



EPFAM
ETABLISSEMENT
PUBLIC FONCIER
ET D'AMÉNAGEMENT
MAYOTTE

COMMUNE DE OUANGANI

DOSSIER DE CRÉATION DE ZAC

ZAC DE COCONI-OUANGANI

Pièce 2 : Résumé non technique (RNT) de l'étude d'impact

Maîtrise d'œuvre environnementale

Artélia

Cynorkis





ZAC de COCONI OUANGANI

Création de ZAC Résumé Non Technique de l'étude d'impact



ZAC de Coconi Ouangani

Mission de MOE

EPFAM

Résumé Non Technique de l'étude d'impact de création de ZAC

VERSION	DESCRIPTION	ÉTABLI(E) PAR	APPROUVÉ(E) PAR	DATE
A	Version initiale	Matthias BRENIER	Anne Laure GAUDIEUX	12/02/2025

Branche Réunion Océan Indien
121 boulevard Jean Jaurès - CS 31005 - 97404 SAINT-DENIS Cedex . TEL : 02 62 90 96 00 . lareunion@arteliagroup.com

ARTELIA – Siège Social : 16 rue Simone VEIL – 93400 SAINT-OUEN-SUR-SEINE. France
Capital : 13 262 150 Euros . 444 523 526 RCS Bobigny . SIRET 444 523 526 00804 . APE 7112B
N° identification TVA : FR 40 444 523 526 . www.arteliagroup.com

1. PREAMBULE

Le présent rapport constitue l'étude d'impact réalisée au stade de création de la ZAC Coconi Ouangani. L'étude d'impact est réalisée sur la base du plan guide construit par INterland et *al.* et validé en octobre 2024.

1.1. CONTEXTE ET PERIMETRE PROJET

1.1.1. Contexte du projet

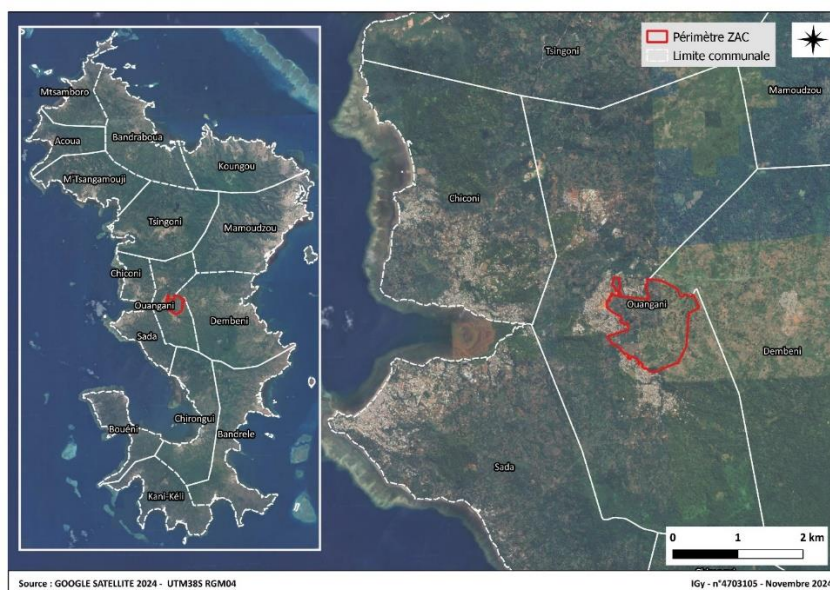
L'archipel de Mayotte comptait en 2021 près de 300 000 habitants sur une surface de 376 km². Les flux migratoires et le taux élevé de fécondité en font le département français qui connaît la plus forte croissance démographique. Cette croissance génère notamment une production spontanée de logements très souvent insalubres sur des terrains non aménagés. Les conséquences sociales et environnementales sont dramatiques.

Les réponses aux enjeux d'évolution du Département liés à la forte croissance démographique et à l'accélération des changements climatiques ont donné naissance à un projet de territoire bâti sur un principe de rééquilibrage à l'Ouest de la Grande Terre de Mayotte. Ce principe consiste à désengorger la conurbation Est, autour de Mamoudzou, en accompagnant un développement urbain et des fonctions structurantes à l'Ouest sur le pôle supérieur Centre- Ouest.

C'est dans ce cadre que s'inscrit le projet d'aménagement de Coconi-Ouangani, qui vise sur 125ha à permettre la construction de logements et l'implantation d'équipements majeurs. Ce projet est conduit par l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), en partenariat avec la commune de Ouangani et la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO).

1.1.2. Périmètre projet

Le site est localisé à la lisière des villages existants de Coconi, Hapandzo, Barakani et Ouangani, tous appartenant à la commune de Ouangani.



Localisation du périmètre projet sur le territoire communal de Ouangani

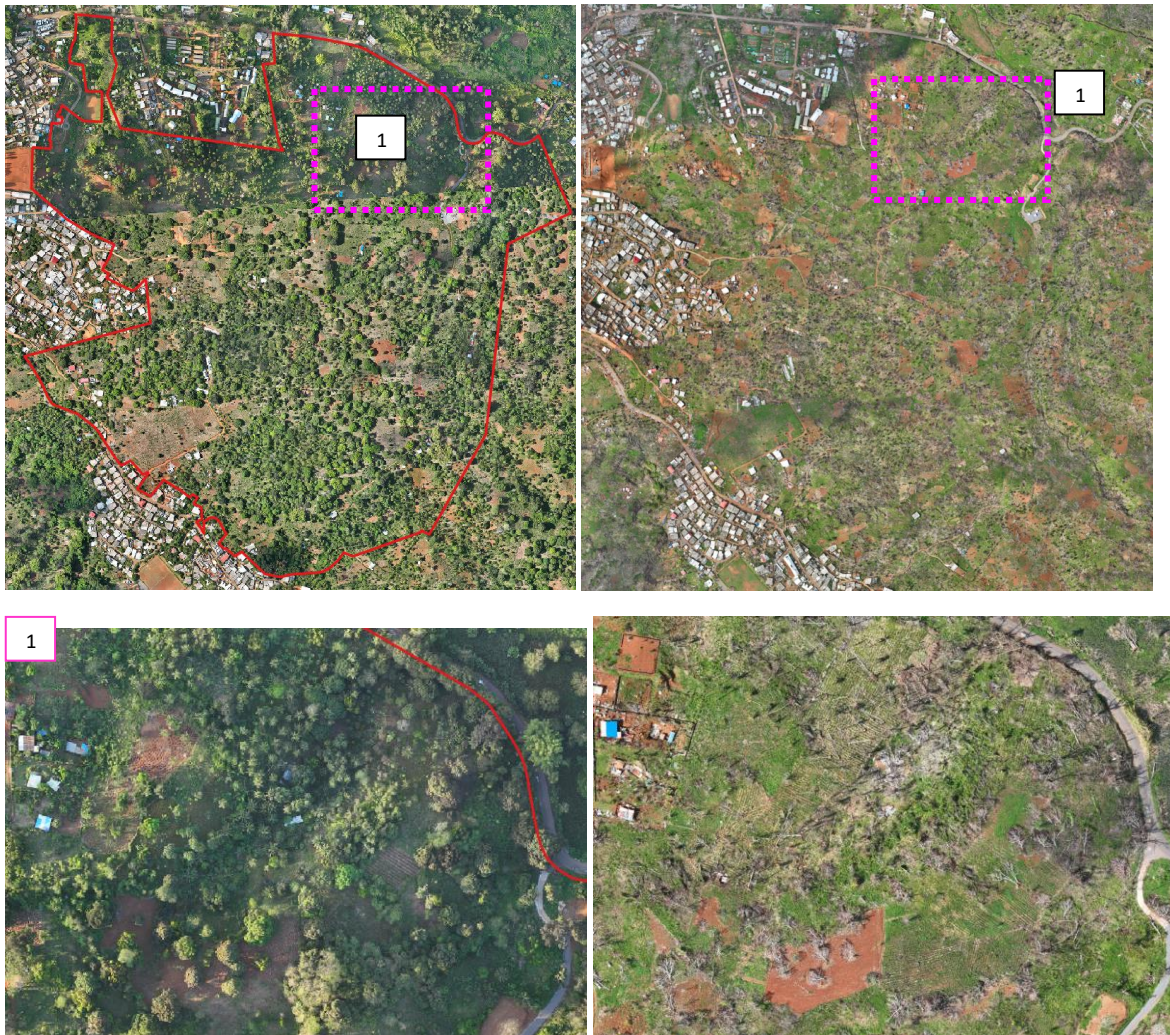
1.1.3. Contexte particulier lié au passage du cyclone Chido

Le 14 décembre 2024, le cyclone Chido frappe Mayotte avec des vents exceptionnels mesuré jusqu'à 226 km/h à Pamandzi. Les violentes précipitations atteignent jusqu'à 200 mm en douze heures. Il s'agit d'un cyclone d'une ampleur inédite depuis plus de quatre-vingt-dix ans pour Mayotte.

Le bilan établi début janvier 2025 est d'au moins 39 morts et plus de 5 600 blessés. Les habitations précaires dites bangas ont été majoritairement détruites et les constructions en durs ont largement soufferts également.

Ce cyclone a par ailleurs couché une grande partie de la végétation. Les diagnostics en cours à l'échelle de l'île ne permettent pas encore d'établir un bilan environnemental précis mais la quasi-totalité des surfaces forestières qui couvraient 20% du territoire ont été dévastées.

Sur le secteur d'étude, l'EPFAM a fait réaliser des vols de drone en 2023 puis post Chido en janvier 2024. Nous présentons visuellement ci-dessous l'impact majeur qu'a eu le cyclone sur la végétation du site.



Les inventaires présentés cette étude ont précédé Chido et ne représentent plus la réalité actuelle du secteur, avec un couvert forestier détruit, lequel servait d'abri à de nombreux animaux, des oiseaux, des lézards, des insectes, des chauves-souris...

1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

Le projet de ZAC Coconi Ouangani constitue une Zone d'Aménagement Concerté. Cette procédure passe par deux stades : la création et la réalisation. Le dossier de création de ZAC réalisée en phase plan guide constitue la première autorisation au sens de l'article L122-1-1 du code de l'environnement et c'est à ce titre que la présente évaluation environnementale est réalisée. L'Autorité Environnementale du IGEDD se prononcera sur cette création de la zone d'aménagement concerté (ZAC) et cet avis donnera lieu à un mémoire en réponse du Maître d'Ouvrage.

Consécutivement à la création de la ZAC, lorsque le projet sera en phase AVP/PRO, une seconde évaluation environnementale sera réalisée pour le stade de réalisation de ZAC ; ainsi qu'une Autorisation Environnementale Unique (entrée autorisation loi sur l'eau).

En parallèle, compte tenu du fait que le projet nécessite une adaptation du PLU, le Maître d'Ouvrage produira une Déclaration de Projet emportant la mise en compatibilité du PLU. Les adaptations concerneront le plan graphique du PLU, son règlement ainsi qu'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP). Une évaluation environnementale du PLU sera réalisé et intégré au dossier d'enquête de sorte à garantir la prise en compte de l'environnement dans les adaptations du document d'urbanisme.

