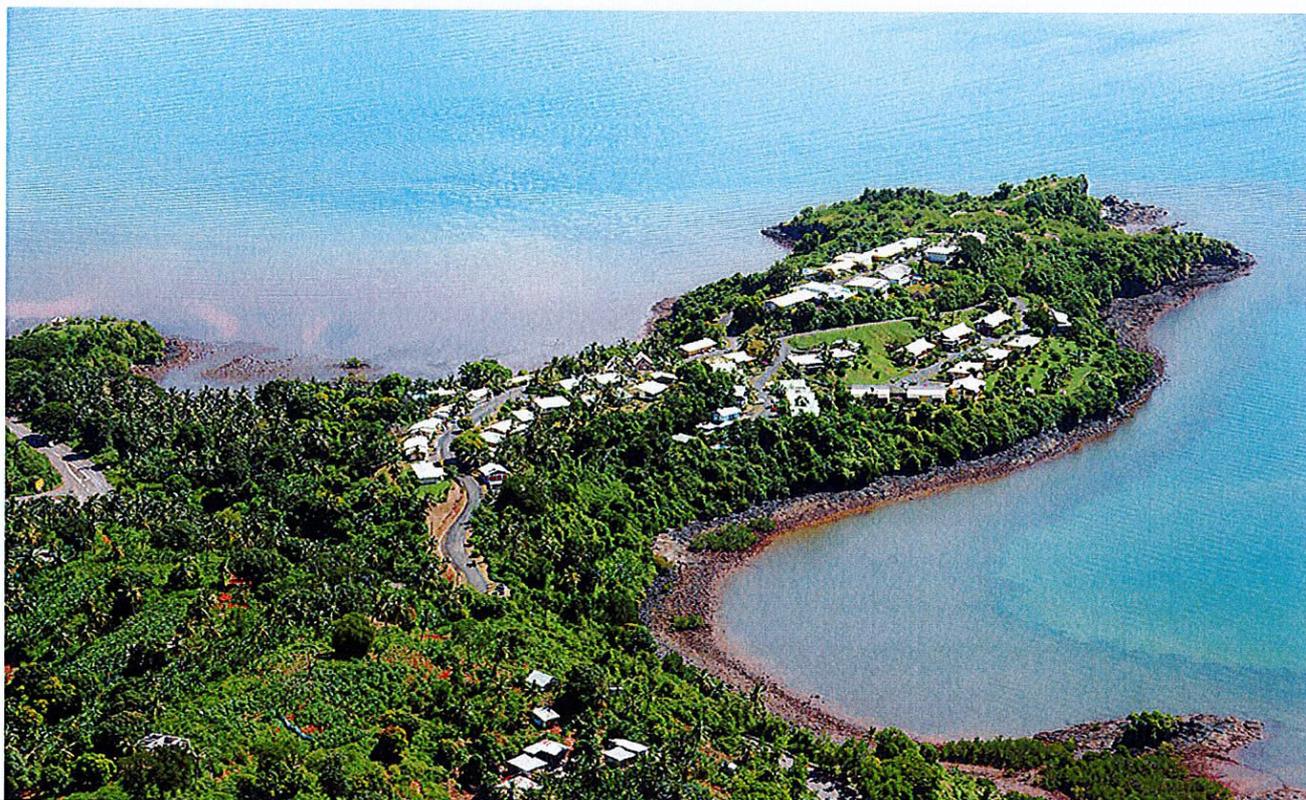


Département de Mayotte  
**Commune de Koungou**

Enquête publique conjointe relative au projet d'aménagement  
de la place publique de Kangani en préalable :

- à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
- à la cessibilité des parcelles







Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Commune de Kougou

Dossier d'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la place publique de Kangani

Liste des pièces :

- 1- Courrier d'accompagnement du dossier d'enquête conjointe préalable à la DUP
- 2- Dossier d'enquête publique conjointe relative au projet d'aménagement de la place publique de Kangani
- 3- Délibération du conseil municipal de la commune de Kougou en date du 10 novembre 2019
- 4- Convention de maîtrise foncière entre la commune de Kougou et l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte
- 5- Avis du Domaine sur la valeur vénale des parcelles



DEPARTEMENT DE MAYOTTE  
COMMUNE DE KOUNGOU



DIRECTION GENERALE DES SERVICES

DIRECTION GENERALE ADJOINTE – Pôle Opérationnel

DIRECTION DE L'URBANISME ET DU FONCIER



Monsieur le Maire

A

Monsieur le Préfet de Mayotte

Préfecture de Mayotte

BP. 676 - 97600 Mamoudzou

Koungou, le 12 Août 2020

N/Réf : DGA op/DUF/AS/2020 n°5

Affaire suivie par : Ahamadi SAIDALI

☎ 0269 61 42 42 Poste 512

@ [saidali.aha@koungou.fr](mailto:saidali.aha@koungou.fr)

**Objet** : Courrier d'accompagnement du dossier d'enquête publique conjointe à l'enquête parcellaire relative au projet d'aménagement de la place publique de Kangani.

Monsieur le Préfet,

La commune de Koungou souhaite aménager la place publique de Kangani, le projet consiste en la création d'un terrain multisport, d'un faré et d'une aire de jeu. En effet, le village de Kangani ne dispose d'aucun équipement et d'infrastructure socio-culturel.

L'objectif du projet est de pallier cette absence en offrant aux résidents de Kangani, les équipements répondant à leur besoin.

La commune de Koungou ne maîtrise pas le foncier nécessaire au projet. Lequel foncier est indivision et appartient à des privés.

L'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte accompagne la commune de Koungou dans l'acquisition du foncier, en vertu d'une convention de maîtrise foncière passée entre les deux parties en date du 23 août 2019. En application de ladite convention, l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte a été habilité par la commune à mettre en œuvre toutes les procédures d'acquisitions foncières.

Ainsi, l'EPFAM et la commune ont sollicité des discussions avec les propriétaires pour trouver un accord amiable, mais ces sollicitations sont restées infructueuses.

Considérant la situation dont elle se trouve avec les propriétaires, la commune de Koungou par une délibération n° 115/2019 en date du 10 novembre 2019 a décidé de recourir à une procédure d'expropriation, dont la réalisation du dossier a été confiée à l'Epfam en vertu de la convention de maîtrise foncière en vigueur. Néanmoins la commune sera la seule bénéficiaire de la DUP.

La commune de Koungou sollicite ainsi votre bienveillance pour prendre :

- Un arrêté d'ouverture d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique du projet d'aménagement de la place publique de Kangani communément appelée place d'Achery,
- Un arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire à l'encontre de tous les propriétaires concernés par le projet.

À cet égard nous vous prions de trouver ci-joint, en dix exemplaires, le dossier d'enquête publique conjointe à la DUP, décomposé de la façon suivante :

- Tome 1 notice explicative du dossier d'enquête publique préalable à la DUP
- Tome 2 le dossier d'enquête parcellaire

Nous vous prions de croire, Monsieur le Préfet, en l'expression de notre haute considération.

