



**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<sup>er</sup> septembre au 1<sup>er</sup> 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<sup>er</sup>** : 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 2500m<sup>2</sup> ;
- 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 Dembéli 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 Dembéli-Mamoudzou(CADEMA)
- au maire de la commune de Dembéli

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.