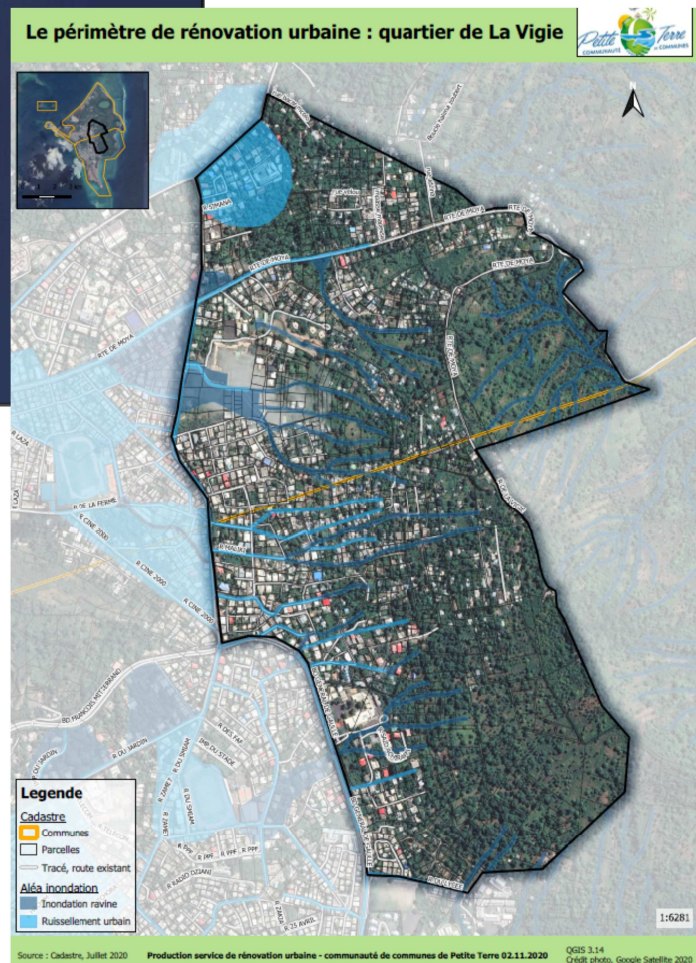


# DOSSIER D'ENQUÊTE PUBLIQUE PRÉALABLE À LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## Constitution de réserves foncières

Dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) du quartier La vigie – Petite-Terre – MAYOTTE

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





## PIÈCE N°1: LA NOTICE EXPLICATIVE

## SOMMAIRE

PIÈCE N°1 : LA NOTICE EXPLICATIVE.....	2
Préambule.....	4
A. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et l'objet de l'enquête publique.....	4
1. Identité de l'expropriant.....	4
2. Objet de l'enquête.....	5
B. Cadre réglementaire de la présente enquête publique.....	7
1. La déclaration d'utilité publique (DUP) pour constitution de réserve foncière.....	7
2. La composition du dossier d'enquête.....	7
3. Le déroulement de l'enquête.....	7
4. La jonction de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire.....	8
1. CONTEXTE GENERAL DE LA CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE DANS LE CADRE DU NPNRU DU QUARTIER LA VIGIE.....	8
A. Situation géographique et démographique.....	8
B. Situation économique et sociale.....	9
C. Contexte réglementaire et foncier du périmètre projet.....	9
1. Conclusion d'une convention d'intervention foncière avec l'Epfam.....	9
2. Plan local d'urbanisme (PLU).....	9
3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.....	9
4. Les aléas présents sur le périmètre du projet.....	10
2. ENJEUX DU PROJET DE RESERVE FONCIERE.....	11
A. Les objectifs visés par le NPRNU.....	11
B. Justification du choix du premier périmètre d'intervention au regard de la cohérence urbaine et de son insertion dans l'environnement.....	13
3. DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE.....	13
A. L'importance du projet.....	13
B. L'urgence à acquérir.....	16
PIÈCE N°2 : LE PLAN DE SITUATION.....	18
PIÈCE N°3 : LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP.....	19
PIÈCE N°4 : L'AVIS DES SERVICES DE FRANCE DOMAINE.....	20
PIÈCE N°5 : LA DÉLIBÉRATION DE L'ORGANE EXPROPRIANT.....	21

## Préambule

La Communauté de Communes de Petite-Terre a engagé depuis plusieurs années maintenant, une réflexion visant à améliorer l'attractivité de son territoire.

D'une part, sur le quartier de la Vigie, quartier prioritaire de la politique de la ville situé à l'Est de l'île et à cheval sur les deux communes de Petite-Terre entre la frange urbaine le long du boulevard des Amoureux et, en pied des pentes de cratères. C'est un quartier bidonvillisé, relégué, a déficit d'image et déconnecté des deux centres-bourg (Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi), sans aucune voirie, ni équipements publics.

D'autres part sur les centres bourg de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi situé le long du littoral, respectivement au Nord et au sud de Petite-Terre lesquels nécessitent des interventions en restructuration de leur tissu commercial et en amélioration, diversification de leur offre d'habitats, d'équipements et d'espaces publics.

Pour ce faire, en 2017 puis en 2018, la Communauté de Communes de petite-Terre, a été retenu au titre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine (NPNRU) et au titre du Programme Action Cœur de ville (ACV), deux dispositifs permettant d'agir sur chacun des deux secteurs de son territoire et visés ci-dessus.

Au travers ces deux dispositifs déployés de façon concomitante, qui offrent l'opportunité d'une part d'urbaniser le quartier de la Vigie et de le reconnecter au reste du territoire selon une programmation urbaine réfléchi et durable et d'autre part d'intervenir sur les centres bourg avec des actions de court, moyen et long terme permettant de les adapter à des usages et modes de vie en pleine évolution, en raison du potentiel qu'il représente en matière d'attractivité.

Des dispositifs facilitant la mobilisation des outils financiers, juridiques et procéduraux adaptés à la réalisation des opérations et venant couvrir ainsi l'ensemble du territoire de Petite-Terre.

C'est dans le cadre de la mise en œuvre d'une procédure de mobilisation foncière visant le quartier prioritaire de la Vigie et comme support à son projet de Renouvellement Urbain qu'a été réalisé le présent document.

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

#### 1. Identité de l'expropriant

La Communauté de Communes de Petite-Terre (CCPT), créée le 31 décembre 2014, regroupe les communes de Pamandzi et de Dzaoudzi-Labattoir. Elle compte 29 973 habitants (source INSEE REP 2017), dont 11 442 habitants sur la commune de Pamandzi (source INSEE 2017) et 17 831 habitants sur la commune de Dzaouzi-Labattoir (source INSEE 2017). Petite-Terre représente environ 11% de la population totale de Mayotte, ainsi Petite-Terre est la troisième zone urbaine de Mayotte par son importance, après Mamoudzou et Koungou.

