



Mission régionale d'autorité environnementale

Mayotte

**Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale de
Mayotte sur le projet de création de zone d'aménagement concerté
(ZAC) de Coconi-Ouangani (Mayotte 976)**

N° MRAe : 2026APMAY1

N° de saisine : 016199/A P

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Mayotte s'est réunie le 18 mai 2026 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment l'avis sur la création d'une Zone d'Aménagement Concerté à Coconi dans la commune de Ouangani (976).

Ont délibéré collégalement : Hélène Foucher, Patrick Roux, Alby Schmitt, Marc Troussellier.

Conformément au règlement intérieur, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

** **

La MRAe de Mayotte a été saisie par l'Etablissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte (EPRDM), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 03 avril 2026.

Cette saisine étant conforme aux dispositions du Code de l'environnement, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions du Code de l'environnement, la MRAe a consulté par courrier électronique du 03 avril 2026.

- *le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) de Mayotte, qui a transmis sa contribution le 18/05/2026.*

Après en avoir délibéré, la MRAe Mayotte rend l'avis qui suit.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 12211 du Code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 12213 du Code de l'environnement).

Conformément au Code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 12319.

Le présent avis est publié sur le site de la MRAe Mayotte.



Synthèse

Le projet est porté par l'Établissement Public de Reconstruction et Développement de Mayotte (EPRDM), en partenariat avec la commune d'Ouangani et la communauté de communes du Centre-Ouest (3CO).

Le projet de zone d'aménagement concerté (ZAC) de Coconi-Ouangani (126 ha) s'inscrit dans un contexte de forte croissance démographique à Mayotte, caractérisé par une urbanisation rapide et des déséquilibres territoriaux marqués, notamment au profit du pôle de Mamoudzou. Il vise à structurer le développement du centre-ouest de l'île en créant un pôle urbain intégrant logements, équipements structurants, activités économiques.

L'étude d'impact s'inscrit dans le cadre d'une procédure de création de ZAC. Elle comporte les principaux éléments attendus au stade de la création de la ZAC. Elle permet d'identifier les enjeux environnementaux du site et les incidences potentielles du projet, en s'appuyant sur un ensemble d'études thématiques.

Le projet concerne un site présentant des enjeux environnementaux importants, notamment en matière de biodiversité, de consommation d'espaces agricoles et naturels, de ressource en eau et de risques naturels. La présence d'habitats à fort enjeu, de zones humides et de continuités écologiques confère au site une sensibilité élevée. Par ailleurs, l'artificialisation de surfaces agricoles significatives constitue un impact notable, dont les mesures compensatoires, bien que pertinentes dans leur principe, nécessitent d'être davantage justifiées.

Le projet nécessite des précisions sur la gestion de la ressource en eau, ainsi que sur la gestion des déchets. La promotion de l'usage des transports en commun devrait être plus volontariste, afin de limiter l'augmentation de la congestion du trafic routier déjà sensible à certaines heures.

La préservation de la ressource en eau constitue ainsi un enjeu majeur du projet, nécessitant une démonstration claire de la compatibilité de la ZAC avec les prescriptions réglementaires applicables ainsi que la mise en œuvre de mesures garantissant l'absence de pollution des eaux souterraines et des sols.

Au regard de ces éléments, la MRAe recommande principalement :

- de renforcer l'analyse des impacts sur les espaces agricoles et naturels ;
- de compléter l'analyse de compatibilité avec les documents de planification existants et en cours d'élaboration ;
- de compléter le dossier voire d'adapter le projet pour démontrer que la ZAC respecte les prescriptions des périmètres de protection et n'engendrera pas de risque de pollution des eaux souterraines et des sols sur l'ensemble de l'aire d'alimentation ;



- de prévoir dès à présent l'extension et la mise en conformité de la station d'épuration centre ou d'envisager une solution alternative plus performante ;
- de faire prendre en charge par le programme de la ZAC la réalisation des investissements nécessaires à la couverture de ses besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées ;
- de renforcer la prise en compte des risques naturels dans la conception du projet ;
- d'analyser les effets cumulés avec les autres projets du secteur.



Avis délibéré n ° 016199/AP de la MRAe Mayotte en date du 18/05/2026 relatif au projet de ZAC de Coconi Ouangani dans la commune de Ouangani (976)

1

Sommaire

2	Contexte et présentation du projet.....	6
2.1	Contexte du projet.....	6
2.2	Présentation du projet et des aménagements projetés.....	6
2.2.1	Périmètre du projet.....	6
2.2.2	Les aménagements projetés.....	6
2.3	Procédure relative au projet.....	8
2.4	Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale.....	8
3	Analyse de l'étude d'impact.....	8
3.1	Justification des choix du projet et étude des solutions de substitution raisonnables.....	9
3.2	Compatibilité avec les documents cadres existants.....	9
3.2.1	Projet de Schéma d'aménagement régional (SAR).....	9
3.2.2	Plan Local d'Urbanisme (PLUi).....	10
3.2.3	Plan Global de Transport et de Déplacement (PGTD).....	10
3.2.4	Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM).....	10
3.2.5	Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux.....	11
3.2.6	Risques.....	11
3.2.7	Autres.....	11
4	Prise en compte de l'environnement par le projet.....	11
4.1	Analyse de l'état initial de l'environnement, mesures d'évitement, de réduction et de compensation.....	11
4.1.1	La protection de la biodiversité.....	11
4.1.2	La consommation d'espace naturels et agricoles.....	13
4.1.3	Insertion paysagère.....	15
4.1.4	Ressource en eau et assainissement des eaux usées et pluviales.....	16
4.1.5	Mobilité et trafic.....	18
4.1.6	Bruit.....	19
4.1.7	Gestion des déchets.....	21
4.1.8	Risques naturels.....	23



Avis détaillé

2[1] Contexte et présentation du projet

2.1[1.1] Contexte du projet

Le territoire de Mayotte connaît une forte croissance démographique. Cette dynamique entraîne une urbanisation rapide et souvent informelle, marquée par la prolifération de logements insalubres sur des terrains non aménagés, avec de lourdes conséquences sociales et environnementales.

Pour répondre à ces enjeux, un projet de rééquilibrage territorial a été engagé afin de désengorger la zone Est de l'île, notamment autour de Mamoudzou, en développant un pôle structurant dans le Centre-Ouest de l'île.

Dans ce cadre, le projet d'aménagement de la ZAC de Coconi-Ouangani, couvrant une superficie de 126 ha, prévoit la création de 2550 logements et l'implantation d'équipements majeurs (salle de spectacle, établissements d'enseignement, un pôle d'échange multimodal). Il est porté par l'Etablissement Public de Reconstruction et de Développement de Mayotte, en partenariat avec la commune de Ouangani et la communauté de commune du Centre-Ouest (3CO).

2.2[1.2] Présentation du projet et des aménagements projetés

2.2.1[1.2.1] Périmètre du projet

Le site du projet se situe à la périphérie des villages de Coconi, Hapandzo, Barakani et Ouangani, qui appartiennent tous à la commune de Ouangani.