Le Maire de Koungou

BAMCOLO ASSANI Saindou

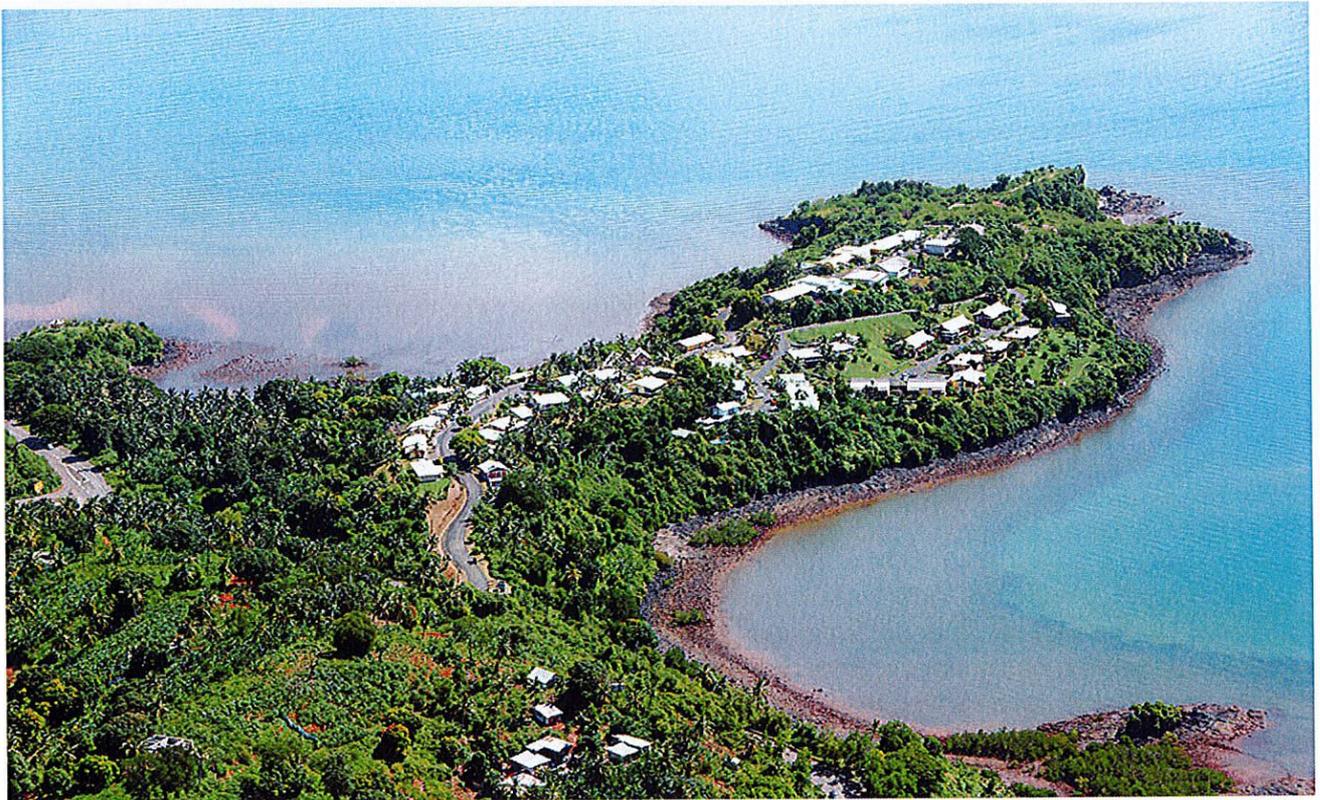


Département de Mayotte  
**Commune de Koungou**

Enquête publique conjointe relative au projet d'aménagement  
de la place publique de Kangani en préalable :

- à la Déclaration d'Utilité Publique (D.U.P.),
- à la cessibilité des parcelles

1. TOME I : Dossier de DUP



## OBJET DE L'ENQUÊTE, INFORMATIONS JURIDIQUES, ADMINISTRATIVES ET JUDICIAIRES

### A) OBJET DE L'ENQUÊTE

Le présent dossier a été établi en vue de l'ouverture d'une enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique relative au projet d'aménagement de la place publique de Kangani dite « place d'Achery » et à la cessibilité des terrains nécessaires à sa réalisation.

Il s'agit pour la commune de Koungou de créer un pôle d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs au cœur du village de Kangani, à proximité des résidents. On y trouve un terrain multisport, un faré et une aire de jeu.

La commune de Koungou maître d'ouvrage de l'opération n'est pas propriétaire des terrains. Elle n'a pas pu acquérir les terrains par la voie amiable raison pour laquelle elle engage la procédure de déclaration d'utilité publique en vue d'acquérir les terrains par la voie d'expropriation.

L'expropriation peut être définie comme une prérogative qui permet, à une collectivité, lorsque l'utilité publique l'exige, à l'issue d'une procédure qui revêt à la fois un caractère administratif et, de contraindre une personne à céder la propriété d'un immeuble ou d'un droit réel immobilier.

L'article 17 de la Déclaration des Droits de l'Homme et du Citoyen dispose « la propriété est un droit inviolable et sacré, nul ne peut en être privé, si ce n'est lorsque la nécessité publique, légalement constatée, l'exige évidemment, et sous la condition d'une juste et préalable indemnité ».

C'est pourquoi, conformément à l'article L.1 du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, la procédure d'expropriation ne peut être engagée que pour permettre la réalisation d'un projet dont l'intérêt général est avéré et sous réserve d'une indemnisation équitable.

L'intérêt général du projet est constaté après enquête publique et « qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées. »

### B) INFORMATIONS JURIDIQUES

Le présent dossier d'enquête publique est régi par les articles R.131-14 R. 112-4, L.1 et R.131-3 et suivants du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### **Article R.132- 14 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique**

I - Lorsque l'expropriant 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 préalable à la déclaration d'utilité publique.

L'article pose le cadre de l'enquête conjointe.

### **Article R 112-4 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique**

L'expropriant adresse au Préfet, pour être soumis à l'enquête, un dossier qui comprend obligatoirement

I - Lorsque la déclaration publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au Préfet du département où l'opération doit être réalisée, qu'il soit soumis l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1° Une notice explicative (Pièce A)

2° Le plan de situation (Pièce B)

3° Le plan général des travaux (Pièce C)

4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants (Pièce D)

5° L'appréciation sommaire des dépenses (Pièce E)

La notice explicative comprend, s'il y a lieu, les indications mentionnées à l'article R.112-6 du code de l'expropriation « la notice explicative indique l'objet de l'opération et les raisons pour lesquelles, parmi les partis envisagés, le projet soumis à l'enquête a été retenu, notamment du point de vue de son insertion dans l'environnement ».

Il est également régi par l'article L.1 du Code de l'Expropriation cité ci-dessous :

### **Article L.1 du Code de l'Expropriation pour Cause d'Utilité Publique**

I — L'expropriation d'immeubles, en tout ou partie, ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'autant qu'elle aura été précédée d'une déclaration d'utilité publique intervenue à la suite d'une enquête publique et qu'il aura été précédé contradictoirement à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et autres intéressés

II — Article R.112-2 du Code de l'expropriation : Le Préfet, après avoir consulté le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête, prévoit les conditions d'ouverture et de déroulement de l'enquête publique, par un arrêté, pris conformément aux modalités définies, selon les cas, à l'article R.112 — 1 ou à l'article R.112-2.

À cette fin, il définit l'objet de l'enquête, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée qui ne peut être inférieure à quinze jours. Il détermine également les heures et le lieu où le public pourra prendre connaissance du dossier et formuler ses observations sur un registre ouvert à cet effet. Ce registre à feuillets non mobile est coté et paraphé par le commissaire-enquêteur, le président de la commission d'enquête ou l'un des membres de celle-ci. Enfin, il désigne le lieu où siègera le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête. S'il en existe un, il peut indiquer l'adresse du site internet sur lequel les informations relatives à l'enquête pourront être consultées. Si cela lui paraît approprié, il peut prévoir les moyens offerts aux personnes intéressées afin qu'elles puissent communiquer leurs observations par voie électronique.

## C) INFORMATIONS ADMINISTRATIVES

### ▪ **Intervenants au Projet**

La commune de Koungou est le maître d'ouvrage de l'opération. La maîtrise d'œuvre est exercée par le bureau d'études EIC (Etudes Ingénierie et Conseil).

L'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) a la charge d'accompagner la commune dans l'acquisition du foncier en vertu d'une convention de maîtrise foncière passée entre la commune de Koungou et l'EPFAM en date du 23 août 2019.

Comme stipulé dans la convention, l'EPFAM est la personne compétente pour procéder aux démarches nécessaires à l'acquisition soit par voie amiable, préemption ou expropriation.

