfaces de plancher à destination d'activités tertiaires ne dépasseront pas 3 000 m<sup>2</sup>. Ces opérations sont tributaires de la maîtrise foncière.

► **Ilots du coteau pour une mixité urbaine à dominante habitat**

Ces ilots doivent accueillir des programmes de logements ainsi que des activités tertiaires ; des commerces, des services peuvent y être associés. Ils sont aptes également à recevoir des équipements publics.

Les opérations de construction devront s'inscrire dans une typologie permettant d'atteindre 550 à 650 logements à l'échelle de l'ensemble des ilots, avec un minimum de 400 logements.

Les surfaces de plancher à destination d'activités tertiaires ne dépasseront pas 24 000 m<sup>2</sup>.

► **Secteurs d'habitat précaire**

Trois secteurs d'habitats précaires existants sont identifiés sur le coteau. Le projet de ZAC prévoit une réhabilitation progressive de ces secteurs. Dans un premier temps, les conditions d'accès seront améliorées et des placettes support de services urbains seront aménagées. A moyen / long terme, le foncier sera réorganisé de manière à pouvoir viabiliser et reconstruire de nouveaux logements. La surface de plancher potentielle est de 15 000 m<sup>2</sup> maximum.

L'EPFAM a la volonté de programmer environ 80% de logements sociaux sur le total de nouveaux logements construits sur les ilots en extension et ceux en renouvellement sur les trois ilots du village, qu'il conviendra de répartir dans les différents lots.

Dans ce contexte, l'EPFAM a engagé en 2018 les études opérationnelles relatives à la conception et à la maîtrise d'œuvre urbaine du projet, ainsi qu'aux études environnementales liées.

**Compte-tenu de la nature et de l'importance des aménagements envisagés, le projet de ZAC est soumis à enquête publique à plus d'un titre (Cf. « Justification de l'enquête publique »).**

# Contenu et auteurs du dossier

## Contenu du dossier

En application de l'article L. 123-6 du code de l'environnement, lorsque la réalisation d'un projet est soumise à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques dont l'une au moins en application de l'article L. 123-2, il peut être procédé à une enquête unique : le dossier soumis à enquête publique comporte les pièces ou éléments exigés au titre de chacune des enquêtes initialement requises.

Le présent dossier d'enquête publique comprend les pièces suivantes, conformément aux exigences réglementaires :

Objet de l'enquête, mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet

*Cette pièce introduit le dossier et présente les objets de l'enquête, son positionnement dans les procédures administratives rythmant la vie du projet, les textes auxquels est soumis le projet et qui régissent l'enquête. Elle précise également la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.*

La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

Bilan de la concertation préalable menée sur le projet

Délibération n°2019-32 relative à l'engagement de la procédure

Pièce A : Dossier de DUP

Pièce A-1 : Plan de situation

Pièce A-2 : Notice explicative

Pièce A-3 : Plan général des travaux

Pièce A-4 : Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Pièce A-5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce A-6 : Appréciation sommaire des dépenses à réaliser

Pièce A-7 : Etude d'impact

Pièce A-8 : Etude socio-économique

Pièce B : Mise en compatibilité du PLU et évaluation environnementale

Pièce B-1 : Dossier de mise en compatibilité du PLU

Pièce B-2 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU

Pièce B-3 : Procès-verbal de la réunion d'examen-conjoint (à venir)

Pièce C : Dossier d'autorisation environnementale unique

Pièce C-1 : Pièces communes et volet Loi sur l'eau

Pièce C-2 : Dossier d'étude d'impact et résumé non technique lié

Pièce C-3 : Volet milieu naturel de l'étude d'impact et dérogation espèces protégées

Pièce C-4 : Dossier de demande de dérogation à l'interdiction de défricher

Pièce D : Dossier d'enquête parcellaire

### Remarque :

**Les Pièces A, B, C font l'objet de dossiers et sous-dossiers indépendants**

## Auteurs du dossier et des études

Le présent dossier a été réalisé par **Charlène BERRA**, chef de projet du bureau d'études **Cyathea**.



24 Rue de La Lorraine  
97 400 / Saint-Denis  
Tel : 0262 53 39 07  
Fax : 0262 53 95 07  
cyathea@cyathea.fr



Le présent dossier a été élaboré sur la base des études d'Avant-Projet (2021-2023) réalisés par le groupement de maitrise d'œuvre composé des bureaux d'études suivants :



N.B : L'ensemble des figures et textes repris dans les dossiers composant le dossier d'enquête unique et portant la mention « source : groupement de maitrise d'œuvre » a donc été réalisé par les bureaux d'études ci-dessus.

Le bureau d'études Cyathea est mandataire pour le volet « études environnementales et dossiers réglementaires » du présent projet. Les structures et bureaux d'études en charge de la rédaction des différentes pièces du dossier d'enquête publique unique sont indiqués ci-dessous :

### **Pièce A : Dossier de DUP [bureau d'études CYATHEA sur la base des éléments du groupement de maitrise d'œuvre]**

Pièce A-1 : Plan de situation

Pièce A-2 : Notice explicative

Pièce A-3 : Plan général des travaux

Pièce A-4 : Périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Pièce A-5 : Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

Pièce A-6 : Appréciation sommaire des dépenses à réaliser

Pièce A-7 : Etude d'impact

Pièce A-8 : Evaluation socio-économique [bureau d'études SYNTHESSES]

### **Pièce B : Mise en compatibilité du PLU et évaluation environnementale**

Pièce B-1 : Dossier de mise en compatibilité du PLU [bureau d'études SCE]

Pièce B-2 : Evaluation environnementale de la mise en compatibilité du PLU [**bureau d'études CYATHEA**]

Pièce B-3 : Procès-verbal de la réunion d'examen-conjoint

*[sera joint avant démarrage de l'enquête publique]*

## **Pièce C : Dossier d'autorisation environnementale unique**

**Pièce C-1** : Dossier de demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau [**bureau d'études CYATHEA sur la base de l'étude hydraulique produite par HYDRETUDES**]

**Pièce C-2** : Dossier d'étude d'impact et résumé non technique lié [bureau d'études CYATHEA sur la base de :

**Expertise écologique terrestre** réalisée par ECO-MED Océan Indien

**Expertise écologique aquatique** réalisée par OCEA CONSULT'

**Etude hydraulique** réalisée par HYDRETUDES

**Etude de trafic** réalisée par SETEC

**Etude acoustique** réalisée par IMAGEEN

**Etude air /santé** réalisée par EVADIES

**Etude du potentiel en énergies renouvelables** par ECO 2 INITIATIVE

**Etude agricole** réalisée par Aurélie HOFFMANN

**Pièce C-3** : Volet milieu naturel de l'étude d'impact et dérogation espèces protégées [**bureau d'études ECO-MED OI**]

**Pièce C-4** : Dossier de demande de dérogation à l'interdiction de défricher [**bureau d'études CYATHEA**]

## **Pièce D : Dossier d'enquête parcellaire [EPFAM]**



# Objet de l'enquête, mention des textes régissant l'enquête et insertion dans la procédure administrative

## Objectifs de l'Enquête Publique

L'objet de l'enquête publique tel qu'il a été défini par le législateur est « d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement (...). Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision ».

Elle permet

- ▶ d'éclairer sur l'utilité publique du projet ;
- ▶ d'assurer la participation du public ;
- ▶ de prendre en compte l'intérêt des tiers ;
- ▶ de s'assurer de la bonne prise en compte du contexte et des enjeux environnementaux ;

L'enquête publique est une procédure d'information du public préalable à la prise de certaines décisions administratives susceptibles de porter atteinte à l'environnement, au cadre de vie, à une liberté ou à un droit fondamental.

Elle permet au public de faire connaître ses observations, appréciations, suggestions et contre-propositions, et à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à l'appréciation de l'utilité publique du projet. Elle permet de vérifier que l'opération est élaborée en toute connaissance de cause.

L'information du public trouve ses fondements dans la nécessité d'expliquer et de faire comprendre les raisons qui ont conduit les pouvoirs publics à retenir le projet, tant du point de vue technique, qu'économique, environnemental ou social.

## Justification de l'Enquête Publique

**Compte-tenu de la nature et de l'importance des aménagements envisagés, décrits dans le préambule du présent dossier, la réalisation des travaux d'aménagement de la ZAC de Doujani est conditionnée par les procédures réglementaires décrites ci-après qui impliquent une enquête publique.**

### Procédure d'expropriation : déclaration d'utilité publique et enquête parcellaire

L'expropriation est une procédure qui permet à une personne publique (Etat, collectivités ou tout autre structure habilitée) de contraindre un particulier ou une personne morale à céder la propriété de son bien ou ses droits réels immobiliers dans l'objectif de réaliser un projet déclaré d'utilité publique, et ce, moyennant une juste et préalable indemnité.

Une opération ne peut être légalement déclarée d'utilité publique que si les atteintes à la propriété, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social qu'elle comporte ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt qu'elle présente. De plus, l'opération doit être nécessaire, c'est-à-dire qu'il n'existe pas d'autres possibilités rendant inutiles l'expropriation.

Enfin, la prise de possession par l'expropriant doit toujours être subordonnée au versement préalable d'une indemnité qui, pour être juste, doit couvrir l'intégralité du préjudice direct, matériel et certain causé par l'expropriation. Tous les biens immobiliers et droits réels immobiliers ainsi que quelques biens meubles (les fonds de commerce) sont susceptibles d'expropriation.

La procédure d'expropriation comprend deux phases : une première phase dite « administrative » et une seconde, dite « judiciaire »

La phase administrative se déroule en deux temps :

- ▶ La déclaration d'utilité publique : une phase d'enquête publique précède l'acte déclaratif conformément aux articles L.1 et L 110-1 du Code de l'Expropriation pour cause d'Utilité Publique (partie législative nouvelle créée par ordonnance du 6 novembre 2014). Au vu des résultats de l'enquête, si l'intérêt public du projet est déclaré, le préfet prononce l'utilité publique en prenant un acte déclaratif d'utilité publique (DUP).
- ▶ La cessibilité : une phase d'enquête parcellaire précède l'acte de cessibilité. Elle permet d'identifier les propriétaires concernés et leur permettre de savoir avec exactitude dans quelle mesure leurs biens seront concernés par l'expropriation. Au cours de cette enquête, les intéressés seront appelés à faire valoir leurs droits. Au vu des résultats de l'enquête, le préfet peut déclarer cessibles les biens dont l'expropriation est nécessaire à la réalisation de l'opération d'utilité publique. Il prend alors un acte de cessibilité qui signifie que la propriété peut être transférée à la personne publique expropriante. Cet acte établit la liste de bien concernés, si celle-ci ne résulte pas de la déclaration d'utilité publique (article R-132-1 du Code de l'Expropriation).

Les enquêtes préalables à la DUP et parcellaire durent au minimum 15 jours chacune.

Le dossier de DUP correspond à la **Pièce A** du dossier. L'enquête parcellaire fait l'objet d'un dossier à part (**Pièce D**). Elle sera menée conjointement à l'enquête publique unique.

## Evaluation socio-économique

*L'article 17 de la loi n° 2012- 1558 du 31 décembre 2012 a créé une obligation d'évaluation socioéconomique préalable des projets d'investissements civils financés par l'État, ses établissements publics, les établissements publics de santé ou les structures de coopération sanitaire, tous secteurs confondus. Le décret n° 2013-1211 du 23 décembre 2013 précise que cette obligation concerne les projets dont le financement apporté par l'État et ses établissements publics est supérieur à 20 millions d'euros».*

### **Le coût des travaux de l'opération est estimé (stade AVP – Février 2023) à 68 011 100 € (HT)**

L'évaluation socio-économique est donc nécessaire.

De par le montant en jeu, elle apporte un éclairage comparatif sur les gains pour la commune de Mamoudzou et les territoires avoisinants (bien-être, emploi, habitat, activités,...) et les coûts engendrés par cet investissement.

Le dossier d'évaluation socio-économique correspond à la **Pièce A-8** du présent dossier.

## Mise en compatibilité des documents d'urbanisme (MECDU) 5(Article L.153-54 et suivants du Code de l'Urbanisme)

Les aménagements envisagés dans le cadre du projet sont implantés sur les zonages urbains (UA, UB), à urbaniser (AUp1, AU2) et naturel (N, Ns) du PLU de Mamoudzou.

En l'état, les règlements associés n'autorisent pas entièrement la mise en œuvre de l'ensemble du projet et impliquent une mise en compatibilité.

L'article L.181-9 du Code de l'Environnement précise que « l'autorité administrative compétente peut rejeter la demande d'autorisation environnementale lorsque celle-ci apparaît manifestement insusceptible d'être délivrée eu égard à l'affectation des sols définie par le plan local d'urbanisme en vigueur au moment de l'instruction, à moins qu'une procédure de révision, de modification ou de mise en compatibilité du document d'urbanisme ayant pour effet de permettre cette délivrance soit engagée ».

Conformément à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, la Déclaration d'utilité publique d'une opération « qui n'est pas compatible avec les dispositions des plans locaux d'urbanisme des communes concernées par le projet, ne peut intervenir que si l'enquête publique concernant cette opération est portée à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ».

Le dossier de Mise en Compatibilité du PLU correspond à la **Pièce B** du dossier.

L'article L.153-55 du Code de l'Urbanisme précise que « le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par l'autorité administrative compétente de l'Etat [...] »

## Autorisation environnementale unique

L'autorisation environnementale, est applicable aux activités, installations, ouvrages et travaux suivants, lorsqu'ils ne présentent pas un caractère temporaire: «1 Installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au I de l'article L. 214-3, y compris les prélèvements d'eau pour l'irrigation en faveur d'un organisme unique » [...]

Conformément à l'article L. 181-2. du code de l'Environnement, l'autorisation environnementale tient lieu, dans le cas présent :

- ▶ «Absence d'opposition à déclaration d'installations, ouvrages, travaux et activités mentionnés au II de l'article L. 214-3 ou arrêté de prescriptions applicable aux installations, ouvrages, travaux et activités objet de la déclaration;
- ▶ «Dérogation aux interdictions édictées pour la conservation de sites d'intérêt géologique, d'habitats naturels, d'espèces animales non domestiques ou végétales non cultivées et de leurs habitats en application du 4o de l'article L. 411-2; «
- ▶ Autorisation de défrichement en application des articles L. 214-13, L. 341-3, L. 372-4, L. 374-1 et L. 375-4 du code forestier;

Le pétitionnaire fournit un dossier qui comprend notamment l'étude d'impact prévue par le III de l'article L. 122-1 ou une étude d'incidence environnementale lorsque le projet n'est pas soumis à évaluation environnementale.

**Conformément à l'article L181-9 du Code de l'Environnement**, l'instruction de la demande d'autorisation environnementale se déroule en trois phases :

- ▶ 1° Une phase d'examen ;
- ▶ 2° Une phase d'enquête publique ;
- ▶ 3° Une phase de décision.

Les dossiers constituant la demande d'autorisation environnementale unique du présent projet sont décrits ci-après :

### Dossier d'autorisation au titre de la Loi sur l'eau

La réalisation du projet fait l'objet d'une **procédure au titre de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques** (articles L. 214-1 à L. 214-6 du code de l'environnement).

Le projet est, au regard des aménagements envisagés, concerné par les rubriques citées ci-après de la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application des articles L.214-1 à L.214-6 du Code de l'Environnement, annexée à l'article R.214-1 du même code.

- ▶ 2. 1. 5. 0. Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant supérieure ou égale à 20 ha → **procédure d'autorisation**
- ▶ 3.1.2.0 Installations, ouvrages, travaux ou activités conduisant à modifier le profil en long ou le profil en travers du lit mineur d'un cours d'eau, à l'exclusion de ceux visés à la rubrique 3.1.4.0, ou conduisant à la dérivation d'un cours d'eau sur une longueur de cours d'eau supérieure à 100 m → **procédure d'autorisation**
- ▶ 3.1.4.0. Consolidation ou protection des berges, à l'exclusion des canaux artificiels, par des techniques autres que végétales vivantes sur une longueur de cours d'eau supérieure ou égale à 200m → **procédure d'autorisation**
- ▶ 3.2.2.0 Installations, ouvrages, remblais dans le lit majeur d'un cours d'eau conduisant à la soustraction d'une surface inférieure à 10 000 m<sup>2</sup> → **procédure de déclaration**

→ Le projet relève d'une procédure de demande d'autorisation au titre de la réglementation sur l'eau et les milieux aquatiques et doit faire l'objet d'une enquête publique. Un dossier de demande d'autorisation unique devra donc être déposé au titre du Décret N°2017-81 du 26 janvier 2017.

→ La demande d'autorisation au titre de la Loi sur l'Eau correspond à la Pièce C-1 du dossier.

## Etude d'impact

Le droit des études d'impact est régi par les articles L. 122-1 à L. 122-3 et R. 122-1 à R. 122-15 du code de l'environnement.

**L'article L.122-1 modifié par l'Ordonnance n°2017-80 du 26 janvier 2017 - art. 2 prévoit que tous « les projets de travaux, d'ouvrages ou d'aménagements publics et privés qui, par leur nature, leurs dimensions ou leur localisation sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine, sont précédés d'une évaluation environnementale ».**

Ces projets sont soumis à étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire.

À ce titre, les travaux, ouvrages ou aménagement énumérés au tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, modifié par le Décret n°2016-1110 du 11 août 2016, sont soumis à une étude d'impact soit de façon systématique, soit après un examen au cas par cas, en fonction des critères précisés.

**Conformément au tableau annexé à l'article R.122-2 du Code de l'Environnement, modifié par Décret N°2016-1110 du 11 août 2016, l'aménagement de la ZAC Doujani entre dans le cadre des rubriques 39 et 47 du tableau annexe de l'article R.122-2 du Code de l'Environnement.**

→ L'étude d'impact (et son résumé non technique) correspond à la Pièce C-2 du dossier. Le volet milieu naturel est détaillé dans la Pièce C-3

## Dérogation Espèces Protégées (articles L.441-1 et suivants du Code de l'Environnement)

Les articles L.411-1 et 2 du Code de l'Environnement fixent les principes de protection des espèces protégées et interdisent notamment l'atteinte aux spécimens (la destruction, la mutilation, la capture, ou l'enlèvement des animaux quel que soit leur stade de développement, et de tout ou partie des plantes), la perturbation intentionnelle des animaux dans le milieu naturel et la dégradation des habitats, et, en particulier, les éléments physiques ou biologiques réputés nécessaires à la reproduction ou au repos de l'espèce considérée.

Des dérogations strictement encadrées sont néanmoins possibles, notamment dans l'intérêt de la santé et de la sécurité publiques ou pour d'autres raisons impératives d'intérêt public majeur, y compris de nature sociale ou économique, et pour des motifs ayant des conséquences bénéfiques primordiales pour l'environnement.

La démarche d'intégration écologique du projet a globalement permis de limiter les impacts résiduels sur ces espèces. La demande de dérogation à l'interdiction de destruction d'individus d'espèces de flore et de faune protégées, de perturbation et de perte d'habitat concerne finalement un total de 18 espèces avérées (flore, faune terrestre et aquatique) dans la zone d'étude.

**Une demande de dérogation « espèces protégées » au titre des articles L.411-1 et 2 du Code de l'Environnement en vue du passage en Conseil National de Protection de la Nature est donc nécessaire dans le cadre du projet de la ZAC de Doujani.**

La demande de dérogation « espèces protégées » correspond à la **Pièce C-3** du présent dossier.

### **Demande de dérogation à l'interdiction générale de défricher (article L.311-1 et suivants du Code Forestier)**

A l'exception des jardins et des vergers, toutes les formations végétales comprenant des arbres ou arbustes représentent un état boisé au sens réglementaire. L'ensemble des formations boisées sont couvertes à Mayotte par une interdiction générale de défricher.

Le défrichement est défini (L.311-1 du Code forestier) comme une opération volontaire entraînant directement ou indirectement la destruction de l'état boisé d'un terrain et mettant fin à sa destination forestière (dessouchage par exemple) : il y a changement d'affectation du sol.