La Communauté de Communes de Petite-Terre œuvre ainsi pour le développement de Petite-Terre dans son ensemble dans le cadre de la loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRE) qui a renforcé les compétences optionnelles et obligatoires transférées des communes aux communautés de communes.

Ainsi la Communauté de Communes de Petite-Terre exerce le rôle de chef-de-file et coordonne l'action publique sur le territoire dans le cadre de l'exercice des compétences ainsi transférées :

- Au titre des compétences obligatoires, elle intervient en matière d'aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire dont l'aménagement du quartier de la Vigie intégrant son développement économique,

- Au titre des compétences optionnelles, elle conduit les actions de promotion et de mise en valeur de l'environnement, met en œuvre les actions de politique de la ville, de politique du logement et du cadre de vie dont le logement social d'intérêt communautaire notamment celles en faveur du logement des personnes défavorisées.

C'est donc dans le cadre de l'exercice de ces compétences que la communauté de communes introduit la présente demande de déclaration d'utilité publique.

## 2. Objet de l'enquête

Le quartier de la Vigie a été identifié, le 17 juin 2014 sur la liste des quartiers prioritaires de la Politique de la Ville et officialisée par le décret n°2014-1715 du 30 décembre 2014 fixant notamment la liste des quartiers dans les départements d'outre-mer (36 quartiers à Mayotte).

Puis, par l'arrêté du 29 avril 2015, au titre des quartiers d'intérêt nationaux présentant les dysfonctionnements urbains les plus importants visés par le (NPNRU) Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain.

La Communauté de Communes de Petite-Terre, au titre du volet urbain de son contrat de ville, ambitionne, de conduire une transformation profonde de ce quartier bidonvillisé de 160 Ha, une transformation à l'urbanisation planifiée, capable d'améliorer notablement son attractivité et les conditions de vie des habitants (9 000 habitants estimé), en reconnectant ce quartier au reste du territoire, en luttant contre l'habitat indigne et informel et en y déployant une offre nouvelle de logements (1 844 ménages décomptés) tout en y préservant les zones naturelles et agricoles.

De plus, le projet vise également à faire bénéficier ce quartier d'une offre d'emploi locale, tirant aussi partie de la zone d'influence dans laquelle il se situe. Une offre issue du développement économique de sa zone industrielle et artisanale (ZAE des Badamiers), d'un secteur hospitalier en structuration, et de la présence de l'aéroport.



Afin d'atteindre ces objectifs, et garantir la réalisation du projet urbain, un protocole de préfiguration a été signé avec l'ANRU et les partenaires institutionnels (Communes, CDC, CDM, ADEME, ...) le 27 septembre 2017.

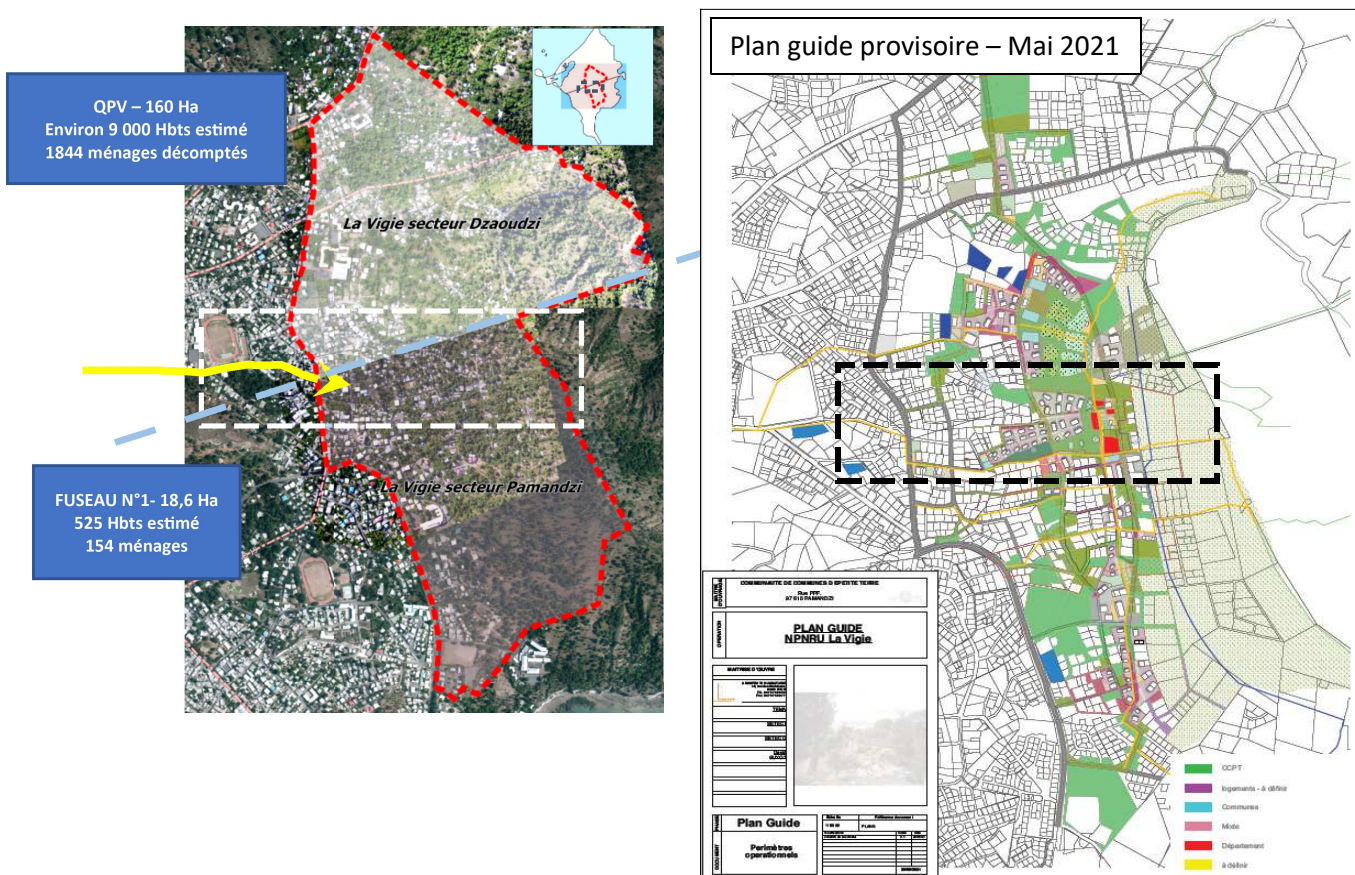
Tenant compte des résultats du diagnostic; elle a inscrit au protocole un certain nombre d'études stratégiques dont les résultats ont permis d'engager l'écriture d'un projet urbain en tenant compte des spécificités du quartier.

Ce protocole a été complété par un avenant signé avec les mêmes partenaires le 04 avril 2020.

