

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

Appel à candidature pour une occupation temporaire du domaine public maritime Parcelle BE / 2 sur la commune de KOUNGOU à Mayotte



Date limite de réception des candidatures le **31/11/2019** à **midi**

Horaires d'ouverture : 8h00-12h00 / 14h00-16h00
Tél. : 02 69 61 12 54 – fax : 02 69 61 07 11
BP 109 Terre Plein de M'tsapéré
97600 Mamoudzo

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

L'État souhaite sélectionner une équipe de porteurs de projets en vue de l'exploitation, de la mise en valeur et protection de l'ancien site de l'écloserie à KOUNGOU (article L2122-1-1 du CG3P).

Les candidats devront respecter les caractéristiques du site détaillées ci-dessous.

Cet appel à candidature a pour objet l'attribution d'une autorisation d'occupation temporaire (AOT) du domaine public maritime.

Il s'inscrit dans le cadre des dispositions de l'ordonnance n°2017-562 du 19 avril 2017 relative à la propriété des personnes publiques.

Après sélection du projet, l'AOT sera délivrée de façon **expresse, personnelle et précaire**. L'AOT ne peut pas faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par l'occupant (articles L 2122-1 et suivants du CG3P).

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

SOMMAIRE

1- Les caractéristiques du site

1-1.....*Situation*

1-2.....*Historique*

1-3.....*Urbanisme*

1-4.....*Risques Naturels*

2- Dossier de candidature

3- Critères de sélection

Annexes :

Annexe 1 : *Imprimé de demande d'occupation du DPM (ci-joint)*

Annexe 2 : *Dispositions applicables aux zones naturelles -Extrait du PLU de la commune de KOUNGOU (ci-joint)*

Annexe 3 : *Plans du site (ci-joint)*

Annexe 4 : *Cartes des risques naturels (ci-joint)*

Annexe 5 : *Tableau de financement à remplir (ci-joint)*

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

1- Les caractéristiques du site

1-1 Situation

Site adressé au lieu-dit « pointe Koungou » situé au nord-est de l'île, sur la commune de KOUNGOU (Mayotte) est situé dans la zone des 50 pas géométriques. Le site est représenté entièrement par la parcelle BE/2 d'une superficie de 8902 m².



Carte de situation de la parcelle BE/2 / source : DEAL 976_IGN_DRFIP

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

1-2 Historique

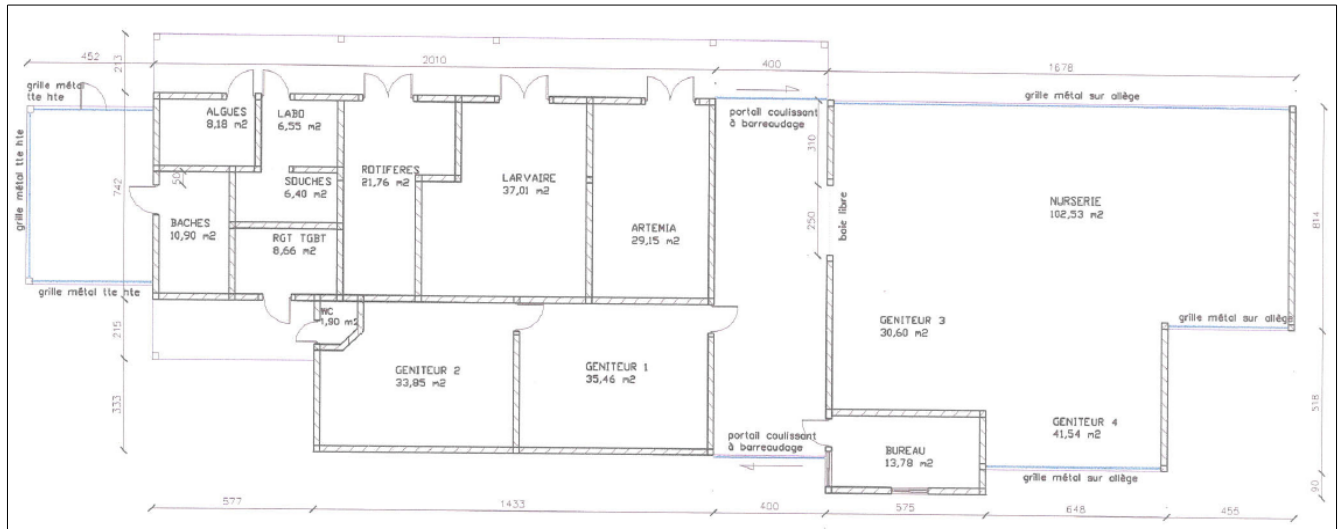
Historiquement, la parcelle a été concernée par une Autorisation d'Occupation Temporaire délivrée en 2004 à la société AQUAMAY pour une éclosérie. Cette dernière a été érigée et représente maintenant le bâtiment que l'on distingue sur la photographie aérienne ci-dessus.