**La réalisation de certains aménagements définitifs requiert une dérogation à l'interdiction générale de défricher.**

La demande correspond à la **Pièce C-4** du présent dossier.

Les conditions dans lesquelles une autorisation de défrichement peut être refusée sont définies à l'article L311-3 du Code forestier.

# Objets de l'enquête et textes régissant l'enquête publique

## Objets de l'enquête

Conformément à l'article L.181-10 du Code de l'Environnement, lorsque le projet est soumis à l'organisation de plusieurs enquêtes publiques, dont l'une au moins en application de l'article L.181-1, il est procédé à une enquête publique unique régie par la partie réglementaire du Code de l'Environnement, Livre Ier, Titre II, Chapitre III, Section 2 : Procédure et déroulement de l'enquête publique.

Dans ce cadre juridique, il a été décidé de mener une enquête publique unique portant sur :

- ▶ l'utilité publique du projet d'aménagement de la ZAC de Doujani porté par l'EPFAM, sur la commune de Mamoudzou
- ▶ la mise en compatibilité du PLU de Mamoudzou et son évaluation environnementale
- ▶ l'autorisation environnementale unique du projet d'aménagement de la ZAC de Doujani

**Important** : conformément à l'article L.153-54 du code de l'Urbanisme, la présente enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

Le présent dossier est dressé en vue :

- ▶ d'apprécier l'utilité publique de l'aménagement de la ZAC de Doujani
- ▶ de mettre en compatibilité le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Mamoudzou avec le projet.
- ▶ d'apprécier les effets du projet sur l'environnement et notamment sur la ressource en eau et les milieux aquatiques.

L'enquête publique unique visant à faire autoriser l'aménagement de la ZAC de Doujani portera sur les objets suivants :

- ▶ **1er objet d'enquête** – Enquête publique au titre du L 122-1 et suivant du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique visant à la Déclaration d'Utilité Publique d'une opération ayant une incidence sur l'environnement
- ▶ **2ème objet d'enquête** - Mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme, en application des articles L.153-54 et R.153-13 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ▶ **3ème objet d'enquête** - Enquête publique au titre des articles L.181-1 et suivants du Code de l'Environnement et visant à la réalisation d'aménagements mentionnés au I de l'article L.214-3 du Code de l'Environnement (IOTA) et susceptible de présenter des dangers pour la santé et la sécurité publique
- ▶ **4ème objet d'enquête** – Enquête parcellaire

### IMPORTANT

Dans le cadre de la procédure d'autorisation environnementale en vigueur depuis le 1 mars 2017, l'arrêté d'autorisation préfectoral délivré après cette enquête publique unique portera également sur la demande de dérogation à l'interdiction générale de défricher (art. L.341-3 du code forestier) ainsi que sur le dossier de demande de dérogation « espèces protégées » (CNPN - art. L.411-2 du Code de l'Environnement).

Un seul arrêté d'ouverture de l'enquête est pris dans ce cas, qui précise l'objet de chacune des enquêtes.

Chacune de ces enquêtes garde son objet propre et le commissaire enquêteur est tenu, en émettant ses conclusions, de se prononcer sur chacun de ces différents objets.

## Textes régissant l'enquête publique

Plus particulièrement, la présente enquête est régie par :

- ▶ **1) Le code de l'environnement, notamment les articles :**
  - ◆ L.123-1 à L.123-3 et R.123-1 à R.123-5, relatifs au champ d'application et objet de l'enquête publique,
  - ◆ L.123-4 à L.123-16 et R.123-6 à R.123-23, relatifs à la procédure et au déroulement de l'enquête publique,

Les dispositions relatives :

- ◆ A l'**Ordonnance n° 2017-80 du 26 janvier 2017 relative à l'autorisation environnementale**
  - ◆ Au **Décret n° 2017-81 du 26 janvier 2017 relatif à l'autorisation environnementale** s'appliquent également à cette enquête.
- 
- ▶ **2) Le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, notamment les articles :**
    - ◆ L.110-1 relatif à l'enquête publique à mettre en œuvre lorsque l'opération est susceptible d'affecter l'environnement relevant de l'article L.123-2 du code de l'environnement,
    - ◆ R.112-4, R.112-6 et R.112-7 relatifs au dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique,
- 
- ▶ **3) Le code de l'urbanisme, notamment les articles :**
    - ◆ L. 153-54 et L. 153-55 relatifs à l'objet et aux modalités d'organisation de l'enquête publique d'une opération devant faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique et qui n'est pas compatible avec les dispositions du plan local d'urbanisme,
    - ◆ R. 153-13 relatif à l'examen conjoint de l'Etat, des collectivités territoriales intéressées et des personnes publiques associées des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme et prévoyant que le procès-verbal de cette réunion soit joint au dossier de l'enquête publique

## Organisation, déroulement et insertion de l'enquête dans la procédure administrative

### Procédure et démarches réalisées avant l'enquête publique

#### Concertation préalable

Soucieuse de réussir ce projet dans un environnement de qualité, et de disposer des outils juridiques et procéduraux adaptés à la réalisation d'une telle opération, l'EPFAM a décidé de mettre en œuvre une opération d'aménagement au sens de l'article L 300-1 du Code de l'Urbanisme, au moyen de l'outil d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC).

Dans ce contexte, l'EPFAM a engagé en 2018 les études opérationnelles relatives à la conception et à la maîtrise d'œuvre urbaine du projet, ainsi qu'aux études environnementales liées.

Dans la délibération datant du 22 février 2018, l'EPFAM a approuvé les modalités de concertation suivantes en vue de la création de la ZAC Doujani :

- ▶ **Deux réunions publiques** organisées afin de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population.
- ▶ **Un dossier de concertation mis à disposition,**
- ▶ **Une exposition**

Ces modalités ont été respectées et complétées puisque trois réunions publiques ont été réalisées et l'exposition a fait l'objet de deux étapes.

La concertation a respecté les modalités définies par la décision du conseil administratif de l'EPFAM et a été complétée pour assurer un échange avec la population tout au long des études préalables, permettant ainsi de prendre en considération les remarques exprimées lors des réunions.

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions favorisant les échanges sans restrictions apparentes. Si la première réunion en février 2019 a attiré très peu de personnes, les deux autres ont permis de rassembler un important public, de 100 à 150 personnes.

L'EPFAM a mis d'importants moyens pour communiquer sur les dates d'exposition et de réunions publiques favorisant en cela l'attention des habitants.

Le très peu de remarques sur les registres et la forte participation aux réunions d'avril et octobre 2019 montrent l'intérêt de la population pour un débat direct avec les élus et les acteurs du projet.

## Création de la ZAC

Après plusieurs mois de travail et d'échanges avec les habitants, les réflexions et études menées ont permis d'affiner le périmètre de l'opération, son programme prévisionnel et les orientations d'aménagement.

A l'issue de ces études et de la concertation, le conseil d'administration de l'EPFAM a approuvé, par la délibération 2019-33 du 28 novembre 2019, le dossier de création de la ZAC. Néanmoins, l'acte de création de la ZAC est du ressort du préfet. L'arrêté préfectoral de création de la ZAC 2022-SG-213 a été pris le 31 mars 2022.

## Réalisation de la ZAC

Les études d'avant-projet ont permis d'affiner le programme des équipements publics à réaliser, celui des constructions à réaliser et les modalités prévisionnelles de financement. Le conseil communautaire de la CADEMA a approuvé, par la délibération 2023-0042 du 2 mai 2023, le dossier de réalisation de la ZAC. La délibération 2023-0043 approuve spécifiquement le programme des équipements publics de la ZAC, qui pourront dès lors être incorporés dans le patrimoine de la communauté d'agglomération dès réception des ouvrages.

## Versement des données brutes de biodiversité acquises à l'occasion des études

Le cadre d'application du dépôt légal de données brutes de biodiversité a été révisé par la loi Climat et résilience et un nouveau décret du 27 juin 2022 (codifié à l'article D.411-21-1 du CE). Les précisions suivantes ont été ajoutées concernant les délais de versement des données brutes. Il est désormais précisé que le versement des données brutes du dossier initial doit être effectué avant le début de la participation du public lorsque celle-ci est requise.

Le versement des données a bien été réalisé, comme le justifie l'annexe 3 « certificat de dépôt » daté de mars 2022.

## Examen du dossier et avis de l'autorité environnementale

*(Article R181-16 à R.181-35 du Code de l'Environnement)*

Conformément à l'article L.181-11 du Code de l'Environnement, les règles de procédure et de consultation relatives à l'autorisation environnementale se substituent aux règles de procédure et de consultation prévues par les autres livres du même code et par les autres législations, en tant qu'elles sont relatives à la délivrance des décisions mentionnées à l'article L.181-2.

Suite au dépôt du dossier, si celui-ci s'avère complet aux regards des éléments exigés pour les procédures d'autorisation sollicitées, le préfet délivre un accusé de réception et délègue l'instruction au Service coordonnateur. Dans le cas présent, il s'agit du Service Police de l'Eau de la DEAL.

Si l'instruction fait apparaître que le dossier n'est pas complet ou régulier, ou ne comporte pas les éléments suffisants pour en poursuivre l'examen, le préfet peut demander au pétitionnaire de compléter le dossier. Le délai de la phase d'examen peut alors être suspendu jusqu'à la réception de la totalité des éléments nécessaires. Les délais laissés aux autorités, organismes et personnes consultés dans cette phase d'examen sont également suspendus.

Le projet nécessitant l'avis du Conseil National de la Protection de la Nature (CNPN) en application de l'article R.181-28, la phase d'examen a, en l'absence de suspension de délai, une durée minimum de **cing mois** à compter de la date de l'accusé de réception du dossier.

Durant cette période, le service coordonnateur sollicite les services de l'Etat concernés par la demande dans le cadre d'une consultation inter-services (CIS). Le Préfet sollicite, quant à lui, le directeur général de l'agence régionale de santé (ARS), la Commission Locale de l'Eau (CLE), le gestionnaire du domaine public (Département) et l'Office national des Forêts (ONF). Les avis sont rendus dans un délai de quarante-cinq jours à compter de la saisine de ces instances par le préfet, et réputés favorables au-delà du délai dans lequel ils auraient dû être rendus.

L'autorisation portant également sur la dérogation « espèces protégées » en application du 4° de l'article L.411-2, le préfet saisit également pour avis le CNPN, qui se prononcera dans le délai de deux mois. Si l'avis est défavorable ou assorti de réserves, le préfet saisit alors pour avis conforme le ministre chargé de la protection de la nature.

Le projet étant soumis à évaluation environnementale en application de l'article L.122-1, le dossier ainsi que l'ensemble des avis sont transmis, dans un délai de 45 jours suivant la réception de la demande, à l'Autorité Environnementale qui est chargée de rendre un avis sur la qualité de l'étude d'impact et la manière dont l'environnement est pris en compte dans les plans, programmes et projets.

Cet avis est signé par la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable (CGEDD). Conformément à l'art R 122-7 du code de l'Environnement, l'autorité environnementale se prononce dans les trois mois suivant la date de réception du dossier.

**Cet avis, et les réponses du maître d'ouvrage, sont insérés en annexe du dossier d'enquête publique conformément aux dispositions des articles R.122-9 et R.123-8 du Code de l'Environnement.**

### **Examen conjoint des personnes publiques et privées**

Ce projet nécessitant par ailleurs une mise en compatibilité du PLU de la Commune de Mamoudzou, les dispositions proposées pour assurer cette mise en compatibilité font l'objet d'un examen conjoint des personnes publiques et privées citées à l'article L.153-54 du Code de l'Urbanisme, dans les conditions prévues à l'article R.153-13 du Code de l'Urbanisme, soit avant l'ouverture de l'enquête publique.

**Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint sera joint au dossier de l'enquête publique.**

## Organisation de l'enquête

### **Ouverture de l'enquête**

Suite à l'avis de l'autorité environnementale, le dossier complet est envoyé au Préfet qui saisit alors le Président du tribunal administratif dans le ressort duquel se situe le siège du maître d'ouvrage et lui adresse une demande d'ouverture d'enquête en lui précisant ses caractéristiques principales (notamment son objet et sa période proposée) en vue de la désignation d'un commissaire enquêteur ou d'une commission d'enquête, chargé(e) de la conduite de l'enquête publique.

L'avis d'ouverture de l'enquête, publié par le Préfet de Mayotte, précise :

- 1. L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée ;*
- 2. La ou les décisions pouvant être adoptée(s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation ;*
- 3. Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, et de leurs suppléants ;*

4. Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ouvert à cet effet ; en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête ;

5. Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations ;

6. Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées ;

7. La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

8. L'existence d'une évaluation environnementale, d'une étude d'impact ou, à défaut, d'un dossier comprenant les informations environnementales se rapportant à l'objet de l'enquête, et du lieu où ces documents peuvent être consultés ;

9. L'existence de l'avis de l'autorité administrative de l'Etat compétente en matière d'environnement mentionné aux articles L. 122-1 et L. 122-7 du présent code ou de l'article L. 121-12 du code de l'urbanisme et le lieu où il peut être consulté ;

« Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête. »

## Publicité

La publicité de l'avis d'enquête publique est régie par l'article R123-11 du code de l'environnement, qui précise ceci :

« Un avis portant les indications mentionnées à l'article R. 123-9 à la connaissance du public est publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le ou les départements concernés.

II. - L'avis mentionné au I est publié sur le site internet de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête. Si l'autorité compétente ne dispose pas d'un site internet, cet avis est publié, à sa demande, sur le site internet des services de l'Etat dans le département. Dans ce cas, l'autorité compétente transmet l'avis par voie électronique au préfet au moins un mois avant le début de la participation, qui le met en ligne au moins quinze jours avant le début de la participation.

III. - L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête désigne les lieux où cet avis doit être publié par voie d'affiches et, éventuellement, par tout autre procédé.

Pour les projets, sont au minimum désignées toutes les mairies des communes sur le territoire desquelles se situe le projet.

Cet avis est publié **quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête** et pendant toute la durée de celle-ci.

IV. - En outre, dans les mêmes conditions de délai et de durée, et sauf impossibilité matérielle justifiée, le responsable du projet procède à l'affichage du même avis sur les lieux prévus pour la réalisation du projet.

Ces affiches doivent être visibles et lisibles, s'il y a lieu, des voies publiques, et être conformes à des caractéristiques et dimensions fixées par arrêté du ministre chargé de l'environnement. »

## Déroulement de l'enquête

La durée de l'enquête unique ne peut être inférieure à la durée minimale la plus longue prévue par l'une des réglementations, soit un mois. Elle peut en outre être prolongée sur décision du commissaire enquêteur ou du Président de la commission d'enquête, pour une durée maximale de 30 jours.

La décision de prolonger l'enquête publique doit être notifiée au Préfet huit jours avant la date initialement prévue de fin d'enquête publique. Par ailleurs, un affichage doit être réalisé dans les mairies, ainsi qu'à proximité des aménagements prévus.

Le Commissaire-enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

Un dossier d'enquête consultable par le public doit être mis à disposition en mairie, ainsi qu'en préfecture.

Un registre d'enquête est tenu à la disposition du public, pendant la durée de l'enquête, de manière à pouvoir recueillir les appréciations, suggestions ou contre-propositions. L'enquête unique fait l'objet d'un registre d'enquête unique. Ce document est établi par le commissaire enquêteur ou un des membres de la commission d'enquête. Les observations peuvent également être adressées par correspondance au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête reçoit, aux heures de permanence précisées dans l'arrêté, toute personne qui demande à être entendue. Il peut visiter les lieux concernés, à l'exception des lieux d'habitation, entendre toutes les personnes qu'il juge opportun et convoquer le Maître d'Ouvrage, ainsi que les autorités administratives intéressées.

Il peut également organiser, sous sa présidence, des réunions d'information et d'échange avec le public en présence du Maître d'Ouvrage.

## A l'issue de l'enquête

La clôture de l'enquête publique ainsi que la rédaction du rapport du commissaire enquêteur et la diffusion de son rapport, sont régies par les articles R.123-18, R.123-19, R.123-20 et R.123-21 qui précisent notamment :

« Art R.123-18 –

*A l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête est mis à disposition du commissaire enquêteur ou du président de la commission d'enquête et clos par lui. En cas de pluralité de lieux d'enquête, les registres sont transmis sans délai au commissaire enquêteur ou au président de la commission d'enquête et clos par lui.*

*Après clôture du registre d'enquête, le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête rencontre, dans un délai de huit jours, le responsable du projet, plan ou programme et lui communique les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le délai de huit jours court à compter de la réception par le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête du registre d'enquête et des documents annexés. Le responsable du projet, plan ou programme dispose d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.*

*Lorsque l'enquête publique est prolongée en application de l'article L. 123-9, l'accomplissement des formalités prévues aux deux alinéas précédents est reporté à la clôture de l'enquête ainsi prolongée »*

L'enquête unique fait l'objet d'un rapport unique du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, ainsi que de conclusions motivées au titre de chacune des enquêtes publiques initialement requises.

« Art R.123-19 - *Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies.*

*Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, plan ou programme, la liste de l'ensemble des pièces figurant dans le dossier d'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des propositions et contre-propositions produites durant l'enquête et, le cas échéant, les observations du responsable du projet, plan ou programme en réponse aux observations du public.*

*Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.*

*Le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête transmet à l'autorité compétente pour organiser l'enquête l'exemplaire du dossier de l'enquête déposé au siège de l'enquête, accompagné du ou des*

registres et pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées. Il transmet simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées au président du tribunal administratif.

Si, dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur n'a pas remis son rapport et ses conclusions motivées, ni présenté à l'autorité compétente pour organiser l'enquête, conformément à la faculté qui lui est octroyée à l'article L. 123-15, une demande motivée de report de ce délai, il est fait application des dispositions du quatrième alinéa de l'article L. 123-15.

Art. R123-20 - A la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, l'autorité compétente pour organiser l'enquête, lorsqu'elle constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, peut en informer le président du tribunal administratif ou le conseiller délégué par lui dans un délai de quinze jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue, dispose de quinze jours pour demander au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue dans ce délai de quinze jours, la demande est réputée rejetée. La décision du président du tribunal administratif ou du conseiller qu'il délègue n'est pas susceptible de recours.

Dans un délai de quinze jours à compter de la réception des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, le président du tribunal administratif ou le conseiller qu'il délègue peut également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, lorsqu'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête est tenu de remettre ses conclusions complétées à l'autorité compétente pour organiser l'enquête et au président du tribunal administratif dans un délai de quinze jours.

L'autorité chargée d'ouvrir et d'organiser l'enquête adresse, dès leur réception, copie du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête à chacune des autorités compétentes pour prendre les décisions en vue desquelles l'enquête unique a été organisée, au président du tribunal administratif et aux maîtres d'ouvrage du projet, plan ou programme.

## Les décisions pouvant être adoptées à l'issue de l'enquête

### La déclaration d'utilité publique et la déclaration de projet

Pour les opérations justifiant d'une enquête publique au titre de l'article L123-1 susvisé, en application de l'article L126-1 du Code de l'Environnement, une déclaration de projet sera nécessaire :

« Lorsqu'un projet public de travaux, d'aménagements ou d'ouvrages, aura fait l'objet d'une enquête publique en application du chapitre III du présent titre » (art. L126-1 du Code de l'Environnement).

La déclaration de projet est une procédure postérieure à l'enquête publique.

### Article L122-1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

La déclaration d'utilité publique des opérations susceptibles d'affecter l'environnement relevant de l'article L. 123-2 du code de l'environnement est soumise à l'obligation d'effectuer la déclaration de projet prévue à l'article L. 126-1 du code de l'environnement.

