

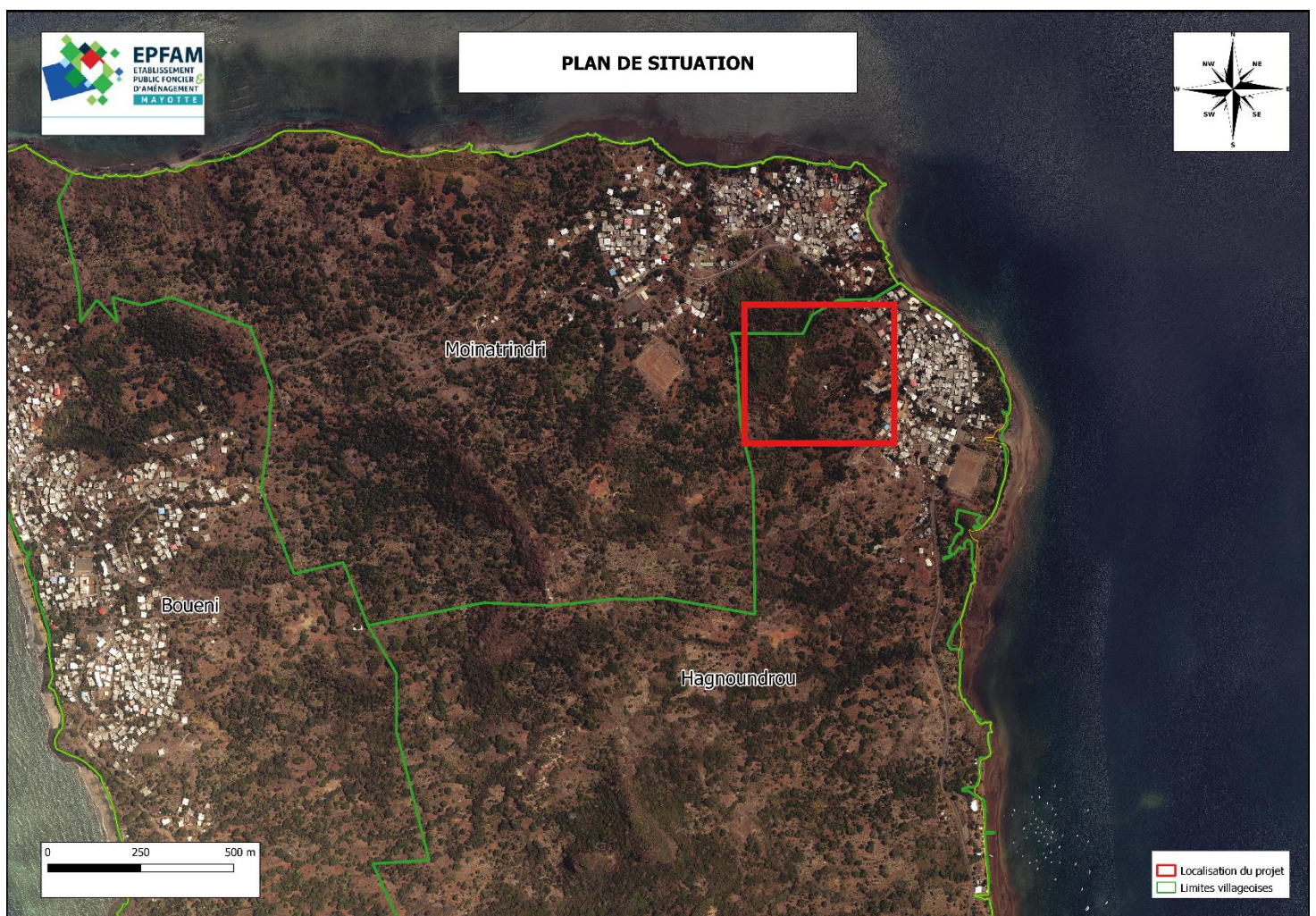
Commune de Bouéni

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

EN VUE DE L'ACQUISITION DES PARCELLES NECESSAIRES À LA  
CONSTITUTION DE

RÉSERVE FONCIÈRE DANS LE CADRE DU PROJET DE RHI HAGNOUNDROU  
GOLFE

Mars 2023



## PIÈCE N°1 : LA NOTICE EXPLICATIVE

## Table des matières

PIÈCE N°1 : LA NOTICE EXPLICATIVE .....	1
1- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BOUÉNI .....	5
a- Localisation .....	5
b- Population .....	5
2- LE PROJET DE LA COMMUNE DE BOUÉNI .....	6
3- L'IMPACT DU PROJET .....	8
a- Vis-à-vis du Plan Local d'Urbanisme .....	8
b- Vis-à-vis du Plan de prévention des risques naturels .....	9
4- EMPRISES ET PROCÉDURES FONCIÈRES .....	11
a- Le périmètre de la DUP .....	11
b- La nécessité de recourir à l'expropriation .....	11
PIÈCE N°2 : LE PLAN DE SITUATION.....	13
PIÈCE N°3 : LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP.....	14
PIÈCE N°4 : L'AVIS DU SERVICE LOCAL DES DOMAINES (DIE) .....	15
PIÈCE N°5 : LA DÉLIBÉRATION DE L'ORGANE EXPROPRIANT .....	16

## Préambule

Le présent dossier est relatif à une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique réserve foncière du projet de RHI Hagnoundrou golfe à Hagnoundrou conjointe à une enquête parcellaire. Ce projet est porté par la Commune de Bouéni.

En effet, 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.

C'est ainsi que pour permettre la réalisation de projet répondant aux objectifs e l'article L.300-1 du CU, que la Ville de Bouéni sollicite la mise en œuvre de la DUP réserve foncière pour son projet.

L'enquête publique peut être conduite, selon l'importance de l'opération, soit par un commissaire enquêteur, soit par une commission d'enquête désignés par le Président du Tribunal Administratif préalablement saisi par le préfet.

Dans le cas d'espèce, l'enquête publique sera conduite par un commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur animera l'enquête et se tiendra à la disposition du public (notamment lors des permanences) en vue de recueillir toutes les observations. À 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, dans un délai d'un mois maximum, un rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête et analysant les observations du public, et émettra un avis sur le projet à savoir :

- favorable ;
- défavorable ;
- favorable sous réserve.