Ayant fait faillite, le site comprenant un bâtiment (d'environ 900 m²) est actuellement à l'abandon.



« Photographie du site Aquamay - 07/08/2019 » / source : DEAL

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE



« Plan du bâtiment actuel, orientation EST côté mer » / source : AVP_Aquamay

1-3 Urbanisme

Le terrain en l'espèce est situé en zone naturelle du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Koungou. Une réglementation spécifique aux zones naturelles sur cette commune s'applique donc.

Il est important de rappeler certaines règles principales :

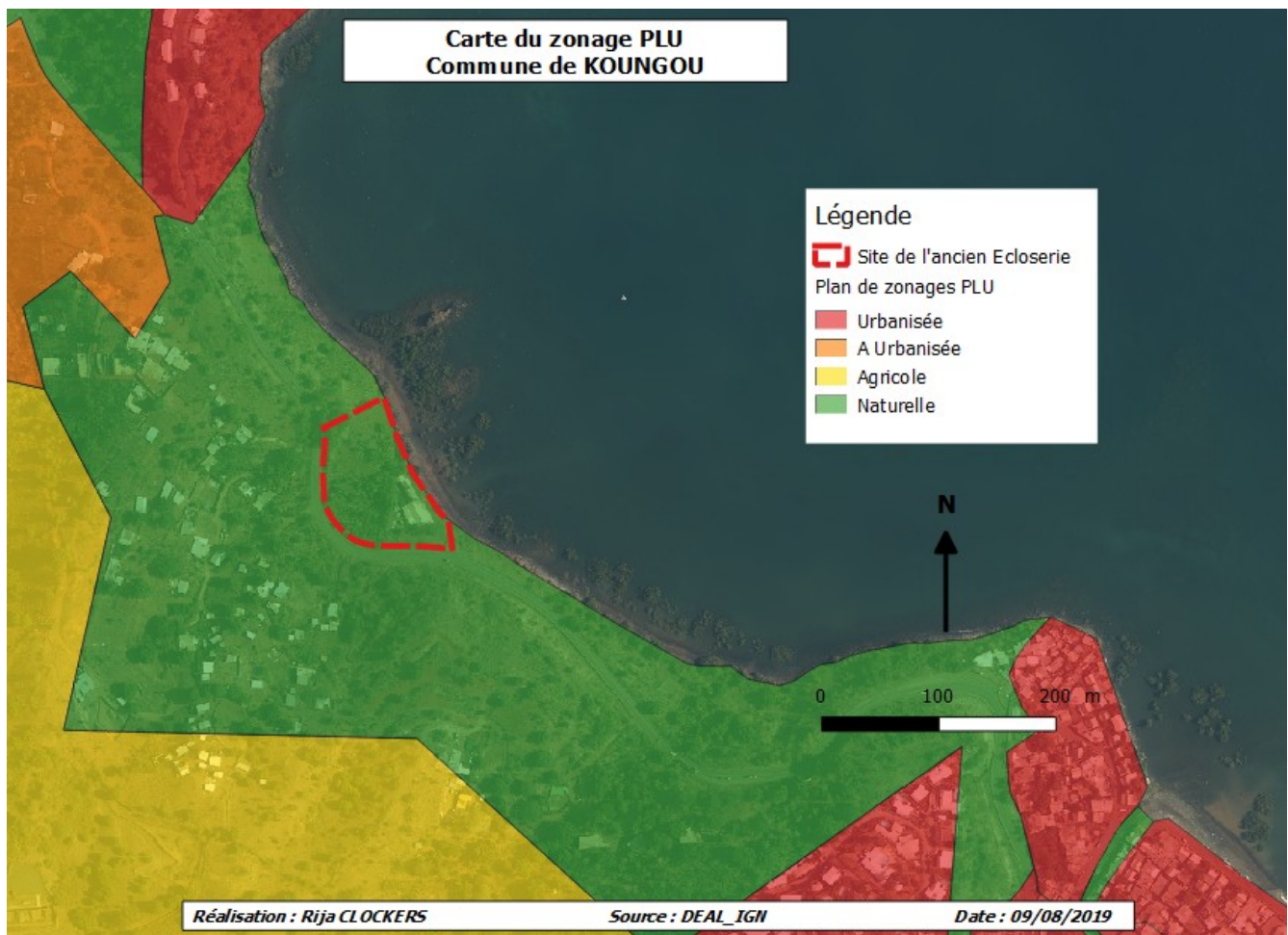
Sont interdites : « Toutes les constructions et installations non prévues à l'article 2 de la zone N » (Article 1-N)