Si l'expropriation est poursuivie au profit d'une collectivité territoriale, d'un de ses établissements publics ou de tout autre établissement public, l'autorité compétente de l'Etat demande, au terme de l'enquête publique, à la collectivité ou à l'établissement intéressé de se prononcer, dans un délai qui ne peut excéder six mois, sur l'intérêt général du projet dans les conditions prévues à l'article L. 126-1 du code de l'environnement. Après transmission de la déclaration de projet ou à l'expiration du délai imparti à la collectivité ou à l'établissement intéressé pour se prononcer, l'autorité compétente de l'Etat décide de la déclaration d'utilité publique.

[...]

L'acte déclarant d'utilité publique l'opération est accompagné d'un document qui expose les motifs et considérations justifiant son utilité publique.

Au terme de la procédure d'enquête publique et au vu du dossier correspondant, de l'avis de la commission d'enquête et de la déclaration de projet, l'Utilité Publique pourra être prononcée par un arrêté préfectoral au plus tard un an après la clôture de l'enquête, et publiée au recueil des actes administratifs.

L'opération sera déclarée d'utilité publique si le coût financier, les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics ne sont pas excessifs au regard de l'intérêt général qu'elle présente.

L'arrêté de Déclaration d'Utilité Publique pourra comporter des prescriptions particulières en matière de protection de l'environnement.

La validité de l'arrêté préfectoral de Déclaration d'Utilité Publique est de 5 ans et peut être prorogée pour une nouvelle durée de 5 ans.

En cas de contestation, l'acte déclaratif d'Utilité Publique peut faire l'objet d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter de sa date de publication. L'acte de DUP doit être affiché dans la mairie concernée par le projet. Le jour de l'affichage sert de point de départ aux intéressés pour contester la DUP et engager un recours devant le tribunal administratif.

### Mise en compatibilité

Au terme de l'enquête publique, le préfet transmet à la commune le dossier de mise en compatibilité du PLU éventuellement modifié au vu des résultats de l'enquête, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, ainsi que le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint. Le conseil communautaire ou municipal dispose d'un délai de deux mois pour se prononcer. Son avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans ce délai (articles L. 153-57 1° et R. 153-14 du code de l'urbanisme).

Le décret ou l'arrêté préfectoral de DUP emporte mise en compatibilité du PLU (article L. 153-58 1° du code de l'urbanisme). La décision de mise en compatibilité devient exécutoire dès l'exécution de l'ensemble des formalités de publication et d'affichage (art L.153-59 du Code de l'Urbanisme).

### La déclaration de cessibilité

A l'issue de l'enquête parcellaire, le préfet prononce un arrêté préfectoral qui doit déterminer avec précision les parcelles à exproprier. Cet arrêté doit être obligatoirement notifié aux propriétaires qui vont être expropriés. Il est ensuite transmis au juge de l'expropriation dans les 6 mois suivant la notification.

L'avis et les pièces de l'enquête parcellaire auxquelles se réfère l'arrêté de cessibilité doivent parvenir à l'autorité préfectorale antérieurement au dit arrêté.

Aucun délai n'est prévu entre la clôture de l'enquête parcellaire et l'arrêté de cessibilité.

L'arrêté est publié au recueil départemental des actes administratifs et notifié au propriétaire du bien à exproprier par lettre recommandée avec accusé de réception.

L'arrêté de cessibilité est un acte non réglementaire. Il doit, en conséquence, être notifié, mais la régularité ou l'absence de cette notification n'est pas soumise au contrôle du juge judiciaire.

L'arrêté de cessibilité est caduc s'il n'a pas été transmis au greffe du juge de l'expropriation dans les 6 mois de sa date et l'ordonnance qui vise un tel arrêté doit être annulée.

## L'arrêté d'autorisation unique

Art. R. 181-41 du Code de l'environnement

« Le préfet statue sur la demande d'autorisation environnementale dans les deux mois à compter du jour de réception par le pétitionnaire du rapport d'enquête transmis par le préfet en application de l'article R. 123-21, sous réserve des dispositions de l'article R. 214-95 [...]».

Art. R. 181-43 du Code de l'environnement

« L'arrêté d'autorisation environnementale fixe les prescriptions nécessaires au respect des dispositions des articles L. 181-3 et L. 181-4. Il comporte notamment les mesures d'évitement, de réduction et de compensation et leurs modalités de suivi qui, le cas échéant, sont établies en tenant compte des prescriptions spéciales dont est assorti le permis de construire, le permis d'aménager, le permis de démolir ou la décision prise sur la déclaration préalable en application de l'article R. 111-26 du code de l'urbanisme.

[...]

« Il comporte également :

«1 S'il y a lieu, les prescriptions de nature à réduire ou à prévenir les pollutions à longue distance ainsi que les pollutions transfrontalières ;

«2 Les conditions d'exploitation de l'installation de l'ouvrage, des travaux ou de l'activité en période de démarrage, de dysfonctionnement ou d'arrêt momentané ;

«3 Les moyens d'analyses et de mesures nécessaires au contrôle du projet et à la surveillance de ses effets sur l'environnement, ainsi que les conditions dans lesquelles les résultats de ces analyses et mesures sont portés à la connaissance de l'inspection de l'environnement ;

«4 Les conditions de remise en état après la cessation d'activité.

[...]



# La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet

D'autres procédures sont également nécessaires avant le démarrage des travaux

## Occupation du Domaine Public Fluvial (DPF)

Le Mro Wa Doujani fait partie intégrante du Domaine Public Fluvial du Département à Mayotte.

A ce titre, un dossier de demande d'un titre pour l'Occupation Temporaire du Domaine Public Fluvial doit être adressé en un exemplaire par voie postale en en lettre recommandée avec accusé de réception (ainsi que par voie électronique) au gestionnaire du DPF.

L'acte domanial final sera pris ultérieurement notamment sur la base de certains éléments techniques complémentaires que le stade d'avancement actuel des études de conception ne permet pas de détailler.

## Autorisation de voirie

Conformément à l'article L.113-2 du Code de la Voirie Routière, pour effectuer des travaux sur la voie publique ou occuper temporairement le domaine public routier, il est nécessaire d'obtenir un permis de voirie auprès du gestionnaire.

## Déviations de réseaux

Les articles L.554-1 et suivants du code de l'environnement prévoient que les travaux projetés à proximité des canalisations et des réseaux souterrains, aériens, ou subaquatiques de toutes catégories doivent être déclarés à leurs exploitants avant leur exécution par :

- ▶ la déclaration de projet de travaux (DT) faite par le maître d'ouvrage
- ▶ la déclaration d'intention de commencement des travaux (DICT) faite par l'exécutant des travaux.

## Déclaration au préfet des bruits liés au chantier

Selon les termes de la loi n° 92-1444 du 31 décembre 1992, dite « loi sur le bruit » et codifiée aux articles L. 571-1 à L. 571-26 et suivants du Code de l'Environnement, une déclaration sera faite à la Préfecture au titre des bruits temporaires liés au chantier.

En vertu de cette réglementation, le Préfet pourra imposer, par arrêté, des dispositions particulières après avis du maire de Mamoudzou.

## Les autorisations d'urbanisme

Les constructions et aménagement réalisés dans le cadre du projet pourront être soumis à permis de construire, permis d'aménager, déclaration préalable ou permis de démolir en application des dispositions R. 421-1 et suivants du code de l'Urbanisme.

## Annexes

**Délibération du Conseil d'Administration de l'EPFAM relative à l'engagement d'une procédure d'enquête publique unique au titre du Code de l'environnement, préalable à Déclaration d'Utilité Publique portant la mise en compatibilité du PLU de la commune de Mamoudzou, conjointe à une enquête parcellaire et portant l'autorisation environnementale unique dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Doujani**



## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 28 novembre 2019

Délibération 2019 - 34.

Mise en œuvre d'une procédure d'enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à la déclaration d'utilité publique portant la mise en comptabilité du PLU de la commune de Mamoudzou, conjointe à une enquête parcellaire et portant l'autorisation environnementale unique dans le cadre de la réalisation de la ZAC de Doujani.

Vu le Code de l'environnement,

Vu le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique et notamment ses articles R-112-4 à R-112-27 et R-131-1 à R-131-14

Vu le code de l'urbanisme et notamment ses articles L-153-54 à L-153-59,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n°2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2017-19 en date du 30 novembre 2017 relative à la convention opérationnelle passée avec la Ville de Mamoudzou,

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2017-26 en date du 30 novembre 2017 relative à la convention de maîtrise foncière passée avec la Ville de Mamoudzou,

Vu la délibération du conseil d'administration n° 2018-05 en date du 22 février 2018 approuvant les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation de la ZAC de Doujani,

Vu la délibération n°2019-29 du 28 novembre 2019, tirant le bilan de la concertation,

Vu la délibération n°2019-30 du 28 novembre 2019, approuvant le dossier de création de la ZAC de Doujani,

Le projet défini dans le cadre des études préalables recouvre un périmètre de 57,46 ha devant permettre la construction d'environ 2000 à 2500 nouveaux logements, des équipements publics, des locaux pour des activités et des commerces, tout en prêtant une attention à la restauration de la rivière et du coteau au sud, à la requalification du village de Doujani.

Considérant l'importance du projet au vu des problématiques de la Ville de Mamoudzou et du territoire,

Considérant l'importance du projet au vu des problématiques de la commune et du territoire,

Considérant les difficultés actuellement rencontrés avec certains propriétaires pour échanger (refus la discussion) ou pour avoir un accord amiable (négociation engagée depuis plus d'une année et toujours pas d'accord trouvé) ;

Considérant la présentation du projet et des plans d'aménagement de la ZAC ;

Considérant le caractère d'utilité publique du projet,

Considérant la nécessité de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation du projet de la ZAC de Doujani et de la mise ne compatibilité du PLU,

Sur proposition de son Président,

Le Conseil d'administration, après en avoir délibéré

- 1- Décide de procéder à l'acquisition de la totalité de l'emprise nécessaire à la réalisation de cette opération, soit à l'amiable soit par voie d'expropriation,
- 2- Autorise M. le Directeur Général de solliciter monsieur le préfet pour l'ouverture d'une enquête publique unique :
  - a. préalable à la déclaration d'utilité publique, portant mise en comptabilité du PLU de la Ville de Mamoudzou,
  - b. conjointe à une enquête parcellaire engagée à l'encontre des propriétaires des parcelles comprises dans le périmètre de l'opération
  - c. relative à l'autorisation environnementale unique.
- 3- Autorise M. le Directeur Général :
  - a. à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération,
  - b. à l'acquisition des parcelles concernées par le présent projet et le cas échéant à la poursuite de la procédure d'expropriation
  - c. à la notification de tous les documents : arrêtés, offres indemnitaires, mémoires, saisine du juge, demande de l'arrêté de cessibilité,
  - d. à représenter l'EPFAM dans la procédure d'expropriation notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience...

Mamoudzou le 28 novembre 2019

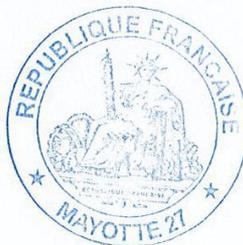
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 05 NOV. 2019

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

Jean-François COLOMBET



# Bilan de concertation relatif au dossier de création de la ZAC de Doujani





**Projet de la ZAC de Doujani à Mamoudzou**  
Rapport tirant le bilan de la concertation préalable à la  
création de la ZAC

NOVEMBRE 2019





## Sommaire

<b>Volet 1 </b>	<b>Avant-propos et contexte de la concertation .....</b>	<b>5</b>
1	Le contexte opérationnel et réglementaire .....	6
2	Les premières caractéristiques du projet proposé .....	7
<b>Volet 2 </b>	<b>Mise en œuvre de la concertation .....</b>	<b>11</b>
1	Les modalités de concertation arrêtées .....	12
2	Le déroulé de la concertation .....	12
A	<i>Une première réunion publique le 8 février 2019.....</i>	<i>12</i>
B	<i>Notice de présentation du projet.....</i>	<i>14</i>
C	<i>Premier volet de l'exposition.....</i>	<i>14</i>
D	<i>Une deuxième réunion publique le 19 avril 2019.....</i>	<i>16</i>
E	<i>Deuxième volet de l'exposition.....</i>	<i>25</i>
F	<i>Troisième réunion publique le 18 octobre 2019.....</i>	<i>27</i>
G	<i>Deux ateliers sur invitation pour aborder les sujets de requalification du quartier actuel .....</i>	<i>33</i>
<b>Volet 3 </b>	<b>Le bilan de la concertation .....</b>	<b>39</b>
1	Synthèse du déroulement de la concertation .....	40
2	Bilan et prise en considération .....	40
<b>Volet 4 </b>	<b>Annexes .....</b>	<b>43</b>
1	Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation .....	44
2	Dossiers de presse .....	47
3	Dossier de présentation du projet à disposition du public .....	57
4	Panneaux des expositions .....	65
A	<i>Première exposition du 23 avril au 23 mai 2019.....</i>	<i>65</i>
B	<i>Deuxième exposition du 25 septembre au 26 octobre 2019.....</i>	<i>70</i>





## **Volet 1 |** Avant-propos et contexte de la concertation



## 1 | Le contexte opérationnel et réglementaire

La ville de Mamoudzou a entamé depuis plusieurs années une réflexion quant au développement et l'aménagement d'un nouveau secteur dédié principalement à l'accueil de logements, dans le prolongement du quartier de Doujani, dans le village de M'Tsapéré.

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, créé par la loi 2015-1268 du 14 octobre 2015 et conformément à son décret d'application n°2017-341 du 15 mars 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial qui intervient en compte propre ou auprès des différentes collectivités.

Au service du développement des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPFAM est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter d'une part, l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés ou de l'autre procéder, en compte propre, à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces travaux d'aménagement.

Une convention d'aménagement a été signée le 7 mai 2018 entre la ville de Mamoudzou et l'EPFAM, ce dernier se voyant ainsi confier le rôle d'aménageur.

L'option d'une mise en œuvre de l'opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue.

Article L311-1 du code de l'urbanisme

*Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.*

.....

A l'été 2018, l'EPFAM a lancé des études préalables pour préciser le programme, définir les grandes options d'aménagement, vérifier la faisabilité technique et financière du projet afin de s'acheminer vers une première étape, à savoir la création de la ZAC.

Parallèlement, des études environnementales ont été conduites pour inventorier les différents milieux et mesurer les impacts du futur projet sur l'environnement.

Tout projet de ZAC doit faire l'objet d'une concertation définie par les articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

Article L103-2 du code de l'urbanisme :

*Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :*

*1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme ;*



## 2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain.

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a défini les modalités de concertation préalable dans une décision en date du 22 février 2018.

## 2 | Les premières caractéristiques du projet proposé

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani a pour ambition de répondre à des enjeux majeurs pour Mayotte et plus particulièrement à ceux de l'agglomération de Mamoudzou, à savoir prendre en considération une croissance démographique soutenue, en offrant de nouveaux espaces capables d'accueillir des logements.

Le choix du site de Doujani répond également à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud.

La vallée de Doujani est très représentative de la géographie de Mayotte, avec de forts enjeux environnementaux et paysagers, une topographie contrainte et des aléas notables. Elle subit également une pression anthropique avec l'installation d'un habitat précaire qui prolifère le long de la rivière et sur certains versants du coteau. La route d'accès à la carrière et le trafic des poids-lourds constituent une autre forme de pression.

Les études préalables ont fait l'objet de plusieurs comités de pilotage entre octobre 2018 et mai 2019 associant l'EPFAM, les élus de Mamoudzou, les services de la ville et de la CADEMA, et de nombreux acteurs locaux et notamment les services de l'Etat, du Conseil Départemental...

Ces travaux ont permis de définir le contour du futur projet envisagé dans le cadre de la ZAC de Doujani qui devra pouvoir se mettre en œuvre autour de dix objectifs :

- + 1 / Nettoyer et restaurer la rivière pour en faire un milieu naturel reconstitué, ouvert sur la ville,
- + 2/ Consolider et cultiver le coteau comme espace nourricier et protecteur, un espace de détente et de grand parc agro-forestier,
- + 3/ Eradiquer le logement insalubre et illégal, prendre en considération les familles concernées pour offrir des solutions d'hébergement adaptées,
- + 4/ Relier le village de Passamaïnty, pour associer ces deux polarités dans l'aménagement de ce secteur de Mamoudzou,
- + 5/ Accueillir des habitants aux parcours diversifiés, par une offre de nouveaux logements et de services associés,
- + 6/ Requalifier et développer une offre d'équipements répondant aux attentes des résidents,



- + 7/ Requalifier, rénover, renouveler les lotissements de Doujani, future «façade» urbaine de l'écoquartier, et pour participer notamment à l'offre de nouveaux logements,
- + 8/ Améliorer et faciliter les déplacements tous modes, à une échelle élargie,
- + 9/ Mettre en œuvre une démarche de développement durable, en sélectionnant des actions ayant vocation d'exemplarité et d'innovation,
- + 10/ Développer une gouvernance de projet, en associant les publics et les usagers.

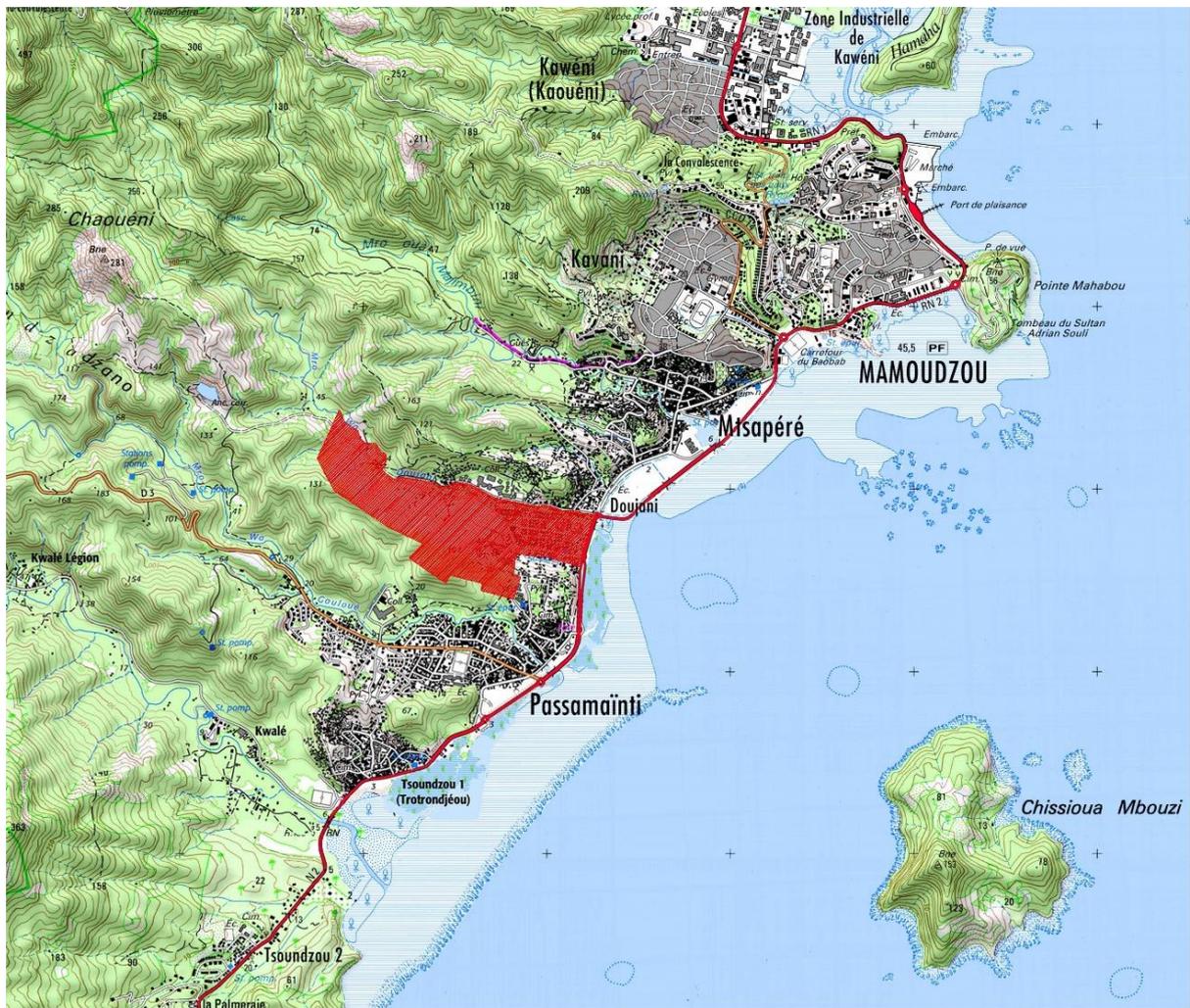
Le projet propose une double approche à savoir la requalification du quartier actuel de Doujani en associant largement les habitants, et le développement d'un nouveau secteur, à l'ouest, en extension sur les parcelles prévues en urbanisation future au PLU de Mamoudzou.

