



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SECRETARIAT GENERAL

Direction des relations avec
les collectivités locales

ARRETE N° 2021-SG-2087 du 29 novembre 2021
portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à Tsararano-Dembéni, sur le territoire
de la Commune de Dombéni

Le préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

- Vu le code de l'environnement ;
- Vu le code de l'urbanisme ;
- Vu la loi n°2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (ci-après EPFAM) ;
- Vu le décret n°2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'EPFAM ;
- Vu le décret du 10 juin 2020 portant nomination de M. Claude VO-DINH, sous-préfet, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;
- Vu le décret du 23 juin 2021 portant nomination de M. Thierry SUQUET, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2021-SG-1307 du 12 juillet 2021 portant délégation de signature M. Claude VO-DINH, sous-préfet, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;
- Vu l'arrêté préfectoral n° 2021- SG-1561 du 11 août 2021 portant ouverture d'une participation du public par voie électronique, préalablement à la création de la ZAC Tsararano-Dembéni, dans la Commune de Dombéni ;
- Vu la délibération n°2017-18 du 30 novembre 2017 valant prise d'initiative de la zone d'aménagement concerté (ci-après ZAC) de Tsararano-Dembéni sur la ville de Dombéni par l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte ;
- Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPFAM n°2018-04 du 28 février 2018 relative aux objectifs poursuivis par le projet et à la définition des modalités de la concertation ;
- Vu la délibération du Conseil d'administration de l'EPFAM n°2019-30 du 28 novembre 2019 par laquelle il approuve le dossier de création de la ZAC de Tsararano-Dembéni et demande à Monsieur le Directeur général de l'EPFAM de transmettre le dossier de création au Préfet en vue de la création de la ZAC afin d'organiser la participation du public, conformément aux dispositions de l'article L.123-19 du Code de l'environnement ;

- Vu la délibération n°2021.00028/CADEMA/2021 du 25 avril 2021 par laquelle le Président de la CADEMA approuve le dossier de création de la ZAC de Tsararano-Dembéni ;
- Vu la procédure de participation du public par voie électronique organisée, pour le dossier de création de la ZAC, du 1^{er} septembre au 1^{er} octobre 2021 inclus ;
- Vu la synthèse des observations formulées lors de la participation du public ;
- Vu le dossier de création de la ZAC de Tsararano-Dembéni transmis complet le 16 juin 2021, notamment l'avis délibéré n°MRAe 2019APMAY3 de la mission régionale d'autorité environnementale de Mayotte ;

Considérant que l'EPFAM souhaite réaliser une opération d'aménagement sous la forme d'une ZAC à Tsararano-Dembéni, dans la commune de Dembéni.

Considérant que le projet envisagé concerne un programme d'écoquartier projetant d'y accueillir des logements, des équipements scolaires et culturels, une gendarmerie et des commerces dont une surface commerciale en réponses aux besoins de la population mahoraise et des enjeux de développement du territoire.

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture :

ARRÊTE

Article 1^{er} : La zone d'aménagement concerté à Tsararano-Dembéni, située dans la commune de Dembéni, est créée, conformément au dossier de création de la ZAC, transmis par l'EPFAM au Préfet de Mayotte.

Article 2 : Le plan annexé au présent arrêté délimite le périmètre de la ZAC, d'une superficie d'environ 118 hectares, situé sur le territoire de la commune de Dembéni.

Article 3 : Le programme global prévisionnel des constructions à édifier sur le périmètre de cette zone prévoit, tel que mentionné dans le dossier de création :

- 1° une offre diversifiée de logement représentant environ 1490 unités, dont 50% de logements sociaux ;
- 2° une surface commerciale de 2500m² ;
- 3° une offre complémentaire en commerces, bureaux, tertiaire ;
- 4° des groupes scolaires ;
- 5° des équipements culturels et sportifs ;
- 6° des équipements culturels ;
- 7° une gendarmerie ;

Article 4 : L'aménagement et l'équipement de la ZAC sont conduits par l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte.