2.2.2[1.2.2] Les aménagements projetés

Comme l'illustre le figure 1 ci-après, il est prévu la réalisation d'environ 1800 logements et 750 logements étudiants, d'équipements et d'espaces publics, la création de commerces de proximité et la valorisation des espaces agricoles et naturels ;



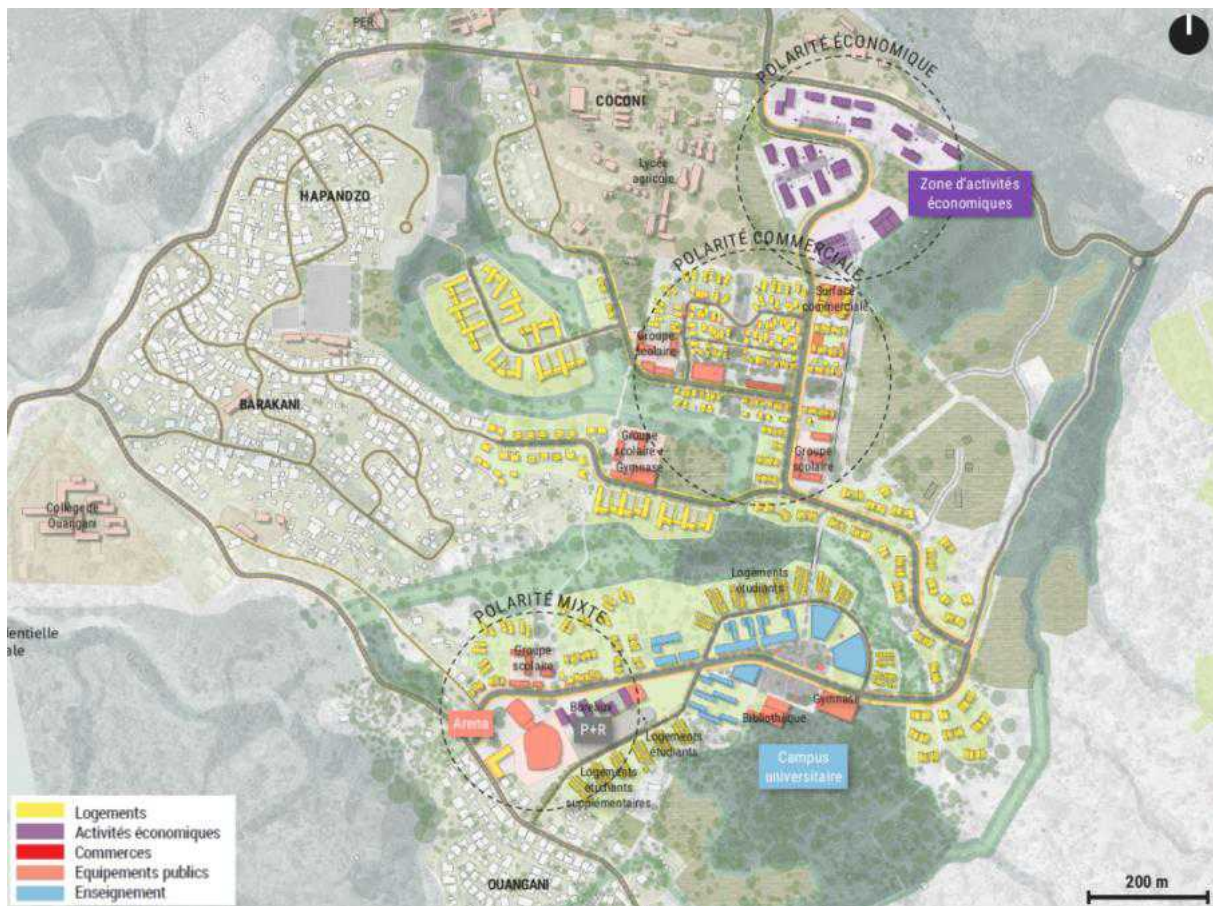


Figure 1 : les aménagements prévus - Extrait de l'étude d'impact

Le plan guide est estimé à 70 millions d'euros pour le volet espaces publics et réseaux. Le coût des aménagements n'est pas mentionné dans le dossier.

La mise en œuvre est prévue sur 4 phases, théoriques au stade du plan guide (non prise en compte des raccordements, voiries et réseaux divers - VRD) pour répondre aux enjeux prioritaires (création de logements) et permettre une autonomisation des secteurs. Ce phasage sera travaillé dans le cadre des missions ultérieures (avant-projet) et des arbitrages pris par les partenaires (Université de Mayotte et Département). Les différentes phases n'ont pas été détaillées dans le dossier, ni le calendrier prévisionnel.

La MRAe recommande de détailler les phases du projet, le calendrier prévisionnel, ainsi que pour chaque phase, les coûts des différents aménagements projetés.

2.3[1.3] Procédure relative au projet

Le projet de la ZAC s'appuie sur plusieurs procédures réglementaires. Il débute par la phase de création de la ZAC qui constitue la première autorisation et fait l'objet d'une évaluation environnementale, objet du présent avis.

Une seconde évaluation sera effectuée lors de la phase de réalisation, accompagnée d'une autorisation environnementale unique, notamment au titre de la législation sur l'eau, de la demande de défrichement et une demande de dérogation au titre des espèces protégées.

En parallèle, le projet nécessite une mise en compatibilité du Plan local d'urbanisme intercommunal, via une déclaration de projet, qui sera aussi soumise à évaluation environnementale et à enquête publique.

La MRAe note qu'une procédure environnementale commune pourrait être mise en œuvre dans ce cadre. Elle permettrait d'assurer une cohérence des évaluations environnementales et de rationaliser les procédures.

Le projet fera également l'objet d'une concertation auprès du public.

2.4[1.4] Principaux enjeux identifiés par l'autorité environnementale

Seuls les enjeux jugés forts à très fort par la MRAe font l'objet d'un développement dans la suite de l'avis. Ils concernent :

- l'alimentation en eau potable et l'assainissement de la ZAC ;
- la consommation d'espace et, notamment, d'espaces naturels et agricoles et la protection de la biodiversité ;
- les risques naturels ;
- la préservation du cadre de vie et l'insertion paysagère du projet ;
- la gestion des déchets.

3[2] Analyse de l'étude d'impact

Le dossier comprend :

- l'étude d'impact ;
- le résumé non technique ;
- le rapport sur le bilan de la concertation préalable ;
- des annexes : étude écologique faune/flore, étude EnR, étude préalable agricole, évaluation socio-économie, étude de l'air, de du bruit, plan guide, étude de densité, avis sanitaire.

L'étude d'impact comporte la plupart des chapitres exigés par l'article R.122.5 du Code de l'environnement pour un dossier de ZAC présenté en phase de création. Elle comporte une quantité significative de données et analyses.



Le résumé non technique est illustré et reprend la plupart des parties de l'étude d'impact, dont un tableau reprenant l'analyse des impacts et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation.

3.1[2.1] Justification des choix du projet et étude des solutions de substitution raisonnables

Le choix du site de Coconi-Ouangani s'appuie principalement sur des considérations d'aménagement du territoire, notamment la volonté de rééquilibrer le développement de Mayotte en structurant un pôle dans le centre-ouest, ainsi que sur sa localisation stratégique au carrefour de la RN2 et de la RD1.

Toutefois, le dossier ne présente pas de véritable analyse des solutions de substitution au sens du Code de l'environnement : l'étude d'impact ne présente pas d'analyse comparative de variantes de localisation du projet de ZAC aux échelles communale et intercommunale pour comprendre ce qui a permis, sous l'angle de l'analyse du moindre impact du projet sur l'environnement, d'aboutir au choix de ce site sur la commune.

De même, le projet est décliné au travers d'un aménagement unique, sans mise en évidence de scénarios alternatifs permettant de comparer différentes options d'organisation spatiale sur le site.