Le programme pourrait alors se décliner dans un futur périmètre de ZAC couvrant une superficie d'environ 57 ha. Il permettra de mettre en œuvre plusieurs actions d'aménagement :

- + La réhabilitation du village de Doujani,
- + La mise en œuvre d'infrastructures urbaines afin de viabiliser des ilots accueillant des opérations immobilières,
- + La restauration d'une section de la rivière Mro Wa Doujani,
- + La restauration d'une partie du coteau Sud.

Au regard des orientations du projet, le programme proposé s'établirait selon les dispositions suivantes :

- + Environ 2 000 à 2 200 logements à construire sur les 2 000 à 2 500 qui pourraient accueillir à terme le périmètre de ZAC en intégrant les logements existants et réhabilités sur le secteur village,
- + Des équipements publics,
- + Des surfaces de plancher dédiées à des activités de services, tertiaires, artisanales, commerciales.



*Situation du projet de ZAC pressenti*





## **Volet 2** | Mise en œuvre de la concertation



## 1 | Les modalités de concertation arrêtées

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a défini les modalités de concertation préalable dans une décision en date du 22 février 2018. Celle-ci devaient comprendre a minima :

- + Deux réunions publiques,
- + Un dossier de concertation mis à disposition,
- + Une exposition.

Ces modalités ont été respectées et complétées puisque trois réunions publiques ont été réalisées et l'exposition a fait l'objet de deux étapes.

Par contre les réunions publiques se sont déroulés, non pas en mairie de Mamoudzou mais sur le quartier de Doujani, ce dispositif semblant plus approprié pour mobiliser le public.

A noter également que deux ateliers de travail ont été organisés pour conduire des réflexions plus approfondies sur le quartier actuel de Doujani. Ces ateliers ne peuvent être directement intégrés au bilan de la concertation préalable puisqu'ils n'étaient pas ouverts au public mais sur invitation. Il est apparu toutefois important de les mentionner car ils enrichissent les méthodes envisagées pour l'amélioration de l'habitat et l'installation d'activités économiques.

## 2 | Le déroulé de la concertation

### A | Une première réunion publique le 8 février 2019

#### # *Objet de la réunion*

Cette première réunion publique avait pour objectif de présenter les premières orientations générales du projet et de lancer les débats avec la population. Il avait été convenu par la Ville de Mamoudzou et l'EPFAM que la réunion se tiendrait dans une salle de classe de l'école élémentaire Doujani 2, qui se trouve à proximité du futur projet d'aménagement.

Il a en effet été estimé plus judicieux que cette réunion d'échange et d'information avec la population ait lieu au plus proche du site de projet plutôt que dans le hall de la Mairie de Mamoudzou comme spécifié dans la délibération fixant les modalités de la concertation, et ce pour l'ensemble des réunions.

#### # *Modalités d'information de la population*

La population a été invitée à participer à cette première réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- + Spot radio



Un spot radio a été enregistré puis diffusé sur Kwezi FM durant la semaine précédant la réunion publique. Des spots de 30s chacun ont été diffusés en français et shimaoré, 4 fois par jour entre 5h55 et 8h30 du lundi 4 février au vendredi 8 février.

- + Dossier de presse

Un dossier de presse présentant les grandes orientations du projet a été envoyé à la presse locale le mercredi 6 février accompagné d'une invitation à participer à la réunion publique.

Le dossier de presse a été transmis aux publications suivantes : Mayotte Hebdo, le Journal de Mayotte, Mayotte Première, L'Info Kwezi.

- + Bouche à oreilles dans les mosquées

La Ville de Mamoudzou s'est chargée de faire passer l'information via le bouche-à-oreilles dans les mosquées.

### # **Participants institutionnels**

- + La Ville de Mamoudzou était représentée par M. Mohamed Moindjie, adjoint au maire de Mamoudzou, élu du quartier de Doujani, et le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement et la chargée de communication de la ville,
- + Le directeur de l'EPFAM et la chargée d'opérations du projet d'aménagement de Doujani,
- + Des représentants du groupement en charge de la maîtrise d'œuvre et conception urbaine du projet.

### # **Public**

Force est de constater que peu de personnes ont pu être mobilisées par la communication mise en œuvre autour de la réunion publique, puisque le public se composait de quelques personnes.

Cela peut en partie s'expliquer par les fortes pluies qui sont tombées sur Mamoudzou dans l'après-midi. Au vu de cette faible mobilisation, deux classes de CM2 de l'école de Doujani 2 ont été sollicitées pour participer à la réunion. Il s'agissait d'un public d'environ trente enfants d'une dizaine d'années, habitant pour la plupart à Doujani même ou à proximité du site de projet.

Les échanges ont eu lieu avec les trois femmes étant venues, ainsi qu'avec la trentaine d'enfants.

### # **Déroulé**

M. Moindjie a ouvert la séance en remerciant les participants de leur présence.

Attila Cheyssial, représentant le groupement de maîtrise d'œuvre a présenté les grandes orientations du projet d'aménagement à ce jour, soulignant en particulier les problématiques suivantes :

- + Un site dans une vallée avec des coteaux très pentus et fortement impactés par l'aléa glissement de terrain,
- + Un site aujourd'hui occupé par de l'habitat informel précaire, à flanc de pente et qui représente bien souvent un danger pour la sécurité des habitants,



- + Une rivière sale et envahie de déchets dont les rives sont fortement érodées et dont l'accès est difficile,
- + La nécessité de produire des logements à étage pour optimiser les terrains constructibles,
- + La nécessité de proposer aux habitants des espaces publics sécurisés.

Cette présentation a été suivie d'un temps d'échange avec les participants.

La séance a été levée par M. Moindjie vers 18h30.

### # Synthèse des échanges

- + Confirmation que les habitants du site ont bien conscience du danger représenté par l'habitat précaire à flanc de pente lors des épisodes sismiques et de vents violents,
- + Appropriation par les participants de la nécessité de :
  - Requalifier la rivière pour en faire un lieu agréable et mis en valeur,
  - Proposer des logements à étage afin de loger un plus grand nombre de personnes,
  - Sortir les populations de situations de danger immédiat pour leur personne.
- + Le projet de ZAC ne doit pas faire oublier la nécessité de restructurer et d'améliorer la qualité de l'existant dans le village de Doujani. Il est souligné que l'école Doujani 2 devrait être rénovée et repeinte. Les fissures qui sont apparues à la suite des épisodes sismiques devraient être expertisées afin de garantir la sécurité des enfants,
- + Les enfants de l'école sont plusieurs à souligner un problème de sécurité pour la circulation piétonne sur la zone englobant le village actuel ainsi que le site de projet. Ils font l'expérience quotidienne d'agressions entre l'école et leur domicile.

## B | Notice de présentation du projet

Une notice de présentation des objectifs du projet et de ses principaux enjeux a été rédigée et mis à disposition du public en mairie de Mamoudzou et au siège de l'EPFAM.

## C | Premier volet de l'exposition

Il a été décidé que l'exposition se déroulerait en deux étapes afin de mieux faire partager avec la population l'avancement des réflexions et des propositions d'aménagement, parallèlement aux études réalisées par le groupement de maîtrise d'œuvre et aux différents comités de pilotage associant élus et acteurs du projet de ZAC.

### # Le contenu de l'exposition

L'exposition comportait cinq panneaux qui ont été mis dans le hall de la mairie de Mamoudzou, du 23 avril au 23 mai 2019. Les panneaux présentaient les grandes caractéristiques du site, les enjeux, des premiers objectifs et une esquisse d'un premier principe d'aménagement.



Le dernier panneau invitait les visiteurs à porter leurs remarques, leurs idées à propos de plusieurs thématiques, sur un registre à disposition tout au long de la durée de l'exposition.



Exposition, étape 1, dans le hall de la mairie de Mamoudzou

### # Modalités d'information de la population

Avant et pendant l'exposition, six parutions ont été faites dans Le Journal de Mayotte :

- + 16 avril 2019
- + 23 avril 2019
- + 29 avril 2019
- + 6 mai 2019
- + 13 mai 2019
- + 20 mai 2019



**DEMAIN, VIVRE ET HABITER DANS LA VALLÉE DE DOUJANI**

**LA VILLE DE MAMOUDZOU ET L'ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMÉNAGEMENT DE MAYOTTE**

Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

Dans le cadre du projet d'aménagement de Doujani, La Ville de Mamoudzou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis. Un registre permettant de consigner les observations de chacun est mis à disposition à l'hôtel de ville (rue du Commerce, Mamoudzou) et à l'EPFAM (bd Marcel Henry, Cavani, Mamoudzou) du 23 avril au 23 mai. Les informations sur le projet font l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville sur la même période.

*Le journal de Mayotte/édition du 23 avril 2019*

### # **Les registres en mairie et au siège de l'EPFAM**

Trois remarques ont été portées sur les registres :

- + Le souhait d'un artisan d'étendre son activité,
- + La demande de logements en acquisition,
- + L'évocation de cambriolages et la demande de sécurité sur le quartier.

### D | **Une deuxième réunion publique le 19 avril 2019**

#### # **Objet de la réunion**

La deuxième réunion publique avait pour objectif de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population, en s'appuyant notamment sur les panneaux de la première étape de l'exposition, prévue du 23 avril au 23 mai, en mairie.



Pour l'occasion les panneaux avaient été installées devant les locaux de l'association Espoir et Réussite dans le quartier de Doujani.

### # Modalités d'information de la population

La population a été invitée à participer à cette première réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- + Spot radio

Un spot radio a été enregistré puis diffusé sur Kwezi FM durant la semaine précédant la réunion publique. Des spots de 30s chacun ont été diffusés en français et shimaoré, du lundi 16 avril au vendredi 19 avril 2019.

- + Publications

Une publicité pleine page dans Le Journal de Mayotte, les 16 et 18 avril 2019

## Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani à l'occasion de la réunion publique de concertation qui se tiendra le

**vendredi 19 avril à 16h au siège de l'association «Espoir et Réussite» à Doujani.**

Cette date marquera également le **lancement d'une exposition** retraçant les principaux enjeux associés au projet, les objectifs d'aménagement et les intentions de programmation afin de recueillir l'avis de tous.

La date de clôture de l'exposition est prévue le 23 mai.

Nous vous indiquons également qu'un registre sera mis à disposition à partir **du 23 avril en mairie de Mamoudzou et à l'EPFAM**, et ce pendant toute la durée de l'exposition, afin de consigner les observations de chacun.



Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte  
Konyo Moja Maore Yiendre Mbeli





+ Dossier de presse

Un dossier de presse présentant les grandes orientations du projet a été envoyé à la presse locale le vendredi 19 avril accompagné d'une invitation à participer à la réunion publique.

Le dossier de presse a été transmis aux publications suivantes : Mayotte Hebdo, le Journal de Mayotte, Mayotte Première, L'Info Kwezi.

+ Flyers

La Ville de Mamoudzou s'est chargée de faire passer l'information dans le quartier via des flyers distribués par l'adulte relai de la Ville de Mamoudzou.

## Demain, vivre et habiter à Doujani

La Ville de Mamoudzou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani le

vendredi 19 avril à 16h  
au siège de l'association «Espoir et Réussite»  
à Doujani



## Meso, ou yechi na ou ketsi Doujani

Dago la Momoju voimoja na EPFAM wasum lahikini  
harmoi mwonano

idjimoi 19 avril saya kumi harmoi  
y «Espoir et Réussite»



*Flyer distribué à la population*



### # *Participants institutionnels*

- + La Ville de Mamoudzou était représentée par Mme. Inayat Madi-Mdahoma, élue du conseil municipal, et par le directeur général de l'aménagement, la direction de l'aménagement et de l'urbanisme,
- + Le directeur général de l'EPFAM, le directeur de la stratégie et des opérations et la chargée d'opérations du projet d'aménagement de Doujani,
- + Un représentant du groupement en charge de la maîtrise d'œuvre et conception urbaine du projet.

### # *Public*

La réunion s'est tenue sur une place au cœur du village existant de Doujani, à proximité de l'école élémentaire où s'était tenue la précédente réunion publique. Le choix de cet emplacement s'est révélé judicieux, car il est très visible dans le quartier.

La mobilisation de la population a été très importante, de l'ordre de 130-150 personnes au pic de participation. Des traductions shimaoré/français de certaines interventions ont été assurées



*Réunion publique du 19 avril 2019*



## # Déroulé

La réunion s'est déroulée de 16h à 18h30 sur la place devant le local de l'association Espoir et Réussite, à Doujani.

### Une première série d'échanges avant la phase introductive de présentation du projet :

*Question :*

- Qu'en est-il du projet de carrière de Tetrama, et des 80 camions par jour que ça va faire passer par Doujani?

*Réponse*

- La carrière actuelle est en cours de comblement. Actuellement circulent non pas 80 camions par jours mais beaucoup moins (5-6). A terme, la carrière va disparaître, la vocation du secteur est de devenir un quartier d'habitation

*Question :*

- Même s'il ne s'agit « que » de 5-6 camions, cela n'est déjà pas acceptable en l'état pour un quartier d'habitation : ces camions sont dangereux, bruyants. Le projet de nouvelle carrière dont il a été question n'est pas acceptable.

*Réponse :*

- La carrière est en cours de remblaiement, la fin d'activité est prévue pour 2029. Le temps que la ZAC soit réalisée cette activité sera quasiment terminée.
- La Ville n'a pas connaissance d'un projet de nouvelle carrière. Il est question seulement de l'actuelle carrière en fin d'activité. Il est envisagé d'y installer un stand de tir en fond de vallée pour l'entraînement de la police.

*Question:*

- Dans le cadre de ses projets Tetrama aurait négocié avec les occupants illégaux de la vallée ; les habitants de Doujani village veulent qu'il ne soit pas seulement question des occupants d'habitats précaires à qui on octroierait des relogements, mais que le projet ait des retombées positives pour les habitants du village.

*Réponse :*

- Les gens auront à faire des demandes pour des logements sociaux, il faut bien trouver des solutions parce que la situation actuelle crée des désagréments pour tout le monde.
- intervention d'un représentant de Tetrama: Il y a eu une pétition à Doujani contre une nouvelle carrière, aucune nouvelle carrière n'est prévue par Tetrama.



## Introduction de la réunion et présentation du projet

Le directeur général de l'EPFAM introduit la réunion et présente les grandes lignes du projet, qui sont ensuite développées par A.Cheyssial, représentant le groupement de maîtrise d'œuvre.

- + L'objectif est de travailler sur l'ensemble des problématiques de la vallée : partie habitée, partie cultivée, rivière... il faut rendre l'ensemble propre et beau. Le quartier était beau, il est aujourd'hui à retravailler, il a beaucoup de problèmes, des maisons à finir correctement, la rivière à nettoyer,
- + La rivière est le premier problème : l'eau est bue, on s'y baigne, on y fait la lessive. Les risques sanitaires sont énormes,
- + Eaux pluviales est le second problème : beaucoup de pluie, la terre dévale, cultures sont abimées, maisons impactées, rues dégradées. La résolution de ce problème nécessite de travailler globalement sur la vallée, au-delà des seules zones habitées,
- + Il faudra travailler avec les habitants du site, notamment pour améliorer les situations sanitaires. Obligation de construire un quartier avec des logements décents, même si 10-20 ans seront nécessaires. Le projet est un temps long, au moins 10 ans pour améliorer le quartier. Tout le monde doit se mobiliser et participer à l'amélioration, au nettoyage du quartier. L'amélioration doit aussi porter sur la sécurité, la résistance face aux cyclones. En effet, le quartier est très exposé à de gros dégâts, notamment avec les tôles qui sont des débris volants dangereux,
- + Les cyclones Kamisy en 84, Feliksa en 85 au Mozambique, sont des événements qui peuvent arriver aussi à Mayotte, il faut le prendre en compte, mettre tout le monde en sécurité, ce qui est difficile et long.

## Temps d'échanges

De nombreuses questions ont été posées par l'assistance permettant d'engager un débat sur de nombreux sujets concernant le projet.

*Question :*

- Ce projet est-il la suite de l'ancien projet ou un autre? Quelle différence ?

*Réponse :*

- Ancien projet très ambitieux estimé à 50-60M€ mais sans financements. Dossier repris par EPFAM sur demande ville de Mamoudzou, la posture étant de refaire un autre projet global mais financièrement réaliste.
- Ancien projet pas sur toute la vallée, le nouveau oui, pour travailler aussi sur le quartier ancien, équipements existants ou nouveaux (dont cimetière), amélioration du cadre de vie général, ce que la ville de Mamoudzou a commencé à faire. But de la concertation : comprendre les besoins, travailler ensemble.

*Question :*

- Quel traitement des personnes impactées par l'opération, qu'elles soient sur site ou à proximité?



*Réponse :*

- n'abandonner personne, trouver des solutions pour tout le monde, et pour cela il faut créer les conditions d'un dialogue productif avec les habitants et usagers. Un local / maison du projet sera mis en place pour discuter des problèmes de chacun dans les prochains mois. Concernant les nouveaux arrivants sur site, il faudra voir qui a droit, qui n'a pas droit, on ne peut pas laisser le site se remplir, il faut de la rigueur et des règles du jeu pour tout le monde.

*Question :*

- La rivière est à restaurer, le projet est un allié à ce titre. Dans cette logique de conservation de l'environnement et du cadre de vie tout projet de carrière n'a pas sa place. Inquiétude par rapport à des rumeurs de cessions foncières à Colas pour la partie carrière.

*Réponse :*

- Le foncier est propriété ville de Mamoudzou et SMIAM en cours de liquidation, pas de cession foncière prévue à Colas.
- l'inquiétude vis-à-vis des activités industrielles / carrière est comprise, le projet sera bien fini et réellement agréable à vivre quand la carrière sera fermée, ce qui est prévu.

*Question :*

- Doujani et M'Tsapere sont liés, la population de M'Tsapere est favorable à la transformation du quartier, à l'amélioration de son image. Mais quid des personnes sur site? La "maison du projet" évoquée suscite de fortes attentes, car la population de Doujani attend des réponses concrètes à ses problèmes. Par ailleurs beaucoup d'associations locales agissent en matière d'environnement, ne demandent qu'à être sollicitées dans le cadre du projet.

*Réponse :*

- le concours des habitants et associations locales est essentiel pour la réussite du projet, c'est pour ça qu'il faudra venir discuter dans le local de concertation / maison du projet, dans lequel il est souhaité une permanence plusieurs jours par semaine. Le quartier de Doujani tient à cœur à la maîtrise d'œuvre dont certains de ses membres ont une longue présence à Mayotte, qui a conçu le collège de Doujani, qui souhaite que ce grand projet global soit réussi ensemble. Autre problème non évoqué à traiter dans le cadre du projet: nombreuses situations difficiles de femmes seules avec enfants, sujet à travailler.
- information sur l'ensemble du dispositif de concertation mis en place du 23/04 au 23/05: exposition dans le hall de l'hôtel de ville de Mamoudzou, mise à disposition d'un dossier d'information sur le projet et d'un registre à hôtel de ville Mamoudzou et à l'EPFAM pour consigner toutes remarques.