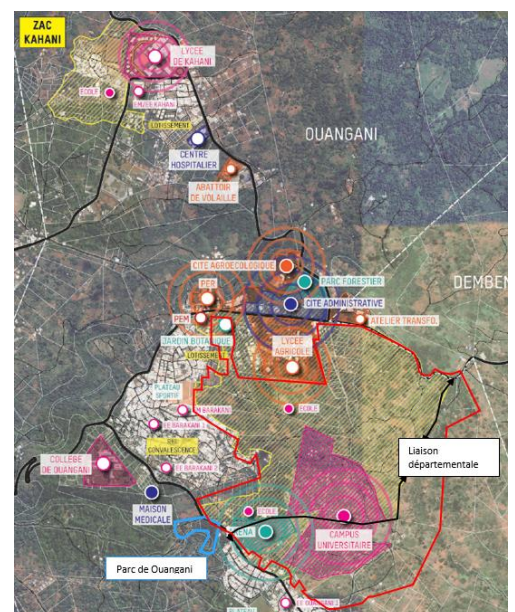
L'EPFAM réalisera par ailleurs un cahier des charges de cession de terrains et un CPAUPE pour encadrer les obligations des acquéreurs qui n'ont pas leur place dans le règlement de PLU ou des autorisations au titre du code de l'environnement compte tenu de son périmètre limité aux espaces publics de l'opération. Des fiches de lots établies par l'EPFAM seront annexées au CCCT. Elles décriront pour chaque lot les contraintes techniques et environnementales, les conditions d'implantation et les prescriptions urbaines, paysagères et environnementales propres à chaque lot. Notons enfin que le projet fait l'objet d'une concertation avec le public afin de recueillir l'avis du public.

1.3. PREAMBULE METHODOLOGIQUE

1.3.1. Articulation de l'étude d'impact avec les projets concomitants connus sur le périmètre élargi

La présente étude d'impact prend en considération les projets connus portés par plusieurs acteurs du développement de Mayotte.

Certains sont présents dans le périmètre opérationnel de la ZAC. Il s'agit d'une **Université** portée par le Rectorat ; d'une **Aréna**, salle de spectacle portée par le Département ; d'une **Zone d'Activités Economiques** portée par la Communauté de communes (3CO) ; d'une nouvelle **liaison de Ouangani par une route dite de contournement** portée par le Département de Mayotte (CDM) ; d'un **forage destiné à l'alimentation en eau potable** portée par les Eaux de Mayotte. **D'autres sont présents en bordure du périmètre opérationnel. Il s'agit d'un** Pôle d'Echanges Multimodal porté par le Conseil Départemental de Mayotte (CDM) ; d'un **Parc de Sandragoni** en limite Nord ; d'un **Parc de Ouangani** en limite Sud ; d'une **cité administrative et d'un pôle Agropolis**, lieu privilégié agroalimentaire de mise en relation entre les activités de formation, de recherche et développement, et de production ; **des opérations de logements portées** par la Société Immobilière de Mayotte SIM ; **Enfin sont pris en considération les sites maintenus en exploitation : Le lycée agricole** hors périmètre ; **Le jardin botanique** dans le périmètre.



1.4. MAITRE D'OUVRAGE

La Communauté de Communes du Centre Ouest (3CO) de Mayotte et la ville de Ouangani ont signé une convention de partenariat avec L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM) afin de mettre en place un pilotage commun pour conduire l'ensemble des études opérationnelles destinées à la conception et réalisation future du projet de ZAC Coconi Ouangani.

La maîtrise d'ouvrage est assurée par l'EPFAM, en collaboration étroite avec la 3CO et la commune de Ouangani.

Etablissement Public Foncier & d'Aménagement de Mayotte - EPFAM

Boulevard Marcel Henry Cavani ; BP 600 Kawéni – 97 600 Mamoudzou

SIRET : 829 950 005 00027

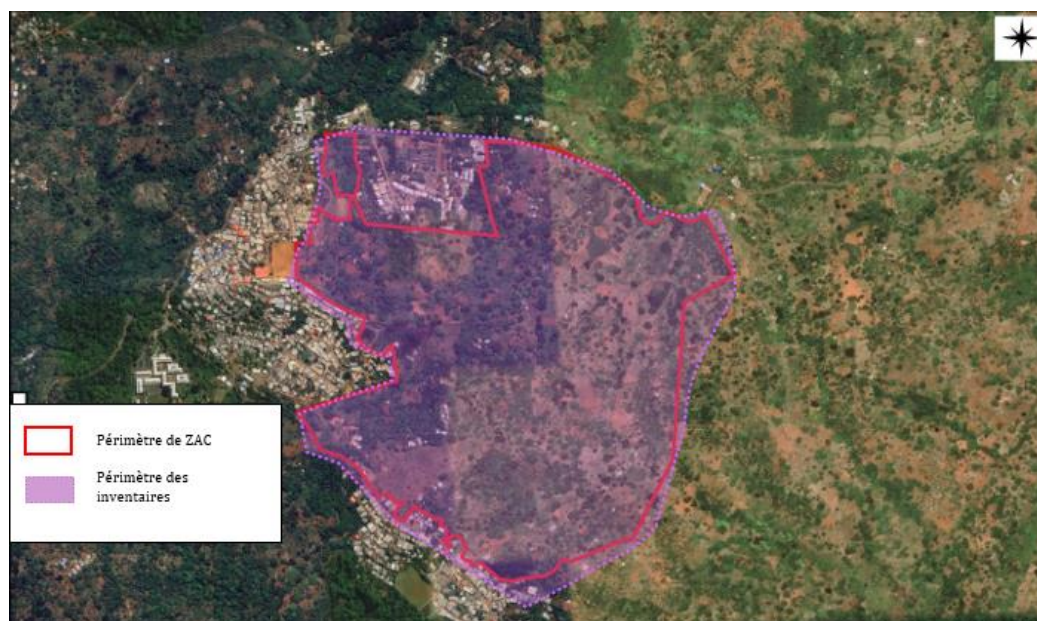
Responsable de Projet : Hugo Halimi/ Sophie Baudoux

Tel : 0639 29 19 46

2. AIRE D'ETUDE

L'aire d'étude conditionne la pertinence des analyses. Les limites d'aire d'étude sont définies par l'impact potentiel ayant les répercussions notables les plus lointaines. Elles varient sensiblement en fonction des thèmes étudiés :

- L'aire d'étude éloignée constitue la zone qui englobe tous les impacts potentiels. Deux aires d'études (1-2) éloignées sont décrites : Mayotte (1) et le territoire de la Communauté de Communes (2)
- L'aire d'étude rapprochée qui est constitué par le périmètre sur lequel ont été élaborées les études d'opportunité, de faisabilité, puis de description des scénarios d'aménagement. Il s'agit du périmètre de la ZAC élargi hors ZAC à l'Est. L'effort d'inventaires des études Faune Flore a été maximal sur cette zone.
- L'aire d'étude immédiate est constituée par le périmètre de la ZAC.

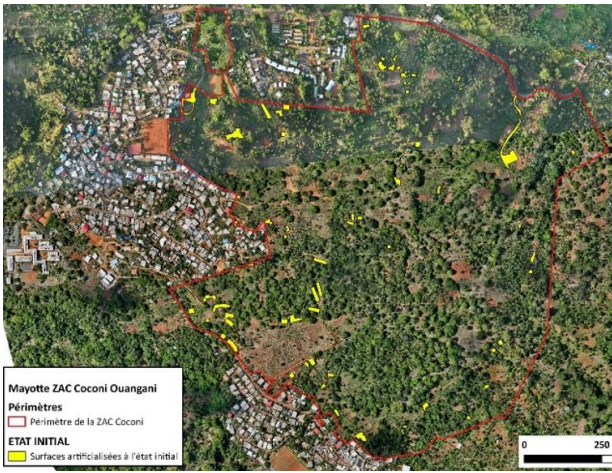


Aire d'étude immédiate et aire d'étude rapprochée

3. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

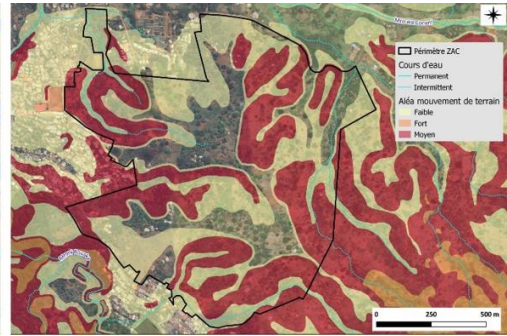
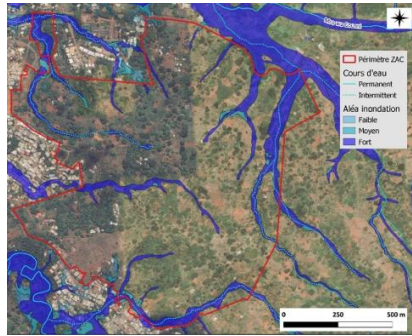
Le tableau ci-dessous présente la synthèse des enjeux environnementaux des différentes thématiques abordées :

Cotation :	0 : Enjeu Nul	1 : Enjeu Faible	2 : Enjeu Moyen	3 : Enjeu Fort
------------	----------------------	-------------------------	------------------------	-----------------------

		Description des enjeux	Niveau d'enjeu
MILIEU PHYSIQUE	Climat	<p>Le climat de Mayotte est caractérisé par deux saisons, l'hiver austral ou « kussini », saison fraîche et sèche qui s'étend de juin à septembre et l'été austral ou « kashkasini » de novembre à mars est chaud et pluvieux.</p> <p>Plus des trois-quarts des précipitations ont lieu en été austral, période au cours de laquelle Mayotte est exposée à des tempêtes cycloniques dont la puissance est généralement atténuée par la traversée de Madagascar.</p> <p>L'hiver austral correspond à la saison sèche et s'étend d'avril à septembre. Au cours de celle-ci, les pluies se raréfient et les températures sont plus fraîches (entre 22°C et 25°C), sous l'influence des vents froids de l'hémisphère sud.</p>	Fort
	Relief	L'élévation du terrain varie entre 70 et 160 m NGM. La partie la plus basse est située au niveau de la RN2 au Nord, tandis que la partie la plus élevée est située au sud-est de la zone d'étude. La majeure partie du terrain ne présente pas de pentes prononcées, mais il existe quelques talus raides dans la zone.	Modéré
	Géologie - pédologie	<p>Le site d'étude repose sur des limons argileux/cendreaux rougeâtre ou orangeâtre observés en partie superficielle du terrain et ce allant jusqu'à 2.5m de profondeur TN (Geolithe, 2024).</p> <p>La zone d'étude présente à l'état initial 2.44 ha d'espaces artificialisés sur son périmètre de 126 ha, soit une artificialisation d'environ 2% du périmètre.</p> <div style="text-align: center;">  <p>Mayotte ZAC Coconi Ouangani Périmètres Périmètre de la ZAC Coconi ETAT INITIAL Surfaces artificialisées à l'état initial</p> <p>0 250</p> </div>	Modéré