Le Plan guide proposé dans ce cadre, conçu comme une feuille de route, programme les diverses interventions à mener dans le quartier pour les 25 années à venir afin de répondre aux axes d'intervention pré-identifiés.

Par ailleurs, compte tenu de l'ampleur du quartier et du programme, la Communauté de Communes de Petite-Terre et selon les orientations de l'ANRU, a identifié un premier secteur d'intervention (dit fuseau 1)

C'est sur celui-ci, que les efforts d'aménagement seront, en premier lieu, concentrés.



Pour mener cette démarche, les collectivités n’ayant aucune réserve foncière, Il y a donc lieu, à ce stade, de mettre en articulation les stratégies d’intervention programmée sur le cadre de vie avec les outils identifiés de la stratégie de mobilisation foncière envisagée, pour permettre, dans le futur, la réalisation des programmes nécessaires à l’évolution du quartier sur des fonciers stratégiques pré-identifiés.

Ainsi pour l’accompagner dans la maîtrise des parcelles stratégiques, indispensables au déploiement de son projet urbain, la Communauté de Communes de Petite-Terre a fait appel à l’Etablissement Public Foncier et d’Aménagement de Mayotte (EPFAM).

Le diagnostic foncier a permis d’identifier que la grande majorité des parcelles présentes dans le périmètre opérationnel appartiennent à des propriétaires privés.

Par anticipation aux négociations amiables des terrains nécessaires à la réalisation du projet et notamment pour la réalisation des programmes de logements et d’équipements publics, et sur les conseils de l’Etablissement Public Foncier de Mayotte (EPFAM), la Communauté de Communes de Petite-Terre a pris la décision d’opter pour une procédure de déclaration d’utilité publique réserve foncière en vue d’une appropriation des terrains identifiés à cet effet.

Afin de répondre aux objectifs inscrits au NPNRU, la Communauté de Communes de Petite Terre a décidé par délibération du Conseil communautaire N° 2019-00062 en date du 29 Novembre 2019 d'engager ladite procédure d'expropriation en vue de la maîtrise foncière des parcelles nécessaire au projet urbain du quartier.

La présente enquête publique doit permettre de prononcer l'utilité publique du **projet de constitution de réserves foncières en vue de la réalisation des objectifs du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain** (NPNRU) pour lequel le quartier de la Vigie en Petite Terre a été retenu.

## B. Cadre réglementaire de la présente enquête publique

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

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

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

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

### 2. La composition du dossier d'enquête

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

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

### 3. Le déroulement de l'enquête

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

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

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

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

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

- favorable ;
- défavorable ;
- favorable sous réserve.

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

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

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

## 1. CONTEXTE GENERAL DE LA CONSTITUTION DE RESERVE FONCIERE DANS LE CADRE DU NPNRU DU QUARTIER LA VIGIE

### A. Situation géographique et démographique

Petite Terre est la deuxième île habitée de Mayotte, et la plus peuplée au regard de sa densité (29 273 hbts en 2017 avec 2 673 hbts /km<sup>2</sup>). En situation de double insularité, et avec un territoire contraint de 11 km<sup>2</sup>, elle doit faire face à une forte croissance démographique.

Le quartier de la Vigie, situé à l'Est de Petite Terre, est à cheval entre les communes de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi. Il s'étend sur 160 hectares (14% de Petite Terre) et concerne plus de 9000 habitants dont 63% vivent dans des logements de fortune. Le quartier de la Vigie représente environ 30 à 40% de la population de Petite Terre et Petite Terre 11% de la population de Mayotte (224 000 habitants) d'après le recensement effectué en 2017.

Malgré sa forte densité, Petite Terre voit encore sa population s'accroître entre 2012 et 2017 avec une progression de 4 et 5%/an notamment à Dzaoudzi, et parallèlement, depuis 2012, le quartier de la Vigie a vu sa population augmenter de près 60%, dont le corolaire est une très forte augmentation du nombre de ces constructions informelles et une relégation de plus en plus marquée.

Aujourd'hui, le quartier subit un triple-isolement : physique, programmatique et sanitaire. C'est donc à ces trois problématiques que le projet urbain durable, coconstruit avec les usagers, habitants et acteurs économiques, ambitionne d'apporter des réponses en vue d'améliorer de façon pérenne la qualité de vie des populations en présence.

Pour ce quartier, comme pour le reste du territoire de Mayotte, l'action publique de l'Etat vise à réduire les inégalités, à développer durablement et de façon équilibrée le territoire, voire à présenter une exemplarité reproductible avec également comme objectif de lutter contre les constructions et installations informelles qui se multiplient au mépris des milieux naturels et démultiplient le prélèvement sur les ressources, en aggravant les risques sanitaires et environnementaux.

L'**ANRU** (Agence National pour la Rénovation Urbaine) qui finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation sur les quartiers les plus vulnérables vise la transformation en profondeur de ces quartiers, en intervenant sur l'habitat, mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale.



En intervenant sur les quartiers informels comme celui de la Vigie, l'Etat, l'ANRU et la CCPT partagent les mêmes objectifs notamment en matière de lutte contre l'insalubrité.

Les caractéristiques du quartier de La Vigie justifient ainsi pleinement son inscription à la géographie de la politique de la ville et son identification au NPNRU.

La Communauté de Communes (Pamandzi et Dzaoudzi-Labattoir) soutient cette politique publique, en poursuivant le travail de définition du programme de renouvellement urbain concomitamment et en complément des réflexions menées sur les deux périmètres des cœurs de Bourg inscrits au Programme Action cœur de Ville.

## B. Situation économique et sociale

Le quartier de la Vigie détient l'une des plus fortes concentrations d'habitats informels à Mayotte. Par ailleurs, de nombreuses difficultés sociales, urbaines et économiques caractérisent l'ensemble du quartier.

Le diagnostic PILHI élaboré en octobre 2018, indiquait un ensemble de 1401 habitations sur la Vigie, dont 1078 habitations de fortunes et 323 en dur. L'habitat indigne sur le quartier de la Vigie représente 73 hectares localisés essentiellement dans le quartier prioritaire de la Politique de la Ville et sur la zone d'étude visé par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Les habitations informelles présentent dans le quartier sont faites de bois et de tôle. Seule la partie base du quartier comporte de l'habitat en dur.

La plupart des habitants du quartier ne sont ni propriétaires de l'habitat, ni du foncier qu'ils occupent.

On constate également que les habitants de ce quartier vivent pour une grande majorité sous le seuil de pauvreté. Le quartier de la Vigie connaît de nombreuses difficultés économiques liées au manque d'équipements, d'infrastructures viaires, de services et de commerces de proximité.