- autre enjeu pour le projet: les usages agricoles. Une stagiaire EPFAM va travailler sur le sujet les 5 mois à venir (stagiaire présentée à l'assemblée), dans l'objectif de définir la façon dont le projet d'ensemble pourra valoriser les usages agricoles dans le respect de l'environnement. Stagiaire amenée à être très présente sur le site pour échanger notamment avec cultivateurs.

*Question :*

- Dans l'ancien projet il était question d'une zone d'activités, qu'en est-il dans le nouveau projet? Il y a déjà des activités implantées sur le village (garage, artisans, commerçants...) que vont-elles devenir?

*Réponse :*

- nouveau projet, pas de zone d'activité prévue à proprement parler, mais des surfaces seront prévues pour des activités au sein du nouveau quartier. La question des activités existantes sur le village sera prise en compte.
- dans le cadre du travail de diagnostic déjà effectué, un certain nombre de commerçants ont été identifiés, travail de recensement à poursuivre dans le cadre du local de concertation. Il faut identifier les porteurs d'activités économiques existants ou en projet.

*Interventions :*

- appel à la mobilisation pour la propreté de la rivière et de manière générale la propreté du quartier au quotidien, gestion plus rigoureuse du dépôt des déchets dans les bacs prévus à cet effet.
- Association Espoir et Réussite : l'association porte un projet de nettoyage / entretien / valorisation / création de sentiers dans la ravine avec mobilisation (emploi?) de 30 jeunes et mobilisation des habitants, avec financements publics, doit commencer d'ici 3-4 mois.
- Association des parents d'élèves du collège de Doujani: appel à la mobilisation de tous sur cette question environnementale, rappel de son action de plantation d'arbres fruitiers en bordure de ravine, qui commencent à donner.

*Question :*

- créer des logements pour qui? M'Gombani est cité en contre-exemple, production de logements sociaux uniquement. A M'Tsapere et Doujani, il y a aussi des gens qui travaillent, ont des salaires, "font rentrer les impôts", et cherchent à louer, acheter... Il faut les prendre en compte aussi, ne pas faire des logements que pour les publics dits "sociaux".

*Réponse :*

- à M'Tsapere, beaucoup de logements sont construits par les familles mahoraises, que ce soit pour elles-mêmes ou pour louer, le projet prévoit d'intégrer cette question, il faut prévoir une place pour que les projets (y compris locatifs) des particuliers puissent voir le jour.



*Intervention :*

- il faut aussi prendre en compte les besoins des enfants.

*Question :*

- De combien de projets parle-t-on? Un projet porté par le Conseil Départemental? Un projet porté par la ville de Mamoudzou?

*Réponse :*

- il n'y a qu'un seul projet, porté par l'EPFAM.

*Intervention adulte-relai :*

- la feuille de présence qui tourne ne sert qu'à faciliter pour l'EPFAM le contact des personnes intéressées pour les futures réunions (les femmes venues des secteurs bidonvillisés n'ont pas souhaité la renseigner jusqu'ici).

**Une prière collective clôt la séance et est suivi d'un pot.**



*Réunion publique du 19 avril 2019*



## # Synthèse des échanges

Des nombreux échanges, on peut retenir :

- + Le rejet de la carrière et des activités liées semble faire consensus parmi les participants, les tensions vis-à-vis de Tetrama semblent vives,
- + Le traitement des occupants illégaux / habitats précaires de la vallée est un sujet de crispation, les habitants souhaitent que leurs besoins soient également pris en compte de manière concrète, le traitement du village sera un facteur crucial de l'acceptabilité du reste du projet et particulièrement des actions de traitement de l'habitat précaire,
- + La question de la gestion des déchets, de restauration de l'environnement, et particulièrement de la rivière, est un important sujet de préoccupation des habitants, et de mobilisation (associations, projet d'entreprise dédiée...). Les orientations du projet en sur ce sujet sont accueillies très favorablement et la mobilisation des initiatives locales dans ce cadre est souhaitée,
- + L'activité économique est un sujet qui génère des attentes, aussi bien vis-à-vis du nouveau quartier que du traitement du village (activités garage, entrepôt bus...).
- + La prise en compte des besoins des publics dits "non sociaux" dans la programmation des logements neufs est attendue, et sera observée comme un signal de projet équilibré, ne prenant pas uniquement en compte les publics les plus précaires,
- + La question de la prise en compte des besoins des enfants est remontée, sans être plus précisée à ce stade.

## E | Deuxième volet de l'exposition

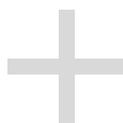
### # Le contenu de l'exposition

L'exposition comportait quatre nouveaux panneaux qui ont été mis dans le hall de la mairie de Mamoudzou, du 25 septembre au 26 octobre 2019. Les panneaux présentaient le projet envisagé pour l'ensemble du périmètre proposé pour la ZAC, des intentions de programme, un regard sur l'amélioration de l'habitat et des constructions dans l'actuel quartier de Doujani, la prise en considération des activités, des commerces, des services.

### # Modalités d'information de la population

Avant et pendant l'exposition, cinq parutions ont été faites dans Le Journal de Mayotte et dans France Mayotte Matin:

- + 25 septembre 2019
- + 30 septembre 2019
- + 7 octobre 2019
- + 14 octobre 2019
- + 21 octobre 2019



**Avis à la population**



Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

Dans le cadre du projet d'aménagement de Doujani, La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à nouveau à donner votre avis.

Un registre permettant de consigner les observations de chacun est mis à disposition à l'hôtel de ville (rue du Commerce, Mamoudzou) et à l'EPFAM (bd Marcel Henry, Cavani, Mamoudzou)

**du 26 septembre au 26 octobre**

Les informations sur le projet font l'objet d'une exposition dans le hall de l'hôtel de ville sur la même période. Il s'agit là d'un complément de l'exposition réalisée aux mois d'avril et mai derniers.

*Le Journal De Mayotte/ édition du 14 octobre 2019*

### # **Les registres au siège de la mairie et au siège de l'EPFAM**

Une seule remarque a été portée dans le registre mis à disposition, à la mairie de Mamoudzou. Son auteur suggère, qu'au regard des « *restructurations et mutations lourdes envisagées* », son appartenance au lagon et sa relation avec le front de mer soient affirmées et développées. Il s'inquiète du nombre de logements qu'il trouve trop important pour aménager un quartier de qualité. Il trouve que les objectifs du projet manquent d'ambition en termes de valorisation de la rivière, collecte des déchets, continuités actives, liaisons entre les deux rives de la rivière. A noter que les documents mis à disposition ne sont pas comme écrits dans la remarque « *le dossier de création de la ZAC de Doujani, porté à l'enquête publique* », mais des premières intentions et des principes d'aménagement pour enrichir la concertation préalable et susciter le débat.



## F | Troisième réunion publique le 18 octobre 2019

### # *Objet de la réunion*

Cette dernière réunion publique venait conclure les différentes étapes de la concertation et notamment débattre du bien-fondé du projet de la ZAC de Doujani, et de ses principales orientations tant en programmation qu'en principes d'aménagement.

Cette rencontre a été également l'occasion de la signature, par Monsieur le Maire de Mamoudzou, de l'étape n°1 de la démarche Ecoquartier, consistant en l'engagement dans le processus devant conduire à la labellisation du projet de la ZAC.



*La signature de l'étape n°1 de la démarche écoquartier*

La réunion s'est déroulée devant les locaux de l'association Espoir et Réussite, et les panneaux de l'exposition en cours ont servis de support.

### # *Modalités d'information de la population*

La population a été invitée à participer à cette réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- + Spot radio



Un spot radio a été enregistré puis diffusé sur Kwezi FM durant la semaine précédant la réunion publique. Des spots de 30s chacun ont été diffusés en français et shimaoré, 4 fois par jour entre 5h55 et 8h30.

+ Publications

Une pleine page a été insérée dans Le Journal de Mayotte, et dans France Mayotte Matin, dans l'édition du 15 octobre 2019 afin d'annoncer la réunion publique.

## Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani à l'occasion de la réunion publique de concertation qui se tiendra le

**vendredi 18 octobre à 16h au siège de l'association «Espoir et Réussite» à Doujani.**

A cette occasion seront également présentés les panneaux de l'exposition qui se déroule actuellement dans le Hall de la Mairie de Mamoudzou jusqu'au 26 octobre.

Cette exposition, lancée en complément de celle réalisée aux mois d'avril et mai derniers, retrace les principaux enjeux associés au projet, les objectifs d'aménagement et les intentions de programmation afin de recueillir l'avis de tous.

Nous vous indiquons également qu'un registre est mis à disposition jusqu'au **26 octobre en mairie de Mamoudzou et à l'EPFAM** afin de consigner les observations de chacun.

**EPFAM**  
ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER &  
D'AMÉNAGEMENT  
MAYOTTE

France Mayotte Matin/ édition du 15 octobre 2019



+ Flyers

Comme pour la réunion du 19 avril, des flyers ont été distribués par l'adulte relais de la ville de Mamoudzou.

## Demain, vivre et habiter à Doujani

La Ville de Mamoudzou et l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte vous invitent à donner votre avis sur le projet d'aménagement de Doujani le

vendredi 18 octobre à 16h  
au siège de l'association «Espoir et Réussite»  
à Doujani



## Meso, ou yechi na ou ketsi Doujani

Dago la Momoju voimoja na EPFAM wasum lahikini  
harmoi mwonano

idjimoi 18 octobre saya kumi harmoi  
y «Espoir et Réussite»



*Flyer distribué à la population*

### # Participants institutionnels

- + La Ville de Mamoudzou était représentée par M. Mohamed Majani, maire de Mamoudzou, le directeur de l'urbanisme et de l'aménagement, ainsi qu'un représentant du service urbanisme et aménagement,
- + La directrice de l'aménagement et de l'urbanisme de la CADEMA,
- + Le directeur général de l'EPFAM et deux chargées d'opérations,
- + Des représentants du groupement en charge de la maîtrise d'œuvre et conception urbaine du projet.

### # Public

Une mobilisation importante avec la présence d'une centaine de personnes.



*La réunion publique du 18 octobre 2019*

### # Déroulé

Les participants sont invités à prendre place autour des tables disposées devant les locaux de l'association locale Espoir et Réussite. Les panneaux d'exposition réalisés dans le cadre de la concertation ont été disposés sur la place. La réunion s'est déroulée en présence du maire de Mamoudzou, qui a présenté les enjeux du projet aux habitants et a signé la charte Eco-quartier.

- + 16 h : Présentation du projet de la ZAC de Doujani par M. le Maire de Mamoudzou
- + 16h20 : Signature de la Première charte Eco-quartier de Mayotte
- + 16h30-17h30 : Échanges, questions des habitants

Un véritable débat a pu s'instaurer avec des interrogations sur le projet qui sont résumées ci-après :

*Question :*

- Pourra-t-on traverser la rivière vers la route du collège à Doujani 1 ?



*Réponse :*

- Les points de traversée de la rivière qui sont prévus dans le projet sont précisés, avec notamment une nouvelle passerelle piétonne

*Question :*

- Qu'allez-vous faire des personnes décasées ?

*Réponse :*

- Le projet prévoit que pour l'ensemble des personnes situées dans la zone d'étude qui seront délogées, des solutions seront proposées au cas par cas, en fonction de leur régularité sur le territoire

*Question :*

- Un cimetière est-il prévu dans le cadre de ce projet ?

*Réponse :*

- une zone a été identifiée qui pourrait accueillir le cimetière, située sur des parcelles proches de l'ancienne carrière, pour laquelle des études complémentaires doivent être réalisées. Celle-ci est en dehors du périmètre de la ZAC, et donc le projet de cimetière également en dehors du projet ZAC.

*Question :*

- Comment allez-vous faire avec les habitations situées en zones inconstructibles, en particulier sur les zones agricoles ?

*Réponse :*

- les zones agricoles seront conservées et destinées en priorité aux personnes ayant une activité agricoles sur le quartier. Une réflexion est actuellement menée avec l'EPFAM pour un maintien des cultures vivrières sur le quartier. Celle-ci propose des solutions améliorées de terrassements pour récolter et retenir l'eau et stabiliser les sols, des parcelles cultivées associées aux maisons

*Question :*

- Sur l'ensemble des grands quartiers de Doujani, la carrière, Doujani 1, 2... le problème de l'eau est récurrent. Qu'avez-vous prévu ?

*Réponse :*

- La question sanitaire est très importante dans ce projet. L'objectif est de sortir de l'insalubrité. L'adduction d'eau et d'électricité est prioritaire pour toutes les constructions neuves et existantes avec une mise en sécurité des constructions. La question rappelle aussi qu'il ne faut pas que les familles s'installent n'importe où.



*Question :*

- Qui va habiter dans les nouvelles constructions ?

*Réponse :*

- Mayotte est un département français. Il y a des règles à appliquer. Le projet prévoit des logements pour tout le monde, des solutions pour toutes les situations : femmes seules avec enfants, personnes âgées, familles à faibles moyens, moyens plus élevés. L'objectif est de normaliser les situations et d'avoir les mêmes qualités de services que dans les autres départements français. Presque toutes les familles du quartier ont été rencontrées et il a été observé des situations très différentes : des maisons en bon et en mauvais état, des personnes malades et isolées, ces situations ne sont plus acceptables et doivent être accompagnées.

*Question :*

- Aujourd'hui, il n'y a pas assez d'eau potable. Est-il possible de distribuer à tout le monde de l'eau potable à tous en attendant que les travaux se fassent ?

*Réponse :*

- Il n'est pas possible d'apporter de l'eau potable à tous ceux qui s'installent n'importe où et n'importe comment. L'adduction d'eau potable se fera progressivement, dans certains cas, des solutions provisoires pourront être mises en place. Dans le cas de la ZAC, la mise en œuvre du foncier aménagé permet d'aller plus vite que dans un projet de construction

*Question :*

- Il faudra aussi penser à la jeunesse. Créer des emplois pour lutter contre la délinquance.

*Réponse :*

- L'association Espoir et Réussite précise qu'elle met en relation des jeunes et des entreprises, accompagne différents projets, en cours sur le quartier.
- Le projet agricole, nettoyer les espaces verts, nettoyer la rivière... sont autant d'emplois qui doivent être occupés par des jeunes de Doujani.



*La réunion publique du 18 octobre 2019*

### # Synthèse des échanges

Comme lors de la précédente réunion, il n'y a pas de remise en cause du projet et au contraire une adhésion aux objectifs d'aménagement. Les interrogations concernent des demandes de précisions, les conditions de mise en œuvre du programme de la future ZAC.

## G | Deux ateliers sur invitation pour aborder les sujets de requalification du quartier actuel

### # Objectif des ateliers

Un des objectifs du projet d'aménagement étant de conduire une réhabilitation de l'actuel quartier de Doujani en associant les habitants et les acteurs, notamment par un encadrement des initiatives qui seraient identifiées, deux ateliers ont été conduits, un sur la thématique du logement, l'autre sur celui des activités. Par contre, s'agissant d'ateliers de travail, la participation a volontairement été réduite pour pouvoir conduire des études de cas et identifier les processus à mettre en place pour réussir la réhabilitation du village.

Ces ateliers se sont déroulés dans les locaux de l'association Espoir et Réussite, à Doujani



## # Atelier n°1 du 8 octobre 2019 : Accompagnement à l'amélioration de l'habitat et aux constructions

Suite à la distribution d'invitations, ce premier atelier a permis d'accueillir une dizaine de personnes. Ces familles habitent des maisons construites majoritairement en béton et en parpaings. Elles sont toujours en cours de construction, à des stades plus ou moins avancés. La plupart d'entre-elles présentent des défauts constructifs, absence de reprise de charge, structures mal dimensionnées, fondations absentes ou sous-dimensionnées, qualité du béton médiocre.

*Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani  
Messo riketsi harimoi quartier ya Doujani*

# INVITATION

au premier atelier de concertation

## “ Accompagnement à l'amélioration de l'habitat et aux reconstructions ”

*Pour discuter et faire part de vos problèmes constructifs rencontrés sur l'habitat existant et en construction.*

**Mardi 8 octobre 2019,  
de 16h à 18h**

au local de l'association Espoir et Réussite  
32 rue de la carrière, Doujani

## “ Msayidiyo woi ouwoiha zignouba nahouzi-reguledza ”

*Rhadissi morougower koulatambou yapatana na  
gnouba zagnou mouketsiwo avassa nazilo dziyani.*

Les participants sont invités à prendre place autour des tables disposées devant les locaux de l'association locale Espoir et Réussite. Les discussions portent sur l'état actuel des habitations, les compositions familiales et les projets d'extensions en lien.

Les panneaux de l'exposition en cours traitant plus particulièrement de ces sujets, servent de support pour engager les débats.

Les participants font part des principaux problèmes qu'ils rencontrent :

- + Maisons très fermées pour se protéger contre l'insécurité,
- + Utilisation du béton et du parpaing pour leur solidité supposée,
- + Manque de lumière,
- + Températures intérieures trop élevées,
- + Difficultés de financements, d'investissements (paiement des entreprises, achat de matériaux),



- + Difficultés liées à la langue et à l'écriture pour l'élaboration des dossiers,
- + Méconnaissances des possibilités d'aides de financement,
- + Manques de savoir-faire des entreprises locales.

Il est expliqué aux participants que si un membre de la famille est propriétaire du terrain et éventuellement des murs de la maison, des aides au titre de l'Amélioration de l'Habitat sont possibles.

Dans un second temps, les membres de l'équipe font un entretien individuel et une visite de chaque maison des participants.

#### Les conclusions qui peuvent être retenues de cet échange et des visites :

- + L'ensemble des habitants rencontrés ont des maisons en mauvais état, présentant des risques d'effondrement (en cas de séisme) plus ou moins importants selon les cas,
- + Tous sont demandeurs d'un accompagnement que ce soit pour :
  - L'information des aides possibles,
  - Le montage administratif,
  - Des conseils pour l'amélioration de leur maison,
  - Des préconisations constructives pour les extensions envisagées.

#### # Atelier n°2 du 10 octobre 2019 : Activités artisanales, commerces, tertiaires

Les participants sont accueillis devant les locaux de l'association Espoir et Réussite basée sur le quartier. Une invitation a été transmise dans chacun des commerces de Doujani et à des entreprises actuellement à M'Tsapéré souhaitant s'installer à Doujani.

*Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani  
Messo riketsi harimoi quartier ya Doujani*

## INVITATION

au deuxième atelier de concertation  
" **Activités artisanales,  
commerces, tertiaire** "

*Pour discuter sur vos commerces et vos activités  
économiques présents ou futurs dans le quartier.*

**Jeudi 10 octobre 2019,  
de 16h à 18h**

au local de l'association Espoir et Réussite  
32 rue de la carrière, Doujani

" **Idrima, oubahazazi na hazi  
za mouhono nafsia** "

*Rijo rihadissi nazahoussou oubahazazi na zapatana  
économie ya léo na messo hari moi quartier ya Doujani.*





Dix participants étaient présents à cet atelier.

Les panneaux de l'exposition en cours traitant plus particulièrement de ces sujets, servent de support pour engager les débats.

Un entretien individuel avec chaque commerçant a permis de compiler les besoins de chacun en fonction des activités : types de locaux, surfaces... Un carnet de contact est établi.