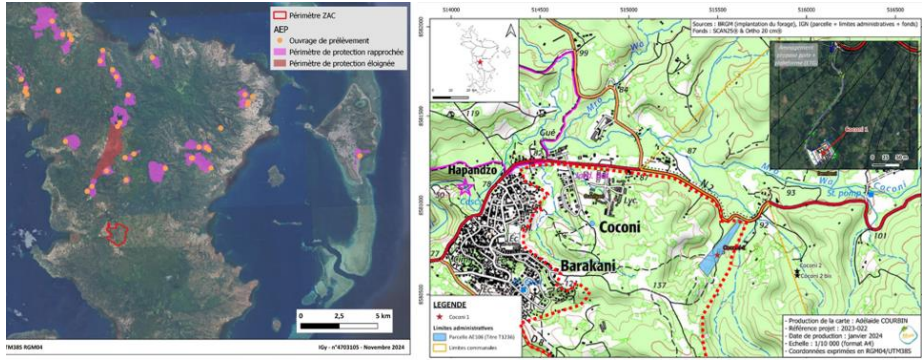
		Description des enjeux	Niveau d'enjeu
	Hydrogéologie	<p>Une nappe phréatique a été déterminée de façon intermittente dans les sondages de Géolithe entre 5 et 9 m de profondeur/TN, ce en novembre 2023.</p> <p>La Banque de données du Sous-Sol décrit plusieurs forages au droit du lycée. Un forage est en cours au Nord Est du périmètre. Un hydrogéologue agréé a été sollicité pour déterminer des périmètres de protection de captage de la ressource en eau. L'avis sanitaire décrit un forage Coconi 1 qui recoupe une nappe captive entre 43 m et 133 m de profondeur contenue dans une formation basaltique saine. Le rapport décrit des eaux brutes de bonne qualité. Les conditions d'exploitation quantitative ont été déterminée en contexte d'exploitation annuelle à 8 m3/h sur un fonctionnement journalier en continu (24h/24).</p>	Modéré
MILIEU PHYSIQUE	Eaux superficielles	<p>Le périmètre projet s'inscrit à l'intérieur du bassin versant de la rivière Coconi sur 95ha soit environ 8,5% de son BV total. L</p> <p>Le suivi du cours d'eau de Coconi est présenté au SDAGE en vigueur. Un report du bon état global en 2027 a été décrit en raison d'un état écologique médiocre en raison des macro-invertébrés et poissons et crustacés, associé à un état physico-chimique mauvais et des pressions importantes ayant une tendance générale à la hausse.</p> <p>Le bassin versant du périmètre projet est de 185 hectares environ. Ce bassin versant présente une précipitation cumulé annuel moyen de 1600 mm sur la période 1981 – 2010 (Météo France).</p>	Fort
	Eaux littorales et milieu marin	<p>La masse d'eau FRMC04 Barrière immergée Ouest côtière constitue le milieu récepteur des eaux superficielles issues du site d'étude. Des mangroves sont présentes dans la baie ainsi que des habitats récifaux décrit comme habitat remarquable moyen.</p> <p>L'objectif de bon état de cette masse d'eau littorale est repoussé à 2027 en lien en particulier avec des surfaces imperméabilisées associées à des scénarios tendanciels à la hausse. En effet le projet territorial projeté au SAR prévoit un rééquilibrage territorial au centre Ouest.</p>	Faible

		Description des enjeux	Niveau d'enjeu
MILIEU NATUREL	Risques naturels	<p>Feu de forêt : Le couvert végétal de la zone d'étude est peu propice aux départs d'incendie.</p> <p>Aléa cyclonique fort / Aléa sismique : au niveau réglementaire, l'ensemble du département de Mayotte est classé en zone 3 de sismicité « modérée »</p> <p>Aléa maritime et tsunami nul</p> <p>Pour l'aléa inondation, la zone d'étude est traversée par quelques tronçons en aléa fort. Le site est concerné par des aléas forts inondation sur 14ha, soit environ 11% des 126 ha de la ZAC.</p> <p>Pour le risque mouvement de terrain, le site n'est pas concerné par des aléas forts. Les aléas moyens aux glissements de terrains concernent environ 1/3 du périmètre de ZAC.</p>	Nul à fort
	Zonage de protection des milieux naturels	<p>La zone d'étude est concernée sur 4000 m2 par le zonage des zones humides classées 2016 et sur environ 30ha par les espaces de fonctionnalités classées en 2016.</p> <p>Aucun autre zonage Réglementaire ou d'inventaire ne concerne la zone d'étude.</p> <p>Si la zone d'étude n'est pas concernée directement, il est envisagé de créer une aire protégée au droit de la mangrove de Chiconi Mangajou.</p>	Modéré
	Habitat	<p>Les habitats présentent des intérêts faibles dans les cultures et les jardins à très fort pour les habitats humides que constituent les prairies humides, les ripisylves, et les forêts marécageuses. Les boisements secondaires mésophiles et l'agro forêt constitue également des enjeux fort et modéré.</p>	Faible à fort
	Espèces végétales	<p>Dans les espèces végétales observées sur le site d'étude, on compte 12 espèces à fort enjeu de conservation, 9 espèces à enjeu de conservation modéré, 99 espèces à enjeu de conservation faible.</p>	Faible à fort

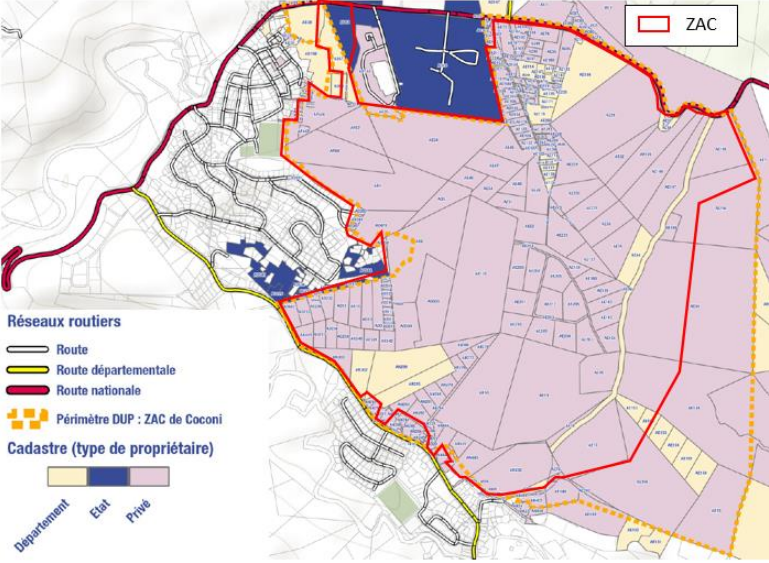


		Description des enjeux	Niveau d'enjeu
	Faune	<p>Sur les oiseaux, on recense parmi les passereaux huit espèces à enjeu faible, une espèce à enjeu modéré (<i>Merops superciliosus</i>) et deux espèces à fort enjeu de conservation (<i>Columba pollenii</i> et <i>Dicrurus waldenii</i>, toutes deux VU). Enfin, neuf espèces protégées ont été répertoriées.</p> <p>Le Martinet des palmes (<i>Cypsiurus parvus</i>) est la seule espèce d'oiseau rupestre observée dans le périmètre d'étude. Endémique des Comores, il présente un statut de préoccupation mineure, indiquant un faible risque de disparition à Mayotte.</p> <p>Les inventaires réalisés ont confirmé la présence de trois espèces de rapaces : <i>Accipiter francesii</i>, <i>Falco peregrinus</i> et <i>Tyto alba</i>.</p> <p>Les inventaires menés sur le site ont révélé la présence de cinq espèces d'oiseaux d'eau : <i>Ardea alba</i>, <i>Ardeola idae</i>, <i>Bubulcus ibis</i>, <i>Gallinula chloropus</i> et <i>Butorides striata</i>. Ces espèces se distinguent par un faible nombre de contacts.</p> <p>Sur l'herpétofaune, les inventaires menés sur le site ont confirmé la présence de 11 espèces de reptiles dont 9 espèces indigènes. Ayant des niches écologiques assez restreintes sur le site, l'alimentation et la reproduction de l'ensemble des espèces sont jugés avérés. Deux espèces d'Ebenavia : <i>Ebenavia inunguis</i>, et <i>Ebenavia safari</i> sont protégées avec un fort risque d'extinction (VU).</p> <p>Le Lémurien a été observé à 111 reprises. Si l'enjeu local de conservation pour le Lémurien est jugé faible., <i>Eulemur fulvus mayotensis</i> est une espèce protégée.</p> <p>S'agissant de la roussette, l'enjeu local de conservation pour cette espèce est jugé faible. <i>Pteropus seychellensis comorensis</i> est protégée à Mayotte (espèce et habitat). L'analyse acoustique des transects et point d'écoutes confirme la présence de deux espèces de microchiroptères : <i>Chaerephon pusillus</i> et <i>Taphozous mauritianus</i>.</p> <p>Les amphibiens, non protégés sur le territoire, représentent un enjeu modéré.</p> <p>Sur les mollusques, il a été observé 17 espèces. 8 espèces endémiques, une espèce indigène, trois espèces cryptogènes et 5 espèces exotiques. <i>Rachis comorensis</i> et <i>venustus</i> sont à enjeux forts.</p> <p>S'agissant des insectes, les inventaires ont permis de recenser 345 morpho-espèces. La diversité entomofaune est jugé élevé sur le site d'étude</p> <p>Enfin, les enjeux aquatiques sont qualifiés de faible à modéré sur les stations d'inventaire. Aucune espèce protégée n'a été observée sur site</p>	Faible à fort
MILIEU HUMAIN	Démographie	<p>Les prévisions démographiques des prochaines années nécessitent une réponse adaptée en termes de logements. Or entre 1997 et 2017, la part des logements en dur diminue légèrement, face à la démographie croissante à Mayotte. La production de logement est jugée très insuffisante par la Cour des comptes en 2022.</p>	Fort

		Description des enjeux	Niveau d'enjeu
	Économie / emploi	<p>La croissance repose sur deux moteurs principaux : la commande publique et la consommation finale des ménages et administrations. Au cours des dernières années, la politique de rattrapage conduite à Mayotte s'est traduite par une croissance économique rapide et par un accroissement du niveau de vie moyen de la population. Le PIB de Mayotte est toutefois 3,5 fois plus faible que celui de la métropole et représente 43,3 % de celui de La Réunion</p> <p>Le taux de chômage au sens du Bureau international du travail BIT atteint 34% au deuxième trimestre de 2022 (INSEE (09/02/2023)). Sur la 3Co comme ailleurs à Mayotte, l'emploi est fortement dépendant du secteur public et l'est de plus en plus : en 2017, près du 2/3 des emplois de la 3Co dépendent du secteur public (administration, santé, enseignement...) contre un peu plus de la moitié en 2012.</p> <p>Plutôt rares et plus souvent précaires, les emplois offerts sont en outre inégalement répartis sur le territoire mahorais. Avec 22000 emplois, Dembeni-Mamoudzou, concentre ainsi 75 % du nombre total d'emplois de l'île. La localisation des emplois offerts et les choix résidentiels des personnes en emploi diffèrent, et les déplacements entre le domicile et le lieu de travail s'intensifient sur l'ensemble du département et en particulier sur Mamoudzou.</p>	Fort
	Energie	<p>La consommation des cinq communes du Centre-Ouest est de 45 400 MWh sur l'année 2017, dont 6650 MWh sur Ouangani. La majorité de la consommation est d'origine résidentielle dans les cinq communes. La consommation totale sur le territoire de 3CO a augmenté de 51 % entre 2011 et 2017</p> <p>La production d'électricité à Mayotte repose essentiellement sur les moyens thermiques fossiles. La part des énergies renouvelables dans le mix électrique reste faible par comparaison à la plupart des autres zones non interconnectées (ZNI) et s'élève à 5 % en 2018.</p> <p>La Communauté de Communes 3CO ne compte pas d'unité de production d'électricité majeure. Au total, sur la 3CO ce sont en 2019 seulement 540 kWc de panneaux PV qui sont reliés au réseau électrique.</p>	Fort