Article 5 : Les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC seront exonérés de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, en application des dispositions des articles L.331-7 alinéa 5 et R.331-6 du code de l'urbanisme.

Article 6 : Le présent arrêté sera déposé et affiché en mairie de Dembéni, au siège la CADEMA et de l'EPFAM pendant un mois. Des certificats d'affichage seront transmis au Préfet de Mayotte (Direction des relations avec les collectivités locales).

Le présent arrêté sera publié sur le site internet de l'EPFAM et fera l'objet d'une mention dans un journal publié dans le département.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier de création seront tenus à la disposition du public au siège de l'EPFAM et en préfecture de Mayotte, Direction des relations avec les collectivités locales.

Article 7 :

Le secrétaire général de la préfecture, le Directeur de l'EPFAM, le Président de la CADEMA et le Maire de la commune de Dembéné sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte, et adressé :

- au directeur de l'environnement, de l'aménagement et du logement
- au directeur de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM)
- au président de la Communauté d'agglomération de Dembéné-Mamoudzou(CADEMA)
- au maire de la commune de Dembéné

Le Préfet,
délégué du Gouvernement



Le préfet de Mayotte
pour le préfet et par délégation
Le secrétaire général



Claude VO-DINH

Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Un recours gracieux préalable peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.



PRÉFET DE MAYOTTE

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SECRÉTARIAT GENERAL

Direction des relations avec les
collectivités locales et du foncier
public

Service des finances locales et de
l'environnement

Le Préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite

ARRETE N°2023-SG-835 du 19 octobre 2023

portant approbation du dossier de réalisation et du programme des équipements publics de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Tsararano-Dembéni sur la commune de Dombéni

- Vu** le code de l'environnement ;
- Vu** le code de l'urbanisme et notamment ses articles L.311-1 et suivant, et R.311 et suivants ;
- Vu** le décret n°2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) ;
- Vu** le décret du 23 juin 2021 portant nomination de M. Thierry SUQUET, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;
- Vu** le décret du 18 novembre 2022, portant nomination de M. Sabry HANI, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;
-
- Vu** l'arrêté préfectoral n°2021-SG-2087 du 29 novembre 2021 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à Tsararano-Dembéni, sur le territoire de la commune de Dombéni
- Vu** l'arrêté préfectoral n° 2023-SG-016 du 6 janvier 2023 portant délégation de signature à M. Sabry HANI, sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisation la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;
- Vu** la délibération n°DE_2020_135 du 9 décembre 2020 par laquelle le conseil municipal de la commune de Dombéni approuve le dossier de réalisation de la ZAC de Tsararano-Dembéni
- Vu** la délibération n°2022.00023/CADEMA/2022 du 23 mars 2022 par laquelle le conseil communautaire de la communauté d'agglomération de Dombéni-Mamoudzou approuve le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté de la ZAC de Tsararano-Dembéni, ainsi que le programme des équipements publics correspondant ;

Vu le dossier de réalisation de la ZAC de Tsararano-Dembéni ;

Vu le courrier de l'EPFAM en date du 6 mai 2022 sollicitant auprès du préfet de Mayotte, la prise d'un arrêté préfectoral approuvant le dossier de réalisation de la ZAC de Tsararano-Dembéni l'instruction du dossier de réalisation de la ZAC de Tsararano-Dembéni dans le cadre de la procédure globale devant aboutir à l'enquête publique unique.