Au vu du rapport et des conclusions rendues par le commissaire enquêteur le prefet de Mayotte aura maximum un an pour prendre son arrêté déclarant d'utilité publique le projet conformément à l'article L11-4 du Code de l'expropriation pour cause s'utilité publique. Passé ce délai, « il y a lieu de procéder à une nouvelle enquête ».

Par ailleurs, 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).

Le présent dossier d'enquête publique qui doit être adressé au préfet du département, doit comporter au minimum :

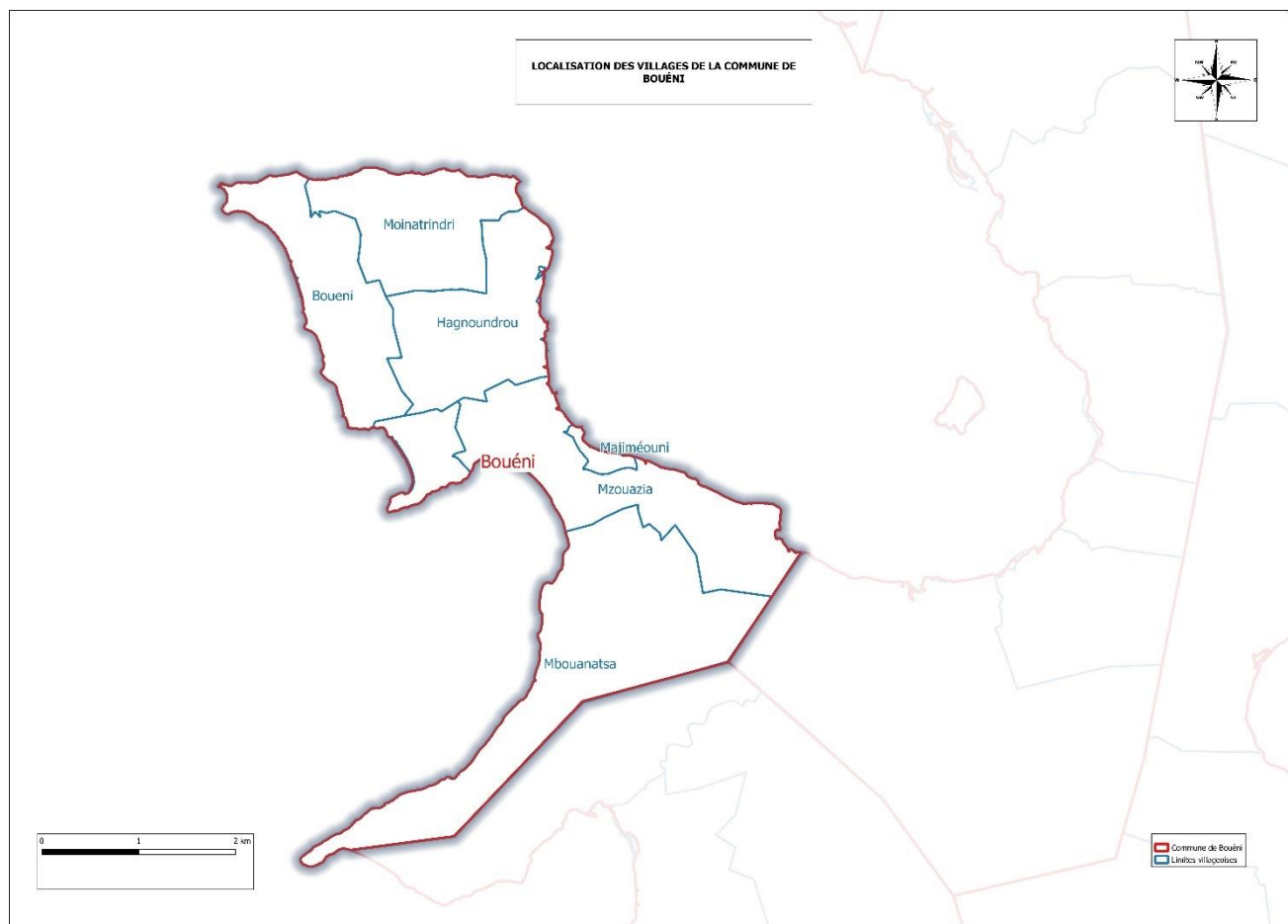
- *Une notice explicative ;*
- *Un plan de situation ;*
- *Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;*
- *L'estimation sommaire du coût des acquisitions à réaliser ;*
- *La délibération de l'organe expropriant.*

## 1- PRESENTATION DE LA COMMUNE DE BOUÉNI

### a- Localisation

La commune de Bouéni est située au sud de l'île de Mayotte et est composée de 7 villages, tous situés sur le littoral. Il s'agit des villages de Bouéni, Mzouazia, Mbouanatsa, Bambo-ouest, Moinatrindri, Hagnoundrou et Majiméouni. Les communes limitrophes à la commune sont la commune de Kani-Kéli (4.7 km) et la commune de Chirongui (6.1 km). À l'échelle de Mayotte, Bouéni se trouve environ à 40 kilomètres de Mamoudzou, la capitale économique de Mayotte. En voiture, il faut compter au moins 1h07 pour y arriver.

Par ailleurs, la Commune de Bouéni fait parti des 4 communes membres de la Communauté de Communes du Sud (CCSUD) créée en 2015.



Carte 1: Localisation des villages de la Commune de Bouéni

### b- Population

La population de la Commune de Bouéni n'a cessé d'augmenter depuis 1978, tel que le montre le tableau ci-dessous :

1978	1985	1991	1997	2002	2007	2012	2017
2 211	3 004	3 959	4 661	5 515	5 296	6 402	6 189

Tableau 1: La population de la commune entre 1987 et 2017

Source : INSEE

## 2- LE PROJET DE LA COMMUNE DE BOUÉNI

L'opération de lutte contre l'habitat indigne du quartier golfe de Hagnoundrou a débuté en 2017 par l'élaboration des études pré-opérationnelles. Cette opération s'inscrit dans le cadre du Plan Communal de Lutte contre l'Habitat Indigne (PCLHI) qui a pour objectif de répondre aux enjeux d'amélioration de l'habitat, de l'accès des habitants aux services essentiels, et de lutte contre l'exposition des habitants aux risques naturels.

Le périmètre du projet fait environ 3 hectares.