	Description des enjeux	Niveau d'enjeu
<p>Eau potable</p>	<p>L'enjeu d'alimentation en eau potable constitue un enjeu majeur sur l'île.</p> <p>A l'échelle de la 3CO la ressource en eau potable est produite par la retenue collinaire de Combani et par 7 forages. Les croissances démographiques actuelles et projetées posent la question de la hausse de cette ressource produite. Des travaux de forage pour identifier de nouvelles sources sont en cours. Le périmètre d'étude est d'ailleurs concerné par un d'entre eux. A plus long terme une mise en chantier d'une deuxième usine de dessalement est projetée à Ironi Bé, au sud de Mamoudzou. Et le projet d'une troisième retenue collinaire (réserve artificielle d'eau), est en cours.</p> <p>Si la zone d'étude n'est actuellement pas concernée par des périmètres de protection de captage de la ressource en eau potable, deux nouveaux forages sont néanmoins présents pour l'un dans le périmètre (Coconi 1 / commune de Ouangani) et le second en bordure Est à du périmètre projet (Coconi 2 bis / commune de Dembeni). Des arrêtés de protection de forage sont en cours d'approbation.</p> 	<p>Fort</p>
<p>Eaux usées</p>	<p>Il existe actuellement 3 STEP dans le voisinage immédiat de la ZAC :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La STEP de Barakani de 360 EH. Cette STEP est projetée conservée. - La STEP de Selemani Ouangani de 150 EH - La STEP du stade de Ouangani de 250 EH <p>Il est prévu que ces deux dernières STEP soit supprimées et remplacées par un poste de refoulement vers la STEP CENTRE.</p> <p>La STEP CENTRE est une STEP intercommunale de capacité T1 de 11 250 EH (à 60g DBO5/j) ; extensible à long terme à 33 750 EH (à 60g DBO5/j)</p> <p>La STEU T1 est réalisée mais la chaine de transfert est encore en cours de réalisation.</p>	<p>Modéré</p>
<p>Usages des sols</p> <p>Risques industriels</p>	<p>Le site n'est pas concerné par des Installations Classées pour la protection de l'Environnement (ICPE). Il est concerné par le risque TMD.</p>	<p>Faible</p>
<p>Usages des sols</p> <p>- Habitat</p>	<p>Il est recensé quelques bâtis d'habitation précaires dans le périmètre opérationnel : 19 logements tôles et une quinzaine de bâtis durs.</p>	<p>Modéré</p>

		Description des enjeux	Niveau d'enjeu
	Usages des sols - Agriculture	<p>Il est identifié un grand espace à usage agricole d'une surface totale de 121,27 hectares sur les 126,50ha du périmètre d'étude.</p> <p>Selon nos enquêtes, le périmètre d'étude est occupé par deux grands systèmes de production agricole :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Des exploitations professionnelles orientées vers les marchés de ville et le marché paysan de Coconi: pépinière, élevage de volaille, PAPAM et polyculture. Les produits issus de ces activités agricoles permettent d'alimenter les consommateurs mahorais au travers d'une distribution sur les marchés de ville et le marché paysan de Coconi. La forte proportion de ce type d'exploitation dans nos enquêtes (38 %), pourtant minoritaire à Mayotte, confirme cette zone comme un espace d'intérêt majeur pour le développement agricole de l'île. - Des exploitations de polyculture vivrière associée à du petit élevage. La forte proportion des cultivateurs souhaitant développer leur activité pour tendre vers une agriculture de rente professionnelle renforce ici aussi le constat d'une zone d'intérêt agricole fort. 	Fort
	Usages des sols - Loisirs	<p>Le site d'étude abrite le jardin botanique de Coconi ainsi que le jardin des épices.</p> <p>En interface immédiate, le lycée agricole accueille chaque premier samedi du mois le marché paysan de Coconi, le rendez-vous entre les producteurs locaux et la population mahoraise...</p>	Modéré
	Insécurité	<p>L'insécurité (Insee) est une préoccupation majeure des Mahorais.</p> <p>Une très forte augmentation des faits de délinquance depuis 2008 est rapportée : hausse de 154 % des coups et blessures volontaires sur personnes de 15 ans ou plus entre 2008 et 2019.</p> <p>Le sentiment d'insécurité est important, 5 à 6 fois plus que les habitants de la métropole.</p> <p>Le milieu scolaire n'est pas épargné. Les établissements scolaires sont victimes d'intrusions de « délinquants », les cars scolaires sont la cible de jets de pierres.</p>	Fort
	Patrimoine	<p>Absence de Monument historique. Le PLUi nous indique par ailleurs l'absence de vestige ou secteur archéologique d'intérêt.</p> <p>La population décrit qu'historiquement le site a été très utilisé en culture d'ylang. Des distillateurs sont encore présents sur la zone.</p>	Faible
MILIEU HUMAIN	Mobilité	<p>La route nationale 2 se situe au nord de la zone d'étude et le boulevard Denis Robin D8, route départementale longe le sud-ouest du projet.</p> <p>La D8 constitue le seul accès au village de Ouangani.</p> <p>La commune de Ouangani, composée de 5 villages constituant 3 pôles villageois, génère actuellement, près de 31'000 déplacements journaliers, essentiellement réalisés en interne. Parmi ces déplacements, environ 20% sont des trajets domicile-travail, majoritairement effectués en voiture (50%) et fortement orientés vers Mamoudzou (40%).</p> <p>Deux axes chargés heures de pointes sont assez bien identifiés (HPM :6-7h / HPS : 16-17h) dans les 2 sens de circulation : La D1 entre Combani (cœur de Combani inclus) et Kahani, et la RN2 au niveau de Mangajou et entre Tsararano et Tsoundzou ;</p> <p>Le seul réseau de transport collectifs organisé actuellement sur la 3Co est celui des transports scolaires, organisé par le conseil départemental. En l'absence de réseau de transports en communs, celui-ci est informel et repose sur les taxis brousse collectifs</p>	Fort à l'échelle départementale

	Description des enjeux	Niveau d'enjeu
Foncier	<p>Sur Ouangani, plus de la moitié du foncier appartient à des propriétaires privés, le département et l'Etat se partageant 45% de la superficie communale. La commune en possède presque 2%. Le Département est propriétaire d'une petite partie du périmètre de la ZAC. Le reste étant constitué de parcelles privées</p> 	Fort
Réseaux	Les réseaux sont présents le long de la nationale ainsi qu'au droit des pôles villageois	Faible
Qualité de l'air	Des campagnes de mesures par tubes passifs portant sur le dioxyde d'azote (NO ₂) ont été réalisées. Il ressort de ces campagnes de mesure des concentrations de dioxyde d'azote nettement en-dessous de l'objectif de qualité fixé par la réglementation Française, hormis le long de la route Nationale où le niveau respecte l'objectif de qualité de 40 µg/m ³ mais dépasse le niveau recommandé par l'OMS de 10 µg/m ³ .	Modéré
Bruit	<p>La campagne de mesure a permis de mesurer les niveaux de bruit dans le secteur du projet, c'est-à-dire proche des limites du site, à proximité de lotissements, de la route nationale 2 (RN2) et de la route départementale 8 (CD8).</p> <p>L'ambiance sonore au droit des points de mesure PR1 et PR2, situés à proximité routière, peut être considérée non modérée de jour comme de nuit car les niveaux sonores dépassent 65 dB(A) en période diurne et/ou 60 dB(A) en période nocturne. À l'inverse, l'ambiance sonore au droit du point de mesure PR3, situé à proximité de lotissements, peut être considérée modérée de jour comme de nuit car les niveaux sonores ne dépassent pas 65 dB(A) en période diurne et 60 dB(A) en période nocturne.</p>	Modéré

	Description des enjeux	Niveau d'enjeu
Déchets	<p>En lien avec une croissance démographique rapide et une consommation de plus en plus importante, les quantités de déchets ont augmenté de 85 % en 12 ans.</p> <p>Le rapport de diagnostic du PLUi décrit que la collecte des déchets est peu performante, avec 70% de logements ne disposant pas de bac à ordures. La gestion de la collecte des déchets est également rendue complexe par le mode d'urbanisation (étalement, mitage, constructions dans les pentes...), qui ne permet pas d'organiser la collecte de manière cohérente et régulière.</p> <p>Des problèmes d'accès à certains secteurs par les véhicules de ramassage se posent, y compris au sein d'opérations de lotissements où les espaces nécessaires n'ont pas été prévus. Le stationnement des véhicules sur des voiries peu aménagées et non prévues à cet effet entrave également le ramassage</p>	Fort
Paysage	<p>Le périmètre d'étude épouse par l'Ouest les villages de Barakani, Hapandzo et Coconi, lesquels forment un ensemble urbain continu. Ces trois villages sont installés sur les hauts de la commune de Ouangani, à l'est. Si Barakani Hapandzo et Ouangani au Sud sont assez urbain, Coconi est très différent. Il s'agit d'un secteur très arboré qui ne compte que très peu de logements et accueille majoritairement des institutions tel que le lycée agricole de Coconi, le jardin botanique, l'Office National des Forêts...Le secteur est boisé et ombragé et les cultures et plantations horticoles alentours, perceptibles depuis la route nous plongent au cœur de la campagne mahoraise</p> <p>Les vues offertes sur et depuis la zone d'étude sont exceptionnelles avec des cours d'eau tel que le Mro Coconi qui draine le versant nord du Tchaourembo et qui déroule son tracé en méandres successifs dans des vallées en majorité composé d'espaces agraires extensifs typique du modèle du jardin mahorais dans lequel les cultures vivrières prennent la forme d'agro-forêt</p>	Fort

4. PRESENTATION DU PROJET ET RAISONS DU CHOIX

4.1. ENJEUX DE L'OPERATION

Une composante essentielle pour le rééquilibrage de l'île

Un des objectifs principaux des documents stratégiques d'aménagement du territoire est de réorganiser le territoire autour de nouvelles polarités de vies afin de faire de Mayotte un territoire multipolaire. Deux pôles de développement vont concentrer les équipements et les services de niveau supérieur. Il s'agit des pôles suivants :

1) Le pôle supérieur « Est » Dembéni – Mamoudzou – Koungou : il s'agit de développer, de renforcer et rendre cohérent un continuum urbain déjà existant et qui accueille, à Mamoudzou, l'ensemble des fonctions supérieurs de l'île.