Sont admis selon l'Article 2-N:

- « La réfection des bâtiments existants et installations nécessaires, à l'exercice d'activités économiques existantes, est autorisée »

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

- « Les installations nécessaires à des services publics, à des activités économiques ou à des équipements collectifs liés à l'usage de la mer dès lors qu'ils exigent la proximité immédiate de la mer » (Article 2-N)
- « Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible »



« Carte du PLU_Commune de Koungou » / Source : DEAL_IGN

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

La réalisation de l'activité projetée nécessitant l'obtention des autorisations d'urbanisme, et afin que tout porteur de projet puisse prendre en compte le règlement d'urbanisme complet pour adapter son projet, nous mettons en annexe n°2 toutes les dispositions spécifiques (du PLU) d'après les rubriques suivantes :

Article 1 - N : Occupations et utilisations du sol interdites

Article 2 – N : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

Article 3 – N : Accès et voiries

Article 4 – N : Desserte des terrains par les réseaux

Article 5 – N : Superficie minimale des terrains constructibles

Article 6 – N : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies

Article 7 – N : Implantation des constructions par rapport aux limites

Article 8 – N : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété

Article 9 – N : Emprise au sol des constructions

Article 10 – N : Hauteur maximale des constructions

Article 11 – N : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Article 12 – N : Stationnement

Article 13 – N : Espaces libres et plantations

Article 14 – N : Coefficient d'occupation du sol

1-4 Risques Naturels

Le candidat devra respecter la réglementation en fonction des différents niveaux d'aléas des risques naturelles.

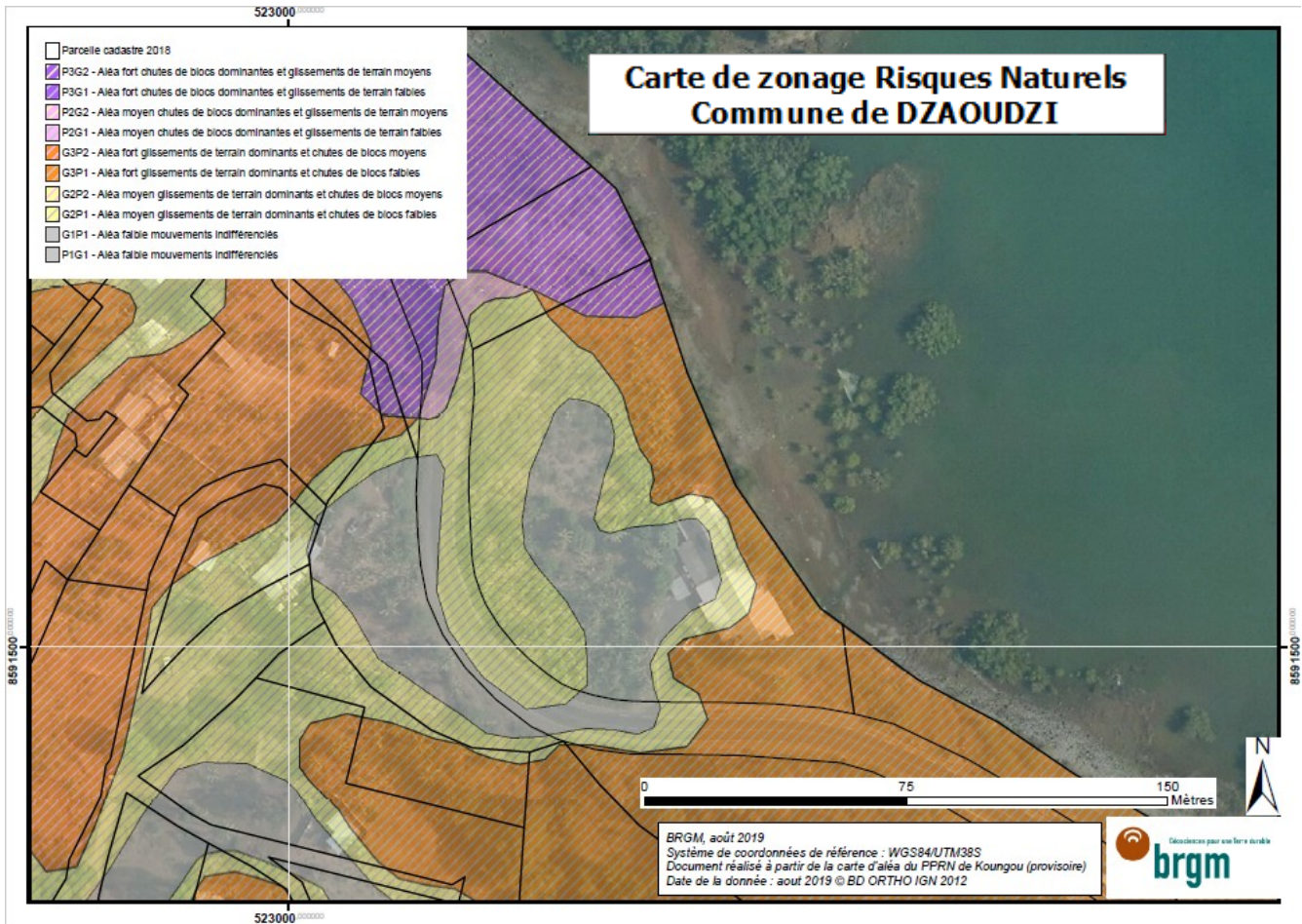
Ce site est en partie situé en zone fort à moyen de submersion marine, mouvement de terrain et inondation par débordement de cours d'eau.

