

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE

**Appel à candidature pour une occupation temporaire du domaine public maritime
Parcelle BT/584 sur la commune de MAMOUDZOU à 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 la STAR sis à Tsoundzou 1 commune de MAMOUDZOU (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, précaire et révocable**. L'AOT ne peut pas faire l'objet d'une cession ou d'une sous-location par le bénéficiaire (articles L 2122-1 + L2122-3 du et suivants du CG3P).

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM 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
- 4- Fiche technique pour la mesure de publicité

Annexes :

Annexe 1 : Imprimé de demande d'occupation du DPM + tableau de financement

Annexe 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine - Extrait du PLU de la commune de MAMOUDZOU (ci-joint)

Annexe 3 : Des plans et photos du site

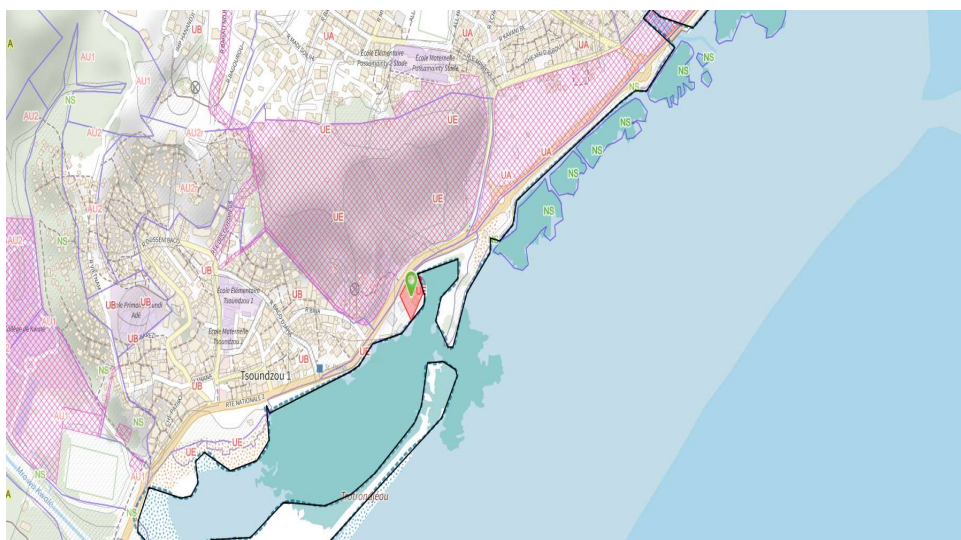
Annexe 4 : Cartes des risques d'aléas naturels.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE

1- Les caractéristiques du site

1-1 Situation

Le site est situé à Tsoundzou 1 commune de MAMOUDZOU, juste avant la station de TOTAL. Il s'agit de la parcelle cadastrale BT/584 d'une superficie de 1 998 m² entièrement comprise dans la zone des 50 pas géométriques, domaine public maritime de l'Etat.



« Plan de situation_Parcelle BT/584_Mamoudzou »_Source DEALM / Géoportail de l'urbanisme »

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE



Clôture à réparer

Bâtiment à démolir



Encombrant restant : armoire

Encombrant restant : vieille photocopieuse



Encombrant restant : caisson

DEAL_Unité de Gestion Foncière_Site «STAR de TSOUNDZOU» le 10 septembre 2021_HA

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE



« Extrait de plan de la parcelle BT/584 / source : DEAL 976_IGN_DRFIP »

1-2 Historique

La Société «STAR MAYOTTE» avait bénéficié d'une AOT (autorisation d'occupation temporaire) **par arrêté préfectoral** délivrée en 2006 pour l'exploitation de la filière de collecte et d'élimination des huiles usagers et déchets. La société a abandonné l'exploitation du site courant 2014 en état de pollution. La DEALM a adressé à la société des mises en demeure de dépollution du site.