**Dès lors, la commune de Koungou demeure la seule bénéficiaire de la procédure d'expropriation.**

### ▪ **Déroulement de l'enquête publique conjointe**

L'enquête publique préalable à la DUP est organisée par le Préfet en application des articles R.112-12 et suivants du Code de l'Expropriation.

L'enquête est conduite, selon la nature et l'importance de l'opération, par un commissaire enquêteur ou une commission d'enquête, désignés par le Président du tribunal administratif sur demande du Préfet.

Huit jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant celle-ci, l'autorité compétente porte à la connaissance du public, par tous moyens appropriés d'affichage, notamment sur les lieux concernés par l'enquête, et de presse écrite, l'objet de l'enquête, les noms et qualités du commissaire-enquêteur ou des membres de la commission d'enquête, la date d'ouverture, le lieu de l'enquête et la durée de celle-ci.

La durée de l'enquête ne peut être inférieure à quinze jours.

Le commissaire-enquêteur conduit l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet, de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions. Les remarques et propositions sont consignées dans un registre d'enquête.

Lorsque l'opération projetée doit être réalisée sur le territoire et pour le compte d'une seule commune, le registre d'enquête est clos et signé par le commissaire-enquêteur ou le président de la commission d'enquête. Durant l'enquête, le commissaire-enquêteur ou la commission d'enquête examine les observations consignées ou annexées aux registres d'enquête et entend toute personne qu'il lui paraît utile de consulter.

Le commissaire ou le président de la commission, dans un délai d'un mois à compter de la date de la clôture de l'enquête, transmet au maire le dossier et le registre accompagnés de ses conclusions motivées.

Le maire transmet ces documents au Préfet de Mayotte. Une copie du rapport et des conclusions sera tenue à disposition du public à la mairie de Koungou pour y être tenue sans délai à la disposition du public pendant un an après la date de la clôture de l'enquête.

Par ailleurs, les personnes intéressées peuvent obtenir communication du rapport et de conclusions en s'adressant au Préfet dans les conditions prévues au titre 1<sup>er</sup> de la loi du 17 juillet 1978.

Une enquête parcellaire sera réalisée conjointement, conformément aux articles R. 131-4 et suivants du Code de l'expropriation.

Au cours de l'enquête parcellaire, les propriétaires des terrains concernés par le projet seront appelés à faire valoir leur droit.

Suite à l'enquête parcellaire, le Préfet est susceptible de prendre un arrêté déclarant cessibles les immeubles nécessaires à la réalisation du projet déclarer d'utilité publique. La procédure d'expropriation peut ensuite être engagée en application des dispositions du Code de l'Expropriation.

## D) INFORMATIONS JUDICIAIRES

La phase judiciaire permet la mise en œuvre juridique de l'expropriation et elle est à la charge du juge de l'expropriation.

Elle est destinée à organiser le transfert de propriété par une ordonnance d'expropriation :

- Le préfet est la seule autorité habilitée à saisir le juge de l'expropriation. Il envoie toutes les pièces nécessaires à savoir, la DUP, le plan parcellaire, l'arrêté d'ouverture d'enquête parcellaire, l'arrêté de cessibilité, les publicités, les notifications, le procès-verbal établi à la suite de l'enquête parcellaire (article R.221 – 1 du Code de l'Expropriation) et tous les documents qu'il juge utile.

Une fois le dossier réceptionné, le juge de l'expropriation dispose d'un délai de quinze jours, pour prendre l'ordonnance d'expropriation.

L'expropriant a l'obligation de notifier l'ordonnance aux propriétaires.

- S'agissant de la procédure d'indemnisation et du transfert de propriété.

Dès l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, l'expropriant peut, dès qu'il est en mesure de déterminer les parcelles qu'il envisage d'exproprier, de procéder à la notification des offres prévues à l'article L.311-4.

Si l'expropriant ne notifie pas ses offres, tout intéressé peut, une fois l'arrêté de cessibilité intervenu, mettre l'expropriant en demeure d'y procéder (article R. 311-7 du Code de l'Expropriation).

A compter de la notification des offres, les intéressés ont un délai de 1 mois pour faire connaître à l'expropriant, soit leur acceptation, soit leurs prétentions. En cas d'acceptation, il y a établissement d'un acte de vente.

Un mois après la notification de l'offre, s'il n'y a pas eu d'accord amiable, l'expropriant peut saisir le juge de l'expropriation. C'est le juge qui fixe l'indemnité principale, les indemnités accessoires et éventuellement les indemnisations en nature.

Après la prononciation de l'ordonnance, le propriétaire conserve la jouissance du bien jusqu'à ce que l'indemnité soit perçue. L'expropriant ne peut prendre possession des lieux qu'un mois après avoir versé l'indemnité à l'exproprié.

## Table des matières

1. TOME I : Dossier de DUP.....	1
A) OBJET DE L'ENQUÊTE.....	2
B) INFORMATIONS JURIDIQUES.....	2
C) INFORMATIONS ADMINISTRATIVES.....	4
D) INFORMATIONS JUDICIAIRES.....	5
Table des matières.....	6
PIECE A : NOTICE EXPLICATIVE.....	8
1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE.....	8
1.1. SITUATION.....	8
1.2. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOIS.....	8
1.3. POPULATION ET HABITAT.....	9
1.4. SERVICES ET ÉQUIPEMENTS.....	9
2. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET.....	10
2.1 LOCALISATION DU PROJET.....	10
2.2 LES RAISONS AYANT CONDUIT AU CHOIX DU SITE.....	10
2.3 DESCRIPTION DU PROJET.....	11
3. OBJECTIFS ET MOTIVATION DU PROJET.....	12
3.1 MOTIVATION DU PROJET.....	12
3.2 OBJECTIF DU PROJET.....	13
4. URBANISME, RISQUES NATURELS ET IMPACTS DU PROJET.....	13
4.1 PLAN LOCAL D'URBANISME.....	13
4.2 RISQUES NATURELS.....	14
4.3 LES IMPACTS DU PROJET.....	14
4.3.1 VIS-À-VIS DE LA POPULATION.....	14
4.3.2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE.....	15
5. EMPRISES ET PROCÉDURES FONCIÈRES.....	15
5.1 EMPRISES FONCIÈRES.....	15
5.2 PROCÉDURE FONCIÈRE.....	15
PIÈCE B : PLAN DE SITUATION.....	17
PIÈCE C : LE PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX.....	18
PIÈCE D : LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS.....	19
PIÈCE E : APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES.....	21
2. TOME II : DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE.....	22

