

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 Dembéni

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 Dembéni ;
- 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 Dembéni 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.

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

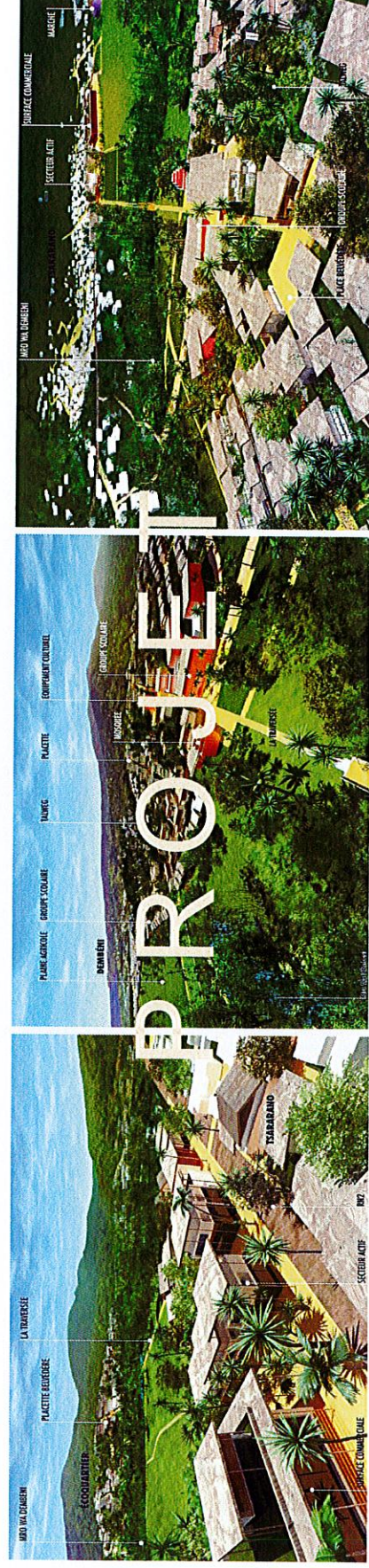
Commune de Dembéné



ECOQUARTIER DE TSARARANO-DEMBENI



Dossier de création de ZAC



PIECE 1 : RAPPORT DE PRESENTATION

PIECE 2 : PLAN DE SITUATION

PIECE 3 : PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE DE LA ZAC

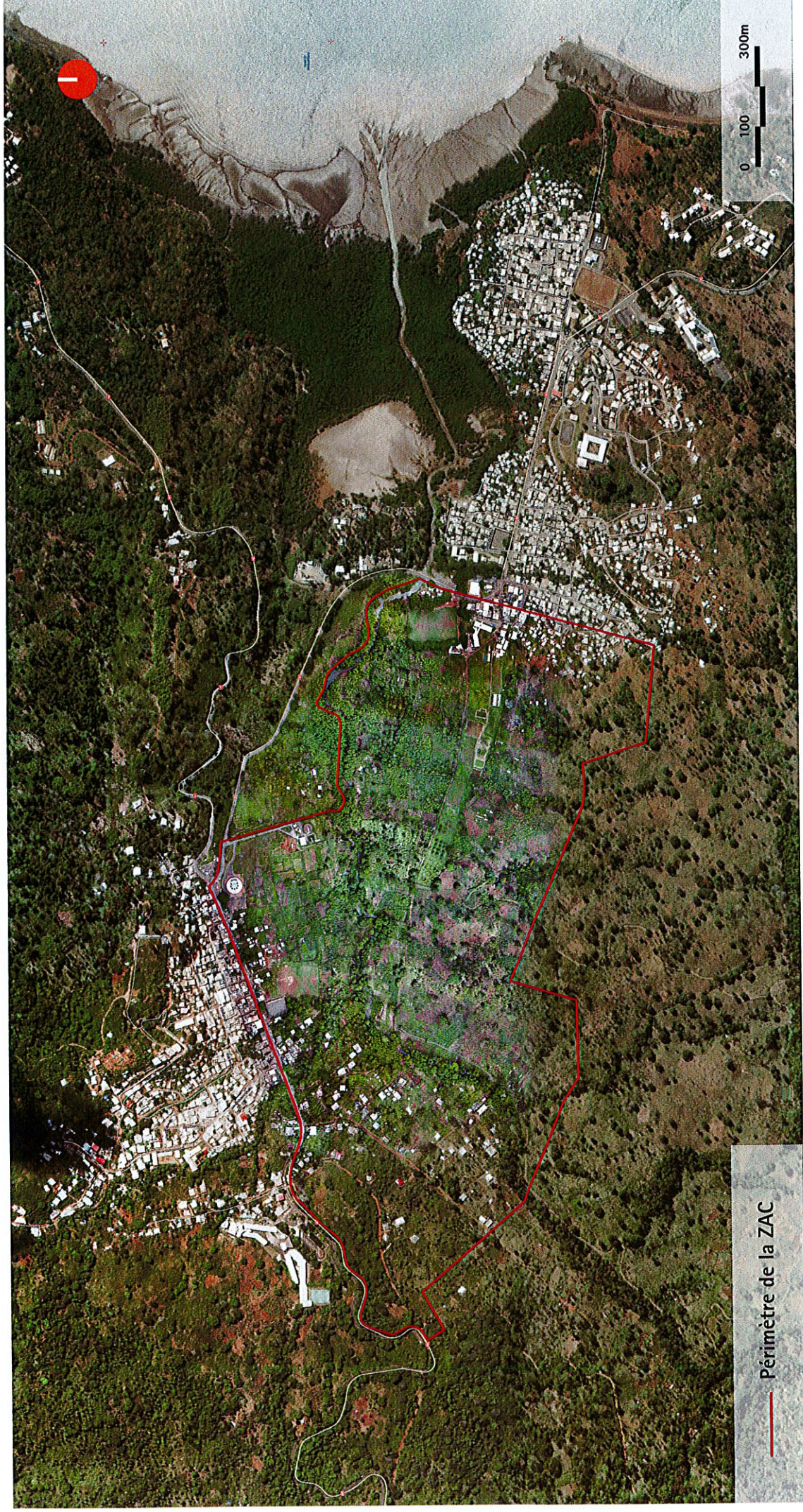
PIECE 4 : RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE D'IMPACT