## C. Contexte réglementaire et foncier du périmètre projet

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

En 2019, la Communauté de Communes de Petite-Terre a signé deux conventions avec l'Etablissement Public Foncier de Petite-Terre. La première convention a été conclue dans le but de réaliser la veille foncière en vue notamment de diagnostiquer les problématiques foncières présentes sur le site. Et la seconde convention vise à la maîtrise foncière du projet et donc à l'accompagnement de la collectivité dans la mise en place des procédures d'acquisition du foncier, que ce soit à l'amiable ou par le biais de l'exercice du droit de préemption.

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

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

La commune de Pamandzi a approuvé son plan local d'urbanisme le 15 juillet 2011. Celui-ci a ensuite fait l'objet de plusieurs modifications dont la dernière remonte à 2016.

En ce qui concerne la commune de Dzaoudzi-Labattoir l'approbation du PLU remonte à 2010 et la dernière modification a été réalisée en 2017.

Les plans locaux d'urbanisme fixent les règles d'occupation du sol à travers un plan de zonage et un règlement. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone A, AU, U, et N au titre du PLU de Dzaoudzi. S'agissant de Pamandzi les parcelles sont situées en zone AU, N et U du plan local d'urbanisme.

Les PLU(s) de chacune des communes n'intègrent aucune protection particulière pour les fonciers stratégiques identifiés au titre du projet de Renouvellement Urbain.

Les PLU(s) sont également pourvus d'un document de planification, qui se compose notamment d'un projet d'aménagement et de développement durables (PADD) lesquels ont été examinés dans le cadre présent.

### 3. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le PADD détermine les grandes orientations d'aménagement du territoire pour les années à venir, à partir des enjeux identifiés au sein du diagnostic. Il expose le projet d'urbanisme et définit les orientations générales en matière d'aménagement, d'urbanisme, de déplacement, d'habitat, d'équipement, de protection des espaces et de préservation ou de remise en état des continuités écologiques.

#### *a. Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Pamandzi*

Le PADD du PLU de la commune de Pamandzi met en place quatre orientations. La première vise les espaces d'extension urbaine et plus précisément dans le quartier de la Vigie. Il est prévu qu'afin de garantir les besoins de la population et la cohérence urbaine, dans le respect des enjeux environnementaux, le développement de la Vigie doit respecter un certain nombre d'éléments, qui sont :

- Maîtriser le mitage et le développement de l'habitat insalubre ;
- Permettre le lien avec les quartiers existants ;
- Prendre en compte les contraintes environnementales ;

Toutes ces contraintes déterminent le choix des outils permettant l'aménagement d'ensemble pour les coteaux de la Vigie.

En outre, le PADD prévoit que les aménagements devront comprendre la réalisation des infrastructures et réseaux (voirie, AEP, assainissement des EU, électricité, eaux pluviales...) et des équipements de proximité (équipements scolaires, sportifs, culturels, services...) nécessaires à l'implantation de l'habitat.

#### *b. Le projet d'aménagement et de développement durables de la commune de Dzaoudzi-Labattoir*

Le PADD de Dzaoudzi-Labattoir identifie 5 enjeux et orientations majeurs qui se déclinent en 10 objectifs.

Parmi les objectifs, on récence :

- Engager des opérations en faveur de l'amélioration de l'habitat et surtout la mise à niveau des réseaux VRD pour que chaque logement soit accessible depuis l'espace public pour des raisons aussi de sécurité publique.
- Développer l'offre en logements et notamment les logements sociaux
- Résorber des maisons en tôle.

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

Les plans de prévention des risques naturels (Inondations, mouvements de terrains, sismicité) ont été approuvés pour chacune des communes en 2019 :

- Arrêté n° 2019/241 du 27 Juin 2019 pour la commune de Pamandzi
- Arrêté n° 2019/242 du 27 Juin 2019 pour la commune de Dzaoudzi-Labattoir

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

Une partie est classée en aléas fort et moyen glissement de terrain, et par ailleurs, on repère également un aléa fort ruissellement urbain et un aléa faible mouvement indifférencié.

Le programme proposé au titre du renouvellement urbain tient compte de ces aléas.

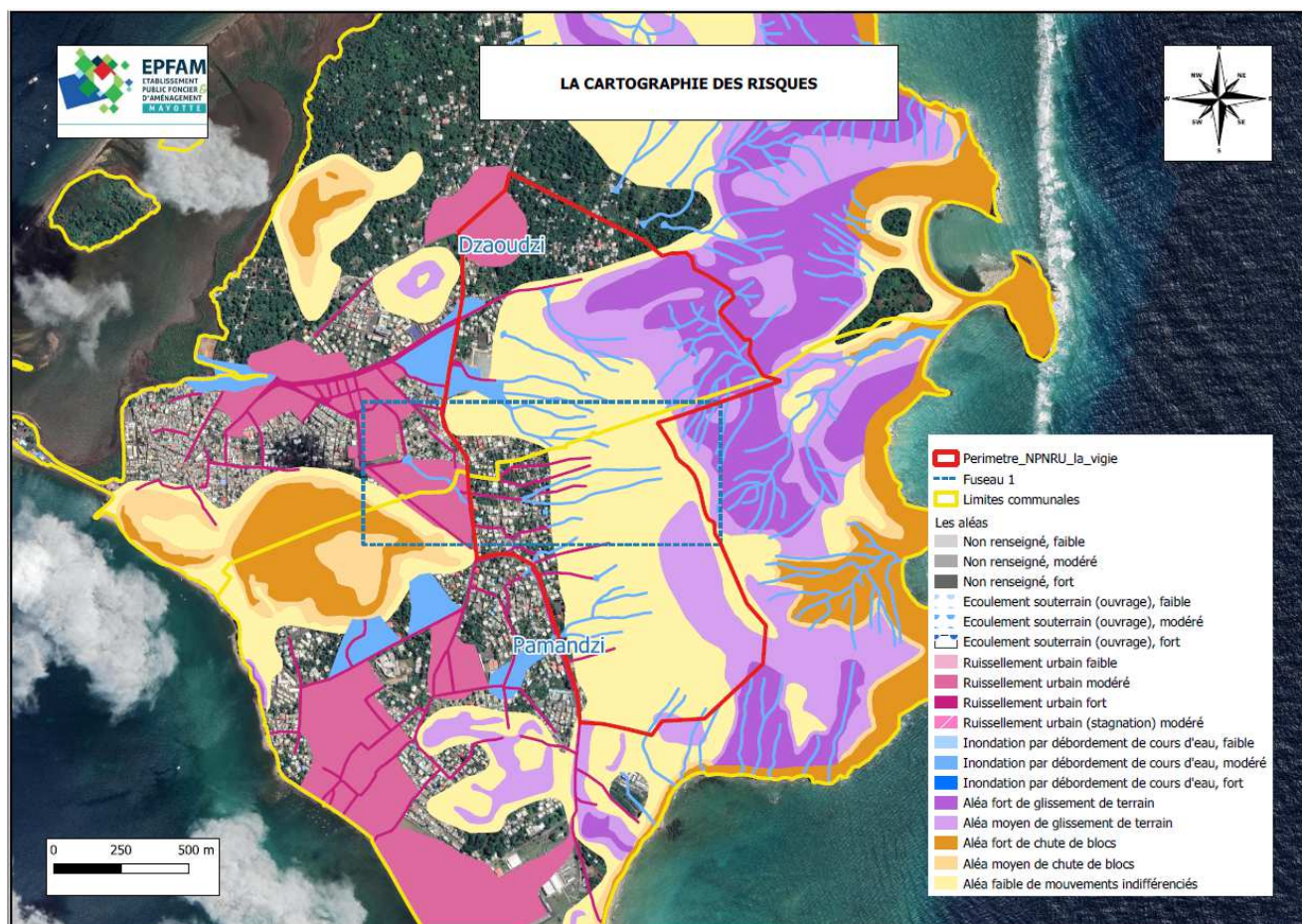
Le programme étant découpé en fuseaux plus ou moins définis, identifie cependant un premier fuseau d'intervention prioritaire dit « fuseau 1 ». Celui-ci est sujet à l'aléa débordement cours d'eau ou de ravine et un aléa ruissellement urbain. Tous ces aléas ont été pris en compte, dans le cadre des différents aménagements programmés.

