

Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte

Conseil d'administration

Séance n° 3 du 30 novembre 2022

Délibération 2022 - 47

Approbation du dossier de réalisation de la ZAC de Doujani

Le Conseil d'administration de l'Établissement 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'Établissement,

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

Vu l'arrêté préfectoral n° 2022-SG-213 du 31 mars 2022 portant création de la zone d'aménagement concerté à Doujani,

Vu la délibération n°2017-19 du 30 novembre 2017 du conseil d'administration de l'EPFAM, relative à la convention opérationnelle en vue de la réalisation de la ZAC de Doujani passée avec la Ville de Mamoudzou,

Vu la délibération n°2018-5 du 22 février 2018, approuvant les objectifs de l'opération et modalités de la concertation pour l'aménagement de la zone de Doujani,

Vu la délibération n°2019-32 du 28 novembre 2019, relative à l'approbation du bilan de la concertation,

Vu la délibération n°2019-34 du 28 novembre 2019, relative à la mise en œuvre d'une procédure d'enquête publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à la déclaration d'utilité publique unique au titre du code de l'environnement, préalable à la 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,

Vu l'avis délibéré n° 2021-133 de l'Autorité environnementale adopté le 10 février 2022, et du mémoire en réponse du maître d'ouvrage aux recommandations formulées,

Vu la délibération n°2021-12 du 17 juin 2021, relative à l'approbation du dossier de création de la ZAC de Doujani,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment le contenu du dossier de réalisation de la ZAC de Doujani,

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver le dossier de réalisation de la ZAC de Doujani.

Article 2 : Le projet de programme global des constructions qui seront réalisés à l'intérieur de la zone comprend :

- ▶ Environ **1 000 logements** pour une surface de plancher maximum d'environ **110 000 m²**, auxquels pourront s'ajouter, selon les actions conduites par les occupants des parcelles du cœur de village,

d'autres constructions, le total pouvant alors atteindre environ 1 500 logements pour une surface de plancher d'environ 125 000 m²,

- ▶ Une surface de plancher d'environ **35 000 à 40 000 m² réservés à de futurs équipements publics** intégrés dans des immeubles multi-usages, ou sur des parcelles dédiées,
- ▶ Des surfaces de plancher dédiées à des **activités de services, tertiaires, artisanales, commerciales** pour environ **20 000 à 25 000 m²,**
- ▶ Des surfaces de plancher dédiées **aux usages et équipements autorisées sur les espaces publics** y compris secteur du coteau et de la rivière pour **environ 5 000 m².**

Secteurs	Nature des constructions	Surface de plancher maximale (en m ²)
Cœur du village	Mixte (logements, activités, commerces, services)	30 000
Cœur du village	Équipements scolaires	15 000
Ilots en renouvellement urbain sur les franges du village	Mixte (équipements, logements, activités, commerces, services) 300 logements maximum	30 000
Ilots du coteau	Mixte (équipements, logements, activités, commerces, services) à dominante habitat 650 logements maximum	90 000
3 ilots d'habitat précaire en renouvellement urbain	Logements	15 000

Article 3 : Le projet de programme des équipements publics qui seront réalisés à l'intérieur de la zone comprend :

Équipements publics d'infrastructure :

Désignation	Maître d'ouvrage	Financement	Coût prévisionnel HT	Rétrocession
Renaturation rivière	EPFAM	ZAC	3 843 000,00 €	CD976 / CADEMA
Restauration coteau	EPFAM	ZAC	8 345 000,00 €	CADEMA
Voie verte	EPFAM	ZAC	237 000,00 €	Commune Mamoudzou / CADEMA
Voirie et espace public	EPFAM	ZAC	19 203 000,00 €	Commune Mamoudzou
Passerelle	EPFAM	ZAC	671 000,00 €	Commune Mamoudzou
Réseau et régulation eau pluviale	EPFAM	ZAC	2 881 000,00 €	CADEMA
Réseau eaux usées	EPFAM	ZAC	1 474 000,00 €	Commune Mamoudzou
Réseau eau potable	EPFAM	ZAC	2 529 000,00 €	Commune Mamoudzou

Désignation	Maître d'ouvrage	Financement	Coût prévisionnel HT	Rétrocession
Desserte électrique	EPFAM	ZAC	2 044 000,00 €	Commune Mamoudzou
Raccordement HTA hors ZAC	CADEMA/EDM	Participation ZAC : coût main d'œuvre câblage	500 000,00 €	EDM
Télécommunication	Génie civil + fourreaux (ZAC) Câblage et fibrage (opérateurs)	ZAC	2 020 000,00 €	Commune Mamoudzou
Éclairage public	EPFAM	ZAC	1 950 000,00 €	Commune Mamoudzou
Points d'apports volontaires déchets	EPFAM	Génie civil (ZAC) Fourniture matériel (CADEMA)	324 000,00 €	CADEMA

Équipements publics de superstructure

Désignation	Maître d'ouvrage	Financement	Coût prévisionnel	Gestionnaire
Groupe scolaire 1	Non défini	Commune/État	Non défini	Commune Mamoudzou
Groupe scolaire 2	Non défini	Commune/État	Non défini	Commune Mamoudzou
Équipement sportif	Non défini	Commune/État	Non défini	Commune Mamoudzou
Équipement culturel	Non défini	Non défini	Non défini	Commune Mamoudzou
City stade	EPFAM	ZAC	150 000 € HT	Commune Mamoudzou
Aires de jeux	EPFAM	ZAC	250 000 € HT	Commune Mamoudzou
Parking silo	Non défini	MOA	Non défini	Non défini

Article 4 : de donner pouvoir au Directeur général, pour recueillir l'avis de la collectivité compétente eu égard à l'article R. 311-3 du code de l'urbanisme et de procéder en tant que besoin, à des adaptations mineures,

Article 5 : de donner pouvoir au Directeur général pour transmettre le dossier au Préfet en vue de l'approbation du projet de programme des équipements publics et afin d'organiser la mise en œuvre des mesures de publicité qui lui sont propres eu égard à l'article R.311-9 du code de l'urbanisme,

Article 6 : de donner pouvoir au Directeur Général pour accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération et notamment de procéder à toutes les mesures d'affichages et de publicité prévues à l'article R.311-9 et R.311-5 du code de l'Urbanisme.

Mamoudzou, le 30 novembre 2022

Raynald VALLEE

Président du Conseil d'administration

Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le

05 DEC. 2022

Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte le

20 DEC. 2022