Le choix du site apparaît insuffisamment démontré, notamment au regard des enjeux environnementaux identifiés (biodiversité, espaces agricoles, ressource en eau), qui auraient nécessité une comparaison avec d'autres scénarios d'implantation ou de moindre impact.

La MRAe recommande :

- ***de compléter l'analyse des solutions de substitution raisonnables, en étudiant plusieurs scénarios d'implantation du projet à l'échelle territoriale et des variantes d'aménagement à l'échelle du site ;***
- ***de justifier le choix retenu au regard des enjeux environnementaux identifiés et du critère de moindre impact.***

3.2[2.2] Compatibilité avec les documents cadres existants

3.2.1[2.2.1] Projet de Schéma d'aménagement régional (SAR)

Il est mentionné que le projet de la ZAC de Coconi-Ouangani répond à un des objectifs principaux du projet de Schéma d'aménagement régional de Mayotte en cours d'élaboration et donc non opposable. Il vise à réorganiser le territoire autour de deux nouvelles polarités, à savoir : Dembéli Mamoudzou – Koungou appelé pôle supérieur Est et Sada - Chiconi – Ouangani – Tsingoni appelé pôle supérieur Centre Ouest. Le projet s'inscrit dans ce second



secteur, pour lequel il est envisagé la création d'une ville nouvelle ayant vocation à accueillir les fonctions supérieures de l'île, notamment dans les domaines administratif, économique, éducatif, sanitaire et des services.

3.2.2[2.2.2] Plan Local d'Urbanisme (PLUi)

Le Plan Local d'Urbanisme (PLUi) approuvé le 13 juillet 2023, constitue le document de référence encadrant l'usage des sols sur le territoire concerné. Le périmètre d'étude élargi correspond au périmètre de la déclaration d'utilité publique (DUP). Le zonage se caractérise par une prédominance des espaces agricoles et naturels.

La répartition des surfaces est la suivante : 15,2 ha en zone urbaine (U), 37 ha en zone à urbaniser (Au), 89 ha en zone agricole (A) et 27,4 ha en zone naturelle. Vu la localisation du projet en zone agricole et naturelle, sa réalisation nécessite une évolution du PLU. Le maître d'ouvrage prévoit une mise en compatibilité du PLUi par déclaration de projet.

Au regard de la localisation du projet, la MRAe souligne l'importance d'une analyse approfondie des incidences de la ZAC sur les espaces agricoles et naturels concernés, notamment en matière de consommation foncière, de biodiversité, de continuité écologique et de fonctionnalité des milieux.

3.2.3[2.2.3] Plan Global de Transport et de Déplacement (PGTD)

Il est prévu que des lignes de transport desserviront la ZAC à travers la création d'un réseau de bus urbain à l'échelle de l'intercommunalité s'appuyant sur une ligne nord-sud entre le village de Mliha et Coconi (ligne 1) et une ligne de bouclage entre Coconi et Sada (ligne 2). Le projet ne démontre pas sa compatibilité avec le PGTD et ne précise pas si les lignes mentionnées sont déjà opérationnelles. Le PGTD de Mayotte prévoyait la mise en place dès 2019 d'un réseau de transport en communs à l'échelle de l'île.

3.2.4[2.2.4] Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM)

Le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM) a identifié la zone d'étude comme relevant, pour une partie, d'espace à vocation agricole. La Zone est classée en secteur agricole à potentiel faible à modéré. Pour pallier la réduction d'espaces agricoles, il est prévu à titre de mesure compensatoire la réalisation d'un projet agricole qui comprend l'aménagement de 21 fermes urbaines de 17 ha au total, avec des productions diverses (végétales, élevage laitier et élevage de poulet de chair), 98 jardins vivriers sur 2 ha et des lisières agroforestières plantées avec des essences fruitières sur 11 ha.



3.2.5[2.2.5] Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de la Gestion des Eaux de Mayotte (SDAGE) a été approuvé pour la période 2022-2027. S'il est mentionné que le projet prévoit des mesures s'intégrant dans les objectifs du SDAGE, la compatibilité du projet avec ce document n'est pas démontrée.

3.2.6[2.2.6] Risques

La commune de Ouangani ne dispose pas de Plan de prévention des risques. La MR Ae rappelle que malgré l'absence de PPR, il est néanmoins important que de prendre en compte l'ensemble des risques afin de garantir la sécurité des personnes et des biens, la pérennité des aménagements prévus et de ne pas aggraver les aléas présents.

3.2.7[2.2.7] Autres

Il est mentionné par ailleurs que le projet est conforme avec le plan stratégique de développement de l'EPFAM (Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte), aujourd'hui dissout et remplacé par l'EPRDM l'Établissement Public de Reconstruction et Développement de Mayotte (EPRDM).

4[3] Prise en compte de l'environnement par le projet

4.1[3.1] Analyse de l'état initial de l'environnement, mesures d'évitement, de réduction et de compensation

L'analyse de l'état initial de l'environnement, abordée dans ses composantes physique, naturelle, humaine et du cadre de vie, a conduit à l'identification des principaux enjeux énoncés.

4.1.1[3.1.1] La protection de la biodiversité

Le projet est concerné, sur environ 30 ha, par les espaces de fonctionnalités classés en 2016. Bien que la zone d'étude ne soit pas située en zones à enjeux écologique (ZEE¹), ni en zone qualifiée clé de biodiversité (ZCB)², le périmètre d'étude se situe sur un réservoir de biodiversité terrestre avéré et sur des corridors écologiques. L'enjeu est qualifié de fort au regard des enjeux de continuité existante relatifs à la faune et la flore terrestre. Le périmètre d'étude est situé entre deux zones humides d'importance, dont certaines parties sont classées en zones humides patrimoniales. Les inventaires existants et les expertises de terrain réalisés en 2023 ont confirmé la présence de trois zones humides à forts enjeux écologiques, correspondant

¹ espace identifié comme présentant un intérêt particulier pour la biodiversité et le fonctionnement des milieux naturels. Elle se caractérise par la présence d'habitats naturels sensibles, d'espèces patrimoniales ou protégées, ou encore par son rôle dans les continuités écologiques (corridors, réservoirs de biodiversité, zones de reproduction, d'alimentation ou de déplacement des espèces

² un espace présentant une forte valeur écologique, identifié comme essentiel pour la conservation de la biodiversité



à des ripisylves et à une forêt marécageuse. Ces derniers couvrent environ 1,8 ha ce qui représente environ 1% du périmètre d'études.

Les cultures intensives représentent près de la moitié du périmètre. L'enjeu de conservation est jugé faible, avec des espèces indigènes peu abondantes et un habitat considéré comme commun.

Les agro forêts mésophiles occupent une surface plus réduite mais présentent un enjeu de conservation modéré, avec une plus grande richesse en espèces indigènes et la présence d'espèces patrimoniales, bien que cet habitat soit en régression à l'échelle régionale.

Les prairies mésophiles post-cultures présentent un enjeu de conservation faible, avec une faible diversité en espèces indigènes et un habitat commun dans l'ensemble.

En revanche, les boisements secondaires, issus d'agroforêts non entretenues, présentent un enjeu fort, en raison d'une richesse importante en espèces indigènes malgré la présence d'espèces exotiques, et d'un habitat en régression à l'échelle régionale.