La Vigie est un lieu où les pentes sont relativement fortes (15 à 30 %), impactés par des aléas naturels de mouvement de terrains, d'érosion et de ruissellement.

L'extension urbaine et l'imperméabilisation des sols peuvent provoquer une augmentation de ces aléas par le biais des ruissellements d'eaux pluviales, ainsi le projet d'aménagement de la Vigie a pris en compte ces risques dans le cadre de la réflexion en cours sur le quartier et par une mise en adéquation de cette réflexion avec son schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP) :

- Gestion des eaux pluviales (dimensionnement des réseaux, conservation des ravines naturelles, imperméabilisation limitée),
- Pentes du terrain naturel,
- Préservation du couvert végétal dans l'espace tampon situé en amont.

Carte des risques



## 2. ENJEUX DU PROJET DE RESERVE FONCIERE

### A. Les objectifs visés par le NPRNU

Les conclusions et orientations émanant des études lancées dans le cadre du programme d'actions du protocole de préfiguration ont permis de préciser les premières stratégies et axes d'intervention et de définir les actions prioritaires induites par ces stratégies, et comme réponse aux difficultés identifiées au diagnostic :

#### **AXE 1 : Lutter contre l'habitat indigne et favoriser la diversité de l'habitat**

Il s'agit d'améliorer les conditions d'habitat de la population du quartier au travers de la production d'une offre diversifiée de logements tout en permettant l'expérimentation de l'auto-construction et/ou de l'auto-réhabilitation encadrée. Sur le plan urbain, il s'agit d'occuper l'espace de façon plus rationnelle, de préserver les zones agricoles et naturelles et d'éviter le mitage du territoire.

## **AXE 2 : Connecter le quartier de la Vigie au reste du territoire pour améliorer l'attractivité du territoire, la qualité de vie de Petite-Terre**

Il s'agit de lutter contre la relégation du quartier de la Vigie, de rompre avec les processus d'entre soi auquel font face les habitants du quartier, de gommer les coupures urbaines et de créer les conditions d'une meilleure accessibilité, de produire une offre d'équipements, de services et de commerces de proximité en complément de sa fonction résidentielle, afin de répondre aux besoins de la population et de créer ainsi les conditions de son attractivité.

## **AXE 3 : Créer une centralité intercommunale et proposer une offre adaptée en équipements publics, commerces et services**

Il est question ici de travailler sur la lisière basse du quartier et de venir la structurer (nouveau pôle d'attractivité) en affirmant sa fonction de rotule, d'articulation entre le quartier et le reste de la partie urbanisée du territoire par une offre plus adaptée d'équipements et de commerces.

## **AXE 4 : Préserver et gérer les espaces naturels et agricoles, restaurer la biodiversité locale et réduire l'exposition de la population aux risques naturels**

Cet objectif vise, à planifier l'occupation du territoire selon des principes de durabilité, à contribuer à la transition écologique du quartier, à réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité tenant compte des usages, des enjeux de gestion et de sûreté et en anticipant les évolutions et mutations futures.

## **AXE 5 : Développer l'emploi local et favoriser le développement touristique**

Il s'agit ici de créer les conditions permettant, de développer l'emploi sur le quartier, en s'appuyant sur le potentiel existant et à venir de la Petite-Terre, sur la construction d'un futur économique spécifique au quartier, et selon des principes de durabilité. La création d'activités et le développement de l'emploi contribueront ainsi à réduire globalement la stigmatisation du quartier, favorisera la mixité, corrigera sa mise à l'écart et participera de la construction d'une nouvelle image.

La Communauté de Communes de Petite-Terre est en cours de finalisation de son plan guide, lequel tient compte de la nécessité de :

- Construire des ouvrages de gestion et de collecter des eaux pluviales dans le quartier prioritaire,
- Compléter l'irrigation viaire et réseaux du quartier de La Vigie,
- Connecter le quartier prioritaire au reste de la zone urbaine par la requalification d'une voie pénétrante directe transversale d'Est en Ouest, accrochant le quartier prioritaire sur son passage en extrémité Est, et reconstruire et mettre en scène les continuités paysagères du territoire à recoudre avec celles du quartier prioritaire de la Vigie,
- Aménager des espaces publics à forte dimension paysagère dans le quartier au bénéfice du lien social,
- Construire des logements dans le quartier prioritaire, libérer les emprises foncières nécessaires à la construction des équipements, libérer les zones naturelles et agricoles des occupations irrégulières,
- Définir et appliquer une politique de peuplement et d'occupation sociale à l'ensemble du territoire en favorisant la mixité sociale, et maintenir, à long terme, l'équilibre social,
- Construire des équipements de première nécessité dans le quartier.

Afin de faire évoluer ce quartier vers la vocation suivante :

- Un quartier multi fonctionnel à dominante résidentielle, respectueux de sa dimension bucolique actuelle,

- Un quartier accueillant pour tous, axé sur la mise en valeur de sa ressource paysagère, équipé et proposant une offre en logement, en équipements et en commerces de proximité diversifiée,
- Un quartier clairement relié à la zone urbaine, pénétrante lisible entre le front de mer et les hauteurs de La Vigie.
- Un quartier à l'urbanisme repensé et planifié au bénéfice des usagers.
- Un quartier accueillant les activités induites d'un tourisme respectueux, choisi et non subi, à la faveur du développement de sa zone aéroportuaire et maritime, orienté vers un tourisme vert, tirant parti de la spécificité de son territoire et des ressources naturelles d'exception qu'il détient sur les hauts du quartier,

La Communauté de Communes de Petite-Terre œuvre ainsi, avec ses partenaires institutionnels, à l'écriture d'un projet urbain durable doté d'une composition urbaine répondant aux cinq axes d'interventions cités ci-dessus.