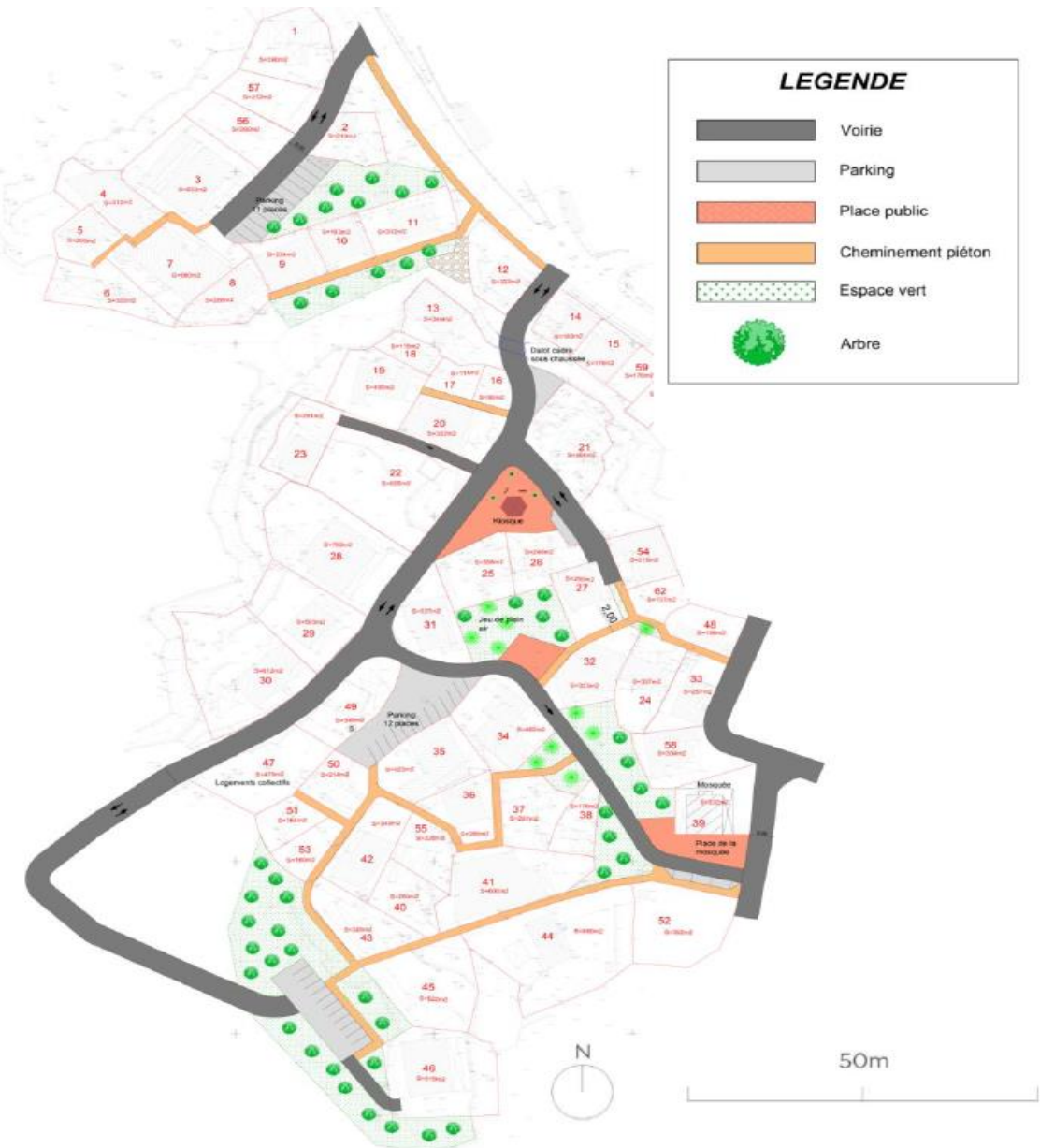


Carte 2 : Localisation des villages de la Commune de Bouéni

Ce même projet prévoit :

- De nouveaux logements et commerces venant structurer la trame bâtie
- Une voie nouvelle faisant lien entre le Sud du quartier et la RN 2
- De nouveaux espaces publics programmés au sein du quartier
- Des cheminements hiérarchisés et orientés vers les modes doux le long des courbes topographiques
- D'espaces paysagers densément plantés à destination des habitants pour conforter la végétalisation de l'ensemble des espaces publics du quartier.

Le plan d'aménagement ci-dessous illustre le contenu du projet.



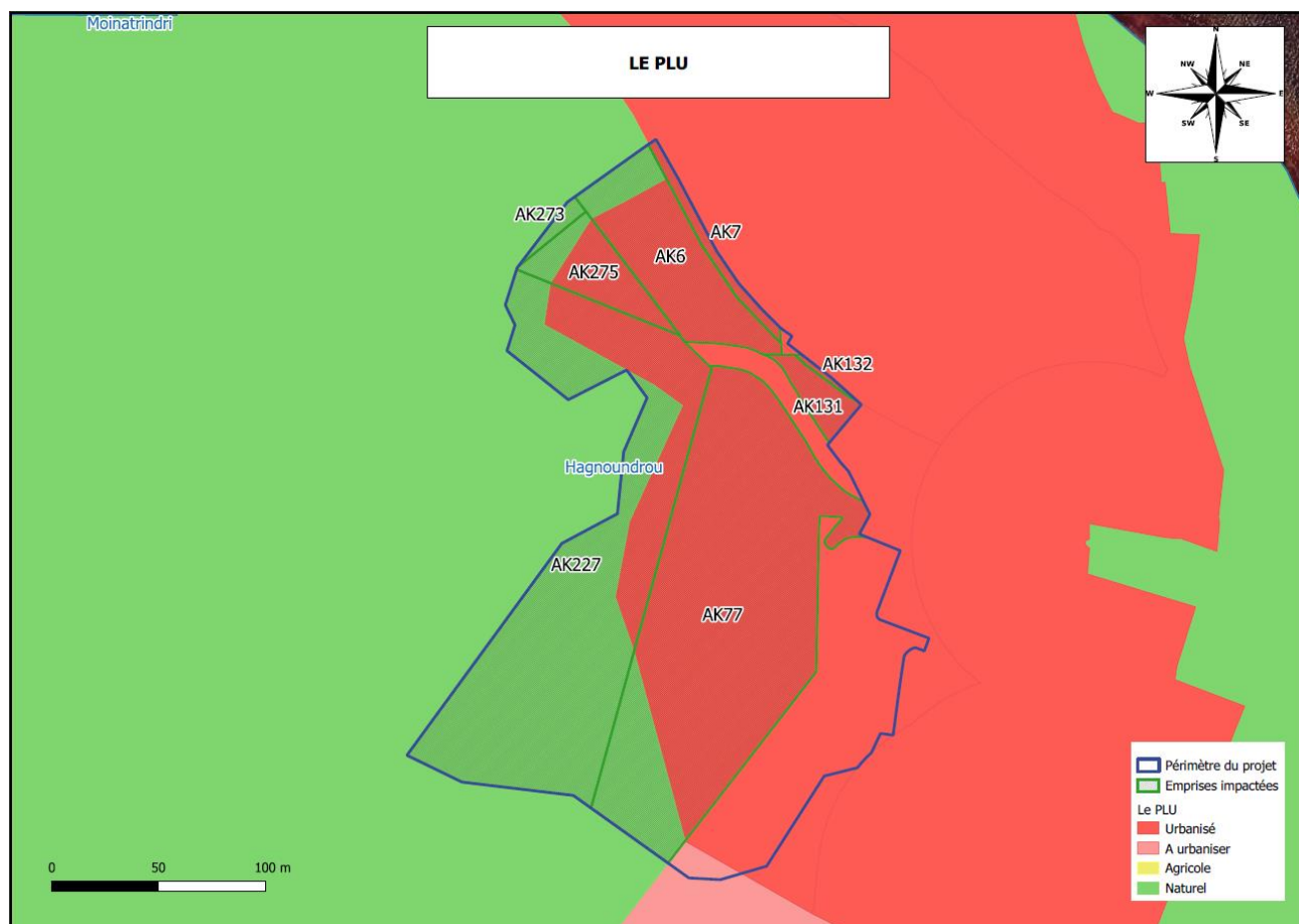
Carte 3 : Localisation des villages de la Commune de Bouéni