- + Un restaurant apprécié et connu sur le quartier voit la densification du quartier comme un apport potentiel d'une nouvelle clientèle. Il souhaite agrandir son établissement et avoir un bail commercial,
- + La maintenance auto et buvette recherche des conseils sur la structuration des entreprises, donner un statut à son activité, et obtenir des subventions,
- + Une entreprise de maçonnerie en plein essor recherche un entrepôt de 500 à 600m<sup>2</sup>, qui pourrait être localisé dans les locaux d'activités prévus sur le quartier afin d'éviter que son matériel acquis ne s'abîme, et un local pour gérer son administration,
- + Un habitant souhaite favoriser l'installation d'une pharmacie ou d'un cabinet médical au rez-de-chaussée de son logement,
- + Un commerçant de vêtements situé route de la Carrière est intéressé pour intégrer les futures surfaces commerciales prévues dans le projet,
- + Le gérant d'une entreprise de construction s'occupe depuis de nombreuses années des jeunes, il a été entraîneur de football, et a à cœur de former les jeunes déscolarisés. Actuellement, il encadre des jeunes dans son entreprise qu'il forme aux métiers du bâtiment. Il a besoin d'un dépôt à Doujani pour du stockage de matériaux et véhicules, l'accueil du public, un lieu de formation... Il est en demande de subventions, notamment à la mairie pour faire travailler, former, payer et encourager des jeunes de différents quartiers (Passamaïnty, Doujani.)
- + L'association Espoir et Réussite suggère la création d'un restaurant au bord de la rivière avec terrasse. Les besoins de l'association consistent en :
  - 3 ou 4 salles de classes pour des cours l'alphabétisation, d'informatique, de math, de soutien scolaire...
  - des bureaux pour l'administration,
  - une salle informatique,soit un total d'environ 300 m<sup>2</sup> avec soit la possibilité d'intégrer une surface d'activité dans les nouveaux bâtiments ou d'agrandir les locaux existants.
- + une petite boutique d'alimentation sur le quartier aimerait améliorer son installation en réalisant des finitions et étudier comment agrandir son commerce ou s'installer dans un autre local plus grand.

### Les conclusions de l'atelier

Le quartier est animé par un certain nombre d'activités commerciales et artisanales. L'ensemble des acteurs rencontré souhaite continuer son activité sur le quartier, soit en améliorant le commerce existant, soit en accédant aux nouvelles surfaces construites dans le programme de la ZAC.



Tous sont demandeurs d'un accompagnement que ce soit pour :

- + L'information des aides possibles,
- + Le montage administratif,
- + Une aide pour régulariser leur activité,
- + Des conseils pour l'amélioration de leurs commerces,
- + Un besoin de surface plus importante.





## **Volet 3|** Le bilan de la concertation



## 1 | Synthèse du déroulement de la concertation

La concertation a respecté les modalités définies par la décision du conseil administratif de l'EPFAM et a été complétée pour assurer un échange avec la population tout au long des études préalables, permettant ainsi de prendre en considération les remarques exprimées lors des réunions.

Elle s'est déroulée dans de bonnes conditions favorisant les échanges sans restrictions apparentes. Si la première réunion en février 2019 a attiré très peu de personnes, les deux autres ont permis de rassembler un important public, de 100 à 150 personnes.

L'EPFAM a mis d'importants moyens pour communiquer sur les dates d'exposition et de réunions publiques favorisant en cela l'attention des habitants.

Le très peu de remarques sur les registres et la forte participation aux réunions d'avril et octobre 2019 montrent l'intérêt de la population pour un débat direct avec les élus et les acteurs du projet.

## 2 | Bilan et prise en considération

Aucun rejet du projet d'aménagement dans sa globalité n'a été évoqué, ce qui traduit bien l'intérêt de la population pour les intentions développées par les élus et l'EPFAM sur ce secteur de Mamoudzou.

Le diagnostic conduit lors des études préalables avait démontré la nécessité d'une réflexion élargie et l'intérêt d'intégrer l'actuel village de Doujani dans un projet d'ensemble.

Cet enjeu a été conforté lors des réunions publiques, les habitants demandant à ce que leur lieu de vie soit réhabilité, le projet ne pouvant se résumer à la seule extension à l'ouest pour accueillir de nouveaux logements.

La ville de Mamoudzou et l'EPFAM avaient donc complété les études sur le quartier et désormais le projet de périmètre de ZAC, et son programme, englobe un vaste secteur comprenant l'ensemble du quartier de Doujani et l'extension initiale. Ce sont désormais ces objectifs qui sont intégrés au dossier de création de ZAC.

Les principales remarques et attentes de la population peuvent se résumer par :

- + Une vigilance sur le devenir de la carrière et l'incompatibilité de son accès à travers un quartier résidentiel,
  - L'abandon de l'exploitation et tout projet d'extension ont été confirmés ; par contre, Tetrama dispose d'une autorisation de comblement jusqu'en 2029, ce qui entrainera jusqu'à cette date un passage de camions.
- + L'intérêt pour une restauration de la rivière, certains étant prêts à participer à des actions de requalification,



- + Une demande de mixité dans les types de logements, avec certes des logements sociaux mais aussi des logements pouvant être acquis par différents habitants, selon leurs revenus,
  - Le programme comprend une grande diversité de produits immobiliers et de types de financements ; des opérateurs sociaux, des promoteurs, des particuliers pourront intervenir dans la production de nouveaux logements.
- + Des interrogations sur le devenir des habitants occupant l'habitat précaire et illégal,
  - Ces habitations devront être détruites pour mettre en œuvre le projet ; une stratégie de relogement déclinée en un plan d'actions sera établie pour l'ensemble du périmètre de ZAC.
- + Une réelle attente des habitants de l'actuel quartier pour réhabiliter leur logement mais un manque de moyens financiers et de connaissance des démarches à conduire,
  - Une permanence sera mise en œuvre sur le quartier pour accompagner et conseiller les habitants, notamment par l'installation d'une maison du projet.
- + Des demandes pour conforter les activités actuelles, voire à les développer,
  - Le programme de la ZAC, tant pour la partie extension que pour le secteur quartier actuel comprendra des surfaces dédiées à des activités, des commerces, des services. Pour cette thématique l'accompagnement à la régularisation et aux demandes de financements est également prégnant. La mise en place d'une permanence sur site, en lien avec des partenaires spécialisés sur ces sujets, pourraient aisément ce faire également dans la maison du projet.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ne peut qu'inciter à poursuivre la mise en œuvre du projet, selon les principes définis dans le cadre des études préalables et qui feront l'objet de l'acte de création.

C'est un projet attendu, sans opposition. Les différents avis exprimés pourront être pris en considération sans remise en cause des objectifs retenus à cette étape.





## **Volet 4** | Annexes



## 1 | Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation



### Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 5.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de Doujani  
Ville de Mamoudzou

**Le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte,**

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Etablissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement,

Vu la délibération n°2017-19 du 30 novembre 2017, relative à la convention opérationnelle d'aménagement passée avec la Ville de Mamoudzou,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- les objectifs poursuivis dans le cadre de l'opération d'aménagement,
- les modalités de la concertation

#### DECIDE

**Article 1 :** d'approuver les objectifs de l'opération d'aménagement définis comme suit :

- Créer un nouveau quartier ouvert sur la ville mais ayant sa propre identité :
  - Desserte, liaisons avec les quartiers avoisinants, maillage du réseau
- Construire le quartier autour de la rivière et des trames vertes existantes
  - Approche environnementale forte
- Renforcer la mixité sociale
- Renforcer la mixité fonctionnelle et des usages
- Equiper le quartier
- Prendre en compte les économies d'énergie dans la construction du quartier
  - Bâtiments traversants, hauteur sous plafond, circulation douce
  - Place de la voiture
- Atteindre une densité de logements de l'ordre de 50 logements à l'hectare soit de l'ordre de 1000 à 1200 logements, hors équipement structurant d'ampleur,
- Prise en compte de l'eau dans l'aménagement, rôle et fonction de la rivière, écoulement des eaux pluviales,
- Construire une façade urbaine le long de la route nationale,
- Valoriser les zones non constructibles du fait du relief et des aléas



- Avoir un projet financièrement réalisable.
- Respecter les principes structurants fixés comme suit :
  - Une démarche de concertation,
  - Une démarche d'intégration paysagère avec l'eau comme élément de centralité,
  - Une démarche d'écoquartier.

**Article 2 :** d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L.103-2 à L.103-4 du Code de l'urbanisme, selon les modalités suivantes :

- Tenue d'une réunion de présentation en Mairie de Mamoudzou afin de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population. Cette réunion fera l'objet d'un avis dans un journal local et d'un affichage aux emplacements prévus à cet effet en Mairie de Mamoudzou.

A l'issue de la réalisation des esquisses d'aménagement sera mise en place la concertation réglementaire sur une durée minimale d'un mois :

- Des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation. Ils feront l'objet d'une parution dans un journal local et d'un affichage aux emplacements prévus à cette en mairie de Mamoudzou,
- Une seconde réunion de présentation sera organisée à la mairie de Mamoudzou afin de présenter les lignes retenues et d'obtenir les observations de la population,
- Un dossier de concertation préalable sera mis à la disposition du public aux emplacements réservés à cet effet à la Mairie de Mamoudzou et dans les locaux de l'EPFAM. Le dossier de concertation comprendra :
  - Les délibérations du Conseil d'administration de l'EPFAM et celle de la Commune de Mamoudzou,
  - Un plan de situation,
  - Un plan du périmètre du projet de la ZAC,
  - Une notice de présentation du projet,
  - Un plan présentant les esquisses,
  - Un cahier destiné à recueillir les observations du public.

Ce dossier sera complété au fur et à mesure des études menées et de l'élaboration du projet.

- A la fin des études d'avant-projet, une exposition sera réalisée sur une durée d'un mois dans le hall de la mairie. Un cahier sera ouvert sur cette durée pour recueillir les observations du public. Cette exposition clôturera la phase de concertation.

Le titulaire dressera le bilan de la concertation.

**Article 3 :** de charger Monsieur le directeur général de mener la concertation

**Article 4 :** de préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.



**Article 5 :** La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

**Article 6 :** Monsieur le directeur général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

Mamoudzou le 22 février 2018

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le  
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

16 MARS 2018

19 MARS 2018

Le Préfet de Mayotte  
Pour le Préfet par délégation  
le Secrétaire général adjoint

Dominique FOSSAT



## 2 | Dossiers de presse



# Dossier de presse relatif au lancement de la concertation pour le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani



**EPFAM**  
ETABLISSEMENT  
PUBLIC FONCIER &  
D'AMÉNAGEMENT  
MAYOTTE



## 1. Un projet porté par l'EPFAM et la ville de Mamoudzou

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani est un projet porté par l'EPFAM en étroite collaboration avec la ville de Mamoudzou.

La vallée de Doujani, située à l'entrée Sud de Mamoudzou et reliée au centre de du chef-lieu par la voie rapide du terre-plein de Mtsapéré, a depuis de nombreuses années été identifiée comme une zone d'extension urbaine stratégique pour la ville de Mamoudzou.

Le projet d'aménagement est issu de réflexions antérieures menées sur ce secteur par la Ville de Mamoudzou, qui ont notamment abouti à la création d'une ZAC en 2009. Pour des raisons diverses et notamment d'équilibre financier, ce premier projet de ZAC n'a pas pu aboutir.

L'objectif du nouveau projet de ZAC est donc de reprendre les études afin de proposer un projet financièrement réalisable et qui intègre les volontés d'aménagement urbain de la municipalité.

Ce projet de ZAC entre dans le cadre des missions de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, qui sont définies comme suit :

- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement ;
- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, réalise pour son compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, pour faire réaliser les opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations ;
- Pour favoriser le développement économique de son territoire, l'EPFAM peut également, par voie de convention, proposer une stratégie de développement économique et assurer sa coordination et sa mise en œuvre. Il peut également assurer la promotion de leur territoire auprès des opérateurs économiques.

## 2. Objectifs du projet

Au regard des contraintes et enjeux du site l'emprise potentielle du projet est aujourd'hui de 35 ha, et devra accueillir un programme d'environ 1000 logements accompagnés de commerces, activités et équipements de quartier, incluant une école, un cimetière ainsi qu'un plateau sportif.

Le périmètre d'étude couvre un ensemble de 55,64 ha tel que figure sur le plan ci-contre.



Source : Diagnostic finalisé produit par SCE – janvier 2019

L'opération d'aménagement est prévue sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) en références aux articles L.311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les études pré opérationnelles sont actuellement en cours. Elles ont pour objectif de permettre la réalisation de la ZAC conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et sont prévues en trois phases :

- L'élaboration du dossier de création de la ZAC,
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC,
- La réalisation des études opérationnelles et la réalisation des espaces publics.

L'équipe en charge de la conception et de la maîtrise d'œuvre urbaine est composée de : SCE (mandataire), Harappa et Arch'Adapt.

L'équipe en charge des études environnementales est composée des bureaux d'études Cyathea (mandataire), et Hydrétudes.

Les objectifs visés pour l'opération d'aménagement tels que précisés dans le cahier de charges de l'étude, sont exprimés comme suit :



- Logements tout type : minimum de 50 logements à l'hectare dont 40 % de logements sociaux,
- Surface commerciale 800 m<sup>2</sup>,
- Commerces de proximité, en pied d'immeubles, sur 4 800 m<sup>2</sup>,
- Pépinière d'entreprise 1 400 m<sup>2</sup>,
- Village des Foundis 1 500 m<sup>2</sup>,
- Infrastructures scolaires 4 000 m<sup>2</sup>,
- Bureaux, 2 000 m<sup>2</sup>,
- Equipements social ou sanitaire,
- Mosquée emprise foncière de 750 m<sup>2</sup>,
- Plateaux sportifs,
- Parc,
- Espaces publics,
- Cimetière,
- Le maillage du réseau de déplacements au niveau de la ville.

Soit un minimum de surfaces de plancher de l'ordre de 100 000 m<sup>2</sup>.

### 3. Calendrier du projet

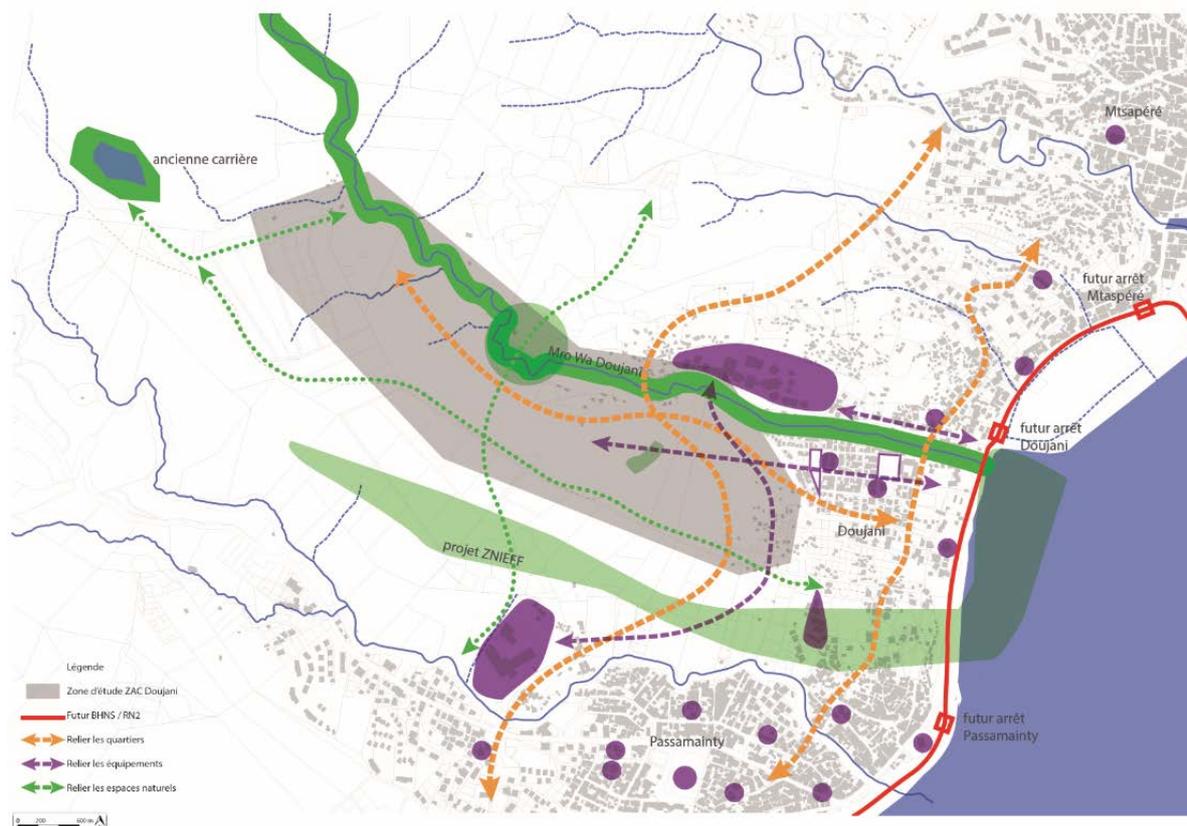
- Lancement des études pré opérationnelles : août 2018
- Enquêtes socio-démographiques et bâti : juillet-août 2018
- Diagnostic finalisé : janvier 2019
- Lancement de la concertation : février 2019
- Présentation des orientations stratégiques d'aménagement : février 2019
- Présentation de l'esquisse d'aménagement : avril I 2019
- Passage du dossier de création de la ZAC au CA EPFAM : juin 2019
- Bilan de la concertation et création de la ZAC : octobre 2019
- ...
- Lancement de la phase travaux

### 4. Enjeux majeurs du site tels qu'identifiés dans le diagnostic

#### a) Mobilité et déplacements

Les lotissements de Doujani sont actuellement desservis par un quadrillage de rues, ponctués de quelques espaces publics sans aménagement particulier. Ces rues sont branchées sur la RN par l'intermédiaire de giratoires. Les liaisons transversales entre villages sont inexistantes, hormis quelques liaisons piétonnes. Cette situation conduit actuellement à un système en impasse, relié à un axe saturé (RN2).

Un enjeu fort de projet est la connexion avec les axes de déplacement existants et l'intégration du futur projet du contournement de Mamoudzou.



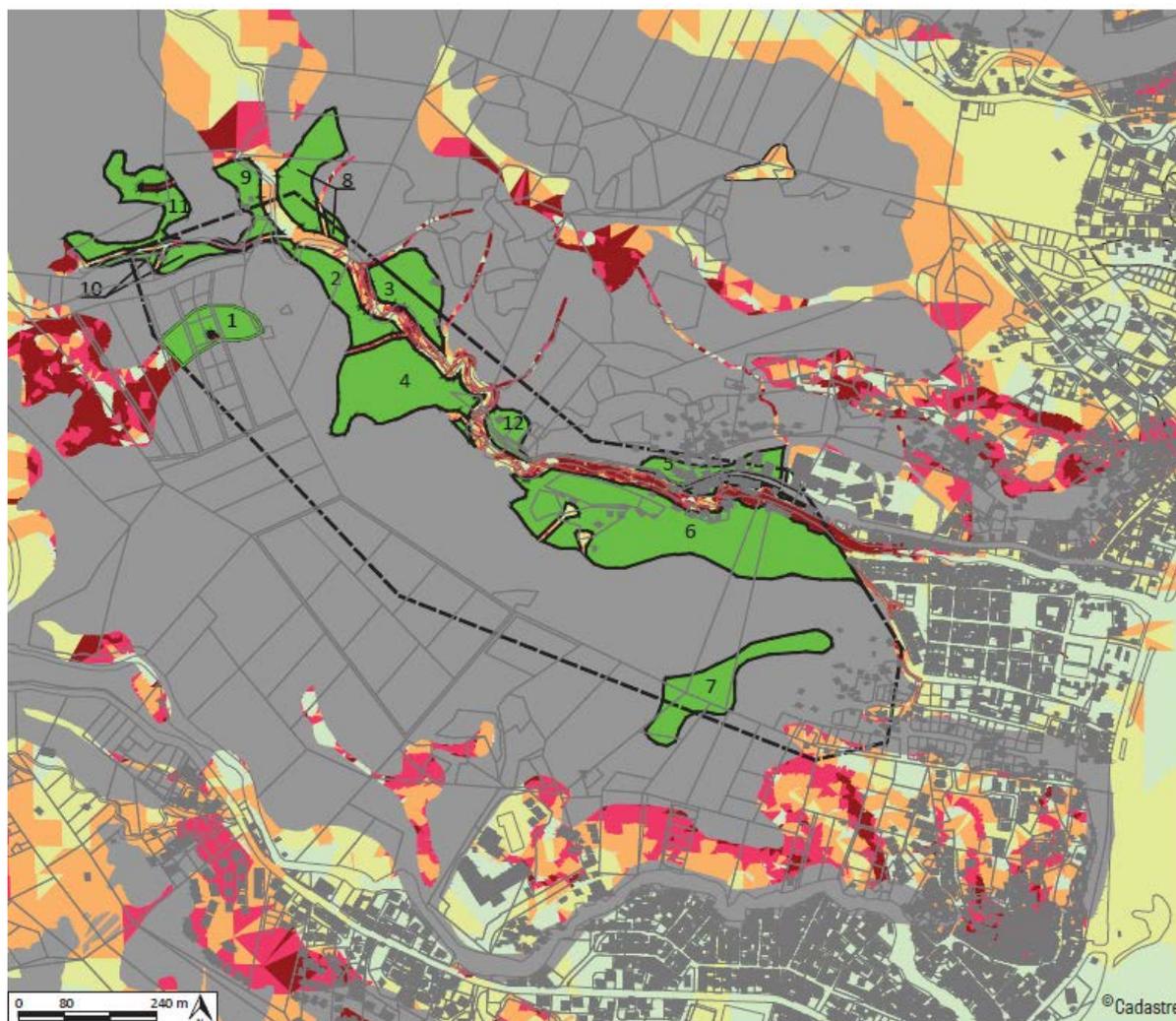
## b) Valoriser les fortes pentes non constructibles

Les pentes du site sont comprises entre 5 et 25 % sur la partie basse du versant et dépassent les 35% sur les coteaux.