## B. Justification du choix du premier périmètre d'intervention au regard de la cohérence urbaine et de son insertion dans l'environnement

Compte tenu de l'étendue du quartier (160 ha), du souhait des partenaires de concentrer les efforts sur un secteur plus resserré pour un effet levier plus efficace et une meilleure lisibilité de l'intervention, à terme, un premier secteur d'environ 18 Ha, dit fuseau 1 de la ravine de la Vigie, a été identifié.

Il sera le support des premières actions (phase 1).

Le secteur retenu, au centre du quartier, concerne environ 525 habitants /154 ménages. Il se situe à cheval sur la limite administrative des deux communes, il est idéalement situé pour répondre, d'une part à la nécessité de créer une première colonne vertébrale viaire au centre du quartier sur laquelle viendra s'appuyer le développement des futures phases du projet urbain, et de par sa situation, de faciliter la reconnexion des deux centres bourg (objectif de maillage viaire), d'autre part, il permettra de répondre aux enjeux de lutte contre l'habitat indigne affiché au protocole car il présente une forte concentration d'habitats insalubres.

En outre, la présence d'une ravine offrira l'opportunité, à la faveur des programmes d'habitat, du relogement des ménages implantés en bord de ravines (mise en sécurité/aléas forts) d'intégrer au projet urbain, un travail sur la renaturation de la ravine, sur la reconstitution des continuités écologiques et de la trame verte et bleue.

Ainsi, à l'issue de ce premier phasage, une intervention resserrée permettra d'offrir l'assurance d'avoir traité la majorité des dysfonctionnements présents avant de passer au secteur suivant.

Pour se faire, le 24 avril 2020, un premier programme de travaux a été transcrit dans une convention pluriannuelle signée avec l'ANRU. Cette convention intègre une réponse aux objectifs de maillage viaire du quartier et de production d'une offre de logements diversifiés.

Par ailleurs, et en complément, un périmètre de résorption de l'habitat insalubre (RHI) a été retenu suite à l'Aide Appel à Projet (AAP) RHI 2020 et permettra une intervention sur l'habitat indigne sur ce même secteur.

La libération des zones naturelles et agricoles des occupations irrégulières sera réglée par l'intégration du plan guide en OAP (Orientations d'aménagement et de programmation) au PLUIh (Plan local d'urbanisme intercommunal et habitat) en cours de définition, par l'intégration à la partie réglementaire d'articles

spécifiques à ce quartier, et par la mobilisation de la police spéciale de l'Habitat désormais de compétence intercommunale afin de rompre les pratiques d'installation illégales au mépris des autorisations d'urbanisme, de la préservation des milieux naturels et des risques environnementaux.

### 3. DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

#### A. L'importance du projet

Le présent programme d'aménagement en cours d'écriture s'inscrit donc dans un projet d'ensemble, et dans le cadre du Nouveau Programme National de Rénovation Urbaine soutenu par l'ANRU (Agence Nationale de Rénovation Urbaine).

Préalablement à la signature du protocole de préfiguration en 2017, un diagnostic territorial a été réalisé, ce dernier fait état de tous les dysfonctionnements urbains constatés dans le quartier.

Il a été observé que les enjeux urbains et sociaux y étaient particulièrement marqués et que ce quartier était notamment caractérisé par l'inexistence de voirie, d'équipements et d'infrastructures.

Le diagnostic a également permis de préciser l'ambition portée par la collectivité pour ce quartier.

Le protocole de préfiguration a ainsi assigné une vocation future au quartier de la Vigie :

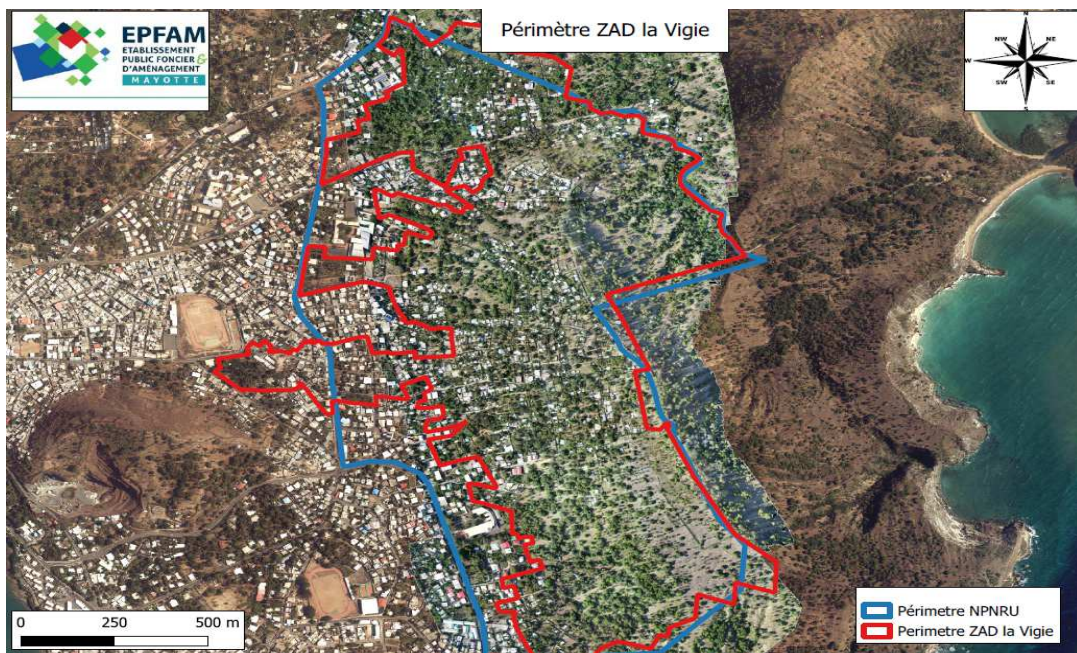
- Un quartier multifonctionnel à dominante résidentielle, respectueux de sa dimension bucolique actuelle ;
- Un quartier accueillant pour tous, axé sur la mise en valeur de sa ressource paysagère, équipé et proposant une offre en logement, en équipement et en commerces de proximité diversifiée ;
- Un quartier à l'urbanisme repensé et planifié au bénéfice des usagers ;
- Un quartier accueillant les activités induites d'un tourisme respectueux, choisi et non subi, à la faveur du développement de sa zone aéroportuaire et maritime, orienté vers un tourisme vert, tirant parti de la spécificité de son territoire et des ressources naturelles d'exception qu'il détient sur les hauts du quartier ;
- Un quartier bénéficiant d'une offre d'emploi locale, tirant aussi partie de la zone d'influence dans laquelle elle se situe. Une offre issue du développement économique de sa zone industrielle et artisanale, d'un secteur hospitalier en structuration.