### 3- L'IMPACT DU PROJET

#### a- Vis-à-vis du Plan Local d'Urbanisme

Le document d'urbanisme actuellement en vigueur est le plan local d'urbanisme de la commune de Bouéni. Le PLU de Bouéni a été approuvé en conseil municipal en 2011.



Carte 4 : Localisation des villages de la Commune de Bouéni

La carte ci-dessus montre que le périmètre d'étude s'étend sur les zones U, Ur et NP du Plan Local d'Urbanisme. Ces zones correspondent aux secteurs :

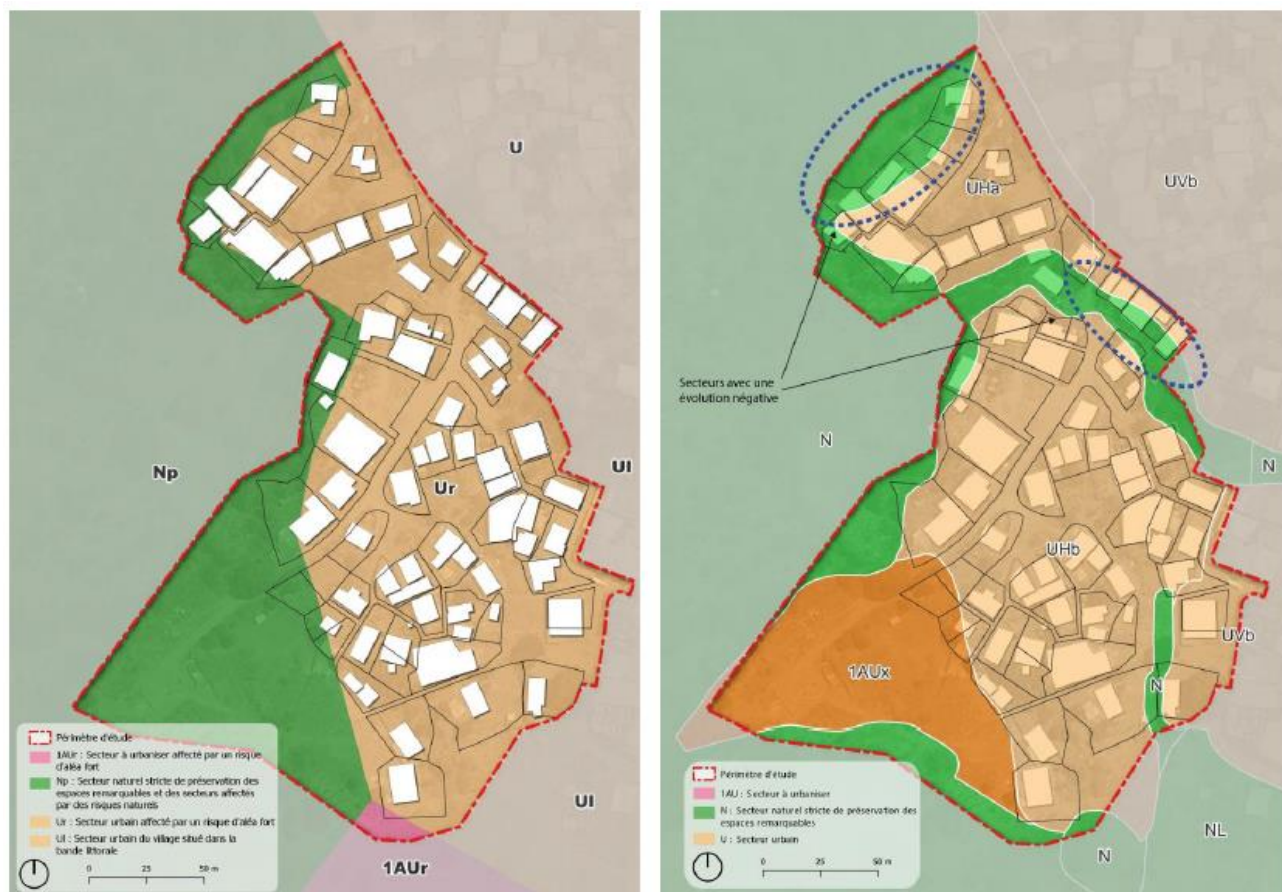
- U : Secteur urbain du village
- Ur : Secteur urbain du village affecté par un risque d'aléa fort
- NP : secteur naturel strict de préservation des espaces remarquables et des secteurs affectés par les risques naturels.