Une entreprise de travaux publics et de garage s'y était installée avec l'autorisation de la mairie de Mamoudzou mais la DEALM a réussi à la faire quitter à l'amiable. Le site est désormais libre d'occupation mais la procédure de dépollution du terrain doit être achevée et nécessite notamment un contrôle préalable. L'ancien occupant du site devra ainsi fournir les dernières analyses de sols à la DEALM avant l'installation de toute autre activité sur le site.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE

1-3 Contexte d'urbanisme

Le terrain en l'espèce est classée en zone UE zone urbaine à vocation économique au PLU (plan local d'urbanisme) de la Commune de Mamoudzou.

Une réglementation spécifique aux zones urbaines sur cette commune s'applique donc dont certaines règles principales :

La zone UE correspond aux secteurs de développement d'activités artisanales et industrielles génératrices de nuisances et ayant besoin d'aménagements spécifiques pour assurer leur bon fonctionnement.

Article UE-1 – Occupations et utilisations des sols interdits :

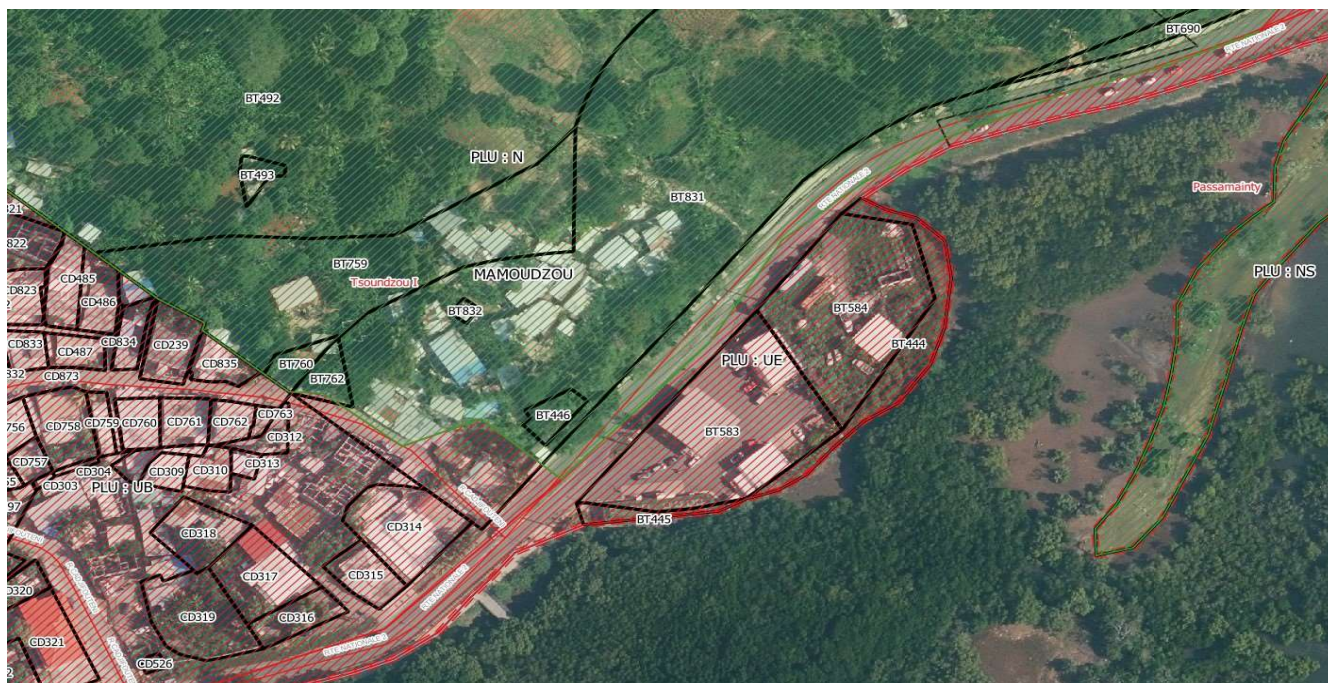
- les constructions destinées à l'habitat ;
- l'implantation et l'extension des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole et forestière ;
- les dépôts de ferrailles et les décharges ;
- l'ouverture et l'exploitation de carrières ;
- les affouillements et exhaussements hormis ceux nécessaires à la réalisation des constructions ou occupations autorisées dans la zone, ou susceptibles de diminuer les risques naturels prévisibles.
- l'aménagement de terrains destinés à toute forme de camping, caravanage, ainsi que les parcs résidentiels de loisir et les habitations légères de loisirs au sens des articles R.111-31 et R.111-32.