Au regard de la cartographie des aléas, la parcelle est exposée à :

- un aléa faible, moyen et fort de mouvement de terrain ;
- un aléa fort inondation par débordement de cours d'eau ;
- en limite de parcelle, à un aléa d'inondation par submersion marine « à horizon 2100 » ;
- un aléa fort de recul du trait de côte.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

- un aléa sismique modéré (zone 3 sur 5) d'après l'article D563-8-1 du CE.



« Carte des risques naturels mouvements de terrain_Commune de Koungou » / Source : BRGM

Les prescriptions qui s'appliquent au projet sont les suivantes :

- Dans la zone concernée par un **aléa faible et moyen de mouvement de terrain**, si le projet a une surface de plancher supérieure à 150 m² ou dépassant le R+1, le pétitionnaire devra faire les études techniques nécessaires pour déterminer les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation permettant

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

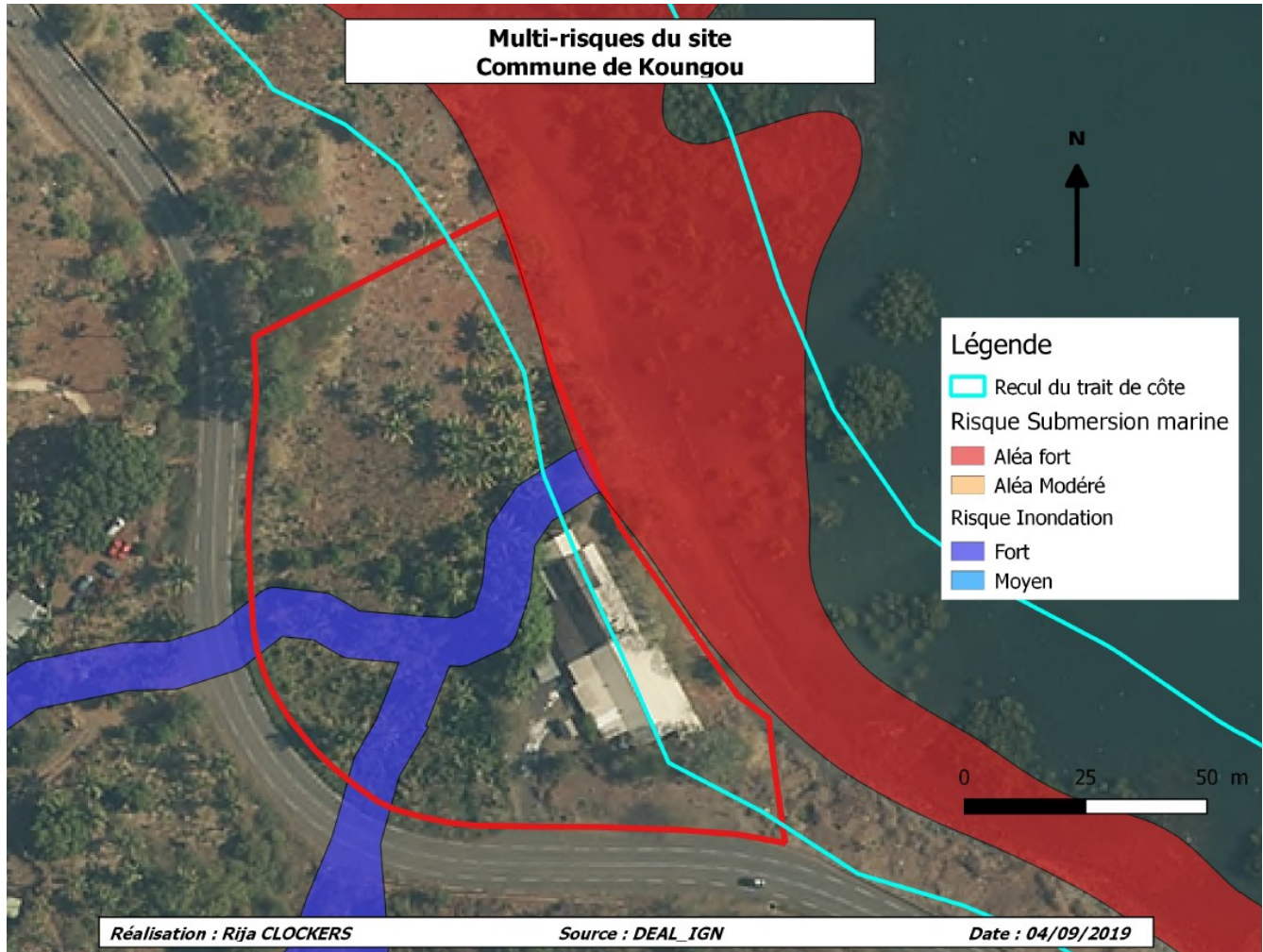
de rendre compatible la construction projetée vis-a-vis de l'aléa de mouvement de terrain et de réaliser son projet conformément aux résultats de cette étude.