2) Le pôle supérieur du « Centre-Ouest » Sada – Chiconi – Ouangani – Tsingoni : il s'agit de développer un nouveau pôle de développement supérieur, sur ce plateau du Centre-Ouest, dont la topographie, plus faiblement accidentée que sur le reste de l'île, permet le développement urbain et des activités anthropiques. Ces deux pôles supérieurs de développement, accueilleront donc une grande partie des équipements structurants de l'île.

Les documents stratégiques proposent de renforcer et/ou développer des pôles d'appui qui accueilleront des fonctions secondaires et de support.

Les pôles d'appui sont les suivant : Pôle de la baie de Bouéni / Pôle de Kani-Kéli / Pôle de Bandrélé / Pôle de Longoni / Pôle de Petite-terre /Pôle d'Acoua.

Le Nord-Ouest : Zone de développement touristique privilégié du fait d'un patrimoine naturel important. Les équipements au niveau d'Acoua seront renforcés afin d'offrir une plus grande proximité équipements-habitants. Cette vocation touristique permettra de faire du territoire une zone attractive dont son développement économique lui sera propre, lui assurant une place entre les pôles économiques puissants que seront la zone du port de Longoni et le plateau Centre-Ouest.

Le Nord et le pôle de Longoni : une zone à fort potentiel économique grâce à la présence du port de Longoni, porte d'entrée maritime de l'île. Ainsi, il s'agira d'un espace d'entrée et de sortie des marchandises transportés par voie maritime. Depuis la zone de Longoni, les marchandises pourront être redistribuées sur l'ensemble des territoires.

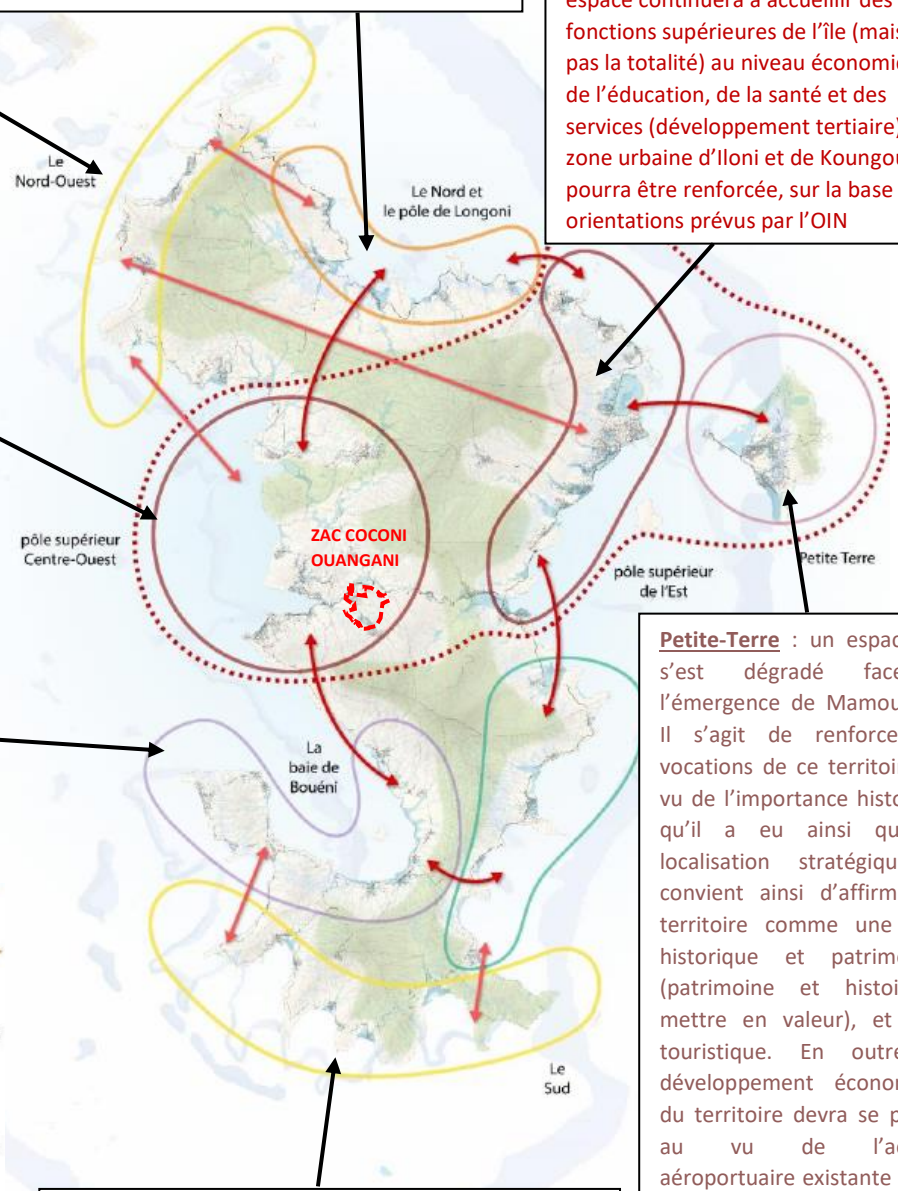
Le pôle supérieur de l'Est, Dembéli – Mamoudzou – Koungou : le rééquilibrage de l'île ne signifie pas le « dépouillement » de Mamoudzou et de ses alentours.

Ainsi, en tant que pôle supérieur, cet espace continuera à accueillir des fonctions supérieures de l'île (mais pas la totalité) au niveau économique, de l'éducation, de la santé et des services (développement tertiaire). La zone urbaine d'Iloni et de Koungou pourra être renforcée, sur la base des orientations prévus par l'OIN

Le pôle supérieur du Centre Ouest, Sada – Chiconi – Ouangani – Tsingoni : il s'agit de faire de ce pôle une ville nouvelle, qui aura pour vocations d'accueillir les fonctions supérieures de l'île au niveau administratif, économiques, de l'éducation, de la santé et des services (développement tertiaire). Le rayonnement de cette zone se fera sur l'ensemble de l'île.

La baie de Bouéni : le positionnement de la baie se fera autour de la « nature, du sport, des loisirs et de l'éco-tourisme ». Porte d'entrée du territoire Sud, la baie devra également disposer des équipements nécessaires pour être un pôle d'équilibre.

Petite-Terre : un espace qui s'est dégradé face à l'émergence de Mamoudzou. Il s'agit de renforcer les vocations de ce territoire, au vu de l'importance historique qu'il a eu ainsi que sa localisation stratégique. Il convient ainsi d'affirmer ce territoire comme une zone historique et patrimoniale (patrimoine et histoire à mettre en valeur), et donc touristique. En outre, le développement économique du territoire devra se penser au vu de l'activité aéroportuaire existante et qui sera renforcée dans le futur. Petite Terre est aussi pressentie pour devenir le pôle du développement de la pêche, des sciences de la mer et du volcanisme



STRATEGIE SAR DE MAYOTTE

Les positionnements des différents secteurs de l'île

Légende

- Limites communales
- ▤ Secteurs de développement des fonctions supérieures
- ▭ Pôle supérieur ayant pour vocations l'accueil des fonctions supérieures de l'île
- ▭ Pôle à renforcer
- ▭ Zone de développement autour de la nature, du sport, du loisir et de l'éco-tourisme
- ▭ Zone de fort potentiel économique
- ▭ Zone de développement touristique privilégié
- ▭ Façade littorale active
- ↔ Echanges privilégiés entre les pôles
- ↔ Interactions privilégiées avec les polarités touristiques

Le Sud : zone de développement touristique privilégié du fait d'un patrimoine culturel, historique et naturel important. Des équipements au niveau de Kani-Kéli seront renforcés afin d'offrir une plus grande proximité équipements-habitants.

Le projet d'aménagement urbain de Coconi-Ouangani s'inscrit dans ce scénario de rééquilibrage de l'île qui vise à créer une nouvelle polarité sur le territoire développant de nouveaux logements ainsi qu'une offre d'équipements, d'activités, de commerces et de services pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population.

Les objectifs de l'opération d'aménagement

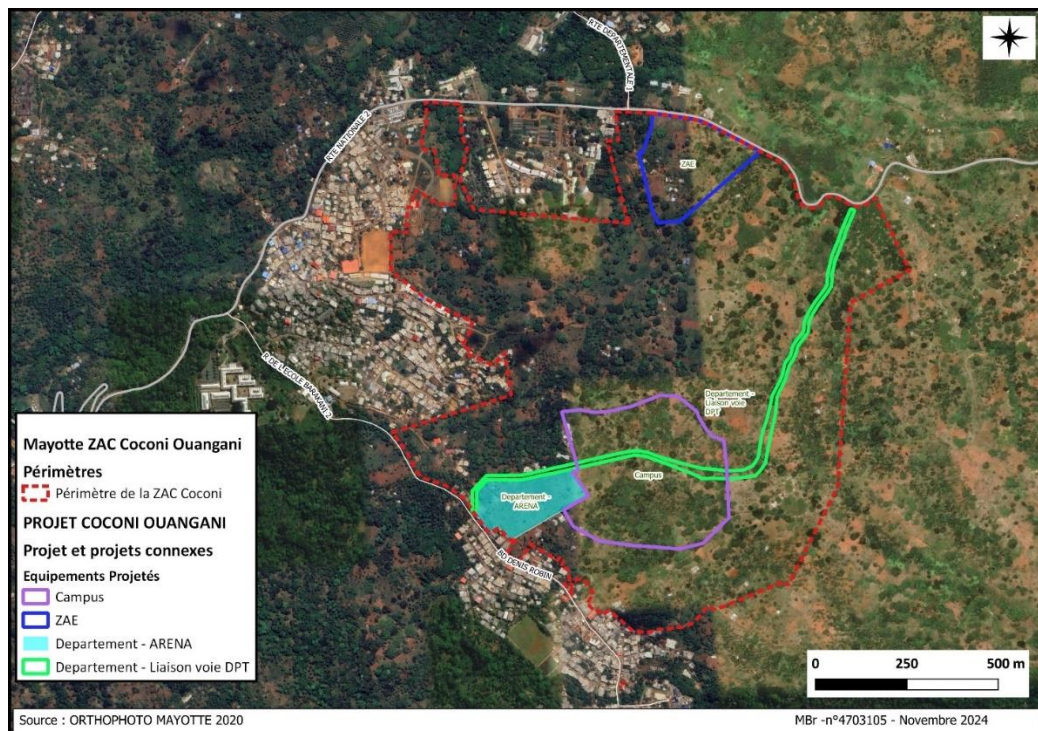
La ZAC de Coconi-Ouangani est un projet d'aménagement porté par la commune de Ouangani, la 3CO et l'EPFAM. Il associe également le conseil départemental et l'université de Mayotte.