1.1	PLAN PARCELLAIRE .....	22
1.2	ETAT PARCELLAIRE.....	23

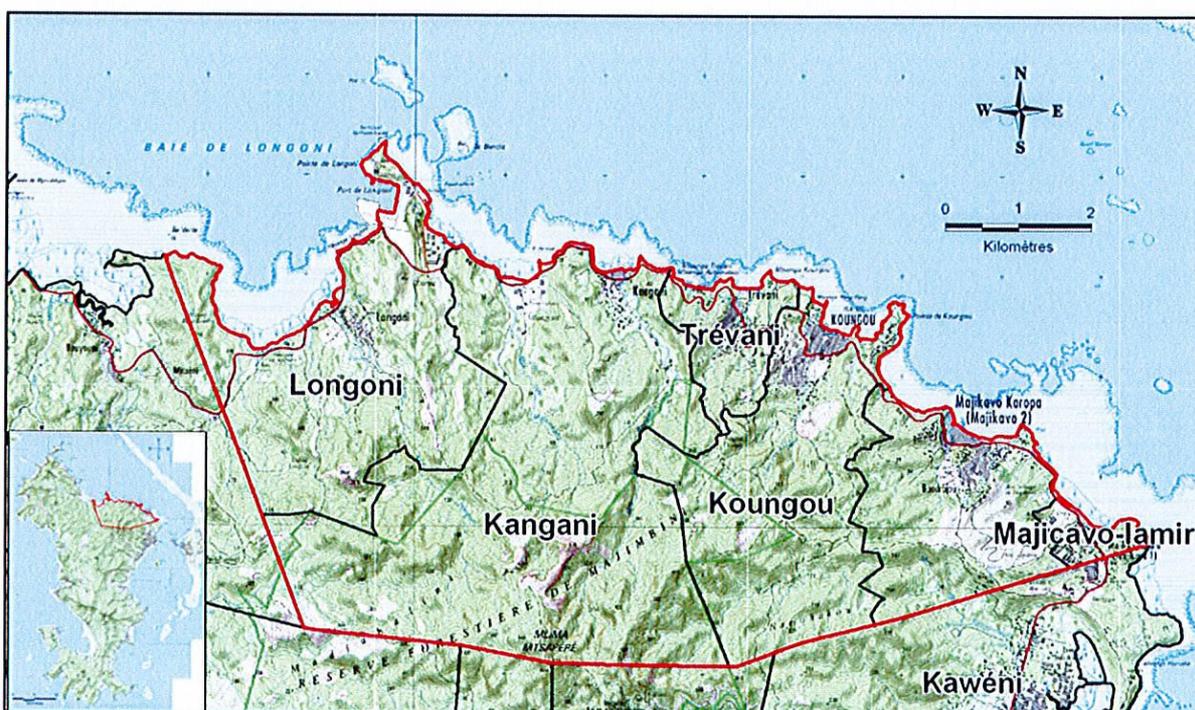
# PIECE A : NOTICE EXPLICATIVE

## 1. PRÉSENTATION GÉNÉRALE DE LA COMMUNE

### 1.1. SITUATION

La commune de Koungou est située au nord-est de Mayotte, elle est limitrophe du chef-lieu Mamoudzou. Elle s'étend sur un territoire de 2800 ha avec une altitude de 570 m, sa superficie est de 28,4 km<sup>2</sup>.

Elle est composée de six villages : Longoni, Majicavo-Koropa, Majicavo-Lamir, Koungou, Trévani et Kangani.

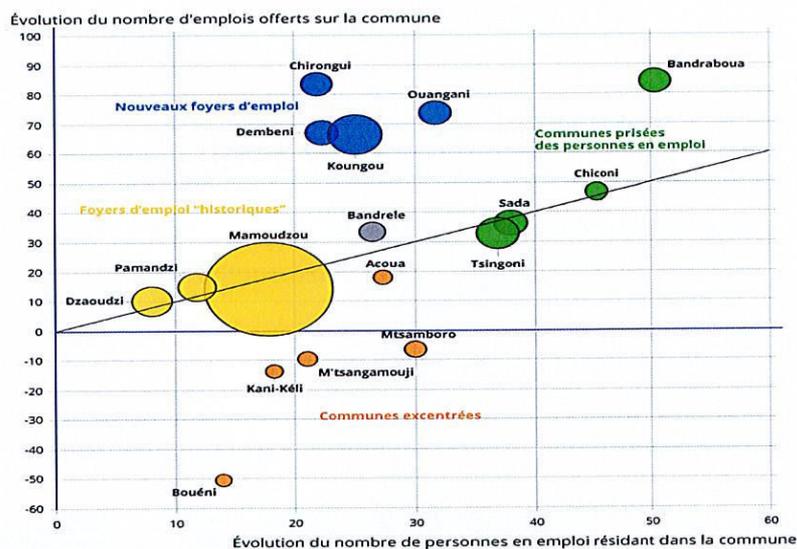


Délimitation du territoire communal de Koungou

Administrativement, la commune de Koungou ne fait partie d'aucune communauté de communes, elle exerce donc toutes les compétences dévolues aux communes notamment en matière d'aménagement.

### 1.2. ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES ET EMPLOIS

Même si la capitale (Mamoudzou) concentre 50% du nombre d'emplois de l'île. Koungou est le deuxième lieu d'activité économique de l'île. En effet, selon le recensement de l'Insee de 2017, c'est à Koungou que la croissance de l'emploi est le plus important, soit un volume de + 1400 emplois créés en 5 ans. Elle s'explique par le développement du port de Longoni et de la zone industrielle attenante, la croissance de l'administration publique, la construction de nouvelles infrastructures scolaires (par exemple la construction du collège Majicavo-Lamir en 2016) et la proximité de Mamoudzou.



Lecture : pour les communes situées au-dessus de la ligne bleue, la croissance du nombre d'emplois est supérieure à celle du nombre de travailleurs résidant dans la commune. La taille des ronds est proportionnelle au nombre d'emplois offerts sur la commune en 2017.

À ses activités industrialo-portuaires, le secteur touristique est très présent sur le territoire communal. Effectivement, deux hôtels sont implantés dans la commune, à Trévani et à Majicavo-Koropa, qui offrent des activités connexes telles que les excursions, la plongée, etc.

L'industrie et le tourisme sont les deux secteurs d'activités représentatives de la commune.

### 1.3. POPULATION ET HABITAT

La commune de Koungou comptait 32 156 habitants au dernier recensement de 2017, ce qui fait de Koungou la commune la plus peuplée du territoire de Mayotte après le chef-lieu Mamoudzou. La population communale en 2017 a connu une augmentation (+4 %) par rapport à 2012 où elle comptabilisait 26 488 habitants.

Entre 2007 et 2012, la population communale a augmenté de façon exponentielle, elle comptabilisait 19 931 habitants en 2007 contre 26 488 en 2012, soit une augmentation de +6 % (source Insee 2017).

S'agissant de l'habitat, les constructions en dur continuent de croître (4 452, recensements Insee 2017), cependant la commune fait face à l'expansion de l'habitat en tôle (4 075, recensements Insee 2017).

### 1.4. SERVICES ET ÉQUIPEMENTS

La commune de Koungou dispose de structures et équipements de proximité à savoir : la mairie, un bureau de poste, une bibliothèque municipale, le poste de la police municipale, d'une gendarmerie installée à Majicavo-Lamir etc...

Le territoire communal abrite également le plus grand centre commercial de Mayotte (Jumbo Score) situé à Majicavo-Lamir, s'ajoute à cela les lotissements Trois-Vallées et Hauts Vallons, des quartiers très prisés du fait de leur proximité avec le chef-lieu Mamoudzou.

La commune comptabilise aussi nombreux équipements scolaires, comme le collège Frédéric d'Achery implanté à Koungou qui porte le nom de l'ancien maire, outre le collège Koungou détient cinq écoles primaires. En effet la plupart des villages disposent d'équipements

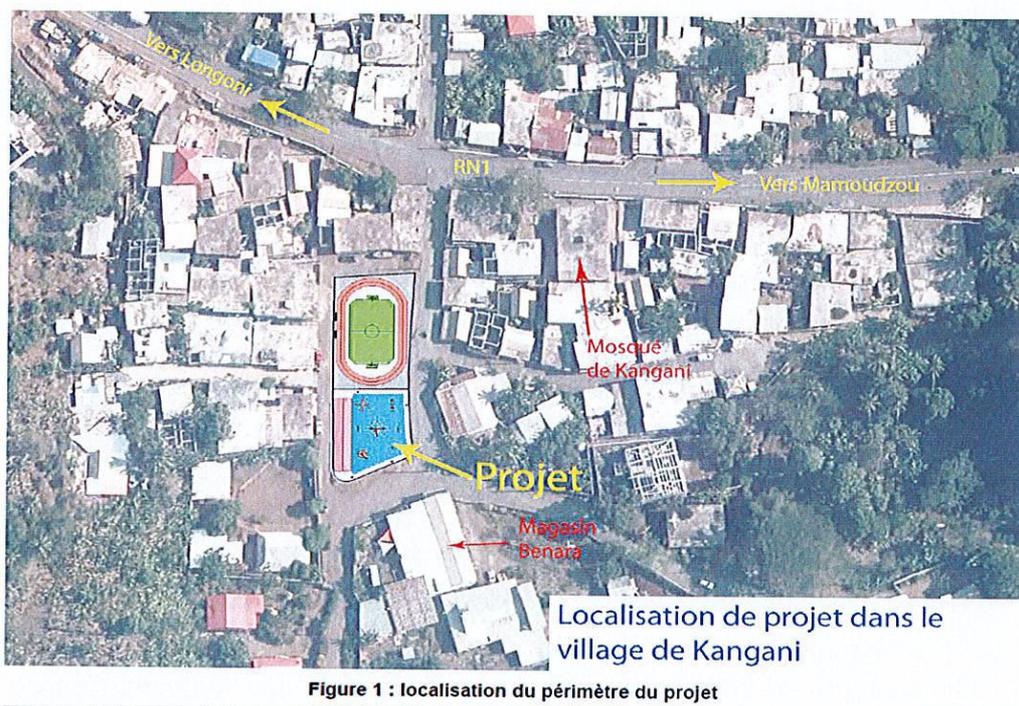
scolaires, prenons l'exemple de Majicavo-Lamir qui compte une école primaire, un collège, une école maternelle et une école privée laïque.