Les ripisylves (végétations en bord de cours d'eau) et prairies humides, bien que très peu étendues, présentent un enjeu de conservation très fort en raison de leur richesse en espèces indigènes et de la présence d'espèces menacées, dans un habitat rare et fragile. De même, la forêt marécageuse à *Raphia farinifera* constitue un habitat rare et menacé à très fort enjeu, caractérisé par une forte proportion d'espèces indigènes et une flore patrimoniale notable.

Pour les jardins et parcs, l'enjeu de conservation est jugé faible, bien que de nombreuses espèces indigènes et menacées soient présentes. Concernant les surfaces artificialisées, l'enjeu de conservation est qualifié de négligeable.

S'agissant des inventaires, 248 espèces végétales ont été recensées sur le site. Selon la méthode de classement, il ressort que 48 % des espèces sont indigènes, 58 % exotiques et 4 % cryptogènes³. Douze espèces végétales sont à enjeu de conservation fort, 9 à enjeu modéré et 99 à enjeu faible.

Au regard de ces éléments, la MRAe rappelle que, bien que la majorité des espèces recensées présente un enjeu de conservation faible, la présence d'un nombre non négligeable d'espèces à enjeux modéré à fort confère au site une sensibilité écologique qui doit être prise en compte, notamment avec la mise en place de mesures ERC plus adaptées.

Les inventaires faunistiques mettent en évidence une diversité biologique notable avec des enjeux de conservation contrastés. L'avifaune comprend deux espèces à fort enjeu de conservation (Pigeon des Comores et Drongo de Mayotte), plusieurs espèces protégées, ainsi que des espèces à enjeu faible à modéré. Onze espèces de reptiles sont représentées, dont deux espèces d'*Ebenavia* à enjeu fort. Les mammifères incluent des espèces protégées (lémuriens et roussettes) mais à enjeu local faible, ainsi que deux espèces de chauves-souris. Les mollusques comptent 17 espèces, dont deux à enjeu fort. La population d'insectes est riche (345 morpho-espèces⁴).

³ Une espèce est dite cryptogénique (ou cryptogène) quand on ignore ou ne peut déterminer avec certitude son aire de répartition d'origine.



Durant le chantier, il est prévu les mesures d'évitement suivantes :

- mise en place d'une coordination environnementale ;
- fourniture du plan de délimitation des emprises de chantier pour visa auprès du coordinateur environnemental ;
- passage obligatoire du coordinateur environnemental après travaux pour vérification.

Le dossier mentionne des mesures de réduction :

- réalisation d'inventaires naturalistes avant travaux et une adaptation du calendrier à la phénologie des espèces, au regard du défrichement prévu ;
- procédure de sauvegarde des stations floristiques ;
- procédure de sauvegarde des oiseaux forestiers, des reptiles et des amphibiens.

La MRAe constate que certaines mesures présentées comme des mesures de réduction relèvent en réalité des mesures d'évitement au sens de la séquence ERC. La MRAe recommande de requalifier ces mesures ce qui permettra d'apprécier correctement le niveau de prise en compte des enjeux écologiques du projet.

4.1.2[3.1.2] La consommation d'espace naturels et agricoles.

Le projet prévoit l'aménagement de 110 ha au sein d'un périmètre de 126 ha, dont 121 hectares sont actuellement occupés par des terres agricoles (tableau pp49-50 de l'étude d'impact).

Les terres agricoles sont en partie conservées (19 ha) ou transformées en lisières agroforestières (11 ha), en réservoirs de biodiversité et corridors écologiques (33,5 ha), tandis que 46,5 ha seront artificialisés (voiries, lots et espaces publics).

Le tableau montre ainsi une consommation significative de terres agricoles, dont une part importante contribue à la fonctionnalité écologique du site, nécessitant une analyse approfondie des impacts et des mesures d'évitement et de réduction.

La figure n°2 ci-après présente le périmètre du projet et le zonage associé.

4 Une morphoespèce est définie comme une espèce taxonomique basée entièrement sur la morphologie, mais souvent les morphoespèces consistent en des groupes d'espèces cryptiques qui peuvent être identifiées génétiquement ou moléculairement.



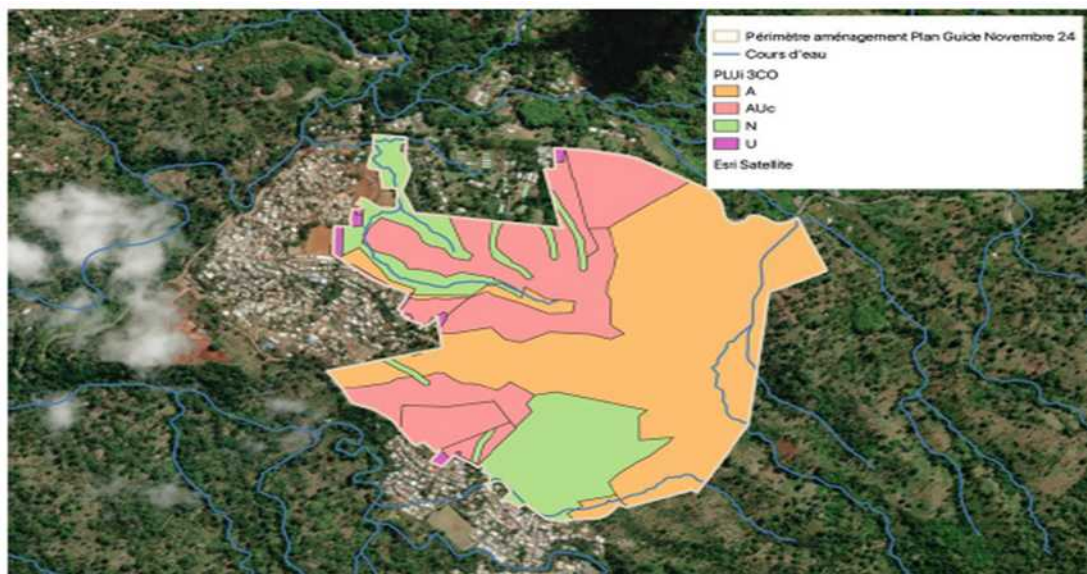


Figure 2 : Localisation du projet au regard du PLU – Extrait du dossier

L'étude agricole préalable mentionne que les espaces naturels créés dans le cadre du projet seront placés sous un régime de gestion et d'accès contrôlé, afin d'être protégés tout en y interdisant les activités agricoles. Environ 90 micro-exploitations agricoles se trouvent sur le périmètre de la ZAC. Le projet engendrera une artificialisation de 42,8 ha de terres agricoles, correspondant à la disparition d'environ 32 exploitations agricoles.

Pour réduire les impacts liés à l'artificialisation des sols et à la réduction de la production agricole, il est prévu la conservation de 19 ha dédiés à l'activité agricole, organisés en 21 fermes urbaines de tailles variables et 98 jardins familiaux d'environ 200 m² chacun. Ces espaces sont complétés par 11 ha de lisières agroforestières denses, jouant un rôle de zone tampon entre les espaces agricoles et les espaces naturels protégés. Ces lisières, composées d'essences fruitières, seront entretenues et valorisées par les exploitants des fermes urbaines.

Le projet prévoit :

- la mise en place d'aménagements destinés à répondre aux principales contraintes des exploitants agricoles, notamment la sécurisation des parcelles, l'accès à l'eau et à l'électricité, ainsi que la création de pistes carrossables ;

La MRAe souligne que les modalités opérationnelles de ces aménagements et les conditions de leur mise en œuvre restent imprécises à ce stade. ***La MRAe recommande de préciser les conditions de mises en œuvre des mesures agricoles et notamment de vérifier que la mobilisation de l'eau pour l'agriculture n'affecte pas la ressource pour l'eau potable.***



Le projet présente une estimation de la production des 21 fermes urbaines basée sur des hypothèses technico-économiques (rendements, prix, taux de pertes, organisation des filières) conduisant à une production annuelle estimée à environ 1,08 M€/an.