Le secteur NP est un sous-secteur de la zone naturelle, qui est à protéger strictement contre la construction de bâtiments nouveaux, notamment au niveau des Espaces Remarquables de la commune et des Espaces Proches du Rivage ou dans les secteurs affectés par des risques naturels.

Ainsi, la construction des nouveaux bâtiments doit se concentrer sur la zone U voire Ur.

À noter qu'une petite portion de la voirie sera réalisée en zone Naturelle afin d'assurer une meilleure circulation du quartier. Chose que les habitants ont précisé maintes fois lors des réunions publiques.

Cette même partie est amené à changer de zonage passant de zone N en zone AU comme le montre les cartes ci-après issues du PLUIHD de la Communauté de Communes du Sud (CCSUD).



Carte 5 : Le Plan Local d'Urbanisme

#### b- Vis-à-vis du Plan de prévention des risques naturels

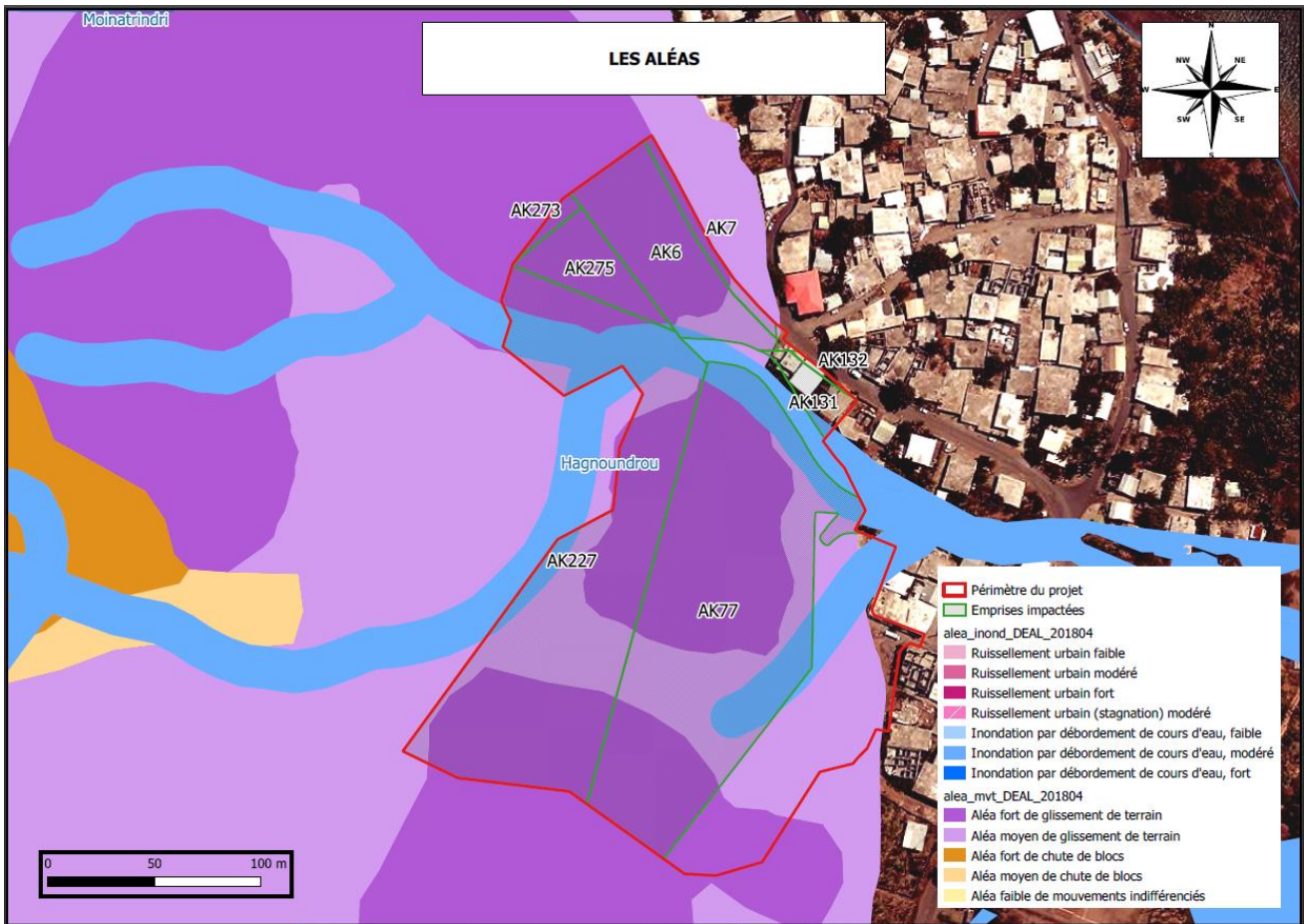
Le plan de prévention des risques naturels (PPRN) a été créé par la loi dite Barnier du 2 février 1995. Elle constitue aujourd'hui l'un des instruments essentiels de l'action de l'état en matière de prévention des risques naturels, afin de réduire la vulnérabilité des personnes et des biens.

Le Plan de Prévision des Risques Naturels (PPRN) prévisibles multi-aléas sur le territoire de la commune de Bouéni a été prescrit par arrêté préfectoral le 3 avril 2019, il est à ce jour toujours en cours d'élaboration. Cependant, les cartographies d'aléas ont été élaborées, dès lors elles ne peuvent être ignorées. Ainsi, le périmètre d'étude est soumis aux risques de mouvement de terrain (glissement de terrain) et d'inondation (débordement de cours d'eau ou de ravine, ruissellement urbain).

Sur les 66 constructions, 17 constructions ne sont pas impactées par un aléa. Les autres constructions sont exposées aux aléas forts de risques naturels, dont :

- 1 en aléa fort de mouvement de terrain ;
- 9 en aléa fort et moyen de mouvement de terrain
- 28 en aléa moyen mouvement de terrain ;
- 1 à l'aléa fort inondation et en aléa moyen mouvement de terrain.

La carte ci-dessous montre les différents types d'aléas présents sur le site.