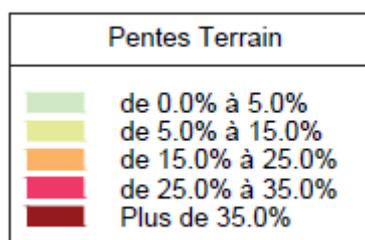
Le potentiel constructible du site est aujourd'hui fortement limité par les aléas naturels, notamment glissement de terrain. L'exploitation des cartes d'aléa permet de cerner, à l'intérieur du périmètre d'étude, les secteurs susceptibles de recevoir les projets immobiliers du projet urbain. La surface cumulée de ces secteurs potentiels est de 19 ha.

Se pose dès à présent la question de la valorisation des surfaces non constructibles du périmètre de projet, d'une surface cumulée d'environ 20 hectares, dans la perspective d'un projet d'aménagement global qui associerait habitat, agriculture et paysages. En particulier, le projet intègre la nécessité d'apporter des solutions pour le maintien d'une activité agricole vivrière nécessaire à la population ainsi que la mise en œuvre d'une recomposition paysagère des coteaux et de la rivière.

Des enjeux forts autour de la thématique de l'agriculture urbaine ont été identifiés pour ce projet.



Secteur	Surface	Zonage PLU	Foncier	Aléas
1	0,98 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
2	1,02 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
3	1,21 ha	N	Département	Aléas moyen glissement terrain
4	2,4 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
5	0,95 ha	UA, N et Ns	Département	Aléas moyen et faible glissement terrain Aléas inondation modéré
6	6,16 ha	AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain Aléas faible mouvement indifférencié Aléas inondation modéré et faible
7	1,71 ha	N et AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain
8	1,34 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
9	0,64 ha	N et Ns	Privé	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
10	0,46 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
11	1,19 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen chute de blocs
12	0,46 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré



- Périmètre d'étude
- Secteur potentiel hors aléas forts (mouvement de terrain/ inondation)
- Zone en aléa fort (mouvement de terrain et/ou inondation)

### c) Reconquête de la rivière

La rivière est un lieu de vie traditionnel. Une seule traversée confortable existe aujourd'hui sur le site.



la passerelle piétonne, au droit de Doujani 1. Des rives mises à nues

La rivière est très encaissée et étouffée par l'habitat précaire posé sur ses rives. Les plantations existantes souffrent, les racines des arbres sont mises à nu et peinent à tenir les talus. Les déchets s'amoncellent dans le fond de la rivière et les abords.

Le lit présente des dysfonctionnements et les pressions sont multiples, conduisant à une dégradation notable. Notamment :

- Pression agricole : érosion des berges, ponction de la ressource
- Pollution : lessives et déchets
- Impact des aménagements : inondation, modification du lit

Les perspectives suivantes pour une requalification de la rivière sont proposées dans le cadre du projet :

- Réhabiliter les ripisylves (couvert végétal protecteur) dans le périmètre immédiat du cours d'eau
- Libérer les rives
- Nettoyer la rivière, la libérer des obstacles, redresser et sécuriser les rives et les planter : retrouver la biodiversité de la rivière
- Retrouver une qualité des eaux avant le rejet dans le lagon
- Créer des relations entre les deux rives, en particulier avec le collège de Doujani.



L'érosion des berges fait apparaître les racines en partie avale - octobre 2018

#### **d) Occupation humaine**

Le travail de recensement et d'enquêtes réalisé par Harappa en 2018 a permis de caractériser l'occupation du site de projet.

- Population : 1244
- Nombre de maisons relevées : 292
- Nombre moyen d'habitants par logement : 5

L'habitat sur le site est presque intégralement précaire, et les habitations sont dans un état fortement dégradé.

L'occupation n'est pas stabilisée aujourd'hui car le secteur de Doujani demeure très attractif, notamment pour les familles délogées d'autres sites qui viennent ici s'installer dans des habitats précaires.

Se pose la question des modalités de relogement éventuel des populations occupant le site de projet, selon le statut des occupants et leur légitimité administrative.

Il est établi qu'à partir de février 2019, toute nouvelle construction sur site sera détruite et aucun occupant nouvellement installé ne pourra être éligible à un relogement. Une photo Drone datant de février 2019 servira de référence.



### e) Ecoquartier

L'EPFAM et la Ville de Mamoudzou souhaitent que ce projet d'aménagement s'inscrive dans la démarche « EcoQuartiers » telle que définie par le ministère de la Cohésion des Territoires. La démarche de projet devra formaliser les réponses apportées aux thématiques d'un écoquartier. Il est prévu que l'étape 1 de la labellisation, « L'EcoQuartier en projet », soit engagée d'ici mai 2019 via la signature de la Charte Ecoquartier par la Ville de Mamoudzou et par l'EPFAM.

## 5. Organisation de la concertation

L'élaboration du projet est conduite au travers d'une démarche de concertation qui permet, outre son caractère obligatoire (article L 103.1 du code de l'urbanisme), de susciter l'adhésion autour du projet.

Il est prévu que la concertation réglementaire se déroule selon les modalités suivantes :

- 1ère réunion publique le vendredi 8 février 2019 après-midi 16h à l'école élémentaire Doujani 2, afin de présenter les orientations générales du projet et d'échanger avec la population
- 1er atelier de co-construction : début mars 2019
- 2ème atelier de co-construction : début avril 2019
- 2ème réunion publique permettant de proposer un échange sur la base du travail réalisé en atelier et d'inaugurer l'exposition : avril 2019
- exposition en avril 2019 sur une durée de 1 mois dans le hall de la mairie de Mamoudzou
- pré-note de bilan pour dossier de création de la ZAC : juin 2019
- note de bilan en octobre 2019 pour création ZAC



### **3** | Dossier de présentation du projet à disposition du public



## 4) Notice de présentation du projet

### 1. Un projet porté par l'EPFAM et la ville de Mamoudzou

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani est un projet porté par l'EPFAM en étroite collaboration avec la ville de Mamoudzou.

La vallée de Doujani, située à l'entrée Sud de Mamoudzou et reliée au centre de du chef-lieu par la voie rapide du terre-plein de Mtsapéré, a depuis de nombreuses années été identifiée comme une zone d'extension urbaine stratégique pour la ville de Mamoudzou.

Le projet d'aménagement est issu de réflexions antérieures menées sur ce secteur par la Ville de Mamoudzou, qui ont notamment abouti à la création d'une ZAC en 2009. Pour des raisons diverses et notamment d'équilibre financier, ce premier projet de ZAC n'a pas pu aboutir.

L'objectif du nouveau projet de ZAC est donc de reprendre les études afin de proposer un projet financièrement réalisable et qui intègre les volontés d'aménagement urbain de la municipalité.

Ce projet de ZAC entre dans le cadre des missions de l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte, qui sont définies comme suit :

- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, a pour mission principale de conduire toute action de nature à favoriser l'aménagement, le renouvellement urbain et le développement économique de son territoire, dans le respect de la diversité des fonctions urbaines, de la mixité sociale dans l'habitat ainsi que de la protection de l'environnement ;
- L'EPFAM dans sa mission d'aménagement, réalise pour son compte ou, par voie de convention passée avec eux, pour celui de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements ou d'un autre établissement public, pour faire réaliser les opérations d'aménagement et les acquisitions foncières et immobilières nécessaires à ces opérations ;
- Pour favoriser le développement économique de son territoire, l'EPFAM peut également, par voie de convention, proposer une stratégie de développement économique et assurer sa coordination et sa mise en œuvre. Il peut également assurer la promotion de leur territoire auprès des opérateurs économiques.

### 2. Objectifs du projet

Au regard des contraintes et enjeux du site l'emprise potentielle du projet est aujourd'hui de 35 ha, et devra accueillir un programme d'environ 1000 logements accompagnés de commerces, activités et équipements de quartier, incluant une école, un cimetière ainsi qu'un plateau sportif.

Le périmètre d'étude couvre un ensemble de 55,64 ha.

L'opération d'aménagement est prévue sous forme de zone d'aménagement concertée (ZAC) en références aux articles L.311-1 et suivants et R 311-1 et suivants du code de l'urbanisme.

Les études pré opérationnelles sont actuellement en cours. Elles ont pour objectif de permettre la réalisation de la ZAC conformément aux dispositions du code de l'urbanisme et sont prévues en trois phases :

- L'élaboration du dossier de création de la ZAC,
- L'élaboration du dossier de réalisation de la ZAC,
- La réalisation des études opérationnelles et la réalisation des espaces publics.

L'équipe en charge de la conception et de la maîtrise d'œuvre urbaine est composée de : SCE (mandataire), Harappa et Arch'Adapt.

L'équipe en charge des études environnementales est composée des bureaux d'études Cyathea (mandataire), et Hydrétudes.

Les objectifs visés pour l'opération d'aménagement tels que précisés dans le cahier de charges de l'étude, sont exprimés comme suit :

- Logements tout type : minimum de 50 logements à l'hectare dont 40 % de logements sociaux,
- Surface commerciale 800 m<sup>2</sup>,
- Commerces de proximité, en pied d'immeubles, sur 4 800 m<sup>2</sup>,
- Pépinière d'entreprise 1 400 m<sup>2</sup>,
- Village des Foundis 1 500 m<sup>2</sup>,
- Infrastructures scolaires 4 000 m<sup>2</sup>,
- Bureaux, 2 000 m<sup>2</sup>,
- Equipements social ou sanitaire,
- Mosquée emprise foncière de 750 m<sup>2</sup>,
- Plateaux sportifs,
- Parc,
- Espaces publics,
- Cimetière,
- Le maillage du réseau de déplacements au niveau de la ville.

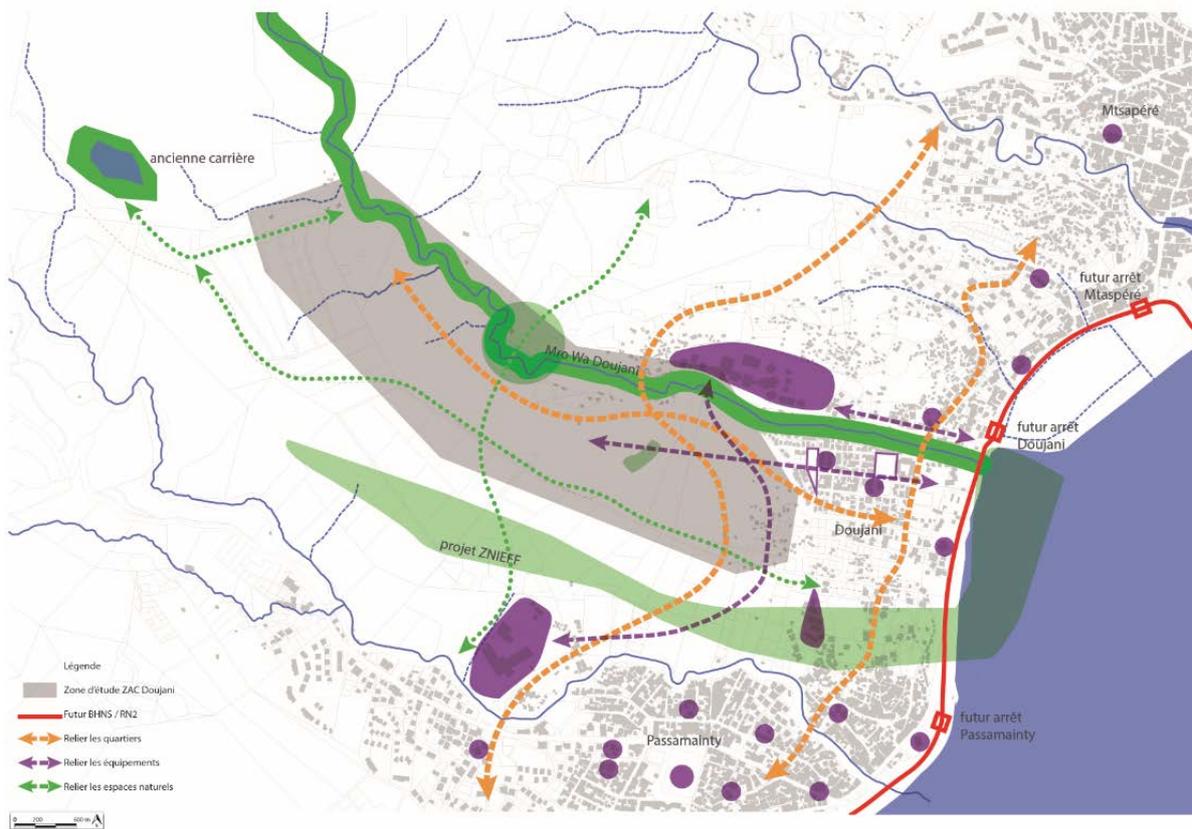
Soit un minimum de surfaces de plancher de l'ordre de 100 000 m<sup>2</sup>.

### 3. Enjeux majeurs du site tels qu'identifiés dans le diagnostic

#### a) Mobilité et déplacements

Les lotissements de Doujani sont actuellement desservis par un quadrillage de rues, ponctués de quelques espaces publics sans aménagement particulier. Ces rues sont branchées sur la RN par l'intermédiaire de giratoires. Les liaisons transversales entre villages sont inexistantes, hormis quelques liaisons piétonnes. Cette situation conduit actuellement à un système en impasse, relié à un axe saturé (RN2).

Un enjeu fort de projet est la connexion avec les axes de déplacement existants et l'intégration du futur projet du contournement de Mamoudzou.



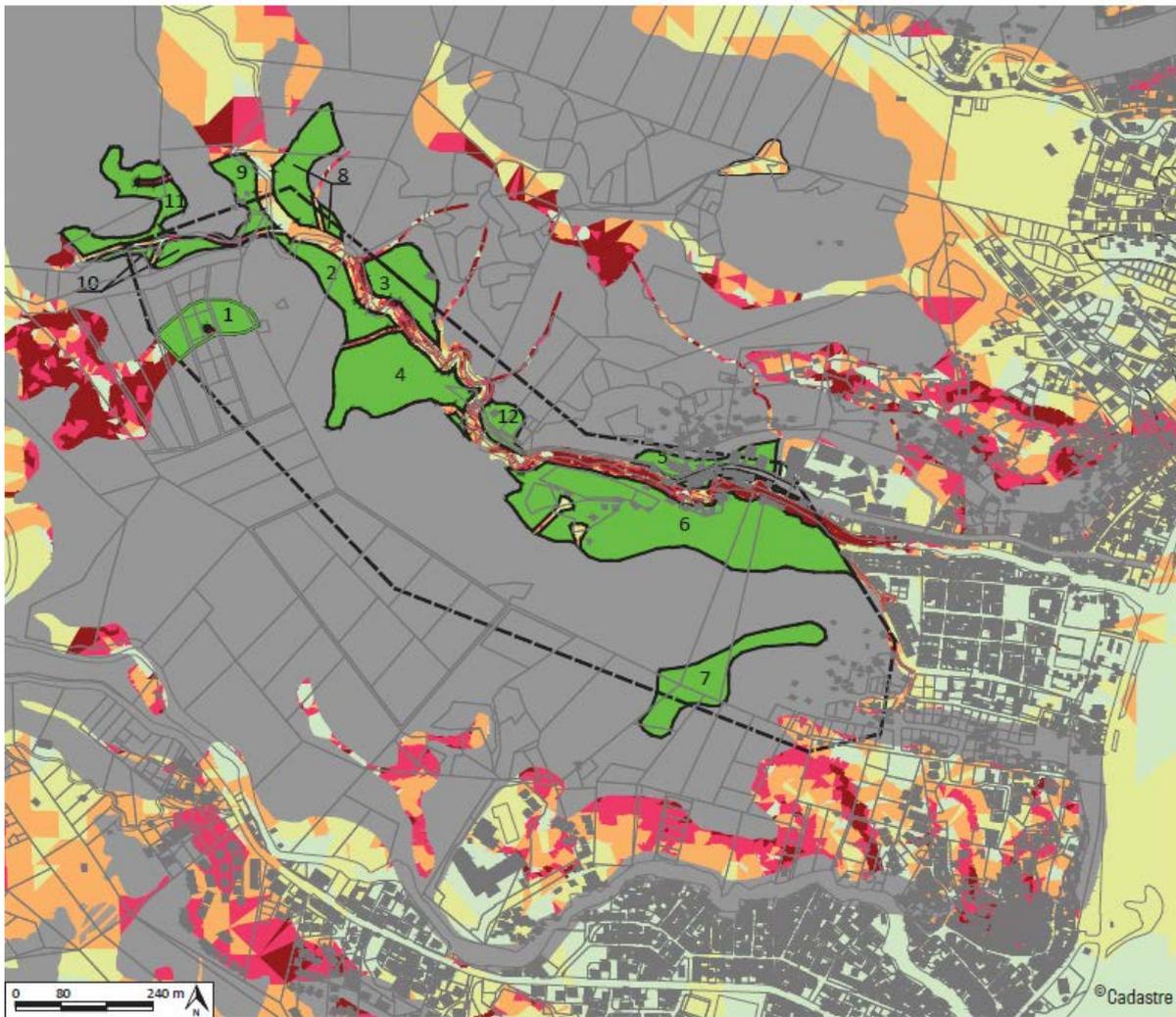
## b) Valoriser les fortes pentes non constructibles

Les pentes du site sont comprises entre 5 et 25 % sur la partie basse du versant et dépassent les 35% sur les coteaux.

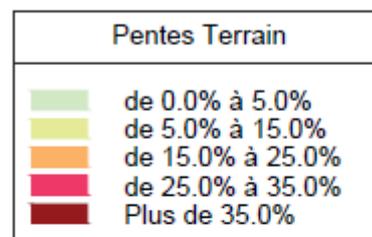
Le potentiel constructible du site est aujourd'hui fortement limité par les aléas naturels, notamment glissement de terrain. L'exploitation des cartes d'aléa permet de cerner, à l'intérieur du périmètre d'étude, les secteurs susceptibles de recevoir les projets immobiliers du projet urbain. La surface cumulée de ces secteurs potentiels est de 19 ha.

Se pose dès à présent la question de la valorisation des surfaces non constructibles du périmètre de projet, d'une surface cumulée d'environ 20 hectares, dans la perspective d'un projet d'aménagement global qui associerait habitat, agriculture et paysages. En particulier, le projet intègre la nécessité d'apporter des solutions pour le maintien d'une activité agricole vivrière nécessaire à la population ainsi que la mise en œuvre d'une recombinaison paysagère des coteaux et de la rivière.