Les grands objectifs qui en découlent sont les suivants :

- Consolider le secteur centre-ouest comme un carrefour stratégique en termes de flux avec des équipements publics qui rayonnent à l'échelle de l'île (Campus, Arena..) ;
- Structurer le développement de la commune autour d'équipements publics de proximité de commerces et de services ;
- Répondre à la pression démographique par la production d'une offre diversifiée de logements ;
- S'inscrire en continuité avec le tissu urbain existant dans une logique de couture urbaine ;
- Créer les conditions pour une mobilité alternative ;
- Tenir compte des grandes continuités paysagères et des continuités écologiques.

Une réflexion globale pour un projet d'ensemble cohérent – Les projets connexes

Le projet de la Zac de Coconi-Ouangani intègre dans une réflexion globale l'ensemble des projets connexes qui se trouvent dans le périmètre de la ZAC pour aboutir à un projet d'ensemble cohérent plutôt qu'une multitude de projets juxtaposés. Ces projets connexes sont une salle de spectacle et événement de type ARENA, portée par le département ; Une voie de liaison pour assurer le désenclavement de Ouangani et la desserte de l'ARENA, portée par le département ; Un Campus de Mayotte, porté par le Centre Universitaire de Formation et de Recherche CUFR et une Zone d'Activités Économiques tournée vers les activités agricoles, portée par la 3CO.



La ZAC Coconi Ouangani et les projets connexes

4.2. DESCRIPTION DU PROJET

Le secteur de Ouangani ayant été identifié comme point de rééquilibrage à l'échelle de l'île, l'EPFAM associée à la 3CO et à la commune de Ouangani, a dirigé une étude de faisabilité qui s'est appuyée sur une étude **Opération d'intérêt National OIN** menée en 2019-2020 (non validée officiellement) en ajustant un certain nombre d'orientation pour tenir compte des coups partis et de la maturité de la stratégie de territoire.

L'objectif global poursuivi par l'EPFAM et ses partenaires a profondément évolué au cours de l'étude de programmation, de 4ha de Surface De Plancher SDP et 500 logements à environ 16ha de SDP et 1500 logements.

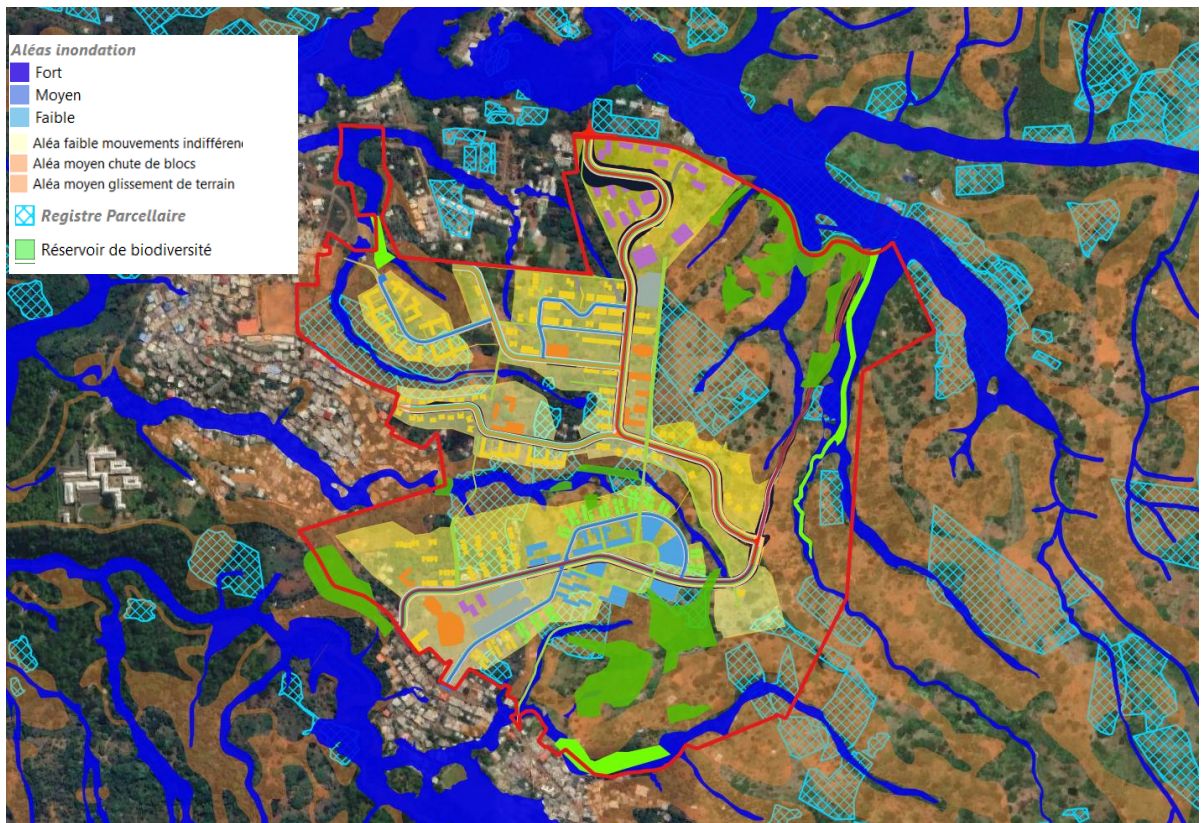
Le périmètre de cette étude de programmation évoluera largement en maîtrise d'œuvre urbaine pour prendre en compte une programmation supplémentaire liée notamment à l'implantation d'un Campus et pour intégrer les mesures de compensation environnementales et agricoles.

4.2.1. Le plan guide des espaces publics

Dans le cadre de la réalisation du plan guide, la maîtrise d'œuvre urbaine s'est appuyée sur le travail programmatique réalisé en faisabilité puis a toutefois repris l'ensemble du travail d'assise du projet en prenant en considération le travail de terrain réalisé par la Maitrise d'œuvre environnementale qui opérait en parallèle : inventaires des milieux naturels, enquêtes agricoles, description des risques naturels, description des usages...

Le périmètre d'étude initial issu des études de faisabilité était de 90 ha et il a été élargi de façon sensible autour d'une DUP Réserve Foncière de 170 ha de sorte à élargir suffisamment le périmètre de maîtrise foncière pour être en capacité de compenser les effets du projet futur sur la biodiversité et sur l'agriculture.

L'évitement a considérablement grevé le périmètre projet de sa capacité à accueillir le projet urbain. Les espaces capables représentent environ 1/3 du périmètre d'étude soit 44 ha de foncier mobilisable pour des opérations de logements et d'aménagement des espaces publics....



Projet urbain sur la carte de synthèse des principaux enjeux

Compte tenu de l'importance du programme projeté de la ZAC et des projets connexes, la sobriété foncière a ainsi été particulièrement poussée. Elle passe à la fois par la densification des programmes, mais également par un principe de mutualisation des équipements, du stationnement. De même, le projet ZAC s'appuie sur le projet de voie départementale de sorte à optimiser les infrastructures, l'artificialisation des sols, les couts d'aménagements...

Une planification écologique et agricole

Le projet d'aménagement de la ZAC s'appuie sur un socle environnemental qui traverse le site pour s'inscrire dans un contexte naturel plus large, en reliant les vallées humides du Centre Ouest.

Des « réservoirs de biodiversité » sont préservés et valorisés sur 26,5 ha ; des « corridors écologiques » sont préservés sur 7 ha, espaces situés dans les fonds de vallée qui permettent de relier les réservoirs de biodiversité entre eux ; et des « lisières agroforestières denses » occupent environ 11 ha à l'échelle du projet et jouent le rôle de bandes protectrices des réservoirs et des corridors.



Des espaces agricoles imbriqués dans le projet

Le secteur d'étude est aujourd'hui un espace à vocation agricole et le projet doit préserver cette vocation, tout en permettant le rapprochement entre espace urbain et activité agricole.

Le projet agricole de la ZAC Coconi-Ouangani est composé de :

- Près de 17 ha dédiés à la pratique agricole dans le périmètre de la ZAC. A noter que les 17 ha correspondent aux zones « libres d'utilisation des agriculteurs » et non aux périmètres potentiels de BRE.
- Près de 100 jardins familiaux (de 200 m²) localisés dans certaines opérations de logements, soit environ 2 ha.



Les espaces agricoles du projet urbain

Des espaces publics supports de nouveaux usages

La structure principale de la trame d'espaces publics repose sur la création d'une Grande Place Belvédère en balcon sur le paysage et d'une Esplanade des Connaissances qui seront demain les deux espaces de représentation et d'animation. Ces deux espaces publics structurants sont reliés par un mail modes doux rectiligne qui traverse un réservoir de biodiversité à l'aide d'une passerelle d'environ 80 ml. Cette « ligne directe » dans le paysage affirme les relations et les complémentarités entre le secteur de la centralité et le futur Campus.

Toujours dans une recherche de liaison avec l'existant, le mail est prolongé au nord et au sud par des cheminements qui relient les villages de Coconi (au nord) et de Ouangani (au sud).

Les espaces publics du quotidien (réseau de placettes, parvis, squares et jardins) viennent compléter la trame d'espaces publics. Ce sont des espaces de proximité, confortables et ombragés, facilement appropriables par les habitants.

Enfin, le projet porte une attention particulière à la qualité du réseau de cheminements piétons et cycles afin de favoriser les déplacements doux pour les déplacements courte distance (cheminements confortables, sécurisés, directs...). En effet, les déplacements internes à la ZAC seront principalement orientés vers les modes actifs ; la trame active offrant des liaisons directes là où le réseau viaire fait des détours en raison de la topographie.



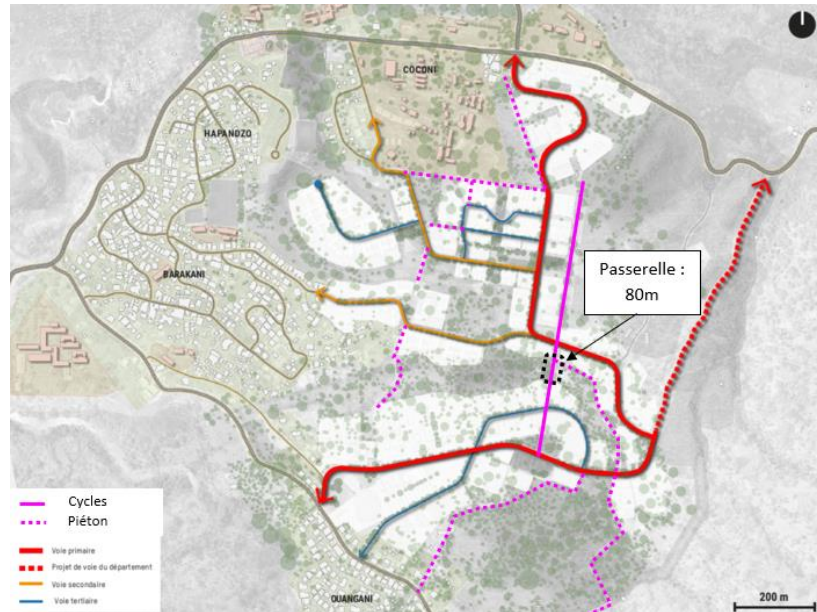
La trame d'espaces publics

Un maillage viaire optimisé

Le tracé des voiries s'inscrit dans la continuité des villages et s'appuie autant que possible sur le tracé des pistes existantes afin de respecter la géographie du site.