Considérant que le projet couvre une superficie globale de 117 Hectares et a pour objectif de réaliser un nouveau quartier dans une perspective durable et assurer pour les habitants des services du quotidien, et intégrer et lier le quartier avec son environnement comme lien urbain, paysagé et d'usages entre les villages de Dembéni et Tsararano ;

Considérant que le programme comprend les équipements publics d'infrastructures internes au projet et nécessaires à la desserte et à la viabilisation de la ZAC, les équipements publics d'infrastructures ayant un lien fonctionnel avec la ZAC, les équipements publics de superstructure ;

Considérant que le dossier de réalisation de la ZAC de Tsararano-Dembéni répond aux critères énoncés à l'article R.311-7 du code de l'urbanisme avec la constitution d'un projet de programme des équipements publics, d'un projet de programme global à réaliser et d'un document recensant les modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

Considérant que les évolutions apportées par le maître d'ouvrage en matière environnementale dans le cadre des actualisations successives de l'étude d'impact, suite aux observations et recommandations émises notamment par l'autorité environnementale dans son avis ont apporté des réponses aux questions soulevées au cours de l'instruction ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture :

ARRETE

Article 1^{er} Le dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Tsararano-Dembéni située sur la commune de Dembéni est approuvé.

Article 2 : Le programme des équipements publics (PEP), tel qu'annexé au dossier de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Tsararano-Dembéni, située sur la commune de Dembéni est approuvé.

Article 3 : La réalisation de la ZAC sera conduite par l'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM).

Article 4 : Conformément aux articles R.311-5 et R.311-9 du code de l'urbanisme, le présent arrêté sera déposé et affiché pendant 1 mois au siège de l'EPFAM, de la CADEMA et à la mairie de Dembéni. Des certificats d'affichage seront transmis au Préfet de Mayotte (Direction des relations avec les collectivités locales et du foncier public).

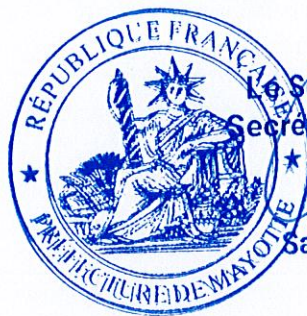
Le présent arrêté sera publié sur le site internet de l'EPFAM et fera l'objet d'une mention dans un journal publié dans le département.

Une copie du présent arrêté ainsi que le dossier de réalisation seront tenus à la disposition du public au siège de l'EPFAM et à la préfecture de Mayotte, Direction des relations avec les collectivités locales et du foncier public, Service des finances locales et de l'environnement.

Article 5 : Le secrétaire général de la préfecture, le directeur de l'EPFAM, le président de la CADEMA et le maire de la commune de Dembèni sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté, qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte, et adressé :

- au directeur de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la Mer (DEALM)
- au directeur de l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM)
- au président de la communauté d'agglomération de Dembèni-Mamoudzou
- au maire de la commune de la commune de Dembèni.

Le Préfet,
délégué du Gouvernement



Le Sous-préfet,
Secrétaire général

Sabry HANI

Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Un recours gracieux préalable peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

SECRETARIAT GENERAL

Direction des relations avec les
collectivités locales et du foncier public

**Le Préfet de Mayotte
Délégué du Gouvernement,
Chevalier de la Légion d'honneur
Chevalier de l'Ordre national du Mérite,**

Arrêté n°2023-SG-0512 du 12 juin 2023

déclarant d'utilité publique le projet de zone d'aménagement concerté écoquartier de Tsararano-Dembéni et la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Dembéni

VU le code de l'environnement ;

VU le code de l'urbanisme ;

VU le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (ci-après EPFAM) ;

VU le décret du 23 juin 2021 portant nomination de M. Thierry SUQUET, en qualité de préfet de Mayotte, délégué du Gouvernement ;

VU le décret du 18 novembre 2022, portant nomination de M. Sabry HANI, en qualité de secrétaire général de la préfecture de Mayotte ;

VU l'arrêté n°2017-139-DEAL-DIR-AE du 4 mai 2017 relatif aux dispositions particulières pour Mayotte concernant les études d'impact des projets de travaux, ouvrages ou aménagements et les procédures de mise à disposition et d'information du public ;