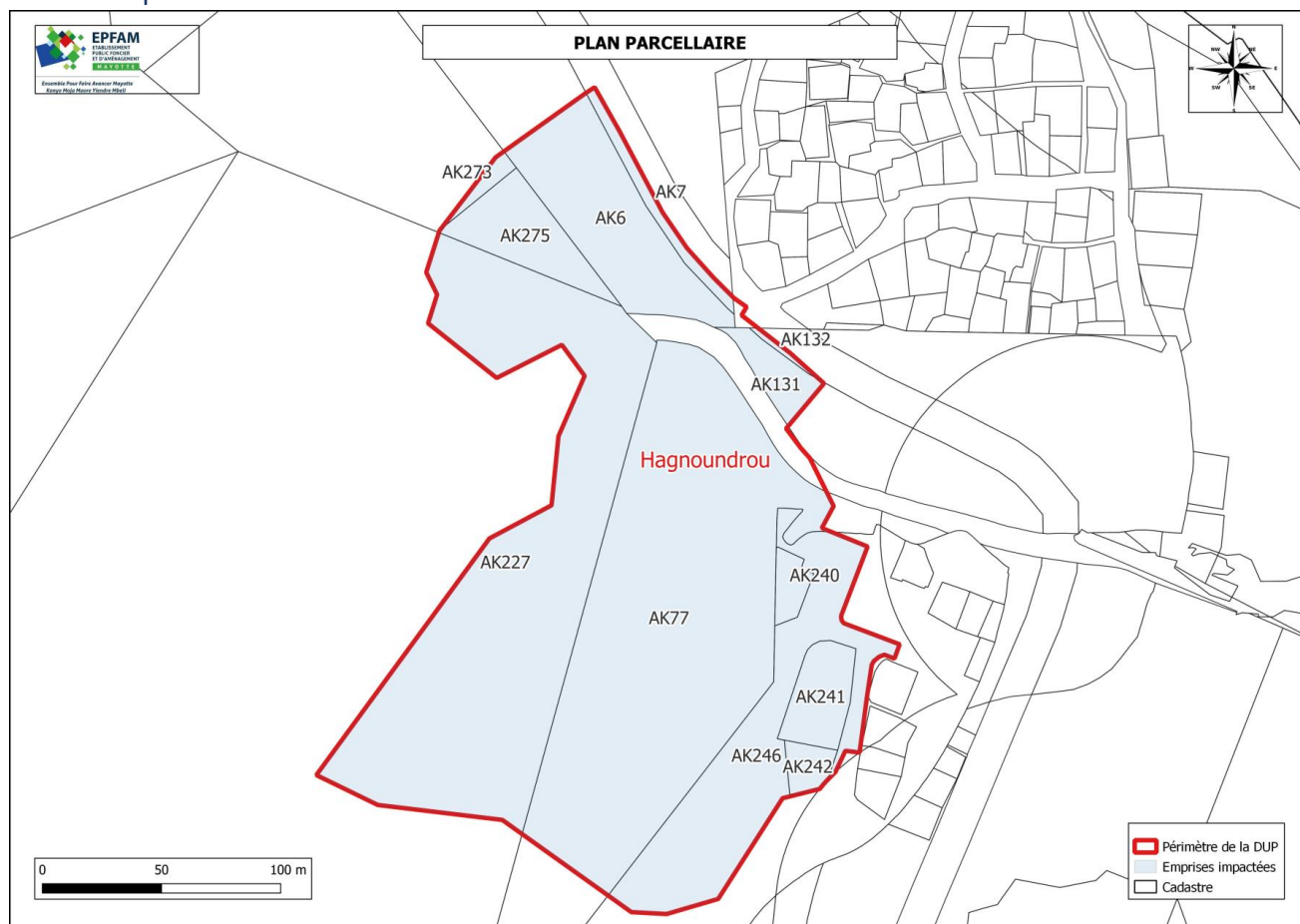
Carte 6 : Les aléas présents sur le site

Les zones soumises à un aléa fort sont inconstructibles même si quelques exceptions existent, celles soumises à un aléa faible ou moyen doivent respecter des dispositions règlementaires.

L'opération d'aménagement devra anticiper l'approbation du PPRN de Bouéni susceptible de se produire dans de courts délais. Ainsi, l'ébauche du règlement (toujours en cours de rédaction) du PPRN est ici détaillé dans les parties qui s'appliquent à l'opération, excluant les zones d'aléa fort.

#### 4- EMPRISES ET PROCÉDURES FONCIÈRES

##### a- Le périmètre de la DUP



Carte 7 : Le périmètre de la DUP

La constitution des réserves foncières nécessaires au projet de RHI Hagnoundrou Golfe concerne environ 3 hectares. Il s'agit là d'acquérir les surfaces nécessaires à la réalisation du projet. Les emprises de la Déclaration d'Utilité Publique représentées sur la carte ci-dessus font référence à des emprises foncières qui ont été définies dans le cadre du plan guide relatif à l'aménagement du quartier Golfe Hagnoundrou.

Sur la carte ci-dessus, le périmètre de la DUP est identique à celui du projet.

Les 12 parcelles impactées par la DUP sont toutes privées. Il s'agit là de parcelles indispensables au projet. Pour l'heure, ces biens ne sont pas encore maîtrisés par l'organe expropriant. Les négociations amiables se sont révélées jusqu'à présent infructueuses. Aujourd'hui, la Commune de Bouéni n'a aucune garantie que ces immeubles seront acquis avant les travaux.

Il s'agit là d'une dureté foncière qui justifie le recours à la déclaration d'utilité publique. Il convient de préciser que ces 8 parcelles privées sont en indivision dont la succession n'est pas réglée.