Article UE-2 – Occupations et utilisations des sols admis sous conditions :

- les modifications des installations classées existantes, soumises à autorisation ou à déclaration, à condition qu'elles s'accompagnent de la mise en œuvre des dispositions nécessaires pour éviter une aggravation des nuisances et du danger actuel ;
- les constructions et les installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées, afin de permettre l'exploitation, l'entretien, la rénovation, l'extension ou la construction d'installations techniques ;

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE

Toute construction ou installation soumise à demande de permis de construire ou déclaration préalable doit prendre en compte l'état des connaissances des aléas fournis par les services concernés, et proposer les solutions techniques et constructives permettant de ne pas accroître l'exposition aux risques des populations.



«Carte du PLU_Commune de Mamoudzou» / Source: DEALM

La réalisation de l'activité projetée nécessitant l'obtention des autorisations d'urbanisme, afin que tout porteur de projet puisse prendre en compte le règlement d'urbanisme complet pour adapter son projet, il est mis en annexe n°2 toutes les dispositions spécifiques (du PLU) d'après les rubriques ci-dessous.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE

- Article 1 - UE : Occupations et utilisations du sol interdites**
- Article 2 – UE : Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions**
- Article 3 – UE : Accès et voiries**
- Article 4 – UE : Desserte des terrains par les réseaux**
- Article 5 – UE : Superficie minimale des terrains constructibles**
- Article 6 – UE : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et voies**
- Article 7 – UE : Implantation des constructions par rapport aux limites**
- Article 8 – UE : Implantation des constructions par rapport aux autres sur une même propriété**
- Article 9 – UE : Emprise au sol des constructions**
- Article 10 – UE : Hauteur maximale des constructions**
- Article 11 – UE : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**
- Article 12 – UE : Stationnement**
- Article 13 – UE : Espaces libres et plantations**
- Article 14 – UE : Coefficient d'occupation du sol**

Ces informations sont consultables gratuitement sur le site internet de géoportail de l'urbanisme à l'adresse ci-après : <https://www.geoportail-urbanisme.gouv.fr>

1-4 Risques Naturels

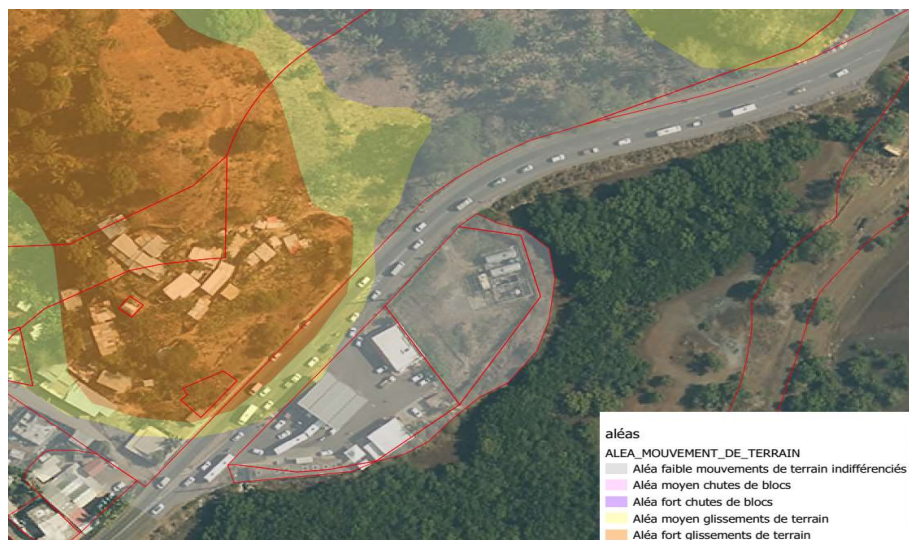
Le candidat devra respecter la réglementation en fonction des différents niveaux d'aléas des risques naturels.

Ce site est en partie situé en zone d'aléas naturels, faible, moyen à forte inondation de submersion marine et en aléa naturel faible de mouvement de terrain.