Le projet de voie de contournement, porté par le département, permettra de desservir l'Arena et offrira une nouvelle connexion au village de Ouangani, aujourd'hui raccordé par la seule RD8.

L'armature viaire générale du projet de ZAC repose par ailleurs sur la création d'une voie primaire Nord / Sud qui relie les villages de Coconi et Ouangani. C'est un axe structurant qui assure une desserte optimisée des nouveaux secteurs de développement. Deux voies secondaires complètent l'armature générale et s'inscrivent dans la continuité des villages de Barakani et d'Hapandzo et un troisième niveau de voie permet de desservir l'ensemble des opérations et un mail cycles et piétons permet une desserte nord- sud (640 ml) et intègre une passerelle mode doux (80 ml). Le maillage piéton est parfait par des cheminements piétons pour optimiser les temps de parcours.

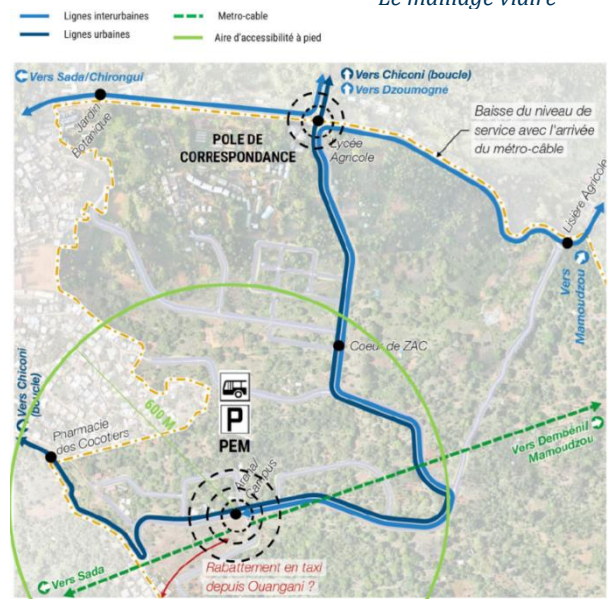


Desserte multimodale programmée

Le projet de ZAC génère de nombreux déplacements auxquels il faudra répondre en proposant une offre en transports collectifs attractive. Des principes d'organisation de la desserte en transports collectifs à l'échelle de la ZAC s'appuient sur les réflexions en cours à l'échelle du Département pour le déploiement d'un réseau de transport interurbain et à l'échelle de la 3CO pour le déploiement d'un réseau de transport urbain.

A l'échelle de la ZAC, l'organisation proposée se traduit par 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, l'aménagement d'un arrêt en cœur de ZAC, l'implantation d'un pôle d'échange multimodal (PEM) au sein de la ZAC

Le maillage viaire



4.2.2. Le plan guide des secteurs d'urbanisation

Une programmation urbaine mixte et dense

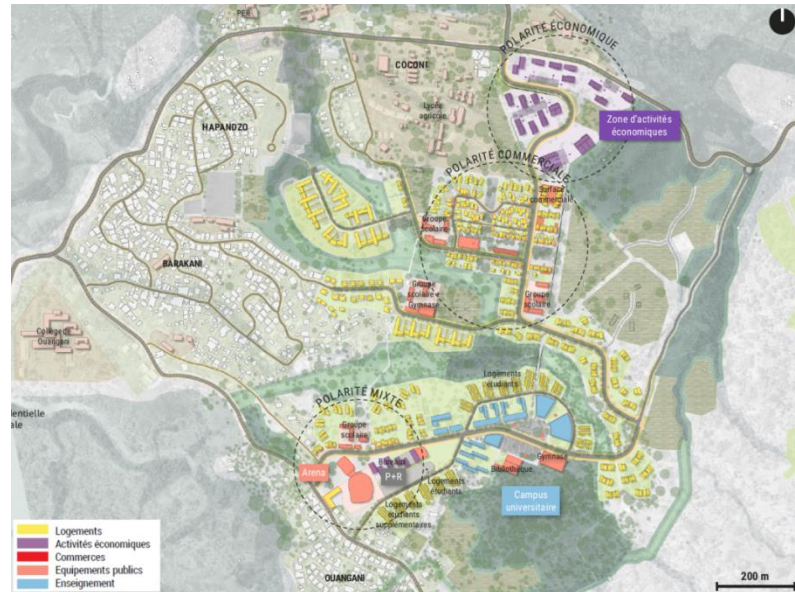
Le programmation urbaine, mixte et intense, répond aux enjeux démographiques et de développement économique du territoire.

Au total, près de 240 000 m² de Surface De Plancher SDP sont développés en prenant en compte l'ensemble des projets connexes ; la ZAE, le Campus universitaire, les logements étudiants du CROUS et l'ARENA.

L'offre résidentielle représente plus de 60 % de l'offre globale : plus de 1 800 logements + 750 logements étudiants, soit 2 550 logements environ.

La part d'équipements est importante (environ 23% de l'offre globale), elle comprend le Campus Universitaire, l'ARENA, 4 groupes scolaires, une mosquée...

Les activités économiques (bureaux, ateliers...), les commerces et les services représentent près de 14% de l'offre.



Programmation de la ZAC Coconi Ouangani

Le sous-secteur : un urbanisme de situation

Le projet urbain s'organise en plusieurs sous-ensembles qui s'adaptent à la fois aux différentes situations géographiques (plateaux, pentes, vues, végétations...) mais également aux situations urbaines variées (le long de la Route Nationale, en continuité des villages existants, au cœur de la ZAC...). Ces sous-secteurs présentent une multitude d'ambiances et offrent ainsi des « qualités d'habiter » riches et diversifiées.

La centralité haute qui constitue le cœur battant du projet. C'est un secteur à l'identité marquée, avec une densité marquée ; des ruelles piétonnes ; des rez-de-chaussée actifs, des grands commerces...

Le Campus qui sur 24 ha s'organise en îlots fonctionnels et thématiques autour de l'esplanade jardin

Les lisières agricoles, habitées et cultivées qui sont connectées au village d'Hapandzo via un sentier piéton. Les opérations de logements s'inscrivent dans la pente et intègrent des secteurs cultivés.

La forêt habitée située juste à l'écart des deux « pôles actifs » (la centralité et le campus), ce secteur résidentiel est imaginé comme un espace plus tranquille qui laisse la part belle à la végétation.

Le hameau agro-économique, projet de zone d'activités économiques porté par la 3CO est situé dans le périmètre de ZAC. Il s'agit pour la ZAE de Coconi, de développer une zone d'économie productive ciblée sur le secteur de l'agro-production.

Le balcon de Ouangani, un pôle de service et de loisirs. Implanté en situation de balcon sur le village de Ouangani ce secteur est organisé autour de l'Arena et d'un pôle d'échanges multimodal.

Le prolongement de Barakani, secteur de projet qui assure la transition entre le village existant de Barakani et le futur projet de développement de la ZAC. On y retrouve différentes typologies de logements



4.2.3. Gestion des eaux pluviales

Un réseau de collecte des eaux pluviales est déployé le long du maillage viaire. Les voies positionnées principalement sur les lignes des crêtes délimitent les hauteurs des bassins versants.

Les eaux pluviales de la ZAC s'écoulent vers des réseaux superficiels souvent naturels à travers des noues et quelques ouvrages de franchissement de voirie. Des bassins de rétention serviront à laminer les ondes de crue.

4.2.4. Coût des aménagements

Le Plan guide est évalué à 70 millions d'euros HT pour le volet travaux d'espaces publics et réseaux.

4.2.5. Phasage

La mise en œuvre de la ZAC est proposée selon 4 phases, théoriques au stade du plan guide (non prise en compte des raccordements 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 (AVP) et des arbitrages pris par les partenaires (Université de Mayotte, Conseil Départemental).**

4.3. PRISE EN COMPTE DES ENJEUX DU RECHAUFFEMENT CLIMATIQUE DANS LE CADRE DU PROJET

Le système climatique est très sensible, ce qui signifie que l'augmentation de la quantité de GES dans l'atmosphère va probablement entraîner de nombreuses conséquences sur l'environnement. Le GIEC estime qu'une augmentation de 2°C, voire de 1,5°C, constitue le réchauffement maximal au-delà duquel les impacts sur l'environnement mondial et la chute des productions agricoles constitueraient des dommages irréversibles. Or, selon les différents scénarii climatiques, on devrait observer une hausse moyenne globale des températures de 1,8 à 4°C d'ici à la fin du XXI^{ème} siècle.

Emissions de GES pendant les travaux

Les travaux de construction et de démolition occasionnent des émissions de gaz à effet de serre (GES) estimés à 196 700 tonnes. Monétarisées, ces émissions de GES des travaux de la ZAC représentent un coût de 40,1 M€ en option de projet, contre 12,4 M€ en option de référence, soit un différentiel de **27,8 M€**.

Artificialisation des sols

Le projet entraîne 25 ha de surfaces artificialisées. Le coût socioéconomique actualisé sur toute la période, associé à l'artificialisation des sols, est estimé selon la méthode de calcul entre 760 k€ et **1,3 M€**

Sanctuarisation d'espaces

Le projet de ZAC prévoit de sanctuariser 44,5 hectares, dont 26,5 hectares de réservoirs de biodiversité, 7 ha de corridors écologiques et 11 ha de lisières agroforestières. Le gain socioéconomique actualisé sur toute la période, associé à la préservation des sols, s'élève à 2,3 M€ en option de projet et 1,2 M€ en option de référence. Le différentiel de gain s'élève donc à **1,1 M€**.

Emissions de GES dues à l'exploitation des bâtiments de la ZAC, du Campus et de la ZAE (pendant 3 ans)

La consommation énergétique de la ZAC est moins élevée en option de projet qu'en option de référence, générant ainsi un gain socioéconomique lié aux émissions de GES d'exploitation de 24 M€. Cette économie d'émissions de GES est principalement due à la prise en compte de solutions d'énergies renouvelables en option de projet.

Emissions de GES dues à l'entretien des bâtiments de la ZAC, du Campus et de la ZAE (pendant 3 ans)

Les émissions de la ZAC liées à l'entretien en option de projet sont plus élevées qu'en option de référence, en raison d'un entretien de surfaces plus importantes. Le différentiel entre option de projet et de référence représente un coût socioéconomique de **37,1 M€**

Emission due aux déplacements pendant l'exploitation de la ZAC

Le projet de ZAC repose sur une programmation diversifiée proposant logements, commerces, équipements, activités et services. Il s'agit de bâtir un quartier vivant, une ville des courtes distances où l'ensemble des besoins de déplacement du quotidien peuvent se faire facilement à pied, à vélo ou en transports en commun.

La localisation d'une offre conséquente de logements neufs s'inscrit dans cet objectif de rééquilibrage des fonctions urbaines inscrit dans les documents de planification SAR et PLUI qui vise à contrer le phénomène de polarisation exercée par Mamoudzou et permet en outre de soutenir la crédibilité des projets d'émergence de l'offre de transport en commun.