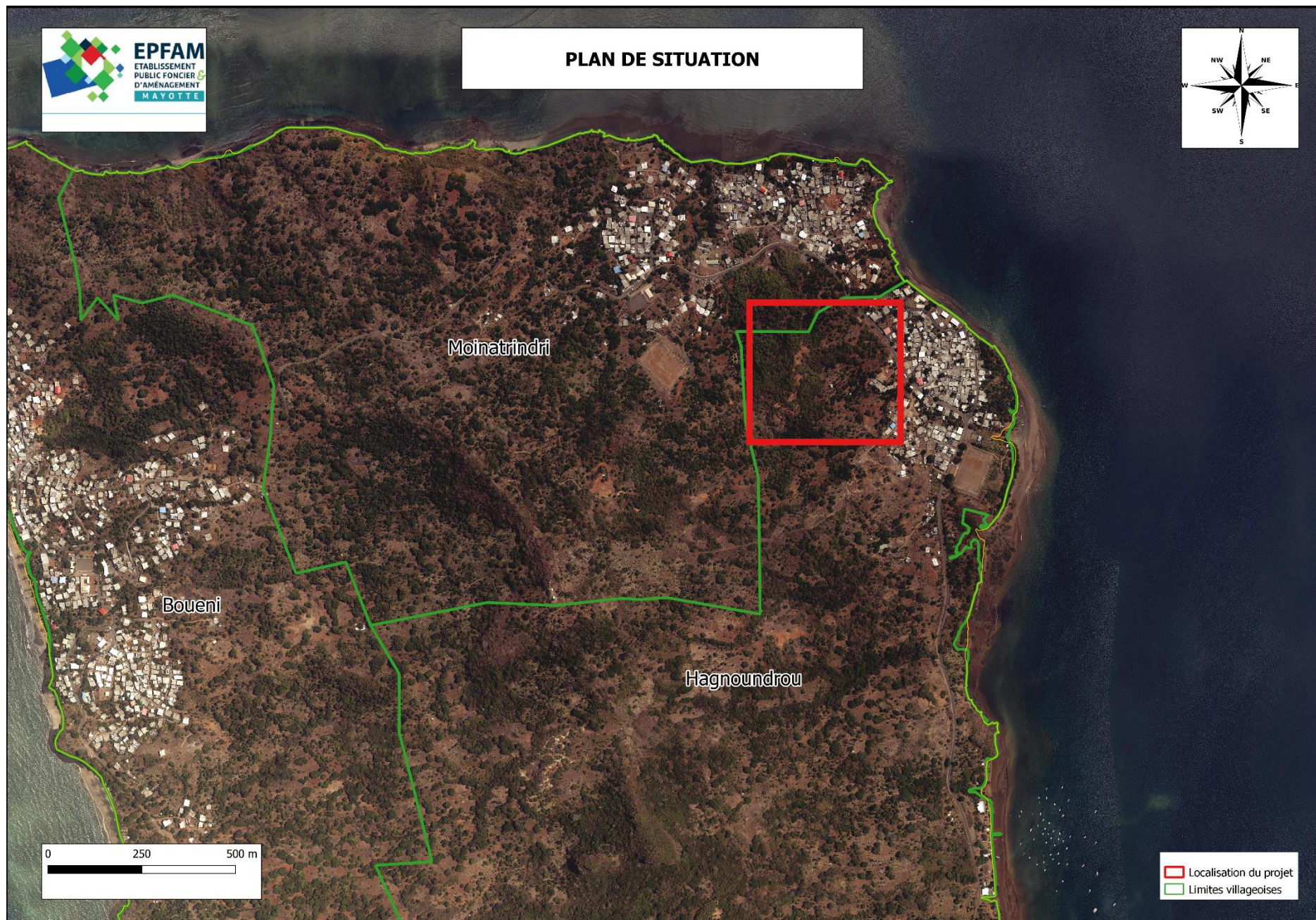
##### b- La nécessité de recourir à l'expropriation

En 2020, la Communes de Bouéni et l'EPFAM ont signé ensemble une convention d'ingénierie de maîtrise foncière. Dans ladite convention, les parties ont convenu de recourir à toutes les procédures d'acquisition foncière permettant de maîtriser le foncier nécessaire au projet, dont la procédure de DUP.

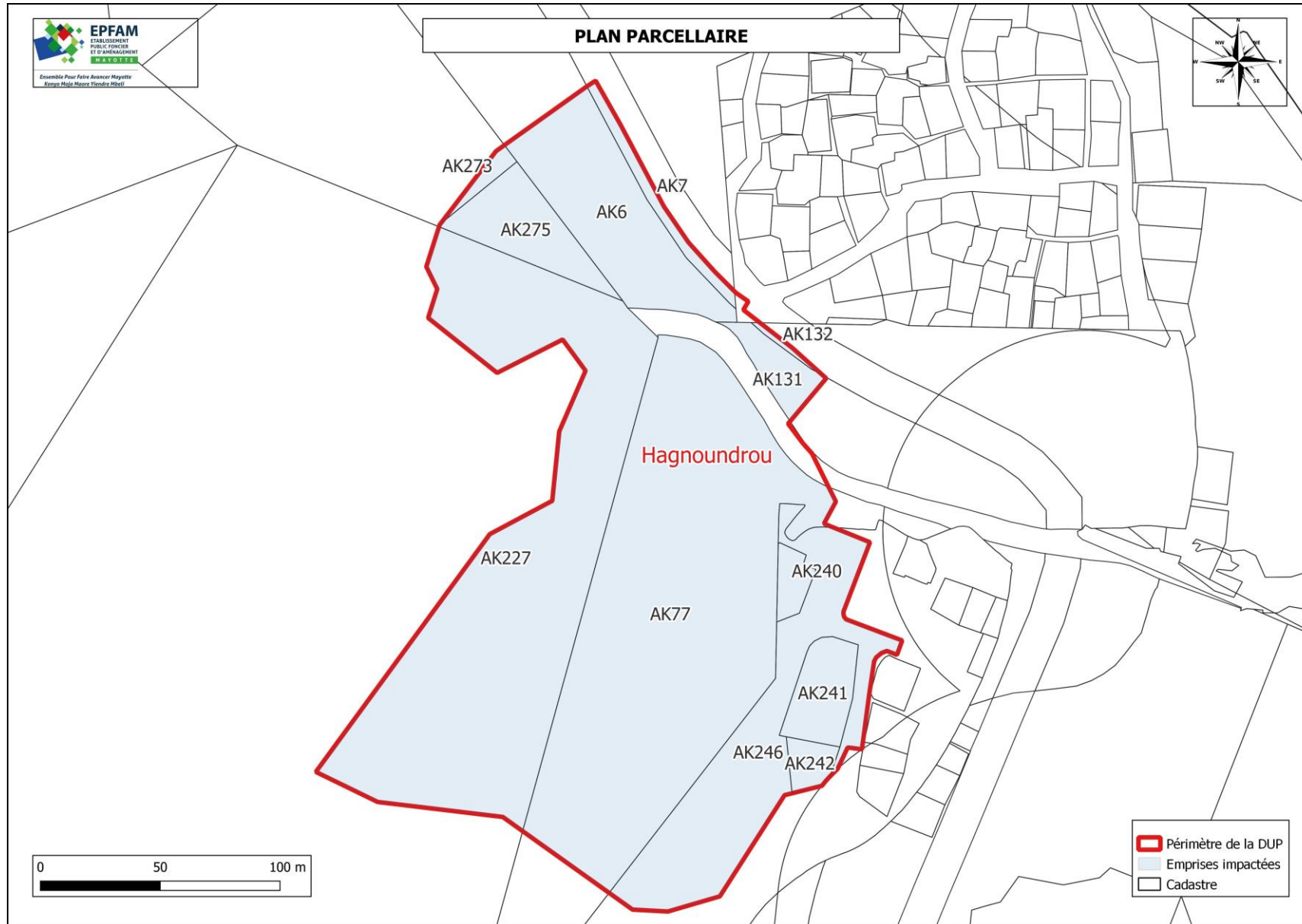
Malgré le recours à la DUP, le processus de négociation amiable poursuit son cours, en effet le recours à une DUP ne suspend pas les négociations.

