

1 PIÈCE A : NOTICE EXPLICATIVE ET DE PRÉSENTATION DU PROJET

1.1 Contexte du projet

Afin de comprendre les raisons qui ont motivé l'inscription du quartier de La Vigie au sein du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain, il convient d'évoquer au préalable :

- le contexte géographique et démographique
- le contexte économique et social
- le contexte relatif aux documents d'urbanisme : PLU



1.1.1 Contexte géographique et démographique

En situation de double insularité, la Petite Terre est la deuxième île habitée de Mayotte, et la plus densément peuplée ; avec 29 273 habitants en 2017 soit plus de 2 670 habitants au km². Il est à noter que Petite Terre représente environ 11% de la population de Mayotte (224 000 habitants) d'après le dernier recensement effectué en 2017.

Malgré sa forte densité, ce territoire contraint de 12 km², doit faire face, comme pour le reste de Mayotte, à une forte croissance démographique. Petite Terre a vu sa population encore s'accroître entre 2012 et 2017, avec une progression de 3.9% par an.

Le Périmètre de la Vigie, quant à lui, est situé à l'Est de Petite Terre, à cheval entre les communes de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi. Il s'étend sur environ 160 hectares et englobe

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

une population estimée de plus de 9000 habitants, soit environ un tiers de la population de Petite Terre). Depuis 2012, la population dans le quartier de La Vigie a augmenté de près de 60%. Le corolaire est une très forte augmentation du nombre de constructions informelles et une relégation de plus en plus marquée. Ainsi, actuellement, environ 63% des habitants de ce quartier vivent dans des logements de fortune.

En outre, la partie Est du quartier, à mi pente, est enclavé et aucune programmation d'équipements n'est prévue par les communes ou les partenaires institutionnels sur les prochaines années.

Les caractéristiques du quartier de La Vigie justifient pleinement son inscription à la géographie de la politique de la ville et son identification au NPNRU.

La Communauté de Communes de Petite Terre soutient cette politique publique, en mettant en œuvre le travail de définition du programme de renouvellement urbain concomitamment et en complément des réflexions menées sur les deux périmètres des cœurs de Bourg inscrits au Programme Action cœur de Ville.

C'est donc à ces deux problématiques, sociales et de relégation, que le projet urbain de La Vigie, coconstruit avec les usagers, habitants, élus, partenaires institutionnels et acteurs économiques, ambitionne d'apporter des réponses pérennes quant à l'amélioration de la qualité de vie des habitants de ce quartier et de programmer des équipements stratégiques à destination de tous les habitants de Petite Terre.

Il faut rappeler que pour ce quartier, comme pour le reste du territoire de Mayotte, l'action publique de l'Etat vise à réduire les inégalités, à développer durablement et de façon équilibrée le territoire, à lutter contre les constructions et installations informelles qui se multiplient au mépris des milieux naturels, à mieux gérer le prélèvement sur les ressources, à réduire les risques sanitaires et environnementaux.

Pour information, l'ANRU (Agence National pour la Rénovation Urbaine) finance et accompagne les collectivités et les bailleurs sociaux pour mettre en œuvre de vastes projets de rénovation sur les quartiers les plus vulnérables. Elle vise la transformation en profondeur de ces quartiers, en intervenant sur l'habitat, en les équipant mais aussi en les désenclavant et en favorisant la mixité sociale.

En intervenant sur les quartiers prioritaires comme celui de La Vigie, l'État, l'ANRU et la CCPT partagent les mêmes objectifs notamment en matière de lutte contre l'insalubrité, et de rééquilibrage du territoire de Mayotte.

1.1.2 Situation économique et sociale

Le quartier de La Vigie est l'une des plus fortes concentrations d'habitats informels à Petite Terre.

Le diagnostic PILHI élaboré en octobre 2018, indiquait un ensemble de 1401 habitations sur La Vigie, dont 1078 habitations de fortunes. La plupart des habitants ne sont ni propriétaires de l'habitat, ni du foncier qu'ils occupent.

Cet habitat indigne représente 73 hectares de la zone d'étude visé par le Nouveau Programme de Rénovation Urbaine. Les habitations informelles dans ce quartier sont faites de bois et de tôle et seule la partie base du quartier comporte de l'habitat en dur.