## 2. LOCALISATION ET DESCRIPTION DU PROJET

### 2.1 LOCALISATION DU PROJET

Le projet d'aménagement se situe à Kangani, au cœur du village. Le village est situé entre Trévani et Longoni est desservi principalement par l'axe routier RN1. Le périmètre du projet est accessible depuis la RN1 par la rue d'Achery.

Par ailleurs, on note en amont du périmètre projet les installations de la carrière IBS, l'école primaire du village, le terrain de football, le lotissement SIM de Kangani.



### 2.2 LES RAISONS AYANT CONDUIT AU CHOIX DU SITE

Le choix de la commune s'est porté ce site pour diverses raisons.

Tout d'abord, le site est déjà utilisé comme un espace public ouvert aux villageois.

Il s'agit d'un site privilégié du fait qu'il soit situé en plein cœur du village, donc à proximité des habitations et donc des habitants. Il est accessible à pied par l'ensemble des habitants du village. Il est également facilement accessible par la population de Koungou, par la route nationale, la RN 1.

Par ailleurs, au-delà des raisons mentionnées ci-dessus, il est important de souligner que le choix s'est orienté sur ce site afin de répondre à la volonté du propriétaire initial qui par un protocole d'accord en date du 30 décembre 1999 a cédé gratuitement ce foncier à la commune afin que puisse y être réalisés des projets d'intérêt général.

Enfin, le plan local d'urbanisme en vigueur (PLU) classe le site en zone urbaine sous-secteur Ub. Sont autorisés dans ce type de zonage les constructions et installations nécessaires aux

services publics ou d'intérêts collectifs et les équipements d'intérêt général, sous réserve qu'ils n'engendrent pas de nuisances incompatibles avec le voisinage.

### 2.3 DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste à aménager la place publique de Kangani par la réalisation de divers équipements. Le projet communal a pour objectifs la création :

- d'un terrain multisport, en plein air,
- d'une aire de jeu pour enfants.
- d'un lieu de rencontre et de sociabilisation ;

- Le terrain multisport

Le terrain multisport sera implanté sur l'actuelle place centrale du village, à proximité de la rue d'Achery, principale voie de desserte du site.

Le terrain sera conçu pour accueillir différentes activités sportives au moyen d'agrès fixes ou amovibles. L'aire de jeux quant à elle permettra la pratique de la plupart des jeux de balles et de ballons.

La combinaison choisie pour le terrain multisport est la suivante :

- ✓ Deux cages dans le sens de la longueur utilisées pour le football et le handball,
- ✓ Quatre mini buts (deux dans chaque moitié de terrains),
- ✓ Deux structures de basketball réglables en hauteur dans le sens de la longueur du terrain,
- ✓ Deux structures de basketball réglables sur hauteur dans une moitié du terrain,
- ✓ Deux poteaux multifonctions centraux pour la pratique du volleyball, badminton, mini-tennis et handball,
- ✓ Une piste d'athlétisme périphérique comprenant deux couloirs le long du terrain,
- ✓ Une clôture périphérique constituée de panneaux rigides
- ✓ Un portail coulissant et portillon en acier galvanisé
- ✓ L'éclairage public qui sera de type photovoltaïque composé de 4 mats,



Figure 2 : extrait du plan d'aménagement

- Le faré et l'aire de jeu

Le faré et l'aire de jeu seront aménagés dans la continuité du terrain multisport. Au même titre que le terrain multisports, ils constituent des espaces publics de détente et de rencontre permettant le renforcement de la cohésion sociale dans le du village et à l'échelle de la commune.

L'ossature du faré sera en bois de classe 4 ; la couverture de l'équipement sera réalisée en tôle nervurée 75/100 en acier galvanisé et prélaqué avec protection anticorrosion ; le sol sera en béton armé ; des gouttières permettront la collecte et l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau communal desservant la place publique.

À l'intérieur du faré, des bancs simples en bois composite et une table pour le pique-nique seront installés

L'aire de jeu destinée à un public plus jeune (enfants) aura un sol amortissant permettant d'absorber les impacts liés aux éventuelles chutes. Elle sera composée des équipements suivants (liste non exhaustive) :

- ✓ Toboggans ;
- ✓ Sièges balançoires ;
- ✓ Balançoires à bascule.

Un emplacement sera aménagé pour la collecte des déchets en vue de leur évacuation à la décharge.

Par ailleurs, l'entreprise devra avoir la certification de conformité d'un bureau de contrôle avant la mise œuvre des équipements sur le site.

L'opération prévoit également la régularisation et donc l'acquisition des parcelles support de la voirie.

### 3. OBJECTIFS ET MOTIVATION DU PROJET

#### 3.1 MOTIVATION DU PROJET

Le village de Kangani manque cruellement d'infrastructures socioculturelles, raison pour laquelle la commune de Koungou a lancé le projet d'aménagement de la place publique de Kangani. En effet sa position limite fortement les possibilités d'aménagement. Situé entre le village de Trévani et la zone industrielle de Vallée 3, la zone en aval de la RN1 est bordée par l'arrière-mangrove.

Le village se trouve en dehors des pôles urbains principaux de la commune que sont Koungou et Majicavo, qui disposent l'essentiel des infrastructures et équipements socioculturels.

Cet éloignement des centres urbains confère au village de Kangani, un fonctionnement essentiellement rural.

Dès lors la création de ces espaces permettront de favoriser la rencontre, l'échange et la sociabilisation entre les résidents, qui sont un facteur majeur du développement et de la cohésion sociale.

### 3.2 OBJECTIF DU PROJET

Le village de Kangani ne dispose d'aucun équipement sportif ou d'espace de détente. Dès lors l'objectif principal de l'opération objet du présent dossier c'est de répondre à l'absence d'infrastructures et équipements socio-culturels, en offrant aux habitants les équipements adéquats.

Le projet de la commune est donc de construire un terrain multisport, une aire de jeu et un faré destiné à accueillir les amateurs de football, les autres disciplines sportives, les écoliers mais également tous les enfants et résidents du village.

Par ailleurs en dotant le village d'équipements sportifs et ludiques l'objectif est d'encourager les habitants à participer à la vie du village, le rendre attractif et le dynamiser.

## 4. URBANISME, RISQUES NATURELS ET IMPACTS DU PROJET

### 4.1 PLAN LOCAL D'URBANISME

Le PLU de la commune de Koungou a été approuvé le 10 décembre 2014 avec une modification n° 1 approuvée le 7 février 2016.

Le site du projet est classé en zone urbaine sous-secteur Ub du plan local d'urbanisme dont l'extrait joint ci-dessous.