VU l'arrêté n° 2021-SG-2087 du 29 novembre 2021 portant création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) à Tsararano-Dembéni, sur le territoire de la Commune de Dembéni ;

VU l'arrêté n°2017-139-DEAL-DIR-AE du 4 mai 2017 relatif aux dispositions particulières pour Mayotte concernant les études d'impact des projets de travaux, ouvrages ou aménagements et les procédures de mise à disposition et d'information du public ;

VU l'arrêté n°2022-SG- 883 du 27 juillet 2022 portant ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à l'Autorisation Environnementale Unique (AEU) comportant notamment la « loi sur l'eau » et la dérogation espèces protégées, à la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme de la commune de Dembéni , à la déclaration d'utilité publique du projet Écoquartier de Tsararano-Dembéni et à l'enquête parcellaire ;

VU l'arrêté préfectoral n°2023-SG-016 du 6 janvier 2023 portant délégation de signature à M. Sabry HANI, sous-préfet hors classe, secrétaire général de la préfecture de Mayotte et organisant la suppléance des membres du corps préfectoral en cas d'absence du secrétaire général ;

VU la décision n°E21000008/97 du 7 avril 2022 du président du tribunal administratif de Mayotte, désignant Monsieur Habib Ben CHADOULI en qualité de commissaire enquêteur ;

VU le courrier du 4 janvier 2020 par lequel l'EPFAM demande au préfet l'ouverture de l'enquête publique ;

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 16 novembre 2022 ;

VU le mémoire en réponse du porteur de projet ;

VU les pièces du dossier d'enquête ;

Considérant que le projet envisagé concerne un programme d'écoquartier projetant d'accueillir des logements, des équipements scolaires et culturels, une gendarmerie et des commerces dont une surface commerciale ;

Sur proposition du secrétaire général de la préfecture de Mayotte,

ARRÊTE

Article 1^{er}

Sont déclarés d'utilité publique, au profit de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), les travaux nécessaires à la réalisation du projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) écoquartier de Tsararano-Dembéni, sur le territoire de la commune de Dembeni, conformément au plan général figurant en annexe.

Article 2

Le présent arrêté emporte mise en compatibilité du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Dembeni conformément au dossier susvisé.

Article 3

L'ordonnance d'expropriation des parcelles nécessaires à la réalisation du projet doit être prise dans un délai maximum de 5 ans à compter de la notification du présent arrêté

Article 4:

Un extrait du présent arrêté sera :

- publié au recueil des actes administratifs de la préfecture de Mayotte ;
- affiché durant deux mois à la porte principale de la mairie de Dembeni.
- affiché durant deux mois à la porte principale de la Communauté d'Agglomération Dembeni-Mamoudzou (CADEMA),
- affiché durant deux mois à la porte principale de l'EPFAM.

Procès-verbal de cette formalité sera effectué par le maire de Dembeni, le président de la CADEMA ainsi que par le directeur de l'EPFAM et adressé au préfet de Mayotte à la Direction des relations avec les collectivités locales – services des finances locales et de l'environnement – bureau du l'urbanisme et de l'environnement.

Article 5:

Le secrétaire général de la préfecture de Mayotte, le maire de Dembény, le président de la CADEMA et le directeur de l'EPFAM sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté dont copie sera adressée :

- au directeur de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) ;
- au maire de Dembény;
- au président de la Communauté d'Agglomération Dembény-Mamoudzou (CADEMA) ;
- au directeur régional des finances publiques (DRFIP) ;
- au directeur de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer (DEALM) ;
- au recueil des actes administratifs.

Le Préfet,
délégué du gouvernement,

**Le Sous-préfet,
Secrétaire général,**

Sabry HANI



Conformément aux dispositions de l'article R421-1 du code de justice administrative, le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours contentieux devant le tribunal administratif dans le délai de deux mois à compter de sa notification. Un recours gracieux préalable peut être exercé dans un délai de deux mois à compter de la notification du présent arrêté.

