

## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 1.

Approbation du compte rendu du Conseil d'administration du 30 novembre 2017

**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 le projet de compte-rendu du Conseil d'administration du 30 novembre 2017,

Sur proposition de son Président,

### DECIDE

Le Conseil d'administration approuve le compte-rendu sans réserve/~~assorti des réserves suivantes :~~

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

19 MARS 2018

18 MARS 2018  
Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire général adjoint

**Dominique FOSSAT**

## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration  
Séance n° 1 du 22 février 2018  
Délégation 2018 - 2.

Convention avec le Conseil Départemental pour la définition d'une stratégie pour développement du Centre Ouest

**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 les orientations d'intervention arrêtées par le Conseil d'administration en séance du 30 novembre 2017,

Vu les échanges conduits avec le Conseil départemental de Mayotte,

Sur proposition du directeur général,

### DECIDE

1°- Approuve la convention relative à la définition d'une stratégie pour développement du Centre Ouest, à passer avec le Conseil départemental

2°- Laisse au directeur général le soin de signer avec le Conseil départemental la convention annexée à la présente délibération et de procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

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

19 MARS 2018

18 MARS 2018

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

Dominique FOSSAT

## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délibération 2018 - 3.

Convention pré opérationnelle relative à un aménagement urbain sur le village de Longoni  
Ville de Koungou

**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 les orientations d'intervention arrêtées par le Conseil d'administration en séance du 30 novembre 2017,

Vu les échanges conduits avec la Ville de Koungou,

Sur proposition du directeur général,

### DECIDE

1°- Approuve la convention pré opérationnelle relative à la réalisation d'une opération d'aménagement urbain à Longoni, à passer avec la Ville de Koungou,

2°- Laisse au directeur général le soin de signer avec la Ville de Koungou la convention pré opérationnelle annexée à la présente délibération et de procéder en tant que de besoin, à des adaptations mineures d'ordre rédactionnel.

Mamoudzou le 22 février 2018

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

16 MARS 2018  
Préfet de Mayotte  
Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire général adjoint

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

19 MARS 2018

**Dominique FOSSAT**



**EPFAM**

Etablissement Public Foncier  
et d'Aménagement de Mayotte

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

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 4.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de  
Tsararano-Dembéni  
Commune de Dombéni

**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°2017-18 du 30 novembre 2017, relative à la convention opérationnelle d'aménagement passée avec la commune de Dombéni,

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 :

- Réaliser :
  - Logements : 1 490, correspondant à 135 000 m<sup>2</sup> de SDP dont 50% de logements sociaux,
  - Surfaces commerciales 2 500 m<sup>2</sup>,
  - Commerces de proximité sur 2 200 m<sup>2</sup>,
  - Infrastructures scolaires 4 000 m<sup>2</sup>,
  - Bureaux, espaces culturels (cinéma, salle de conférence...) 7 300 m<sup>2</sup>

Soit un total de 150 000 m<sup>2</sup> de constructions.

- Répondre à des attentes au niveau du département :
  - Améliorer l'offre de logements,
  - Offrir d'autres pôles commerciaux et de services permettant le désengorgement de la ville capitale,

- Renforcer le positionnement de la Commune comme centre universitaire,
- Intégrer le développement du territoire lié au projet de développement du transport maritime,
- Développer un pôle culturel sur le territoire municipal.
- Respecter les principes structurants fixés comme suit :
  - Une réponse aux besoins du territoire communal,
  - Une opération d'aménagement urbain,
  - 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 Dembéné afin de présenter les orientations générales du projet et un échange 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 Dembéné.

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 cet effet en mairie de Dembéné,
- Une seconde réunion de présentation sera organisée à la mairie de Dembéné 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 Dembéné 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 Dembéné,
  - 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

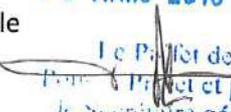
Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

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

**1 8 MARS 2018**

**1 9 MARS 2018**

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

**Dominique FOSSAT**

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

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délibération 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 et par délégation  
le Secrétaire général adjoint

**Dominique FOSSAT**

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

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 6.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement du quartier de Mjini  
Ville de Bandré

**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 pré opérationnelle d'aménagement passée avec la Ville de Bandré,

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 Commune mais ayant sa propre identité :
  - Desserte, liaisons avec les quartiers avoisinants, maillage du réseau
- Renforcer la mixité sociale
- Renforcer la mixité fonctionnelle et des usages
- Equiper le quartier
- Prendre en compte de l'eau dans l'aménagement, rôle et fonction de la rivière, écoulement des eaux pluviales,
- Valoriser les zones non constructibles du fait du relief et des aléas
- Avoir un projet financière réalisable.

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

- Tenue d'une réunion de présentation en mairie de Bandréle afin de présenter les orientations générales du projet et un échange 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 Bandréle.

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 Bandréle,
- Une seconde réunion de présentation sera organisée à la mairie de Bandréle 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 Bandréle 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 Bandréle,
  - 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  
Le Préfet de Mayotte  
Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire général adjoint

19 MARS 2018

Dominique FOSSAT

## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 7.

Zone d'aménagement différée de Tsararano-Dembéni

**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°2017-3 du 29 juin 2017 relative aux délégations au directeur général et notamment son article 6,

Vu la délibération n°2017-18 du 30 novembre 2017, relative à la convention opérationnelle d'aménagement passée avec la commune de Dombéni,

Vu la délibération n°2017-25 du 30 novembre 2017, relative à la convention de maîtrise foncière passée avec la commune de Dombéni,

Vu le dossier de création de la ZAD de Tsararano Dombéni,

**Sollicite**, dans le but de répondre aux modalités de maîtrise foncière prévues dans la convention visée ci-dessus, la création de la ZAD Tsararano Dombéni conformément au périmètre joint en annexe et d'être désigné comme titulaire du droit de préemption de la future ZAD,

Mamoudzou le 22 février 2018

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques TOUCHEFEU

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

**16 MARS 2018**

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le

**19 MARS 2018**

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

**Dominique FOSSAT**

## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 8.

Compte financier 2017

**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 le rapport de gestion du directeur général,

Vu la présentation du Compte financier 2017 par l'agent comptable,

### DECIDE

Le Compte financier 2017 est approuvé sans réserve/~~assorti des réserves suivantes :~~

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

**19 MARS 2018**

**16 MARS 2018**

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

**Dominique FOSSAT**

## Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 1 du 22 février 2018

Délégation 2018 - 9.

Affectation du résultat 2017

**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 présentation du compte financier 2017,

Vu le résultat financier qui s'élève à **2 552 425,54 €**

Sur proposition de son Président,

### DECIDE

D'affecter le résultat financier 2017 au compte report à nouveau.

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

**15 MARS 2018**

Le Préfet de Mayotte

Pour le Préfet et par délégation  
le Secrétaire général adjoint

19 MARS 2018

**Dominique FOSSAT**