Figure 6 : extrait du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Koungou

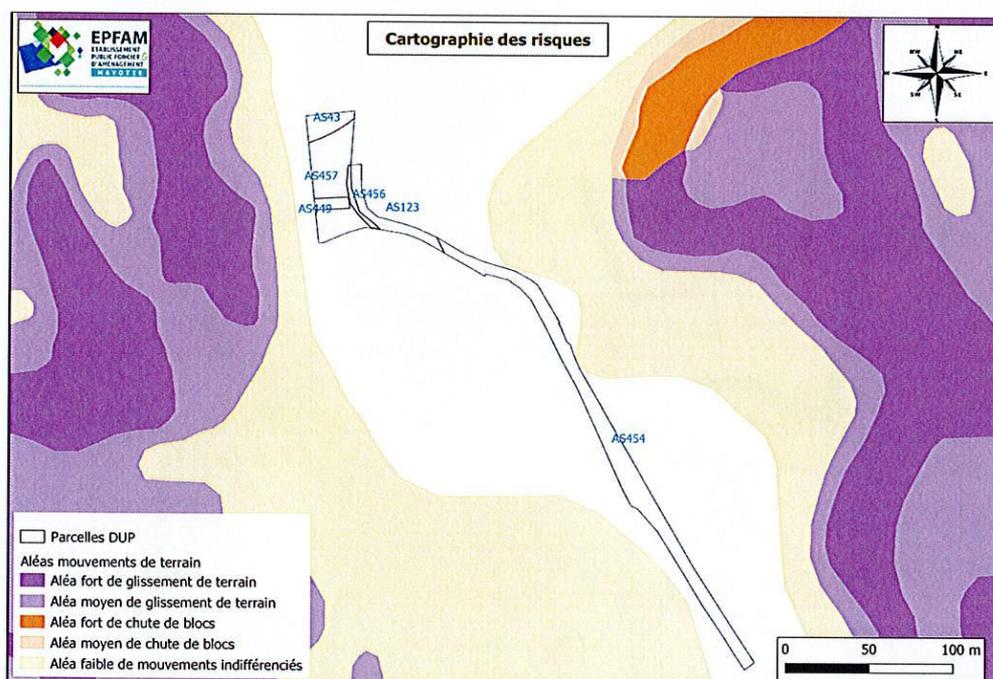
## 4.2 RISQUES NATURELS

La commune de Koungou dispose d'un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles multi aléas approuvé par arrêté préfectoral du 14 février 2019.

Le PPRN de la commune de Koungou prend en compte 3 aléas naturels :

- l'aléa mouvements de terrain comprenant les glissements de terrain et les chutes de blocs ;
- l'aléa inondation par débordement de cours d'eau ou de ravines et par ruissellement urbain ;
- l'aléa sismique.

Ainsi, l'analyse du site démontre que le périmètre de la DUP présente moins de contraintes physiques et environnementales (cf la cartographie des risques). Par ailleurs, la topographie est douce et relativement plane.



## 4.3 LES IMPACTS DU PROJET

### 4.3.1 VIS-À-VIS DE LA POPULATION

La réalisation de ces aménagements permettra à la population d'avoir accès à un pôle d'équipements publics à vocation sportive et de loisirs. Un projet qui favorisera des moments de rencontre et de convivialité entre les habitants.

Un lieu en faveur de la cohésion et de la mixité sociale, attendu depuis longtemps par les habitants de Kangani.

Par conséquent aucun impact négatif n'est constaté avec la réalisation de ce projet.

#### 4.3.2 SUR L'ENVIRONNEMENT ET LE PAYSAGE

Ce projet n'aura aucune incidence sur les bâtis existants, aucune construction et aucun aménagement conséquent n'étant concerné ; sa réalisation n'aura aucun impact sur l'environnement et le paysage.

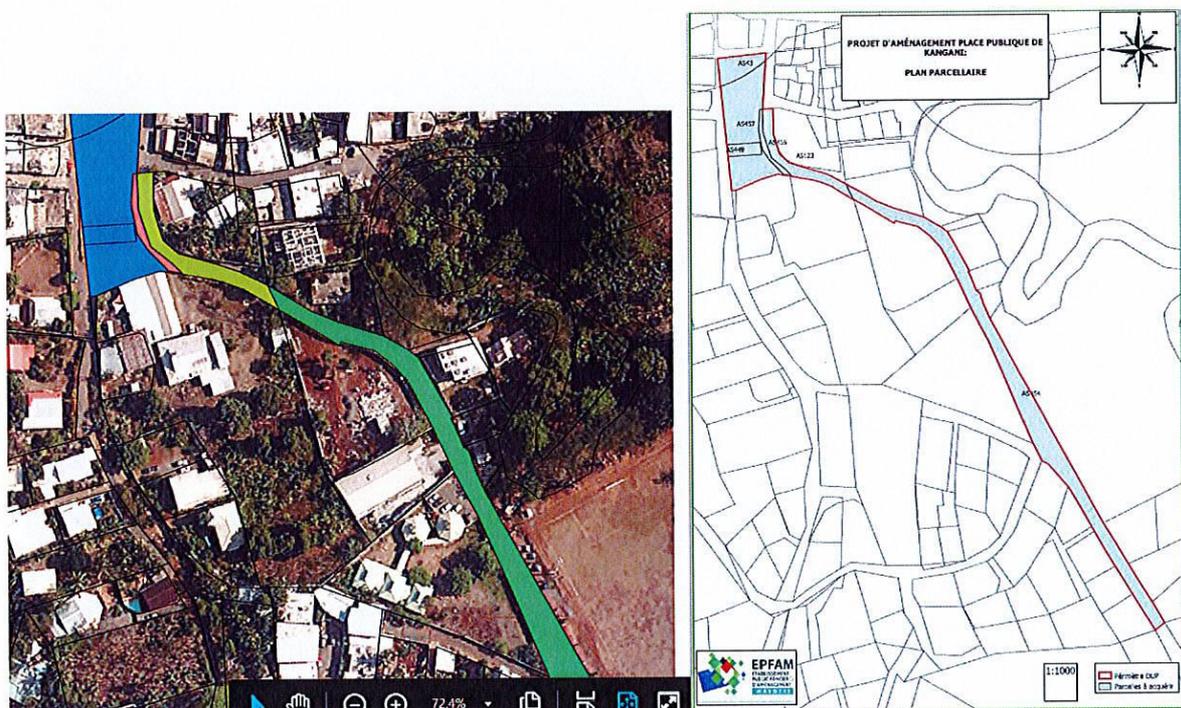
La topographie du site étant relativement douce aucun terrassement important ni de déblais ne sont prévus dans le cadre de ce projet.

Par conséquent aucun impact négatif n'est constaté avec la réalisation de ce projet.

## 5. EMPRISES ET PROCÉDURES FONCIÈRES

### 5.1 EMPRISES FONCIÈRES

Le projet concerne une superficie totale de 750 m<sup>2</sup>, s'exerçant sur 6 parcelles appartenant à des propriétaires privés.



Les 6 parcelles sont réparties sur 4 unités foncières. 3 parcelles appartiennent à une indivision (en bleu sur le plan ci-dessus) et chaque indivisaire est propriétaire des 3 autres parcelles du périmètre de projet (parcelles en rose, vert clair et vert foncé).

L'emprise du projet concerne des parcelles nues.

### 5.2 PROCÉDURE FONCIÈRE.

La ville de Koungou ainsi que l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte ont sollicité des discussions avec les propriétaires qui sont demeurées sans suite.