Le projet prévoit, pour l'aménagement des jardins vivriers, des essences arbustives nourricières.

Le dossier présente un bilan économique des impacts agricoles du projet et des mesures de réduction associées. Il évalue une perte de valeur économique liée à l'artificialisation de 46,5 ha de terres agricoles, partiellement compensée par les dispositifs prévus fermes urbaines, jardins vivriers et lisières agroforestières.

4.1.3[3.1.3] Insertion paysagère

Le périmètre d'étude s'inscrit dans un paysage contrasté, en interface avec les villages de Barakani, Hapandzo et Coconi, formant un ensemble urbain continu. Le secteur de Coconi se distingue toutefois par un caractère plus rural et arboré, marqué par la présence d'institutions (lycée agricole, jardin botanique, ONF) et d'un environnement végétalisé structuré autour d'espaces agraires extensifs de type agroforestier. Le site présente des qualités paysagères notables, liées notamment aux vallées, aux cours d'eau (dont le Mro Coconi) et aux vues ouvertes sur un paysage de campagne mahoraise. L'intégration paysagère et environnementale de la ZAC représente un enjeu fort.

En réponse à ces enjeux, il est prévu la non constructibilité sur les secteurs présentant un intérêt de biodiversité fort et très fort, contribuant ainsi à la préservation de la lisibilité des vallons. Le fond de vallée constitue un corridor écologique et paysager structurant, orientant et fédérant les vues. Les principaux réservoirs de biodiversité du site participent à la cohérence et à la qualité du paysage naturel.

Pour les mesures de réduction, le projet prévoit la protection des arbres remarquables, en tenant compte des effets du cyclone Chido. Un programme de plantations est également prévu en phase de réalisation de la ZAC afin de renforcer le paysage et de reconstituer les continuités végétales.

Le règlement de la ZAC (CPAUPE, en cours d'élaboration) encadrera l'aménagement des lots, notamment en imposant un pourcentage minimal de surfaces en pleine terre, une palette végétale favorisant les espèces indigènes et endémiques, ainsi que l'interdiction des espèces envahissantes. La végétation devra être variée et structurée en trois strates.

La MRAe prend note des dispositions envisagées en faveur d'une amélioration de la qualité paysagère et écologique du site, mais dont la mise en œuvre effective dépendra des prescriptions finales du CPAUPE.

La MRAe rappelle que ce secteur présente des enjeux paysagers forts, liés à la qualité des vues et à la structure agro-naturelle du site, nécessitant une attention particulière dans la conception du projet afin d'en préserver les caractéristiques.



4.1.4[3.1.4] Ressource en eau et assainissement des eaux usées et pluviales

Mayotte connaît depuis plusieurs années des crises de l'eau. L'enjeu est qualifié de majeur. Le plan eau Mayotte pour l'eau potable doit permettre de développer la ressource et d'améliorer son stockage, en particulier par la mise en service d'une station de dessalement d'eau de mer.

L'assainissement des eaux usées constitue également un enjeu majeur, pour la protection de la santé des populations, la préservation de la qualité de la ressource en eau et la protection du milieu exceptionnel qu'est le lagon de Mayotte.

4.1.4.1[3.1.4.1] Eaux pluviales

Un des enjeux du projet est de ne pas aggraver, voire de réduire, les ruissellements sur le terrain, afin de ne pas créer de désordres supplémentaires à l'aval des aménagements.

Une gestion des eaux pluviales à la source est recherchée : infiltration à la parcelle ou dans des noues filtrantes perméables. En l'absence d'informations sur l'hydrogéologie locale, le dossier ne précise pas cependant où pourrait émerger l'eau infiltrée, ni les risques qui pourraient survenir si ces émergences apparaissaient au droit de bâtiments ou d'ouvrages, voire si elles devaient fragiliser certains terrains.

La MRAe recommande de préciser les points d'émergence possibles des eaux infiltrées et le cas échéant, de prendre les mesures nécessaires pour prévenir les risques liés à leur émergence.

4.1.4.2[3.1.4.2] Protection de la ressource en eau potable

L'emprise du projet se situe dans les périmètres de protection et l'aire d'alimentation du forage de Coconi 1, ouvrage majeur pour l'ensemble de l'alimentation en eau potable de Mayotte.

Les périmètres de protection ont fait l'objet de prescriptions et d'interdiction destinées à protéger la ressource en eau souterraine. Le dossier ne précise pas si le projet est compatible avec ces réglementations et comment il les prend en compte.

La MRAe rappelle que les prescriptions des périmètres de protection, arrêtées par déclaration d'utilité publique, sont opposables au projet. Elle recommande de compléter le dossier et/ou d'adapter le projet afin de démontrer que la ZAC répondra à ces exigences.

Le projet étant implanté sur l'aire d'alimentation du forage de Coconi 1, le dossier devrait montrer comment le projet évite toute pollution des eaux souterraines et des sols sur cette aire d'alimentation.



La MRAe recommande de compléter le dossier et/ou d'adapter le projet pour démontrer que le projet n'engendra pas de risque de pollution des eaux souterraines et des sols sur l'ensemble de l'aire d'alimentation du forage d'eau potable de Coconi 1.

4.1.4.3[3.1.4.3] Alimentation en eau potable

Le dossier aborde le sujet de l'eau potable à Mayotte dans son ensemble. Les documents utilisés sont anciens et ne correspondent plus aux choix effectués dans le cadre du plan eau Mayotte. En particulier, il est encore fait référence à des projets abandonnés. Les bilans ressources-besoins présentés à l'échelle de Mayotte apparaissent ainsi largement équilibrés, alors qu'il n'y a pas de visibilité sur ces bilans à long terme. Les réservoirs de la commune de Ouangani sont insuffisants pour assurer une alimentation correcte des deux villages, et par conséquent insuffisants pour assurer une réserve pour les besoins de lutte contre l'incendie.

La consommation d'eau potable de la ZAC est estimée à 1650 m³/jour. Rien n'est prévu quant à l'alimentation en eau potable (AEP), si ce n'est le réseau de distribution interne à la ZAC. Si le projet de ZAC ne peut supporter seul la mise à niveau du réseau AEP de Mayotte, elle peut contribuer à hauteur de ses besoins au développement de la production et du transport de l'eau potable. Elle doit également faire en sorte que l'alimentation en eau d'extinction d'incendie dans la ZAC soit assurée en continu, même en situation de coupure d'eau, ce qui suppose la création d'un réservoir d'eau potable, de capacités suffisantes sur le site pour couvrir les besoins en eau des populations et disposant d'une réserve mobilisable pour la lutte incendie (en général, 120 m³).

4.1.4.4[3.1.4.4] Assainissement des eaux usées

Un système d'assainissement collectif couvre la commune de Ouangani. Les eaux usées sont traitées par une station d'épuration intercommunale d'une capacité de 11 250 équivalents-habitants (EH), encore sous-utilisée du fait du faible taux de raccordement.