Des enjeux forts autour de la thématique de l'agriculture urbaine ont été identifiés pour ce projet.



Secteur	Surface	Zonage PLU	Foncier	Aléas
1	0,98 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
2	1,02 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
3	1,21 ha	N	Département	Aléas moyen glissement terrain
4	2,4 ha	AUp1 et N	SMIAM	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
5	0,95 ha	UA, N et Ns	Département	Aléas moyen et faible glissement terrain Aléas inondation modéré
6	5,16 ha	AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain Aléas faible mouvement indifférencié Aléas inondation modéré et faible
7	1,71 ha	N et AUp1	SMIAM et Commune	Aléas moyen glissement terrain
8	1,34 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
9	0,64 ha	N et Ns	Privé	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré
10	0,46 ha	N	Privé	Aléas moyen glissement terrain
11	1,19 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen chute de blocs
12	0,46 ha	N	Privé et Département	Aléas moyen glissement terrain Aléas inondation modéré



- Périmètre d'étude
- Secteur potentiel hors aléas forts (mouvement de terrain/ inondation)
- Zone en aléa fort (mouvement de terrain et/ou inondation)

### c) Reconquête de la rivière

La rivière est un lieu de vie traditionnel. Une seule traversée confortable existe aujourd'hui sur le site.



La rivière est très encaissée et étouffée par l'habitat précaire posé sur ses rives. Les plantations existantes souffrent, les racines des arbres sont mises à nu et peinent à tenir les talus. Les déchets s'amoncellent dans le fond de la rivière et les abords.

Le lit présente des dysfonctionnements et les pressions sont multiples, conduisant à une dégradation notable. Notamment :

- Pression agricole : érosion des berges, ponction de la ressource
- Pollution : lessives et déchets
- Impact des aménagements : inondation, modification du lit

Les perspectives suivantes pour une requalification de la rivière sont proposées dans le cadre du projet :

- Réhabiliter les ripisylves (couvert végétal protecteur) dans le périmètre immédiat du cours d'eau
- Libérer les rives
- Nettoyer la rivière, la libérer des obstacles, redresser et sécuriser les rives et les planter : retrouver la biodiversité de la rivière
- Retrouver une qualité des eaux avant le rejet dans le lagon
- Créer des relations entre les deux rives, en particulier avec le collège de Doujani.



l'érosion des berges fait apparaître les racines en partie avale - octobre 2018

#### **d) Occupation humaine**

Le travail de recensement et d'enquêtes réalisé par Harappa en 2018 a permis de caractériser l'occupation du site de projet.

- Population : 1244
- Nombre de maisons relevées : 292
- Nombre moyen d'habitants par logement : 5

L'habitat sur le site est presque intégralement précaire, et les habitations sont dans un état fortement dégradé.

L'occupation n'est pas stabilisée aujourd'hui car le secteur de Doujani demeure très attractif, notamment pour les familles délogées d'autres sites qui viennent ici s'installer dans des habitats précaires.

Se pose la question des modalités de relogement éventuel des populations occupant le site de projet, selon le statut des occupants et leur légitimité administrative.

Il est établi qu'à partir de février 2019, toute nouvelle construction sur site sera détruite et aucun occupant nouvellement installé ne pourra être éligible à un relogement. Une photo Drone datant de février 2019 servira de référence.

#### **e) Ecoquartier**

L'EPFAM et la Ville de Mamoudzou souhaitent que ce projet d'aménagement s'inscrive dans la démarche « EcoQuartiers » telle que définie par le ministère de la Cohésion des Territoires. La démarche de projet devra formaliser les réponses apportées aux thématiques d'un écoquartier. Il est prévu que l'étape 1 de la labellisation, « L'EcoQuartier en projet », soit engagée d'ici mai 2019 via la signature de la Charte Ecoquartier par la Ville de Mamoudzou et par l'EPFAM.



## 4 | Panneaux des expositions

### A | Première exposition du 23 avril au 23 mai 2019

# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 1/ Les objectifs du projet d'aménagement

### Localisation du projet



### Éléments de contexte

- La commune de Mamoudzou doit être en capacité d'accueillir de nouveaux habitants et donc de permettre la construction de logements
- La vallée de Doujani a été envisagée depuis de nombreuses années comme une zone d'extension urbaine de Mamoudzou
- Plusieurs études n'ont pas abouti du fait des contraintes du site et des coûts d'aménagement
- La Ville de Mamoudzou et l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte ont décidé de relancer ce projet
- Une procédure d'aménagement a été retenue : la Zone d'Aménagement Concerté ou ZAC
- L'exposition suivante présente les enjeux, des objectifs, les premières intentions d'aménagement du projet pour recueillir l'avis de tous

### Des enjeux liés aux usages actuels

#### Un lotissement en dur en entrée de vallée



Ce lotissement en bordure de la RN accueille logements, activités, commerces, écoles, mosquées.

#### Une rivière très dégradée



La rivière est aujourd'hui un lieu où l'on habite, cultive, où l'on se se lave et lave, où l'on joue, et traverse.

#### Un site structuré par la route de la carrière



Cette route, construite pour accéder à la carrière, traverse Doujani et longe la rivière  
Elle dessert aussi les constructions d'habitat précaire

#### Des coteaux cultivés et érodés



Les coteaux sont cultivés de manière informelle par une partie des habitants du site.  
Les eaux pluviales et les pratiques culturales ont induit une forte érosion des sols.

#### Un site très impacté par l'habitat précaire



Un habitat précaire et insalubre s'est installé sans autorisation le long de la rivière et sur des buttes, bien souvent dans des sites dangereux.

On comptabilise:

- . plus de 400 logements, avec de nouvelles installations en permanence
- . 1500 à 2000 personnes qui résident dans ces constructions

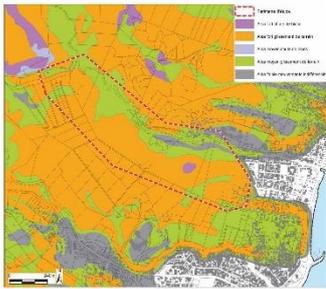




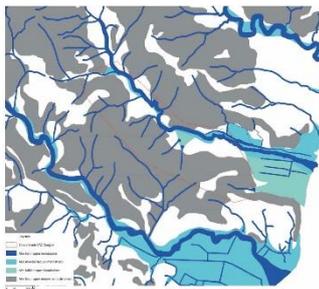
# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 2/ Les enjeux liés au site

### Aléa mouvement de terrain Aléa inondation

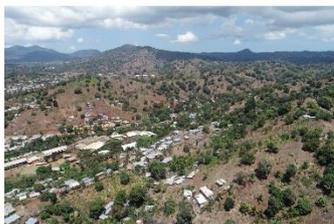


Risques d'érosion et de mouvements de terrains avec des secteurs dangereux qui limitent la constructibilité



Risques d'inondations aux abords de la rivière et des ravines qui la rejoignent et où l'eau doit circuler

### Une topographie accidentée Une rivière à restaurer



Une topographie très marquée qui rend complexe la construction de routes et d'immeubles : entre la rivière et le haut de la colline, le dénivelé est d'environ 80 mètres !



La rivière Mro Wa Doujani, actuellement dans un état très dégradé et pollué qu'il faut requalifier.

### Une carrière en comblement



Une carrière en fond de vallée qui induit une circulation de camions importante à travers le site.

L'accès à la carrière doit être maintenu jusqu'à 2029.





# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 3/ Des premières intentions

### Intentions de programmation

- Accueillir au moins 1000 logements:
  - des immeubles collectifs de hauteurs variables de quelques étages à une dizaine de niveaux
  - des maisons familiales
  - des maisons individuelles
- Reloger des familles
- Renforcer la mixité: locatif social, accession sociale, accession privée.
- Installer des commerces, des activités des services
- Equiper le site:
  - cimetière, plateau sportif, lavoir, espaces de jeux, pôle santé, espaces de rencontre, mosquée
- Promouvoir une agriculture vivrière respectueuse de l'environnement
- Restaurer et requalifier la rivière
- Connecter les habitants, les équipements et les quartiers
- Faciliter l'accès au futur Caribus

### Un plan de référence à l'échelle de la vallée



- 1/ Restaurer la rivière
- 2/ Consolider et cultiver le coteau
- 3/ Eradiquer le logement insalubre, prendre en considération les familles concernées
- 4/ Relier les villages de MTsapéré et Passamaity, en créant une nouvelle polarité, Doujani
- 5/ Accueillir des habitants aux parcours diversifiés
- 6/ Requalifier et développer une offre d'équipements
- 6/ Requalifier les lotissements de Doujani, future «façade» urbaine du quartier
- 8/ Améliorer et faciliter les déplacements doux
- 9/ Mettre en oeuvre une démarche de développement durable et viser la labellisation écoquartier
- 10/ Développer une gouvernance de projet

# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 4/ L'esquisse d'aménagement

Esquisse d'aménagement



Maquette 3D de l'entrée du quartier



Simulation du front bâti sur la Route de la Carrière





# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

Doujani est aussi **votre** projet

**Donnez votre avis !**

Un registre est à votre disposition pour consigner:

 Vos attentes

Logements?  
Activités? Commerces?  
Services publics?  
Equipements?  
Espaces publics?  
Rôle et place du Mro Doujani?

 Vos souhaits

 Vos observations

Clôture de la consultation  
**le 23 mai à 17h**



B | Deuxième exposition du 25 septembre au 26 octobre 2019

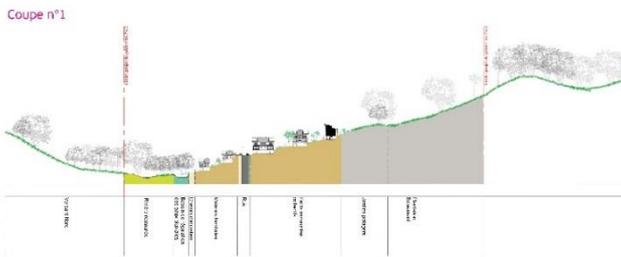
# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 3/Un projet d'ensemble, associant requalification du village et extension à l'ouest

Un plan d'ensemble pour mettre en œuvre le projet dans le temps et offrir de nouveaux logements



- La restauration de la rivière sur un linéaire de 1,5 km
- Le déploiement de continuités piétonnes
- La requalification du coteau sur environ 25 ha
- La route de La Carrière sera l'axe majeur de desserte et elle sera transformée en rue urbaine



Maitrise d'ouvrage Urbaine  
 SCE  
 MAFARAPPA  
 SCE  
 ABA  
 SCE  
 des environnementales  
 EPFAM  
 ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER D'AMÉNAGEMENT  
 ENVELOPPÉ  
 Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte  
 Energie - Eau - Réseaux - Télécom - Habitat  
 Ville de Mamoudzou



# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 4/ Un projet de programme pour la ZAC

### Une procédure pour encadrer l'aménagement du quartier : la ZAC

Cette procédure permet d'acquérir les terrains ou d'associer les propriétaires, de les aménager, de réaliser les équipements, de les revendre à des constructeurs ou des particuliers. Ceux-ci édifieront des projets immobiliers selon les prescriptions définies par la ZAC

### Un périmètre d'intervention

Le périmètre de ZAC proposé couvre une superficie de 57,46 hectares



--- Périmètre de la ZAC

### Une nouvelle offre de logements diversifiées

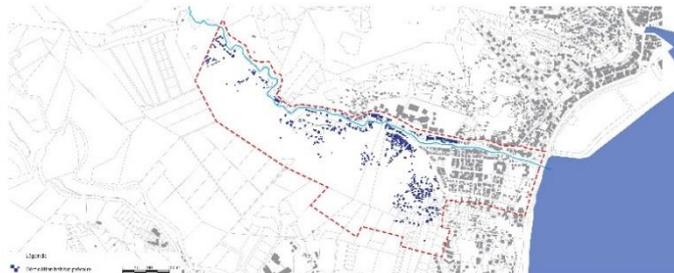
- Le développement de nouveaux quartiers résidentiels à l'ouest avec environ 1500 nouveaux logements
- Une action de renouvellement/requalification du village pour améliorer l'offre de logements : démolition de l'habitat insalubre, renouvellement d'îlots, rénovation de logements existants, constructions d'immeubles ...

### Une hypothèse de programmation d'équipements du grand quartier

- Des services de proximité : services au public, lavoir, jeux d'enfants, réserve foncière pour équipement afin de répondre à des demandes non identifiées à ce stade ...
- Des équipements sportifs : city-stade, complexe sportif, ...
- Des équipements scolaires : classes en maternelle, classes en élémentaire
- Des équipements sociaux et sanitaires : pôle santé, ...
- Le projet de cimetière trouvera sa place hors périmètre ZAC, plus à l'Ouest dans la vallée

### La résorption de l'habitat insalubre dans l'emprise de l'extension ouest

- Un habitat précaire, sans confort, s'est installé sans autorisation
- Environ 450 logements à démolir
- 1500 à 2000 personnes résident dans ces constructions
- Des actions de relogement à définir



Logo de l'EPFAM



# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 5/ Accompagnement à l'amélioration de l'habitat et aux reconstructions

### Objectifs de l'atelier

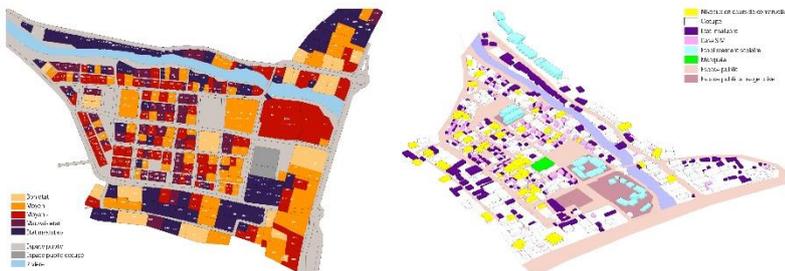
- Prendre la mesure des besoins des habitants constructeurs
- Etudier les problèmes et élaborer des solutions
- Connaître les contraintes réglementaires et les aides financières possibles

### L'état du bâti

Sur les 194 parcelles du périmètre d'étude, 143 sont en mauvais état (état insalubre, mauvais état ou état moyen -).

#### Et pour causes:

- Le vieillissement des cases SIM depuis qu'elles ont été construites (fissures dues aux séismes, manque d'équipement sanitaire)
- La construction d'extensions ou de logements en tôle, notamment le long de la ravine et de la route de la carrière. Ces constructions sont peu résistantes aux cyclones, présentant des faiblesses constructives (structure, fixations des tôles), peu ou pas raccordées aux réseaux d'eau et d'assainissement
- La construction d'extension ou de maisons en béton et en parpaings, manquant de luminosité, de ventilation naturelle, présentant des faiblesses constructives ou des non finitions, parfois dangereuses.



### Typologie des problèmes constructifs



### Les difficultés évoquées par les habitants

- Problèmes de financement
- Problèmes de foncier
- Problèmes de chantier
- Problèmes constructifs

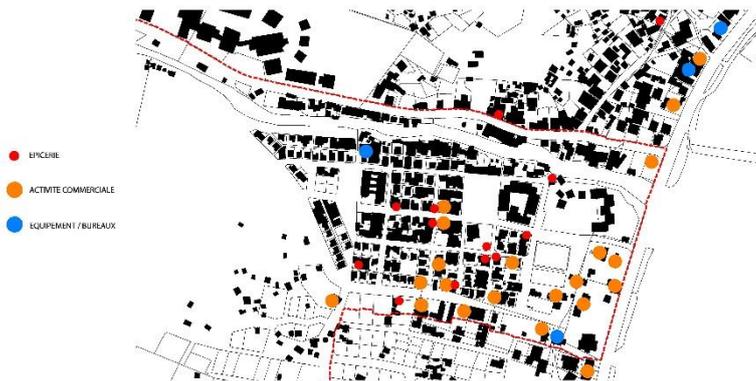




# Demain, vivre et habiter dans la vallée de Doujani

## 6/ Activités artisanales, commerces, tertiaire

### L'état du quartier



### Prendre la mesure des problèmes, des besoins et des difficultés

- Marchandises sur la rue
- Activités artisanales encombrantes
- Stationnement d'engins lourds ou de véhicules en réparation
- Problèmes d'accès et de chargement

### Le potentiel de réaménagement du quartier

Développer les activités et commerces en rez-de-chaussée des logements le long de la Route Nationale et de la rue de la Carrière, et conserver les activités existantes au sein du village.

- Les aides possibles pour le développement de l'artisanat et des commerces dans les villes:
  - Aide à la reprise et à la création d'entreprise (Arce) - Pôle emploi
  - Crédits solidaires - organismes indépendants (Association pour le droit à l'initiative économique - ADIE, la Net, caisses solidaires...)
  - Aide à la création d'entreprise innovante - Spilfrance
  - FISAC - Fond d'intervention pour la sauvegarde de l'artisanat et du commerce - Etat
  - Nouvel Accompagnement pour la Création et la Reprise d'Entreprise (NACRE)

### Les projets futurs envisagés par les habitants

- Développement économique lié à une chalandise plus importante
- Mise en valeur des façades commerciales (enseignes,...)
- Création d'espaces d'activités commerciales



# Certificat de dépôt des données de biodiversité acquises dans le cadre des études de la ZAC de Doujani





MINISTÈRE  
DE LA TRANSITION  
ÉCOLOGIQUE

Liberté  
Égalité  
Fraternité



**Certificat de dépôt**  
**Cadre d'acquisition:**  
**ZAC de Doujani**

Date de dépôt : 10-03-2022 08:40



Jeux de  
données

**1**



Nombre de  
taxons

**217**



Nombre  
d'habitats

**0**



Nombre  
d'observations

**847**

## Cadre d'acquisition

## Liste des jeux de données associés au cadre

### Identification

Instance SNIP du cadre d'acquisition :  
d9c3d3b9-5f34-1b43-e053-3014a8c06cac  
Libellé du cadre d'acquisition : ZAC de Doujani  
Description : Le projet de réalisation de la ZAC de Doujani, porté par l'EPFAM (Etablissement Public Foncier et d'aménagement de Mayotte) se situe dans le quartier de Doujani, sur la commune de Mamoudzou, sur la côte Est de Mayotte. Le périmètre de ZAC intègre le village existant de Doujani, la rivière et le coteau situé au Sud. Ces derniers sont actuellement l'objet d'une urbanisation informelle croissante, qui s'effectue au détriment des zones végétalisées de berge et du coteau, ainsi que des espaces agricoles. Le périmètre s'étend sur les zonages urbains (UA), à urbaniser (AUp1, AU2) et naturel (N, Ns) du PLU de Mamoudzou. Le projet actualisé de ZAC de Doujani porte sur un périmètre de 51 hectares. Le périmètre de la ZAC de Doujani est délimité par : > La rue du collège de Doujani au Nord, qui rejoint ensuite la rue de la Carrière ; > La route nationale RN2 à l'Est du village de Doujani, en bordure du littoral donnant sur l'Océan Indien. Le futur quartier, qui a vocation à devenir l'un des premiers écoquartiers de Mayotte, accueillera environ 850 logements neufs, des équipements publics, des commerces et services et des activités tertiaires et artisanales m<sup>2</sup>. Les coteaux auront une vocation agricole sur les pentes et une vocation naturelle sur la crête, tandis que la rivière bénéficiera de travaux de renaturation et de mise en valeur.

### Cadre de référence

Est un méta-cadre : Non

### Dates

Date de lancement du cadre d'acquisition : 10/03/2022

### Territoires concernés

Etendue territoriale : 353

### Cible taxonomique

### Acteurs

Contact principal : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE  
Maître d'oeuvre : ECO-MED Océan Indien  
Maître d'ouvrage : ETABLISSEMENT PUBLIC FONCIER ET D'AMENAGEMENT DE MAYOTTE



d9c3d3b9-5f35-1b43-e053-3014a8c06cac  
Données d'expertise naturaliste ECO-MED Océan Indien