PIECE 5 : ETUDE D'IMPACT

PIECE 6 : REGIME DE LA ZAC VIS-A-VIS DE LA TAXE D'AMENAGEMENT

Novembre 2019

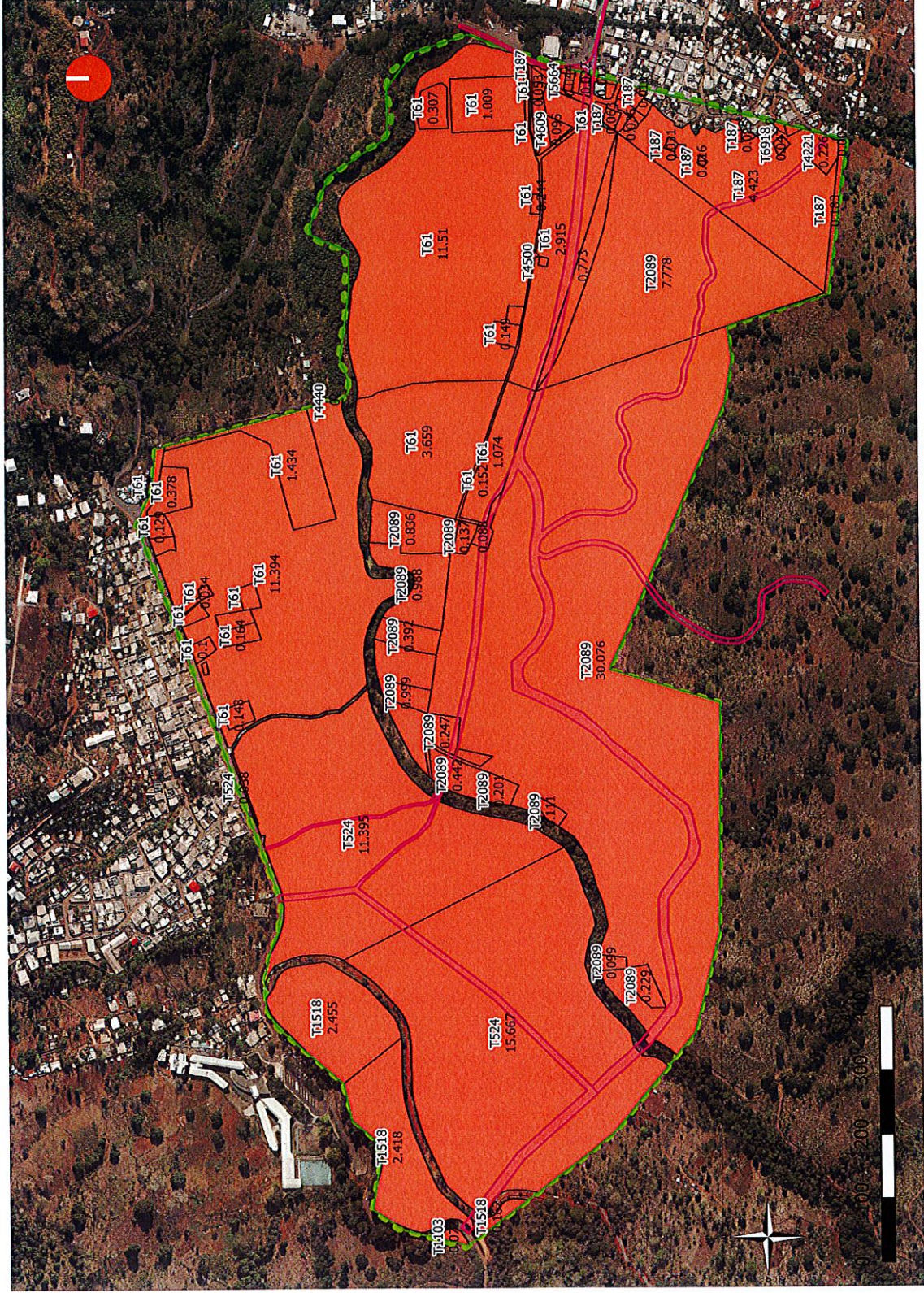
PLAN DE DÉLIMITATION DU PÉRIMÈTRE DE LA ZAC