Selon le dossier, la ZAC pourra être raccordée à la station d'épuration, avec l'accord du syndicat d'eau et d'assainissement de Mayotte (Lema), ce qui permettrait d'assurer la satisfaction des besoins en assainissement de la commune et du nouveau quartier de la ZAC. Au vu des extrapolations de population à l'horizon 2032 (environ 42 500 habitants en assainissement collectif) et des capacités de raccordement projetées à cette même échéance (30 744 habitants raccordés), la station d'épuration devrait déjà être saturée à l'horizon de l'ouverture de la ZAC. Il n'est donc pas envisageable que la ZAC soit réalisée en l'absence d'extension et de mise en conformité de la station d'épuration. Les travaux de renforcement nécessaires seront identifiés et l'EPFAM sera partie prenante de ces aménagements, en prévoyant le cas échéant sa participation à leur financement. Cette participation n'apparaît pas dans les estimations financières du projet.



Le cadre de la participation d'un aménageur au financement des équipements publics nécessaires à ses besoins est fixé par l'article L. 311-4 du Code de l'urbanisme. Ainsi, pour l'eau potable comme pour l'assainissement, l'aménageur peut être appelé à financer les équipements publics rendus nécessaires par son opération d'aménagement et cette participation ne peut être que proportionnelle au besoin généré. À Mayotte, la ressource, la production et le réseau de transport d'eau potable sont insuffisants. Tout nouveau besoin raccordé nécessite, pour le gestionnaire du service public d'eau potable, la mobilisation de la ressource (forages, station de dessalement, retenues), ainsi que des capacités de potabilisation et de transport d'eau potable correspondants. L'EPRDM limite son apport au réseau interne de la ZAC. En application des dispositions législatives et réglementaires, la participation de l'aménageur devrait s'étendre à la réponse à apporter aux nouveaux besoins, aux capacités de potabilisation et de transport d'eau potable rendus nécessaires par le projet. Le même raisonnement vaut pour l'assainissement, et devrait ainsi conduire à une contribution à la mise à niveau de la station d'épuration : extension de capacité à 34 000EH, les besoins d'assainissements de la ZAC étant estimés à 9200 EH

La MRAe recommande :

- ***de prévoir dès à présent l'extension et la mise en conformité de la Station d'épuration centre, ou d'envisager une solution alternative performante.***
- ***d'inclure dans la ZAC la réalisation d'un réservoir permettant de couvrir les besoins en eau d'extinction d'incendie.***
- ***de faire prendre en charge par le programme de la ZAC la réalisation des investissements nécessaires à la couverture de ses besoins en eau potable et en assainissement des eaux usées.***

4.1.5[3.1.5] Mobilité et trafic

La ZAC bénéficie d'une bonne desserte routière, assurée notamment par la RN2 (axe Est-Ouest reliant Sada à Mamoudzou), la RD3 (liaison Tsingoni–Mamoudzou) et la RD1 (liaisons littorales Nord-Sud). La route nationale 2 est située au nord de la zone d'étude, tandis que la RD8 (boulevard Denis Robin) longe le sud-ouest du projet.

Le territoire présente un taux de motorisation encore limité (27 %), mais en progression, avec une augmentation des déplacements domicile-travail (25 % entre 2012 et 2017), majoritairement orientés vers Mamoudzou et réalisés en véhicule particulier. Les transports en commun (taxi-brousse) complètent ces mobilités.

Des phénomènes de congestion sont observés aux heures de pointe, notamment sur la RD1 (entre Combani et Kahani) et sur la RN2 (au niveau de Mangajou, ainsi qu'entre Tsararano et Tsoundzou).



Des comptages réalisés en septembre 2023 sur trois points du secteur confirment des niveaux de trafic significatifs, notamment sur la RN2, avec un pic à 874 véhicules/heure en période de pointe matinale, cohérent avec le trafic moyen journalier observé. Les axes secondaires présentent des trafics plus modérés. Le site est également traversé par plusieurs chemins et pistes utilisés pour les déplacements locaux, constituant des itinéraires de proximité.

Pour répondre à ces enjeux il est prévu :

- que la trame active de la ZAC offre des liaisons directes là où le réseau viaire fait des détours en raison de la topographie,
- l'organisation de la desserte en transports collectifs en lien avec la ZAC : deux lignes interurbaines ; une ou des lignes urbaines assurant une desserte plus fine à l'échelle du territoire de la 3CO, l'aménagement d'un pôle de correspondance bus au niveau du lycée agricole, à l'intersection de la RD1 avec la RN2 ; l'aménagement d'un arrêt en cœur de ZAC à proximité des logements et de l'école ; l'implantation d'un pôle d'échange multimodal (PEM) au sein de la ZAC.

Pour la MRAe les mesures prévues en matière de mobilité (trame active, développement des transports collectifs, pôle d'échanges) sont cohérentes avec les enjeux identifiés sur le territoire.

Toutefois leur efficacité dépendra fortement de leurs conditions de mise en œuvre (niveau de service, phasage, attractivité), ce qui n'est pas suffisamment démontré à ce stade.

La MRAe recommande :

- ***de préciser le dimensionnement, le calendrier de déploiement et les niveaux de service des transports collectifs,***
- ***d'évaluer leur capacité à limiter effectivement le recours à la voiture individuelle,***
- ***de prendre en compte l'accroissement de la population vis-à-vis de la mobilité et du trafic.***

4.1.6[3.1.6] Bruit

Une campagne de mesures acoustiques a été réalisée sur trois sites sur des durées courtes, de 3 fois une heure par jour.

Pour chaque point, les mesures ont été effectuées en période nocturne ainsi qu'en période diurne, en distinguant une heure creuse et une heure de pointe matinale.

Le choix de ces points vise à assurer une représentativité des ambiances sonores observées au droit et aux abords de la zone de projet.

Les conditions de réalisation des mesures sont les suivantes :

- PR1 : le 5 septembre 2023, de 5h00 à 6h00 (période nocturne), de 6h15 à 7h15 (heure creuse diurne) et de 7h30 à 8h30 (heure de pointe matinale) ;



- PR2 : le 6 septembre 2023, de 5h00 à 6h00 (période nocturne), de 6h00 à 7h00 (heure creuse diurne) et de 7h00 à 8h00 (heure de pointe matinale) ;
- PR3 : le 7 septembre 2023, de 5h00 à 6h00 (période nocturne), de 6h00 à 7h00 (heure creuse diurne) et de 7h00 à 8h00 (heure de pointe matinale).

La campagne de mesures de l'état initial démontre que les niveaux sonores les plus élevés sont relevés au point PR1, avec 67,1dB(A) en période diurne et 65,4 dB(A) en période nocturne, en lien avec la circulation sur la route nationale 2 (RN2). Les points PR1 et PR2, situés à proximité d'axes routiers, présentent une ambiance sonore non modérée, les niveaux dépassent les seuils de 65 dB(A) le jour et/ou 60dB (A) la nuit. Quant au point PR3, en contexte résidentiel, il se caractérise par une ambiance modérée, avec des niveaux inférieurs à ces seuils.

Les résultats concernant les projets des nouveaux axes, ne démontrent pas un dépassement des seuils réglementaires pour les habitations existantes. Toutefois, ces résultats demeurent provisoires et reposent sur des hypothèses de trafic. Ils devront être précisés en phase ultérieure.

La MRAe souligne que la campagne de mesures, limitée à des durées courtes, ne permet pas d'appréhender pleinement la variabilité temporelle des niveaux sonores, ce qui limite le niveau d'appréciation à ce stade de création.