L'engagement dans le projet urbain s'appuie, en premier lieu, sur la maîtrise du foncier support des opérations à y programmer.

Les premières actions de la collectivité en matière de maîtrise du foncier en faveur des besoins du projet urbain ont été de deux ordres :

- Protéger le foncier par l'introduction au PLU(s) d'emplacements réservés – Le dossier est en cours
- Mettre en œuvre une ZAD élargie au quartier afin de mobiliser le droit de préemption – L'arrêté préfectoral de ZAD N°2020.SG-243 a été publié le 21/04/2020.
- Préempter dans le cadre des Déclarations d'Intention d'Aliéner qui sont toutes examinées

Au jour de la rédaction du présent dossier et malgré les efforts de la collectivité, aucun foncier n'a pu être mobilisé au bénéfice du projet urbain. La collectivité ne possède donc aucun foncier à verser au bénéfice du projet urbain qu'elle porte.



Sur Petite-Terre, la rétention foncière est donc généralisée, le foncier ne mutera donc pas de façon spontanée.

Cette attitude des propriétaires ne se justifie pas seulement d'un point de vue purement économique mais elle est aussi liée à des facteurs sociologiques.

Par ailleurs, les prix constatés sur les rares fonciers non bâtis qui mutent sont extrêmement élevés et les tentatives d'usage du droit de préemption (ZAD) par la Communauté de Communes se sont révélées vaines (Usage des donations).

Enfin, le marché n'est pas transparent. Il n'existe pas de sites de référence pour les achats ou ventes de terrains : une partie importante se fait de gré à gré, sans publicité extérieure. Cette opacité s'applique tant sur les prix que sur la disponibilité des terrains.

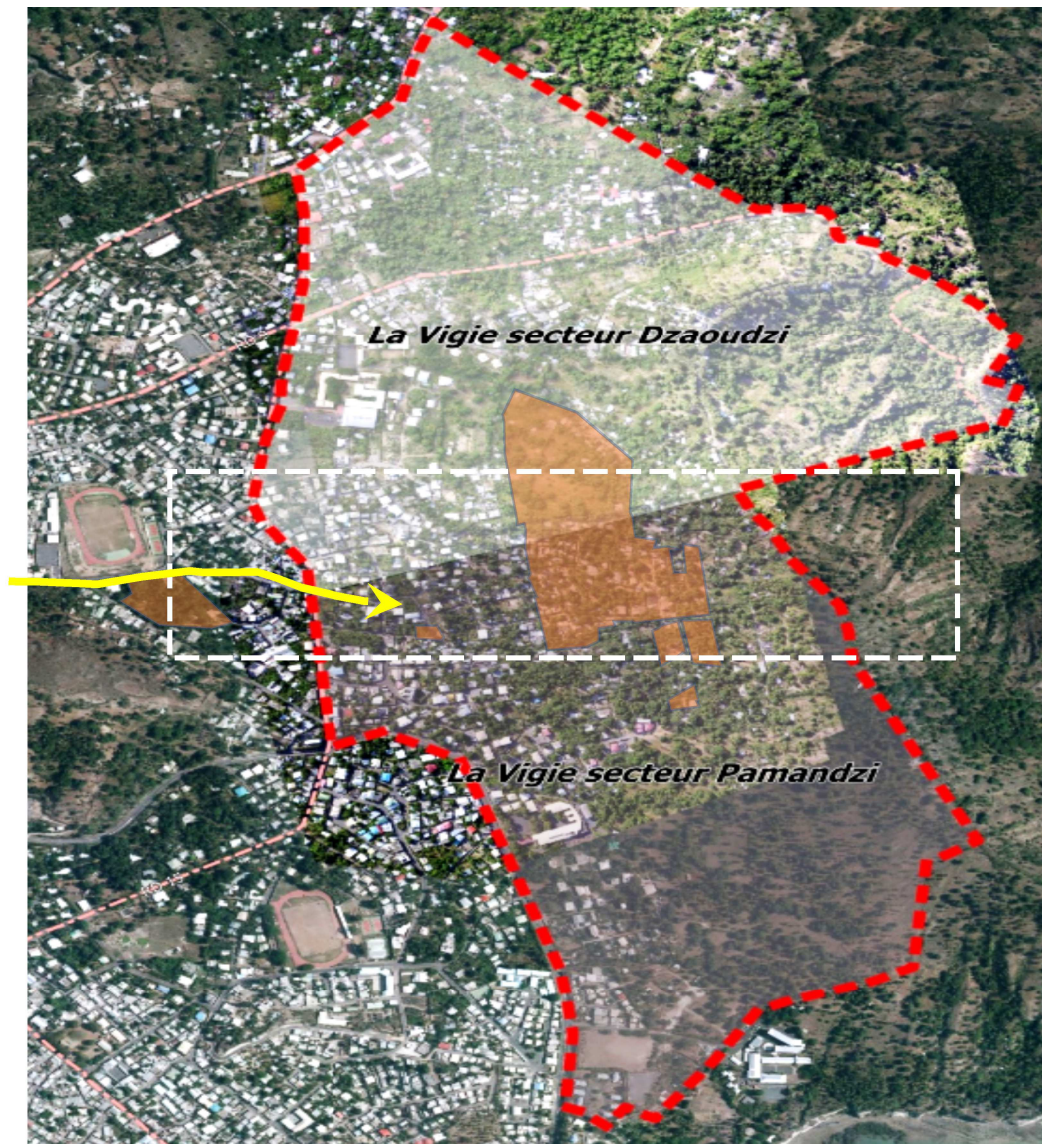
De plus, il n'existe pas d'information générale sur les prix pratiqués sur les terrains. Cela conduit les propriétaires, notamment les particuliers, à avoir une vision faussée de la valeur de leur terrain, ce prix se révélant largement au-delà du prix acceptable pour espérer un équilibre des opérations futures.

L'attitude de rétention foncière quasi généralisée des propriétaires et les constats précédemment décrits risque de mettre la collectivité dans l'impossibilité de maîtriser le foncier nécessaire au déploiement du projet urbain sur le quartier. Ce contexte a été identifié très tôt comme un risque d'échec du projet.

Le recours à la procédure de DUP Réserve Foncière s'inscrit dans ce contexte et doit être maintenant mis en œuvre au bénéfice de la dynamique de projet à l'œuvre.

Ainsi, dans le secteur resserré d'intervention prioritaire (fuseau 1), certaines parcelles stratégiques repérées au diagnostic foncier, ont été identifiées selon les critères suivants.

