



**RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE**

*Liberté  
Égalité  
Fraternité*



Mission régionale d'autorité environnementale

Mayotte

**Avis conforme de la Mission Régionale d'autorité environnementale  
de Mayotte rendu en application du deuxième alinéa de l'article R.104-33 du code de  
l'urbanisme pour une révision allégée du PLU de la commune de Koungou, portée par la  
Communauté d'Agglomération du Grand Nord de Mayotte (CAGNM)**

n°MRAe 2023ACMAY1

La mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) de Mayotte, qui a délibéré collégalement, le 26 octobre 2023, en présence de M. Didier KRUGER, de M. Marc TROUSSELLIER et M. Michel PY ;

**Vu** la directive n°2001/42/CE du Parlement Européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement et notamment son annexe II ;

**Vu** le code de l'urbanisme, notamment son article R. 104-33 deuxième alinéa ;

**Vu** le décret n°2016-519 du 28 avril 2016 portant réforme de l'autorité environnementale ;

**Vu** le décret n° 2022-1165 du 20 août 2022 portant création et organisation de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable ;

**Vu** l'arrêté de la ministre de la transition écologique du 19 juillet 2023 portant nomination de membres de missions régionales d'autorité environnementale de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (MRAe) ;

**Vu** le règlement intérieur de la MRAe de Mayotte adopté le 11 septembre 2020 et publié le 25 septembre 2020 au bulletin officiel du ministère de la transition écologique ;

**Vu** la demande d'avis conforme réceptionnée le 28 août 2023 déposée par le CAGNM, relative à la révision allégée du PLU de la commune de Koungou, en application des articles R.104-33 deuxième alinéa à R.104-35 du code de l'urbanisme ;

**Vu** la consultation de l'agence régionale de santé en date du 29/08/2023 ;

**Considérant que** par délibération en date du 12 décembre 2022, la Communauté d'Agglomération du Grand Nord de Mayotte a arrêté le projet de modification du PLU de la commune de Koungou, portant à la révision allégée du PLU objet de la demande d'avis conforme ;

**Considérant que** le PLU en vigueur de la commune de Koungou a été approuvé le 12 décembre 2014 ;

**Considérant que** le terrain concerné par la modification du PLU se situe dans le village de Majicavo Koropa, au nord d'une ancienne carrière, entre la rue ETPC Barakani, les écoles élémentaires de Majicavo Koropa 1 et 2 ;

**Considérant que** le projet de révision allégée du PLU de la commune de Koungou (32 752 habitants, INSEE 2017) consiste à réduire une zone naturelle (N) dans des proportions réduites, de procéder à l'extension de la zone constructible dans les mêmes proportions, et enfin à supprimer l'emplacement réservé n°48 relatif à la création d'une voirie ;

**Considérant que** la révision du PLU a pour objectif principal de permettre la réalisation d'une opération d'aménagement de Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) dans le quartier dénommé Talus 2 avec :

- la création d'un espace public à l'angle de la route nationale et de la rue ETPC ;
- l'aménagement de cheminements piétons reliant le pied de talus au quartier Bandrajou ;
- la construction de trois bâtiments en pied de talus à vocation de logements et commerces ;

**Considérant que** le projet de RHI sera encadré par d'autres procédures d'autorisations qui prendront en compte les prescriptions nécessaires à la réalisation du projet,

**Considérant que** la zone projetée se situe dans une zone en pente très abrupte et exposée à un aléa fort et un aléa moyen mouvement de terrain, le projet sera soumis aux prescriptions du Plan des Préventions Risques Naturels (PPRN) approuvé en novembre 2018, qui indique que dans les zones du plan local d'urbanisme concernées par un aléa naturel fort sont inconstructibles en l'état. L'urbanisation de cette zone est conditionnée à la levée des risques par la réalisation d'une étude spécifique et de présentation de ses résultats. Tout projet de construction, d'aménagement devra prendre en compte l'existence de ces risques, s'en protéger, ne pas accroître l'exposition aux risques des populations alentours ;

**Considérant que** la reconstruction dans cette zone est possible si les modalités de construction diminuent la vulnérabilité du bâtiment, et si la surface de plancher de la construction nouvelle est inférieure ou égale à celle de l'existant. Le choix de l'implantation de ces équipements devra résulter d'une analyse démontrant l'impossibilité fonctionnelle de réaliser ce projet dans une zone d'aléa moindre ;

**Considérant que** ce déclassement devrait avoir l'avis conforme de la CDPENAF (Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers), et permettre d'évaluer en conséquence la baisse de cette zone naturelle ;

**Considérant que** le secteur concerné par le projet ne présente pas de sensibilité majeure liée à la biodiversité et se situe dans un espace anthropisé et anciennement occupé par des constructions insalubres et précaires . Cependant, des inventaires, faunes flores doivent être réalisés sur un

périmètre d'un rayon minimum de 200 m, en saisons favorables, préalablement à l'aménagement de la zone. Les résultats de cette étude permettront de préciser la liste des espèces animales et végétales présentes, leur statut de protection et de constater le cas échéant si des espèces protégées sont susceptibles d'être impactées par le projet. Si tel est le cas, une demande de dérogation au titre des espèces protégées doit être déposée ;

**Considérant que** le quartier Talus 2 présente des risques sécuritaires et sanitaires ;

**Considérant que** les documents produits par le pétitionnaire soient, le zonage du PLU avant et après modification et les photographies aériennes, permettent de constater que la partie qui est concernée par cette ouverture à l'urbanisation ne comporte aucun aspect de zone naturelle ;

**Considérant que** la zone du projet est concernée par plusieurs installations classées pour l'environnement, notamment ETPC qui exploite une installation de production de béton prêt à l'emploi depuis 2008 sur le site Majicavo situé à Koungou, que Colas Mayotte exploite plusieurs installations (classées sous la rubrique 1520-1, 1715-1, 2521-1, 1432-2-b, 2910-A-2, 1532-C-1, 2515-2 et 2640-2-b) depuis 2005 sur le site de Majicavo situé à Koungou également, pour lesquels il conviendra de prendre en compte les risques associés pour l'aménagement de la zone ;

## AVIS CONFORME

Au vu de l'ensemble des informations fournies par la CAGNM des éléments évoqués ci-avant à la date de la présente demande d'avis :

- **la révision allégée du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune de Koungou n'est pas susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine** au sens de l'annexe II de la directive 2001/42/CE du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement ;

- **il n'est pas nécessaire à la personne publique responsable, la CAGNM, de soumettre cette révision allégée à évaluation environnementale ;**

Conformément à l'article R.104-33 du code de l'urbanisme la communauté d'agglomération du Grand Nord rendra une décision en ce sens.

Le présent avis sera joint au dossier d'enquête publique ou de mise à disposition du public.

L'avis est mis en ligne sur le site internet de l'autorité environnementale.

Une nouvelle demande d'examen au cas par cas du projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Koungou est exigible si celui-ci, postérieurement au présent avis fait l'objet d'évolutions. La présente décision ne dispense pas des obligations auxquelles le projet présenté peut être soumis par ailleurs. Elle ne dispense pas les projets, éventuellement permis par ce plan, des autorisations administratives ou procédures auxquelles ils sont soumis.

Fait à Mamoudzou, le 26 octobre 2023,  
Le Président de la MRAe,

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized 'D' followed by a horizontal line and a small flourish.

Didier KRUGER