Le dossier présente des mesures de réduction des nuisances acoustiques. Elles reposent essentiellement sur :

- l'éloignement des futures habitations vis-à-vis des axes routiers, avec une distance estimée à ce stade à environ 20 m ;
- une organisation urbaine visant à interposer des bâtiments d'activités ou de commerces en écran vis-à-vis des sources de bruit ;
- la mise en œuvre éventuelle de mesures complémentaires, telles qu'une limitation de la vitesse à 30 km/h.

Au regard des informations disponibles à ce stade, l'efficacité des mesures proposées reste à confirmer, notamment en raison des incertitudes pesant sur les niveaux de trafic futurs, ainsi que de l'augmentation vraisemblable du trafic liée aux projets envisagés à proximité.

La MRAe recommande une évaluation des impacts acoustiques prévisibles lors de la phase réalisation.

La qualité de l'air

L'augmentation des déplacements induite par le projet et les nouveaux axes routiers sont susceptibles d'augmenter la pollution atmosphérique, principalement en lien avec le trafic routier.



Une étude de la qualité de l'air ciblée sur le dioxyde d'azote (NO₂) a été réalisée. Les mesures réalisées sur une période 14 jours par Hawa Mayotte en 2023 montrent des concentrations faibles à modérées, toutes inférieures aux valeurs limites réglementaires et conformes aux recommandations de l'Organisation mondiale de la santé (OMS), avec cependant des niveaux de pollution plus élevés à proximité immédiate des axes routiers (où les niveaux de l'OMS ne sont plus respectés).

La modélisation indique que l'augmentation du trafic liée au projet entraînera une hausse des concentrations en polluants le long des nouvelles voiries et certains axes existants, tandis que des diminutions sont attendues ailleurs en lien avec l'amélioration du parc automobile. L'impact global sur la qualité de l'air est considéré comme limité, avec des effets liés aux évolutions de trafic.

Pour répondre aux impacts sur la qualité de l'air, des mesures ont été prévues en phase de chantier comme en phase d'exploitation. En phase travaux, elles reposent principalement sur la mise en œuvre des bonnes pratiques visant à limiter les émissions de poussières et de polluants (arrosage des surfaces, limitation de vitesse des engins, bâches des matériaux, gestions des conditions météorologiques, etc.).

En phase d'exploitation, les mesures restent à préciser et seront adaptées en fonction des niveaux de trafic et de l'implantation des établissements sensibles au sein de la ZAC, afin de garantir l'absence d'impact significatif sur la qualité de l'air.

4.1.7[3.1.7] Gestion des déchets

Dans un contexte de forte croissance démographique et d'augmentation soutenue de la consommation, le territoire de Mayotte connaît une progression significative des quantités de déchets produits. Entre 2006 et 2018, les tonnages d'ordures ménagères résiduelles (OMR) ont ainsi augmenté de 85 %, passant de 36 000 tonnes à 65 000 tonnes.

La gestion des déchets ménagers et assimilés est assurée par le syndicat SIDEVAM 976, qui dispose de quatre quais de transfert (trois situés sur Grande-Terre et un sur Petite-Terre). Les déchets collectés sur Petite-Terre nécessitent un transfert par voie maritime vers Grande-Terre pour leur traitement.

Le territoire est également équipé d'une installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND), exploitée depuis mi-2014 dans le cadre d'une délégation de service public, pour une durée prévisionnelle de 30 ans et une capacité autorisée de 100 000 tonnes par an. Une plateforme de compostage, implantée sur ce site, dispose d'une capacité de traitement de 9 tonnes par jour.



Par ailleurs, Mayotte dispose d'un centre de tri des emballages ménagers, dont la capacité annuelle autorisée s'élève à 3 000 tonnes, ainsi que de cinq installations de stockage de déchets inertes (ISDI), exploitées par des entreprises du secteur du bâtiment et des travaux publics.

S'agissant des déchets dangereux, le territoire comprend une installation de traitement, de regroupement et de transit, ainsi qu'une installation dédiée au regroupement et au transit. Un centre agréé pour la dépollution des véhicules hors d'usage (VHU) est également en fonctionnement, tandis que d'autres installations sont en cours de procédure d'agrément.

Au regard de la dynamique de production des déchets, ces éléments mettent en évidence des capacités de gestion existantes mais susceptibles d'être mises sous tension à moyen terme, notamment en matière de tri, de valorisation et de traitement.

De nombreux dépôts sauvages sont encore présents dans tous les villages de Mayotte, ce qui représente une problématique majeure. Ces derniers engendrent des risques sanitaires et environnementaux, notamment en favorisant la formation des gîtes larvaires et la prolifération de rongeurs, ainsi que des impacts environnementaux avérés liés à la consommation des sols et des milieux naturels. Les déchets finissent par se disperser dans les milieux naturels, ou dans les ravines situées à proximité des dépôts sauvages.

Le dossier indique qu'en 2016, Mayotte a exporté environ 3 500 tonnes de déchets :

- principalement des métaux, vers l'Inde, les Émirats arabes unis et la Tanzanie,
- des papiers/cartons vers l'Asie,
- des déchets dangereux vers la France métropolitaine
- du verre vers l'Afrique.

Le PLUi-H souligne, dans son rapport de diagnostic, les difficultés persistantes en matière de gestion des déchets sur le territoire de Mayotte. Celles-ci sont notamment liées à l'insuffisance d'équipements des ménages en bacs à ordures ménagères, ainsi qu'à des contraintes d'accessibilité dans certaines zones, rendant difficile le passage des véhicules de collecte. Dans ce contexte, l'enjeu lié à la gestion des déchets est qualifié de majeur à l'échelle de l'ensemble du territoire.

La MRAe recommande de mettre en œuvre des dispositifs adaptés de gestion des déchets, incluant la mise en place de points de collectes dimensionnés aux besoins, l'accessibilité des voies pour les véhicules de collecte, ainsi que des solutions favorisant le tri et la réduction des déchets. Une attention particulière devra être portée à l'implantation des équipements afin d'éviter tout dépôt sauvage.

Le dossier mentionne que notamment en phase de travaux, le projet générera principalement des déchets de chantier constitués de déchets inertes (terres excavées, gravats, béton) et de déchets non dangereux issus des activités de construction (plastiques, cartons, ferrailles, emballages). En phase d'exploitation, la future opération engendrera des déchets ménagers et assimilés liés aux logements, équipements publics et activités économiques projetés. Les impacts sont



considérés comme modérés et temporaires en phase travaux, et plus significatifs et permanents en phase d'exploitation.

Le projet prévoit néanmoins des principes de gestion visant à limiter ces impacts. En phase travaux, il est prévu de favoriser la réduction à la source, le réemploi des matériaux et des terres excavées sur site, ainsi que la mise en œuvre de chantiers à faible impact environnemental intégrant le tri des déchets, leur traçabilité et la propreté des chantiers.

En phase d'exploitation, la gestion des déchets reposera sur la collecte assurée par le SIDEVAM 976, ainsi que sur les dispositifs de tri et de recyclage, notamment via Citeo pour les emballages et papiers. Des actions complémentaires sont envisagées, telles que le compostage et le développement éventuel d'une recyclerie.

La MRAe recommande de consolider les modalités de gestion prévues en phase opérationnelle, par l'anticipation des dispositifs de réemploi et de valorisation et de réduction des déchets, de garantir l'organisation effective du tri à la source dès la phase de travaux et en phase d'exploitation et enfin de définir des objectifs chiffrés de valorisation et de réduction de déchets.