Considérant que les négociations n'ont pas abouti à un accord amiable et que les parcelles font l'objet de plusieurs indivisions dont la succession semble être non réglée, la Commune de Bouéni souhaite recourir à la DUP par voie d'expropriation afin de permettre l'acquisition des 8 parcelles privées au profit de son projet de RHI Hagnoundrou Golfe à Hagnoundrou dans la commune de Bouéni.

# PIÈCE N°2 : LE PLAN DE SITUATION



# PIÈCE N°3 : LE PÉRIMÈTRE DE LA DUP



PIÈCE N°4 : L'AVIS DU SERVICE LOCAL DES DOMAINES (DIE)



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

Extrait du procès-verbal de la délibération n°07/CB/2023 du 21 janvier 2023

L'an deux mille vingt-trois, le 21 janvier, à 08 heures 00, le Conseil municipal de Bouéni était réuni en session ordinaire au lieu habituel de ses séances, après convocation légale et sous la présidence de Monsieur Mouslim ABDOURAHAMAN, le Maire de Bouéni.

Date de la convocation :  
Le 13 janvier 2023

Nombre de conseillers :  
1-en exercice : 29  
2-présents : 17  
3-absents : 12  
4-Procuration : 00  
5- Votants : 17

**Étaient présents :** Mouslim ABDOURAHAMAN, Djimoi AHAMADA, Elline HEDJA, Assadillahi HAMIDOUNI, Mohamed DAOUDA, Salimati ALLAOUI, Bibi-Fatima BOINA, Fahardine KAMAL, Mu'uminat-Swalihat CHEICK-AHMED, Maïssara ALI, Msilimati ABDOU, Nassumou SOLA, Assani SAINDOU, Oildaty MELA, Fatima SALIM, Soiffiatty OUSSENI ALI, Anissa ABDULLATIF.

**Absents :** Nouriati MOHAMED, Zakiya TOIBIBOU, Ali, Abdallah OUMAR, Anouiri ABDOU SOILIH, Wildal-Habib ALI HADHURAMI, Ali DJAROUDI, Moussa MOUHAMADI, Nadine MOUSSA, Hafidhou ABIDI MADI, Mouhamadi SAINDOU, Sufati OMAR ASSANI, Ousseni MIRHANE.

**Objet :**

**Constitution de réserves foncières dans le cadre du projet de la RHI Golf à Hagnoundrou et demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à une enquête parcellaire**

Conformément à l'article L. 2121-15 du Code Général des Collectivités Territoriales, Monsieur Assani SAINDOU, Conseiller municipal, a été désigné pour remplir les fonctions de Secrétaire qu'il a acceptées.

**Vu le rapport n°07/CB/2023 portant sur la constitution de réserves foncières dans le cadre du projet de la RHI Golf à Hagnoundrou et demande d'ouverture d'une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique conjointe à une enquête parcellaire ;**

Vu le code général des collectivités territoriales ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.300-1 et L. 221-1 et suivants ;

Vu le code de l'expropriation pour cause d'utilité publique notamment ses articles L.110-1, R. 112-5 et R.131-1 et suivants ;

Vu la loi n°2010-1478 du 7 décembre 2010 relative aux dispositions particulières applicables à Mayotte ;

Vu l'ordonnance n°2011-1708 du 1<sup>er</sup> décembre 2011 relative aux dispositions particulières applicables ;

Vu la convention d'ingénierie de maîtrise foncière entre l'EPFAM et la commune de Bouéni signée en 2020 ;

**Considérant** qu'il convient de délibérer afin d'approuver le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre du projet de la RHI Golf à Hagnoundrou et d'autoriser le Maire à engager les démarches et signer les actes subséquents ;

**Sur proposition du maire ;**

**Le Conseil municipal, après en avoir délibéré à l'unanimité des membres présents ;**

**Décide :**

**Article 1 :**

- ✓ D'approuver le projet de constitution de réserves foncières dans le cadre du projet de la RHI Golf à Hagnoundrou ;



VILLE DE BOUENI

Acte certifié exécutoire

Transmis au

Représentant de l'Etat

Le : / 01/2023

Notifié ou Affiché

Le : / 01/2023

**Article 2 :**

- ✓ D'autoriser le Maire à engager toutes les acquisitions de terrains nécessaires à la réalisation du projet soit à l'amiable soit par expropriation ;

**Article 3 :**

- ✓ D'autoriser le Maire à engager toutes les acquisitions de terrains nécessaires à la réalisation du projet soit à l'amiable soit par expropriation ;

**Article 4 :**

- ✓ D'autoriser le Maire à requérir auprès du préfet de Mayotte, l'ouverture de l'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique et de l'enquête parcellaire conjointe engagée à l'encontre de tous les propriétaires concernées, en vue de déclarer d'utilité publique le projet et de déclarer cessibles toutes les parcelles impactées ;

**Article 5 :**

- ✓ D'autoriser le Maire à signer toutes les pièces nécessaires à la réalisation de cette opération et à la poursuite de la procédure d'expropriation : notification de tous les documents (Arrêtés, Offres, Mémoire, Saisine) ;

**Article 6 :**

- ✓ D'autoriser le Maire à représenter, le cas échéant, la commune de Bouéni dans la procédure d'expropriation, notamment dans la phase judiciaire : transport sur les lieux et audience ;

**Article 7 :**

- ✓ D'autoriser le Maire à signer tous les actes inhérents.

Ainsi fait et délibéré les membres présents ont signé le registre.  
Pour extrait certifié conforme.

Le 23 janvier 2023.

Le Maire de Bouéni,

Moulim ABDOURAHAMAN