On constate également que les habitants de ce quartier vivent pour une grande majorité sous le seuil de pauvreté. Les nombreuses difficultés économiques sont exacerbées par le manque d'équipements, d'infrastructures viaires, de services et de commerces de proximité.

1.2 Le projet d'aménagement issu des objectifs visés dans le NPNRU

1.2.1 Les enjeux du programme de renouvellement urbain

Les conclusions et orientations émanant des études lancées dans le cadre du protocole de préfiguration ont permis de préciser les premières stratégies et axes d'intervention :

AXE 1 : Lutter contre l'habitat indigne et favoriser la diversité de l'habitat

Il s'agit d'améliorer les conditions d'habitat de la population du quartier au travers de la production d'une offre diversifiée de logements tout en permettant l'expérimentation de l'auto-construction et/ou de l'auto-réhabilitation encadrée. Sur le plan urbain, il s'agit d'occuper l'espace de façon plus rationnelle, de préserver les zones agricoles et naturelles et d'éviter le mitage du territoire.

AXE 2 : Connecter le quartier de la Vigie au reste du territoire pour améliorer l'attractivité du territoire, la qualité de vie de Petite-Terre

Il s'agit de lutter contre la relégation du quartier de la Vigie, de rompre avec les processus d'entre soi auquel font face les habitants du quartier, de gommer les coupures urbaines et de créer les conditions d'une meilleure accessibilité, de produire une offre d'équipements, de services et de commerces de proximité en complément de sa fonction résidentielle, afin de répondre aux besoins de la population et de créer ainsi les conditions de son attractivité.

AXE 3 : Créer une centralité intercommunale et proposer une offre adaptée en équipements publics, commerces et services

Il est question ici de travailler sur la lisière basse du quartier et de venir la structurer (nouveau pôle d'attractivité) en affirmant sa fonction de rotule, d'articulation entre le quartier et le reste de la partie urbanisée du territoire par une offre plus adaptée d'équipements et de commerces.

AXE 4 : Préserver et gérer les espaces naturels et agricoles, restaurer la biodiversité locale et réduire l'exposition de la population aux risques naturels

Cet objectif vise, à planifier l'occupation du territoire selon des principes de durabilité, à contribuer à la transition écologique du quartier, à réaliser des aménagements urbains et des programmes immobiliers de qualité tenant compte des usages, des enjeux de gestion et de sûreté et en anticipant les évolutions et mutations futures.

AXE 5 : Développer l'emploi local et favoriser le développement touristique

Il s'agit ici de créer les conditions permettant, de développer l'emploi sur le quartier, en s'appuyant sur le potentiel existant et à venir de la Petite-Terre, sur la construction d'un futur économique spécifique au quartier, et selon des principes de durabilité. La création d'activités et le développement de l'emploi contribueront ainsi à réduire globalement la stigmatisation du quartier, favorisera la mixité, corrigera sa mise à l'écart et participera de la construction d'une nouvelle image.

La Communauté de Communes de Petite Terre a défini ainsi, en co-construction avec les usagers, habitants, élus et les partenaires institutionnels, un projet urbain durable doté de propositions répondant aux cinq axes d'interventions cités ci-dessus. Ce projet a été traduit dans un plan guide.

Le plan guide tient compte de la nécessité de :

- Connecter le quartier prioritaire au reste de la zone urbaine par la requalification d'une voie pénétrante directe transversale d'Est en Ouest, accrochant le quartier prioritaire

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

- sur son passage en extrémité Est, et reconstruire et mettre en scène les continuités paysagères du territoire à recoudre avec celles du quartier prioritaire de La Vigie,
- Compléter l'irrigation viaire et réseaux du quartier de La Vigie,
 - Construire des ouvrages de gestion et de collecter des eaux pluviales dans le quartier prioritaire,
 - Aménager des espaces publics à forte dimension paysagère dans le quartier au bénéfice du lien social,
 - Construire des logements dans le quartier prioritaire, libérer les emprises foncières nécessaires à la construction des équipements, libérer les zones naturelles et agricoles des occupations irrégulières,
 - Favoriser la mixité sociale, et maintenir, à long terme, l'équilibre social,

Ces transformations nécessaires, permettrons à terme de créer un quartier :