MAÎTRE D'OUVRAGE : EPFAM
OPÉRATION : Ecoquartier Dembéni

PHASE : Dossier de Création
DOCUMENT : Pièce n°3
DATE: 11/2019

PLAN PERIMETRAL



Num_titre	Section_ca	Num_cadast	SURFACE
T1108	AE	165	0,072
T1109	AE	170	3,416
T1110	AE	179	2,455
T1518	AI	4	0,162
T187	AK	12	0,183
T187	AV	478	0,032
T187	AV	481	0,035
T187	AV	487	0,016
T187	AV	479	0,001
T187	AV	9	0,005
T187	AV	7	0,005
T187	AV	8	0,005
T187	AV	555	0,063
T187	AV	516	0,008
T187	AV	513	0,006
T187	AV	512	0,004
T187	AV	445	0,004
T187	AV	442	0,025
T187	AV	422	0,000
T187	AV	436	0,000
T187	AV	514	0,008
T187	AV	506	0,001
T187	AV	506	0,001
T187	AV	510	0,007
T187	AV	496	0,004
T187	AV	496	0,004
T187	AV	496	0,004
T187	AV	496	0,004
T187	AV	448	4,423
T187	AV	543	0,003
T187	AV	16	0,005
T187	AV	14	0,004
T187	AV	14	0,004
T187	AV	13	0,004
T187	AV	18	0,004
T187	AV	588	0,203
T187	AK	6	0,002
T2089	AK	9	0,137
T2089	AK	1	0,282
T2089	AK	22	0,247
T2089	AK	22	0,247
T2089	AK	3	0,302
T2089	AK	3	0,302
T2089	AK	17	0,001
T2089	AK	16	0,229
T2089	AK	4	0,988
T2089	AK	2	0,999
T2089	AK	5	0,836
T2089	AK	5	0,836
T2089	AK	30	0,111
T2089	AK	18	0,111
T2089	AK	18	0,111
T2089	AK	320	30,076
T2089	AV	548	7,778
T2089	AV	548	7,778
T2089	AV	523	0,000
T2089	AV	4	0,095
T2089	AV	5	0,289
T2089	AV	511	0,773
T2089	AV	524	0,244
T2089	AL	28	11,955
T2089	AL	30	0,738
T2089	AL	30	0,738
T2089	AL	30	0,738
T2089	AL	10	0,044
T2089	AL	6	3,659
T2089	AL	3	0,035
T2089	AL	5	0,184
T2089	AL	6	0,141
T2089	AL	7	0,109
T2089	AL	7	0,109
T2089	AL	4	0,100
T2089	AL	8	0,085
T2089	AL	9	0,089
T2089	AL	10	0,084
T2089	AL	11	0,084
T2089	AL	13	0,378
T2089	AL	12	0,179
T2089	AL	17	0,344
T2089	AL	42	1,434
T2089	AL	11	0,349
T2089	AT	31	0,072
T2089	AT	30	0,084
T2089	AT	29	0,009
T2089	AT	28	1,009
T2089	AT	32	11,510
T2089	AV	517	0,021
T2089	AV	504	0,244
T2089	AV	7	0,086
T2089	AV	17	0,086
T2089	AV	52	2,515
T2089	AV	7	0,132
T2089	AV	6	0,051
T2089	AV	6	0,051
T2089	AV	3	0,081
T2089	AV	506	0,051
T2089	AV	541	0,087
T2089	AV	589	0,089

PHASE : Dossier de Création

DOCUMENT : Pièce n°3

DATE : 11/2019

MAÎTRE D'OUVRAGE : EPFAM

OPERATION : Ecoquartier Dembèni