Afin de maîtriser le foncier nécessaire à la réalisation de ce projet, la commune de Koungou a sollicité auprès du Préfet par délibération n° 115/2019 du 10 novembre 2019 l'ouverture :

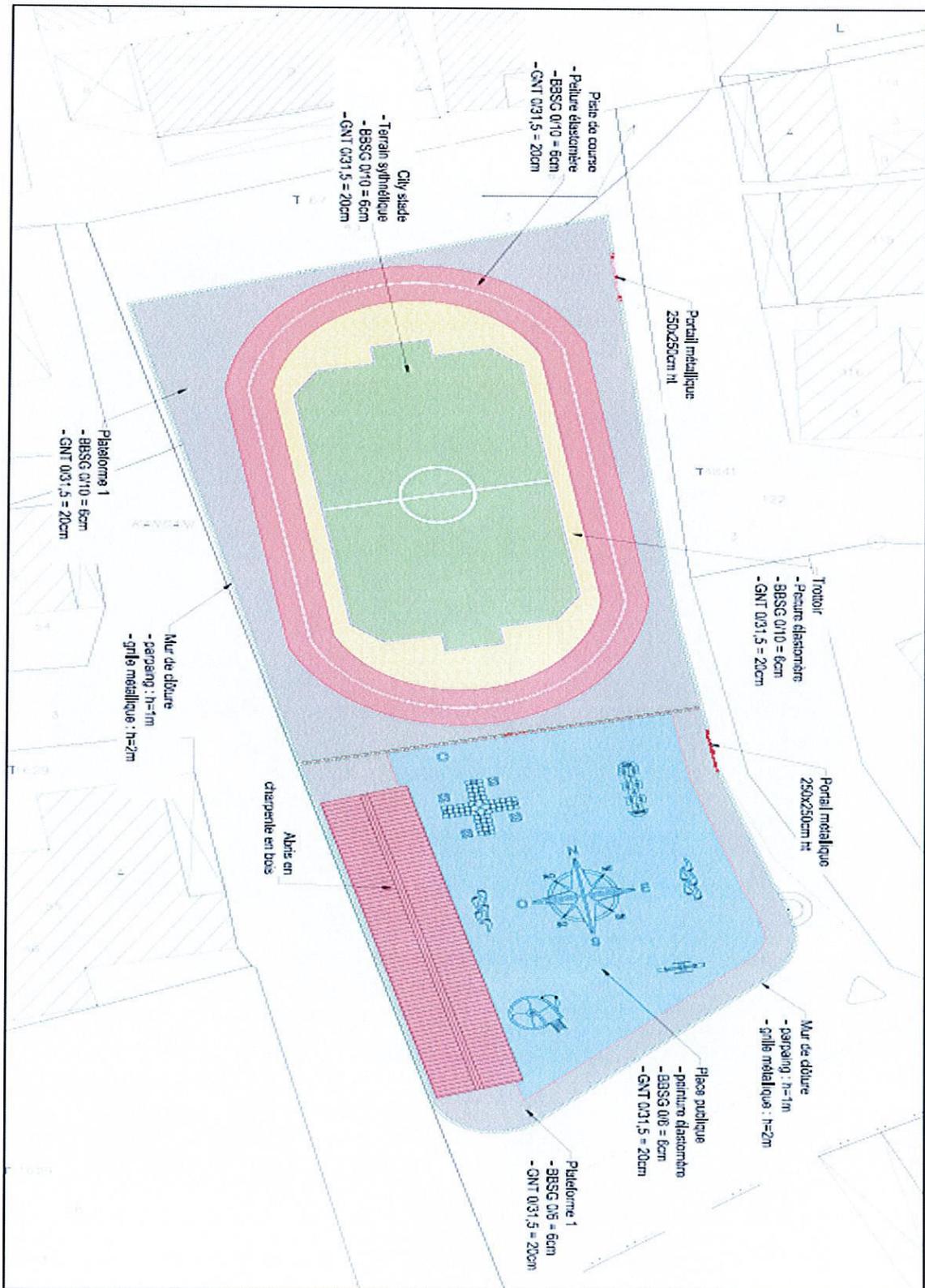
- d'une Enquête Préalable à la Déclaration d'Utilité Publique de l'aménagement de la place publique de Kangani plus communément appelé place d'Achery
- D'une Enquête Parcellaire à l'encontre des propriétaires des parcelles concernées par le projet.

Cependant la négociation amiable avec les propriétaires sera privilégiée tout au long de la procédure.

## PIÈCE B : PLAN DE SITUATION



## PIÈCE C : LE PLAN GÉNÉRAL DES TRAVAUX



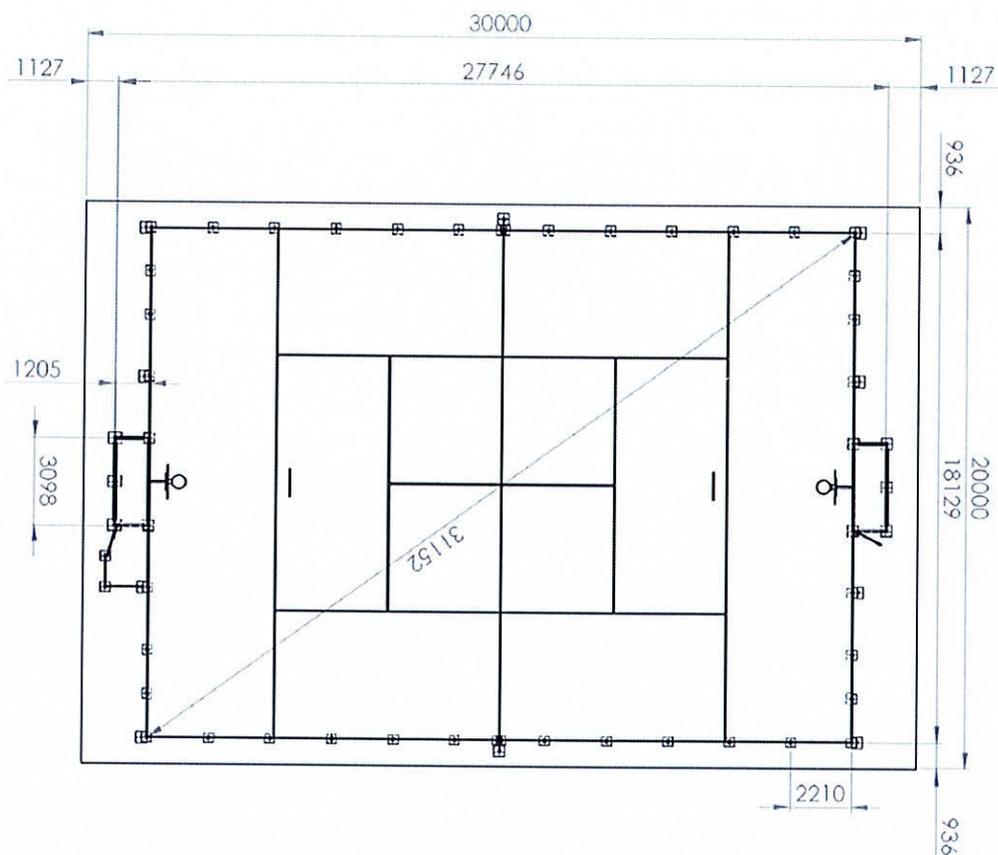
## PIÈCE D : LES CARACTÉRISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

### 1) Le terrain multisport

Les équipements du terrain multisport seront en Inox de hauteur 4,00 mètres pour différentes disciplines sportives

Les caractéristiques dimensionnelles du terrain multisport sont les suivants :

- Réalisation de la plateforme en GNT 0/31,5,
- Revêtement de la plateforme en enrobé + synthétique,
- Équipements multisports en acier galvanisé ou inox (Mat : 100x100x4 mm ; panneau transparent modèle 155 : épaisseur 10 mm, taille 150x95 cm ; Système Brake Away : amortisseur avec force 2200 N)
- Clôture périphérique : panneaux rigides en acier galvanisé de 4,00 m de hauteur,
- Portail coulissant en acier galvanisé : 4,00 m de largeur et 1,50 m de hauteur,
- Portillon : 1,20 m de largeur et 2,30 m de largeur,
- 4 mâts de type Smartlight pour l'éclairage photovoltaïque du site.



**Figure 4 : dimensions du terrain multisport**

## 2) Le faré et l'aire de jeu

Les caractéristiques dimensionnelles de ces projets sont les suivants :

- Le faré sera réalisé en bois de classe 4 minimum (y compris charpente et piliers), l'emprise au sol sera de 30 m<sup>2</sup> ;
- Le massif d'ancrage sera en béton armé ;
- Le revêtement du sol sera en dallage béton de type radier, épaisseur 13 cm, classe de résistance C25/30
- L'aire de jeu aura une emprise de 120 m<sup>2</sup>.