Dans la zone concernée par un **aléa fort de mouvement de terrain**, la démolition-reconstruction du bâtiment est permise seulement si :

- les modalités de construction diminuent la vulnérabilité du bâtiment,
- la surface de plancher de la construction nouvelle est inférieure ou égale à celle de l'existant pour l'unité foncière. La surface de plancher à considérer est calculée au prorata de la surface de plancher existante avant démolition à la date d'approbation du PPRN impactée par l'aléa fort.
- le choix de l'implantation de la nouvelle construction résulte d'une analyse démontrant l'impossibilité fonctionnelle de réaliser ces installations dans une zone d'aléa moindre.
- la démolition et l'aménagement projeté n'aggrave pas le risque sur les parcelles voisines

De plus, dans la zone concernée par un aléa fort de mouvement de terrain, une extension du bâtiment existant de 20% de surface de plancher par rapport à la surface existante sur l'*unité foncière* (ou 20 m² pour les bâtiments de *surface de plancher* inférieure à 100 m²) est autorisée.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE



- Dans la zone concernée par un **aléa fort d'inondation par débordement de cours d'eau**, la zone est réputée inconstructible et aucune construction n'est autorisée.

- Dans la zone concernée par un **aléa inondation par submersion marine « à horizon 2100 »**, le premier plancher des bâtiments doit être situé au-dessus de la côte altimétrique de 3,74m NGM

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

- Dans la zone concernée par un aléa **fort de recul du trait de côte**, les structures nouvelles en dur pouvant aggraver les problématiques d'érosion sont interdites.
- Compte tenu du **classement en zone de sismicité 3**, les règles de construction parasismiques régies par "l'Eurocode 8" ou pour la construction de bâtiments simples les règles simplifiées PS-MI « construction parasismique des maisons individuelles et bâtiments assimilés » s'appliquent.

2- Dossier de candidature

Chaque candidat devra détailler son projet le plus exhaustivement possible (les moyens techniques, financiers humains... mis en œuvre pour l'exercice de l'activité envisagée), Il devra indiquer comment il exploite, met en valeur et protège ce site. De plus, le candidat devra

- l'imprimé de demande d'AOT joint
- photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- personnes morales (statuts, KBIS et siret pour les entreprises ou récépissé de préfecture et insertion JO pour les associations ;
- compte de résultat prévisionnel pour les 3 ans ;
- documents comptables des 2 derniers exercices clos si activité professionnelle existante ;
- attestation fiscale et sociale de l'année en cours ;
- document d'arpentage si nécessaire (en fonction de la superficie demandée)
- plan de masse de travaux

Le candidat peut fournir d'autres documents qu'il juge nécessaire à son projet (exemple : étude de faisabilité, éléments graphiques, etc).

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEAL DE MAYOTTE

3 - Critères de sélection

- Lien du projet avec la proximité de la mer.
- Intérêt du projet, en termes d'emplois, de structuration d'une filière économique ou en termes d'intérêt général pour le territoire.
- Respect des caractéristiques naturelles du site et mesures de protection envisagées pour garantir l'intégrité du site.
- Délai de réalisation du projet.