- Sur la trajectoire de reconnexion du quartier
- Grandes parcelles ou grandes unités foncières
- Parcelles non bâties
- Fonciers bénéficiant de décision de justice favorable à l'évacuation des bâtis réalisés par des occupants sans droit ni titre dont les propriétaires seraient vendeurs mais à des prix excessifs.
- Fonciers inondés lors de la saison des pluies réservés à des usages futurs de bassins de rétention ou de dissipation des eaux pluviales (EP).



**La présente demande de déclaration d'utilité publique a pour finalité de permettre à la CCPT de constituer la réserve foncière nécessaire à la réalisation des objectifs de renouvellement urbain définis ci-dessus.**

### B. L'urgence à acquérir

Le recours à la DUP réserve foncière permettrait à la Communauté de communes d'acquérir, par anticipation, des terrains en vue d'une affectation ultérieure en recourant à l'expropriation dès lors que le projet urbain, toujours en cours, n'est pas encore véritablement établi.

Constituer des réserves foncières permettrait à la collectivité de faire face aux phénomènes de spéculation foncière constaté (rétention foncière, coûts excessifs, dévoiement des procédures de mutations, ...), l'annonce de la réalisation de l'opération d'aménagement risquant, de plus, d'entraîner une nouvelle hausse des prix et une amplification des phénomènes de spéculation déjà à l'œuvre.



De plus, face à la rareté et au coût du foncier, la mise en œuvre de stratégies d'anticipation foncière sont nécessaires avant même l'élaboration définitive du projet afin de tenir compte du risque d'échec évoqué de déploiement du projet urbain qui n'est plus à démontré mais également du risque de perte des financements y étant liés, compte tenu de la durée de vie (2020/2024) des conventions financières signées avec l'ANRU et les partenaires institutionnels du NPNRU.

Dans ce contexte très contraint, et devant l'inopérabilité des actions et outils déjà mis en œuvre, la Communauté de Communes de Petite-Terre a jugé urgente la mise en œuvre de ce type de DUP, ce qui lui permettrait de procéder au plus vite aux acquisitions foncières dont dépendront fortement la nature du projet urbain et l'ambition de sa programmation urbaine.

C'est dans ce cadre que la Communauté de Communes de Petite-Terre en collaboration l'EPFAM ont décidé de la sollicitation de l'état à déclarer l'utilité publique de la présente procédure.

# PIÈCE N°2 : LE PLAN DE SITUATION

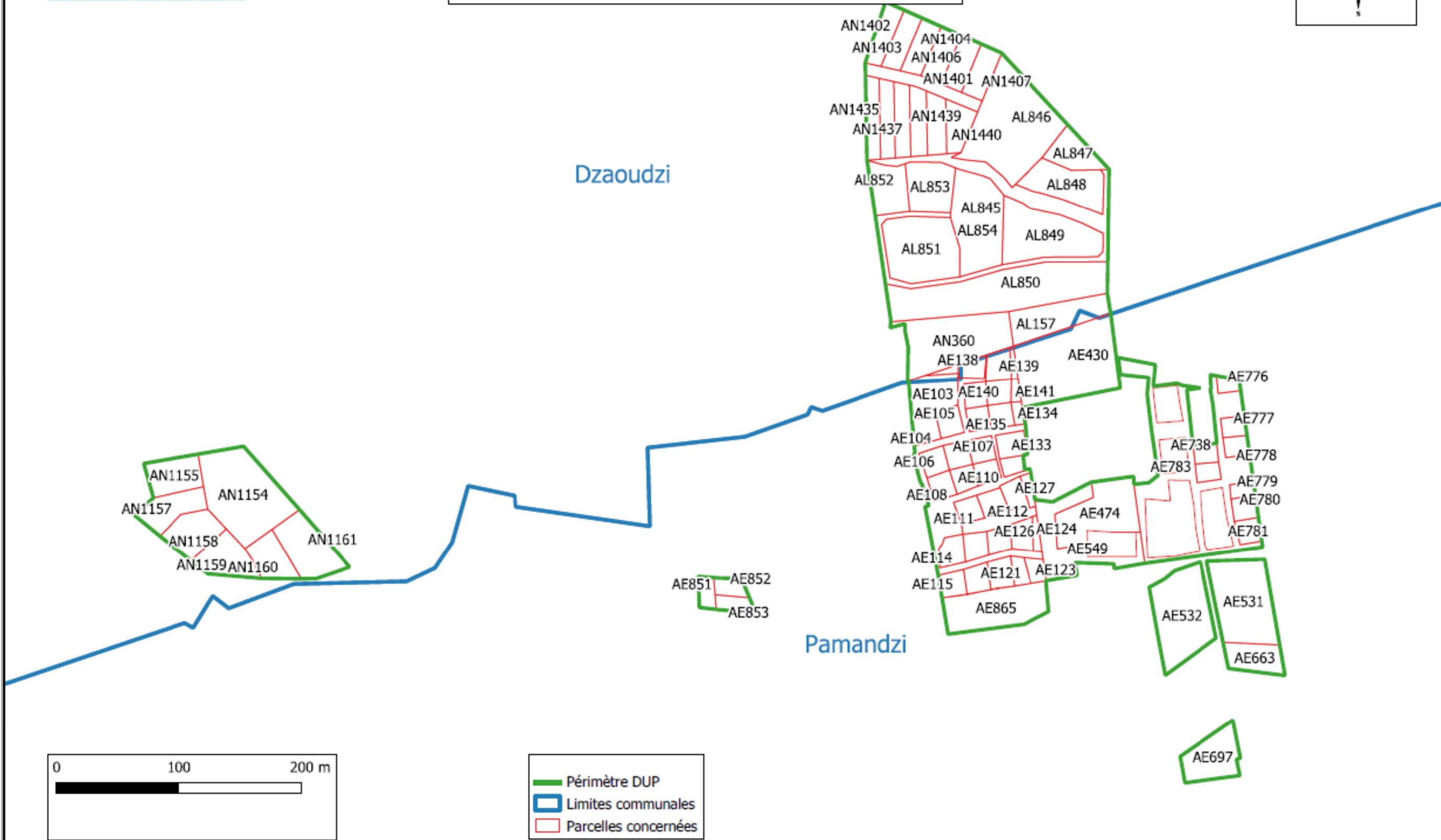
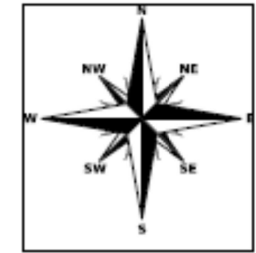


# PIÈCE N°3 : LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP



## PROJET DE CONSTITUTION DE RÉSERVES FONCIÈRES DANS LES COMMUNES DE DZAOUDZI-LABATTOIR ET PAMANDZI

### PÉRIMÈTRE DE LA DUP



## PIÈCE N°4 : L'AVIS DES SERVICES DE FRANCE DOMAINE

## PIÈCE N°5 : LA DÉLIBÉRATION DE L'ORGANE EXPROPRIANT