## PIÈCE E : APPRÉCIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

### Estimation des dépenses de l'opération : Place d'Achery

#### I — Acquisition foncière

Valeur vénale des terrains	80 120,00 €
Rédaction acte administratif	1 000,00 €

Sous-total acquisition foncière :	<b>81 120,00 €</b>
-----------------------------------	--------------------

#### II-Honoraire des prestataires de service

<i>Honoraire EPFAM</i>	2 804,20 €
------------------------	------------

<i>Honoraire BET aménagement</i>	8 250,00 €
Études techniques de maîtrise d'œuvre	

<i>Coordonnateur SPS</i>	1 890,00 €
Prévenir les risques et veille aux principes généraux de prévention de risque sur le chantier.	

Sous-total Honoraire :	<b>12 944,20 €</b>
------------------------	--------------------

#### III— Travaux

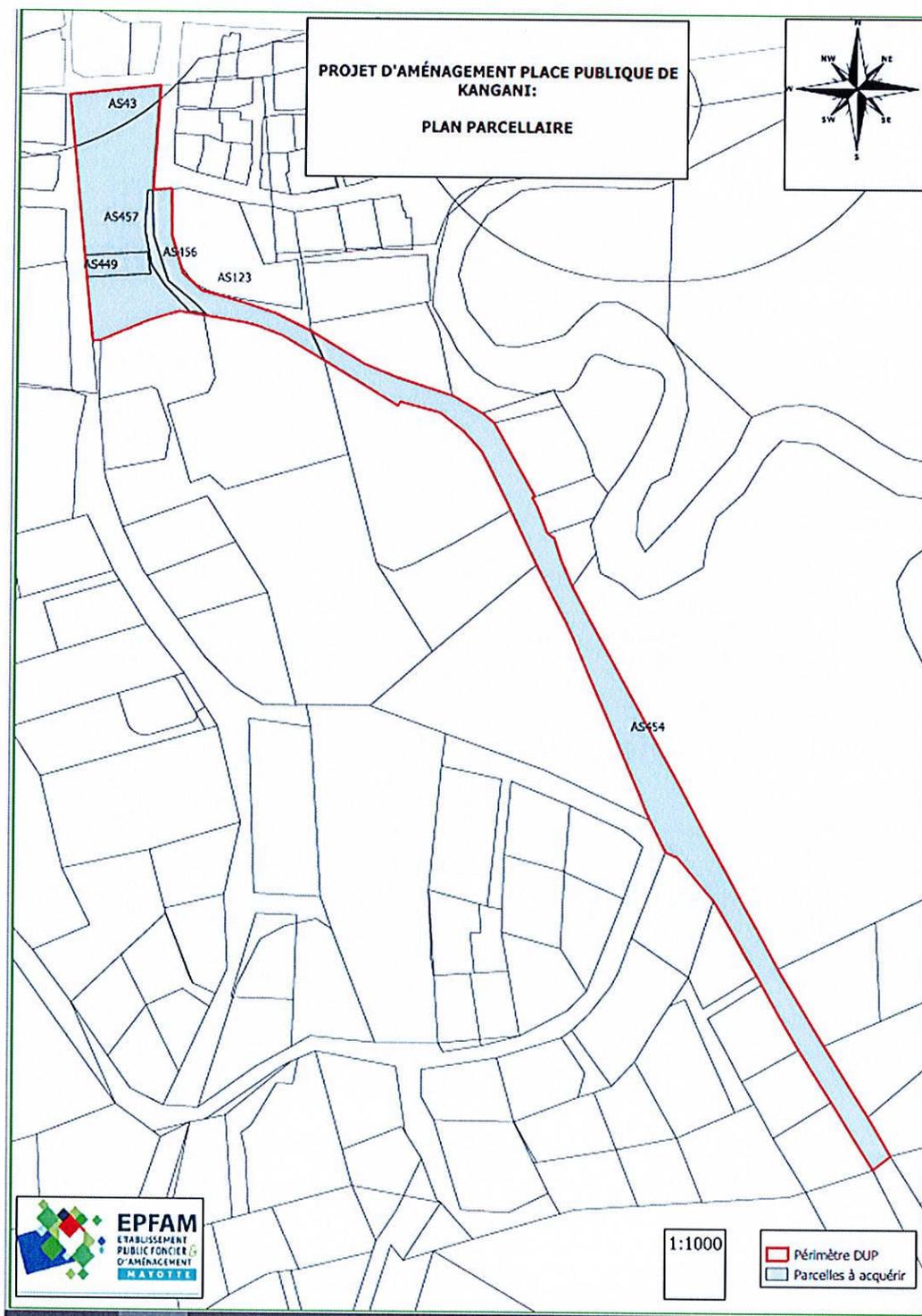
<b>Lot 2</b> — travaux du terrain multisport de Kangani	206 800,00 €
---	--------------

Sous-total travaux :	<b>206 800,00 €</b>
----------------------	---------------------

**Montant total des dépenses : 300 864,20€**  
**arrondi à 301 000 €**

## 2. TOME II : DOSSIER D'ENQUÊTE PARCELLAIRE

### 1.1 PLAN PARCELLAIRE





ETAT PARCELLAIRE DANS LE CADRE DE L'ENQUETE PARCELLAIRE POUR LA DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE PLACE D'ACHERY

PROJET D'AMENAGEMENT DE LA PLACE PUBLIQUE DE KANGANI  
 PLACE D'ACHERY KANGANI  
 AFF-2019-F-0007  
 KANGANI  
 KOUNGOU (Mayotte)  
 11/09/2020

Opération :  
 Dossier :  
 Code :  
 Village  
 Commune :  
 Situation au :



Unité Foncière	INDICATIONS CADASTRALES							EMPRISES		RELIQUAT		
	Commune	Lieu-dit	N° Titre	Référence	Nature	Surface	Origine de propriété	Propriétaire	Référence	Surface	Référence	Surface
2	KOUNGOU	Village De Kangani		AS 0043	L	336 m <sup>2</sup>	Origine de propriété inconnue	Monsieur Frédéric D'ACHERY Né le 11 mai 1933 à Dzaoudzi Décédé le 4 mai 2016 à Kangani	AS 0043	336 m <sup>2</sup>	AS 0043	0 m <sup>2</sup>
	KOUNGOU	Village De Kangani	Le titre 67 propriété dite KANGANI sise à Kangani dont la contenance origininaire était de 484 hectares 30 ares et 00 centiares, au nom de madame Elisabeth DESHAYES, madame Claire DESHAYES et madame Suzanne DESHAYES a été établi et déposé le 6 mai 1952 à la conservation de la propriété Immobilière	AS 0449	L	145 m <sup>2</sup>	Origine de propriété inconnue La parcelle AS 449 provient de la division de la parcelle mère AS 64 suivant le PV cadastre 3114 en date du 14 août 2015 Déposé à la conservation de la propriété Immobilière le 14 août 2015	Héritiers présumés: Madame Albine ANDRIAMBAVY Née le 16 juillet 1971 Majunga (Madagascar) Domiciliée à Quai Babil Maji 97600 Mamoudzou Profession Inconnue	AS 0449	145 m <sup>2</sup>	AS 0449	0 m <sup>2</sup>
	KOUNGOU	Village De Kangani		AS 0457	L	1403 m <sup>2</sup>	Origine de propriété inconnue La parcelle AS 457 provient de la division de la parcelle mère AS 450 suivant le PV cadastre 1369 en date du 29 janvier 2016 Déposé à la conservation de la propriété Immobilière le 29 janvier 2016	Madame Lise Marie Julia PHENIX Née le 21 juillet 1936 à Madagascar Domiciliée à 2 rue de l'école primaire Msi 97600 Koungou Profession Inconnue  Monsieur Jean-Pierre PHENIX Né le 2 août 1975 à Dzaoudzi Démourant à 20 rue de la Petite Sole 02470 Dammaré Profession inconnue	AS 0457	1403 m <sup>2</sup>	AS 0457	0 m <sup>2</sup>