- Multi fonctionnel à dominante résidentielle, respectueux de sa dimension paysagère actuelle ;
- Ouvert, axé sur la mise en valeur de sa ressource paysagère, équipé et proposant une offre mixte de logements, d'équipements et de commerces de proximité ;
- Relié à la zone urbaine, pénétrante lisible entre le front de mer et les hauteurs de La Vigie ;
- À l'urbanisme contrôlé et planifié au bénéfice des usagers ;
- Accueillant les activités induites d'un tourisme respectueux, choisi et non subi, à la faveur du développement de sa zone aéroportuaire et maritime, orienté vers un tourisme vert, tirant parti de la spécificité de sa localité et des ressources naturelles d'exception présent sur les hauts du quartier,

1.2:2 Reconnecter le quartier de La Vigie au reste du territoire

Le dossier d'enquête préalable à la Déclaration d'Utilité Publique (DUP) est réalisé dans le cadre de la mise en œuvre des objectifs du NPRNU, notamment en ce qui concerne l'objectif visé dans l'axe 2 :

Connecter le quartier de La Vigie au reste du territoire pour améliorer l'attractivité et la qualité de vie de Petite-Terre.

Les études opérationnelles ont permis de définir un premier périmètre d'intervention sur la commune de Pamandzi, mettant l'accent sur la nécessité de réaliser une première voie d'accès dans cette zone. la phase AVP « d'avant-projet », restitué en novembre 2021, a permis de présenter les différents ouvrages du réseau viaire.

Les futurs travaux consistent à aménager **une voie de bouclage** structurantes et la mise en place conjointe des réseaux secs et humides. Le projet propose ainsi, de désenclaver cette zone, de viabiliser l'ensemble des parcelles attenantes et de desservir les fonciers stratégiques nécessaires à la mise en œuvre du plan guide. Le périmètre d'intervention est le suivant :

- Restructuration de la rue Abasse Ali en partie basse,
- Création de la voie Abasse Ali en partie haute permettant le raccord avec la voie de l'intensité,
- Création de la voie dite d'intensité (12m), support des futurs équipements publics et de services

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

- Création de la voie de bouclage (partie haute de la voie Abdourahmane Subra),
- Restructuration de la partie basse de la voie Abdourahmane Subra.

Afin de garantir l'aménagement de la parcelle les travaux et ouvrages à réaliser sont les suivants :

- La préparation des sols et les terrassements généraux,
- La voirie,
- L'assainissement des eaux pluviales,
- L'assainissement des eaux usées,
- L'adduction d'eau potable,
- Les réseaux électriques et l'éclairage,
- La distribution des télécommunications.

1.2.3 Le tracé général du réseau et les aménagements annexés

Les futures voies reprennent, pour la plupart le découpage cadastral existant. La topographie dans la continuité de la rue Abasse Ali étant très forte, la voirie est tracée en lacet permettant ainsi de limiter la pente. Afin de proposer un aménagement urbain adapté au quartier, un maximum de places de stationnement seront implantées sur la voie d'intensité.

Il est prévu également la réalisation de réseaux d'adduction d'eau potable, d'assainissement, la création d'espaces publics et équipements permettant la gestion des eaux pluviales.

par une mise en adéquation de cette réflexion avec le schéma directeur de gestion des eaux pluviales (SDGEP).

1.5 L'utilité publique du projet

Il s'agit dans cette partie d'évoquer :

- les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique,
- le bilan avantages/inconvénients de l'opération,
- la nécessité de recourir à l'expropriation.

1.5.1 Les motivations de la demande de déclaration d'utilité publique

Rappelons que le présent projet d'aménagement s'inscrit dans un projet d'ensemble, à savoir le NPNRU de La Vigie. Dans le cadre du protocole de préfiguration, un diagnostic territorial a été réalisé, ce dernier démontre tous les dysfonctionnements urbains de ce quartier.

Les voiries présentes dans le bas du quartier ne respectent pas les règles de l'arts et il faut redimensionner ou créer des réseaux d'eau pluviale, d'adduction d'eau potable et d'assainissement adaptés aux besoins grandissant du quartier. Dans la partie haute, il faut créer les réseaux qui permettront de desservir tout le quartier. Cette partie est caractérisée par une quasi-absence de réseaux et d'espaces publics au sens large. L'absence de ces infrastructures induit des problèmes de sécurité, sanitaire et a un impact sur les quartiers déjà structurés des communes de Dzaoudzi-Labattoir et Pamandzi. Il est à noter que l'absence de cette voirie ne permet ni au SIDEVAM de collecter les déchets, ni aux pompiers et plus largement aux véhicules de secours d'accéder à cette zone.