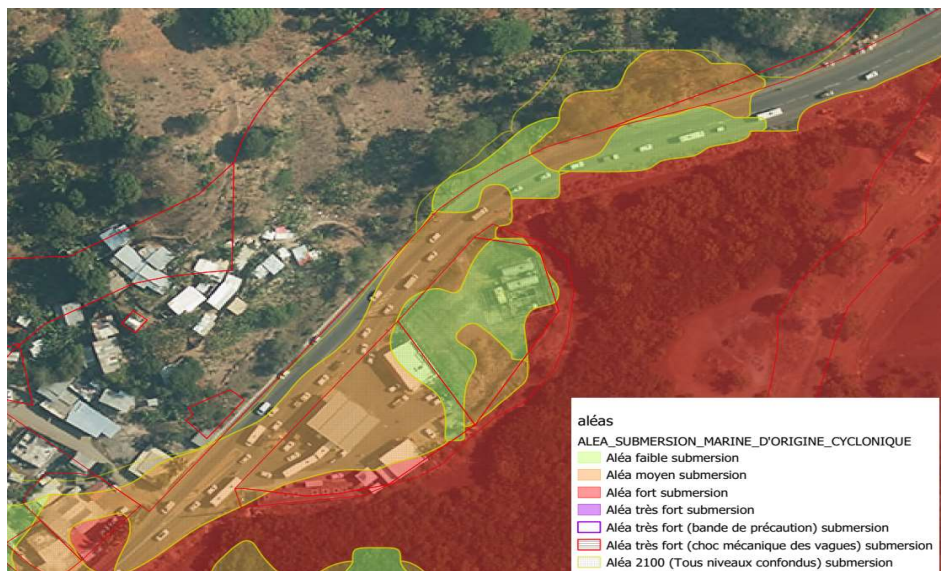
Au regard de la cartographie des aléas, la parcelle est exposée à :

- un aléa faible, moyen et à fort de submersion marine ;
- un aléa faible de mouvement de terrain ;
- en limite de parcelle côté mer, un aléa fort de recul du trait de côte.

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE



«Carte des risques naturels aléas de mouvements de terrain_Commune de Mamoudzou/
Source: DEALM»



«Carte des risques naturels aléas de submersion marine_Commune de Mamoudzou /Source DEALM»

MINISTÈRE DE LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE ET SOLIDAIRE
DEALM DE MAYOTTE

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

- dans la zone concernée par l'**aléa faible de mouvement de terrain**, le pétitionnaire devra respecter les conditions de réalisation, d'utilisation ou d'exploitation permettant de rendre compatible la construction projetée vis-a-vis de l'aléa de mouvement de terrain ;
- dans la zone concernée par un **aléa faible à moyen d'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 ;
- dans la zone **d'aléa fort de submersion marine**, les constructions nouvelles sont interdites ;
- les constructions nouvelles pouvant aggraver les problématiques d'érosion sont interdites en zone **d'aléa fort de recul du trait de côte**.

2- Dossier de candidature

Chaque candidat devra fournir une notice détaillée de son projet le plus exhaustivement possible (la nature de l'activité, les moyens techniques, financiers, humains, mis en œuvre pour l'exercice de l'activité envisagée, son intérêt sur le site).

Il devra indiquer les modalités d'exploitation, de mise en valeur et protection du site. De plus, le candidat devra fournir les documents suivants :

- l'imprimé de demande d'AOT joint à compléter
- une photocopie recto-verso d'une pièce d'identité en cours de validité ;
- pour les personnes morales (les statuts, KBIS et SIRET pour les entreprises ou un récépissé de préfecture et un extrait d'insertion au 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 ;
- les plans cadastraux de la parcelle de moins de 6 mois (plan de situation, extrait de plan, extrait modèle 1 et extrait de matrice cadastrale).
- 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
DEALM DE MAYOTTE

3 - Critères de sélection

- Lien du projet avec la création d'activité liée à l'économie circulaire et/ou au recyclage (terre, plastique ... etc.).
- 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 du site proche de la mangrove et mesures de protection envisagées pour garantir l'intégrité du site.
- Délai de réalisation du projet.