4.1.8[3.1.8] Risques naturels

La zone d'étude présente une sensibilité variable aux risques naturels. Concernant les aléas climatiques et géophysiques, le territoire de Mayotte est classé en zone de sismicité 3, correspondant à un niveau modéré. Le risque cyclonique est considéré comme modéré. Le maintien d'un niveau de risque qualifié de modéré interroge en l'absence de justification sur l'actualisation des données et des scénarios utilisés.

Le passage récent du cyclone Chido met en évidence la vulnérabilité du territoire face à des événements cycloniques d'intensité élevée, susceptibles de dépasser les hypothèses retenues dans les études. Il confirme la nécessité de renforcer la prise en compte de ces aléas dans la conception du projet.

En phase de travaux, les installations de chantier sont prévues hors de zones d'aléas fort. Des mesures de protections du personnel et du matériel seront mises en place, avec un suivi de Météo-France. Les risques climatiques sont jugés limités grâce aux dispositions de prévention. En phase d'exploitation, il est prévu l'évitement des zones d'aléas forts, l'application des normes en vigueur dont le décret n°2023-1087) et des études de sol pour adapter les fondations.

La MRAe recommande de réévaluer les hypothèses de dimensionnement du projet au regard du retour d'expérience du cyclone Chido et d'intégrer des scénarios climatiques majorants afin de garantir la résilience des aménagements face à des événements extrêmes.

Le territoire de Mayotte est concerné depuis 2018 par un phénomène de sismicité inhabituelle et persistante, associé à une activité volcanique sous-marine à l'est de l'île. Ce phénomène



s'accompagne d'une subsidence progressive du territoire. La MRAe tient à rappeler que, dans ce contexte, les projets d'aménagement de grande ampleur comme la ZAC, doivent intégrer une vigilance particulière vis-à-vis de la stabilité des sols et du comportement des ouvrages dans le temps. La succession d'événements sismiques récents, dont le séisme de magnitude 5,8 en 2018, souligne la sensibilité du territoire et la possibilité de sollicitations sismiques répétées.

Le dossier mentionne également que le site d'étude est concerné par plusieurs aléas, mais que des dispositions seront prises en compte dans le cadre des autorisations à venir.

S'agissant du risque d'inondation, le site est partiellement concerné par des zones d'aléa fort, représentant environ 14 ha, soit près de 11 % du périmètre de la ZAC (126 ha). Au vu de ce risque, les aménagements sont prévus en dehors des zones exposées aux aléas les plus forts.

Pour les mouvements de terrain, aucun aléa fort n'est recensé, mais des zones d'aléa moyen liées aux glissements de terrain concernent environ un tiers du périmètre du projet. Il est prévu une étude de sol pour déterminer le type de fondations adapté pour prévenir la préservation des bâtiments.

4.2[3.2] Effets cumulés avec d'autres projets sur la zone du projet

L'étude d'impact intègre l'analyse des effets cumulés avec les projets connus situés dans le périmètre élargi ou à proximité de la ZAC à Mayotte. Plusieurs projets structurants sont recensés au sein du périmètre opérationnel, notamment une université, une salle de spectacle, une zone d'activités économiques, une voie de contournement ainsi qu'un forage pour l'alimentation en eau potable.

D'autres projets sont situés en limite ou à proximité immédiate, tels qu'un pôle d'échanges multimodal, des parcs urbains, une cité administrative, un pôle Agropolis et des opérations de logements. Certains équipements existants, comme un lycée agricole et un jardin botanique, sont également pris en compte.

L'ensemble traduit un contexte de développement urbain important et une forte dynamique d'aménagement sur le secteur.

La figure n°3 met en évidence la concentration de plusieurs projets et équipements structurants sur le même secteur.



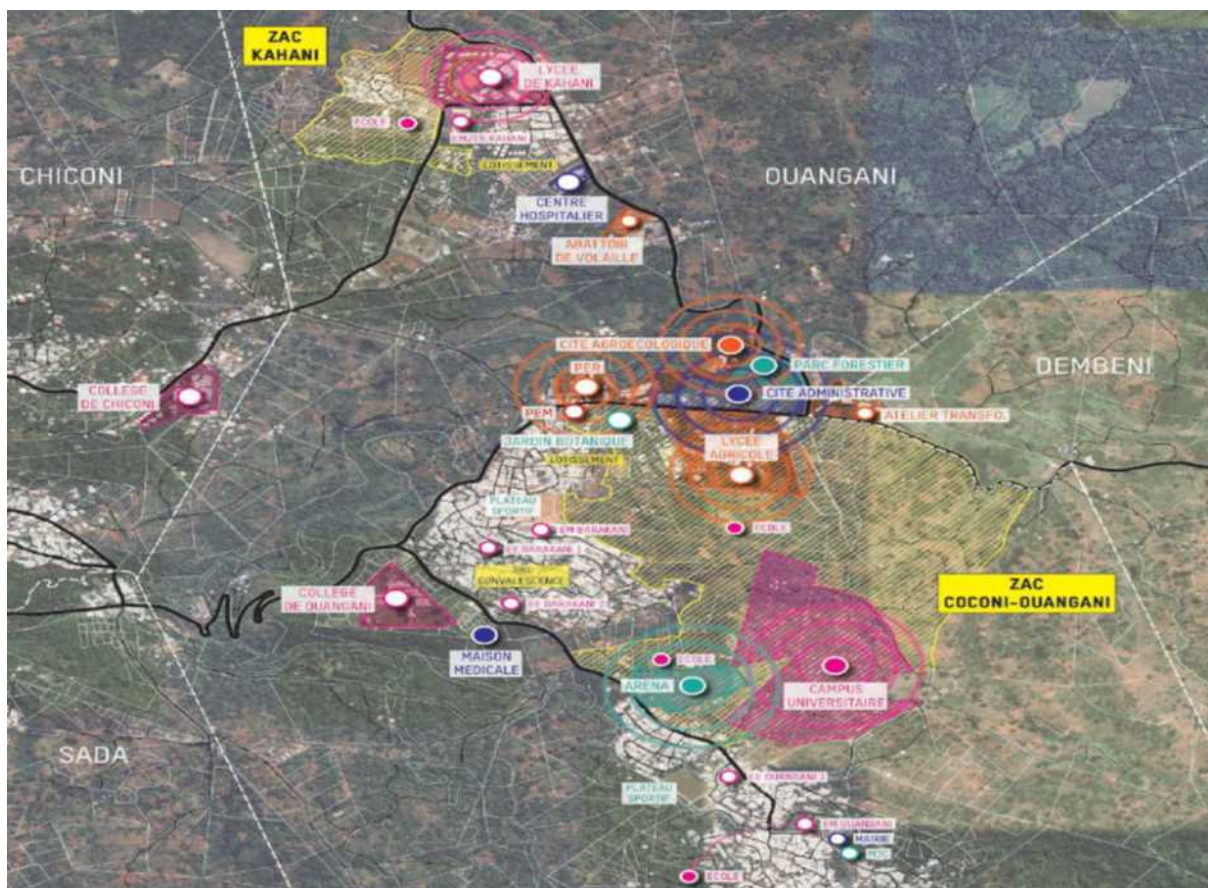


Figure 3 – Liste des projets intégrés dans la ZAC hors périmètre de la ZAC -Extrait du dossier

La MRAE recommande de coordonner les calendriers de réalisation afin de limiter les effets cumulés des travaux sur le territoire, et d’analyser les impacts croisés entre les opérations, tant en phase de travaux qu’en phase d’exploitation.