Cette situation est un facteur de risque pour les habitants du quartier, plus largement, pour les personnes qui fréquentent le lieu de manière occasionnelle.

Le projet de voirie et les aménagements connexes qui doivent être réalisés répondent à plusieurs considérations d'intérêt général que sont :

- L'accès aux secours et à la police
- La Viabilisation de 7ha de fonciers enclavés et déjà habités
- La mise en œuvre des futures opérations d'intérêt publique dans ce quartier
- La collecte des déchets

C'est ainsi que la CCPT pourra assurer la sécurité dans le quartier en limitant les risques et en apportant aux habitants un plus grand confort de vie.

Il est à noter que pour répondre aux enjeux ci-dessus et à la nécessité de connecter les réseaux existants et à créer, la solution d'une boucle a été retenue car un aménagement de voie sans issues mettrait en danger la pérennité des équipements et les professionnels des urgences et de collecte des déchets qui seront actifs sur ce secteur. Cette solution évite de créer des zones de retournement pour les camions de secours et de collecte et limite les risques liés aux « guérillas » urbaines que peuvent rencontrer ces services dans cette typologie de quartier.

De plus, il convient de mettre l'accent sur le fait que le projet n'induit pas d'incidences négatives pour l'environnement naturel.

1.5.2 Bilan Avantages/ Inconvénients de l'opération

Au regard des arguments présentés précédemment, il apparaît que le bilan coût/avantages de cette opération est clairement positif, notamment sur les thématiques suivantes :

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

- le désenclavement du quartier, avec un accès facile et sécurisé pour les habitants mais aussi les services de secours et de collecte des déchets,
- la mise en conformité des réseaux, pour une meilleure sécurité des habitants et protection de l'environnement : instauration d'un système de collecte des eaux pluviales, mise en place de l'assainissement, conformité des réseaux d'électricité et d'eau potable.
- la sécurité des habitants, avec la création de trottoirs aux normes sur l'ensemble de la voirie,
- L'amélioration du cadre de vie du quartier et du confort des habitants, avec l'aménagement de places de stationnement et d'espaces publics,

Parmi les inconvénients, il convient de citer les points suivants :

- le projet nécessitera l'expropriation pour l'aménagement des espaces publics de voiries,
- de façon temporaire, la période de chantier est susceptible d'engendrer des nuisances sonores et vibratoires pour les riverains,
- de façon temporaire, la période de chantier est susceptible d'affecter la circulation des habitants dans le quartier.

Néanmoins, les avantages que représente le projet d'aménagement en matière de cadre de vie, de sécurité, de lutte contre l'insalubrité, de désenclavement du quartier, sont de nature à lui conférer un caractère d'utilité publique.

Le projet, et même s'il suppose une atteinte à la propriété privée, apparaît absolument nécessaire et présente incontestablement un intérêt public.

1.5.3 La nécessité de recourir à l'expropriation

Pour rappel la CCPT et l'EPFAM ont entamé des discussions avec les propriétaires, dont le foncier est impacté par le projet. Une issue favorable à ces discussions a été trouvée avec certains des propriétaires concernant la création de voiries, ce qui a donné lieu à la conclusion des protocoles d'accord.

Cependant, certaines discussions entreprises risquent de ne pas aboutir à des acquisitions amiables sur le périmètre de projet. En effet, certains propriétaires ne sont pas réceptifs à ces aménagements et montrent leur opposition. Cette opposition met en danger l'entièreté du projet en ne permettant pas la création d'un bouclage complet de la voie. Pour rappel celui-ci est primordiale pour la sécurité des aménagements de réseaux et pour l'actions des secours sur le terrain.

C'est pourquoi la maîtrise totale de l'emprise foncière du projet implique nécessairement de recourir à une procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, en parallèle de la poursuite des démarches amiables.

Conclusion

Compte tenu des enjeux de ce projet, il est demandé à Monsieur le Préfet de Mayotte de déclarer l'opération d'utilité publique.

Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique sera la Communauté de communes de Petite-Terre.