Agriculture Dans un contexte dans lequel les contrôles menés par le service de l'alimentation de la DAAF, révèlent une utilisation généralisée de pesticides illicites, en particulier dans les cultures maraîchères informelles, le projet prévoit des d'espaces dédiés à la production bio d'arbres fruitiers et aux

maraîchages, au plus près des lieux de consommation. Les baux ruraux seront soumis à des obligations en matière d'intrant et d'épandage.

Le projet prévoit en plus de cette agriculture urbaine un projet agricole qui vient réduire la perte des espaces agricoles lié au projet urbain. L'encadrement de ce projet agricole permet d'éviter un grignotage des espaces naturels incontrôlés et permet ici également via les baux ruraux d'encadrer les pratiques culturelles et les intrants.

4.4. ETUDE DE VULNERABILITE AUX CHANGEMENTS CLIMATIQUES

Au-delà de la limitation des effets du changement climatique, les territoires doivent également faire preuve de résilience face aux changements déjà observés.

L'impact de la hausse des températures sur l'inconfort thermique dans les bâtiments et la qualité de vie ainsi que sur le secteur agricole

Pour atténuer le phénomène d'îlot de chaleur urbain (ICU), le projet prévoit la prise en compte de l'aérodynamisme dans les trames urbaines, l'implantation des bâtiments, leur épanelage et leur forme ; la végétalisation des espaces extérieurs en s'appuyant sur le rôle du végétal dans les flux de chaleur et de vapeur d'eau dans la ville (ombrage, ventilation, taux d'humidité de l'air et réduction de l'effet lot de chaleur...).

L'impact attendu de la hausse du niveau marin sur les réseaux de transport et les bâtiments, soit le secteur économique du territoire

Ouangani constitue la seule commune de Mayotte non littorale.

L'impact attendu du changement climatique sur la qualité et la disponibilité de la ressource en eau.

Les modifications climatiques des dernières années et celles attendues mettent en évidence la fragilité du système d'approvisionnement et de production en eau potable.

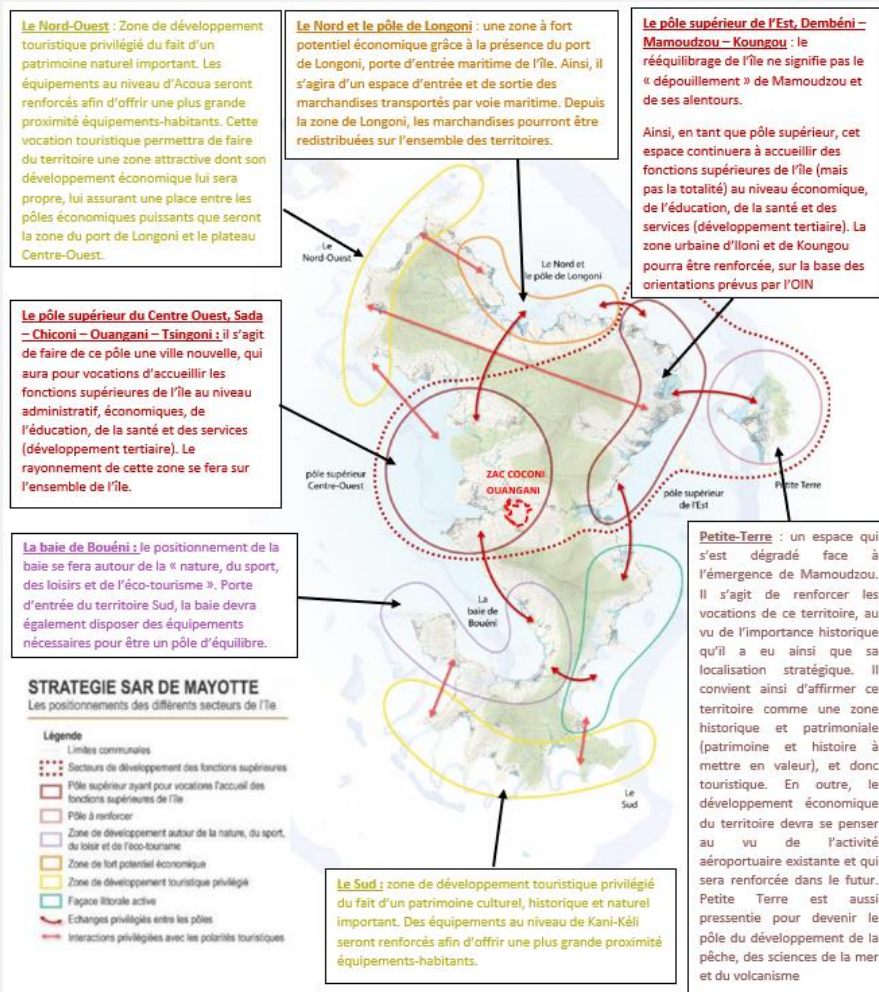
Si les opérations ne sont pas réalisées dans le cadre de cette ZAC, elles le seront par ailleurs, potentiellement avec des opérations individuelles dispersées sur le territoire. Le projet permet de rassembler une grosse programmation au sein de la ZAC Coconi avec des réseaux neufs et ainsi des pertes limitées dans le réseau.

Par ailleurs, le projet prévoit des mesures d'économie d'eau au moyen de son CPAUPE : espèces adaptées au stress hydrique, réserves d'irrigation incorporées au bâti, eaux de toitures sont collectées et stockées dans des cuves souterraines intégrées dans les fondations des constructions.

5. COMPATIBILITE DU PROJET

Thèmes	Compatibilité	
	PLANS, PROGRAMMES ET DOCUMENT DE PLANIFICATION	
PADD	<p>Le PADD de Mayotte est un document majeur pour l'avenir économique et environnemental de l'île de Mayotte.</p> <p>La zone d'étude est localisée en espace à vocation naturel et agricole. Les espaces, les sites et les paysages caractéristiques du patrimoine naturel et culturel et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques doivent faire l'objet de mesures de protection et de mise en valeur.</p>	<p>→ La création de la ZAC n'est pas compatible avec le PADD</p>

Thèmes		Compatibilité
	La partie zones d'activités n'est pas compatible avec le PADD car celui-ci interdit la création de nouvelles ZAE de plus de 5 ha hors de la proximité immédiate de la plateforme portuaire de Longoni.	
SAR / SMVM	Le SAR/SMVM de Mayotte est en cours d'élaboration, Un des objectifs principaux du SAR en projet est de réorganiser le territoire autour notamment du pôle supérieur du centre Ouest Sada- Chiconi – Ouangani -Tsingoni. Il s'agit du secteur dans lequel s'inscrit le projet, et sur lequel il s'agit de faire une ville nouvelle qui aura pour vocation d'accueillir les fonctions supérieures de l'île, au niveau administratif, économiques, de l'éducation, de la santé et des services. Le rayonnement de cette zone se fera sur l'ensemble de l'île.	En dépit de l'absence d'approbation du SAR, les acteurs de Mayotte ont entériné ce projet de territoire et le PLUi l'a décliné à son échelle.



SCOT	Mayotte ne dispose pas de SCOT.	/
------	---------------------------------	---

Thèmes		Compatibilité
PLUi - Zonage	<p>Le PLUi a été approuvé le 13 juillet 2023. Sur le périmètre d'étude élargi (périmètre de la DUP), La zone d'étude est classée pour 15,2ha en zone urbaine U, pour 89.66 ha en zone A, pour 37 ha en zone AU et 27.39ha en zone N.</p>	<p>On observe que si la moitié Nord du projet urbain concerne des zones UB (Extensions récentes) et AU du PLUi, la moitié Sud impacte quant à elle majoritairement des zones A (Agricole) et N (zones naturelle sensible) au PLUi.</p> <p>Le projet n'est pas compatible avec le règlement du PLUi. Une mise en compatibilité par Déclaration de Projet est projetée.</p>
<p>Mayotte ZAC Coconi Ouangani</p> <p>Périmètres Périmètre de la ZAC Coconi</p> <p>PRO PLAN GUIDE Lots et voies</p> <p>URBANISME Plui Zac Coconi U AUc N A</p> <p>Source : ORTHOPHOTO MAYOTTE 2020 MBr -n°4703105 - Janvier 2025</p>		
PLUi - OAP	<p>Trois Orientations d'Aménagement et de Programmation sont décrites dans le périmètre. L'OAP 1 pour une Zone d'Activités Economiques ; l'OAP 4 pour de l'habitat/équipements et commerces... ; l'OAP pour de l'habitat, équipement/ERP et activités économiques</p>	<p>Le projet de ZAC Coconi Ouangani qui englobe ces 3 OAP permet d'assurer la meilleure cohérence d'ensemble sur le grand quartier.</p>
PLUi - PADD	<p>Le PADD décline notamment objectifs en matière d'habitats d'emploi, de services et de développement économiques et agricoles</p>	<p>L'aménagement de la ZAC répond aux objectifs de du PADD</p>

Thèmes		Compatibilité
PluiH	Action 1 du PLUih : Production de logements / 2000 à 2300 logements sur Ouangani Action 10 du PLUih : Parmi les 2300 lgts produits à Ouangani, 460 soit LTAS, 575 LAS et 115 en accession maitrisée	Le projet qui projette sur 125 ha plus de 1 800 logements + 750 logements étudiants, soit 2 550 logements environ, participe grandement aux besoins décrits au PLUih sur Ouangani à l'horizon 2030.
Plan Stratégique Développement EPFAM	Le plan se veut agir pour le développement urbain conformément à la planification territoriale voulue par le projet de SAR.	Le projet est conforme au plan
Plan de déplacement	Le Plan Global de Transports et de Déplacements (PGTD) de Mayotte réalisé en 2018 prévoit la mise en place dès 2019 d'un réseau de transports en communs à l'échelle de l'île, Le projet de création d'un réseau de bus urbain à l'échelle de la 3CO s'appuie sur deux lignes : Une ligne Nord-Sud entre Mliha et Coconi (ligne 1) et un bouclage entre Coconi et Sada (ligne 2)	Le projet prévoit et organise la desserte de ces lignes dans la ZAC
OIN	Le secteur d'étude a fait l'objet d'une étude de définition d'Opération d'Intérêt National en 2019-2020 pour développer l'habitat pour accompagner la croissance démographique et la résorption des bidonvilles et pour structurer une armature d'équipements et services publics de proximité	Le plan guide de la ZAC Coconi Ouangani respecte les orientations programmatiques de cette étude
SDAARM	Le Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte identifie la zone d'étude	La zone d'étude est classée en partie en zone agricole à potentiel faible à modéré
REGLEMENTATION RELATIVE A L'EAU		
SDAGE	Un SDAGE 2022-2027 est approuvé	Le projet prévoit des mesures en compatibilité avec le SDAGE
SAGE	Le département de Mayotte ne possède pas de SAGE.	/
PPR	La commune de Ouangani ne dispose pas d'un Plan de Prévention des Risques multirisques mais un porté à connaissance présente les aléas. La DEAL décrit que le même règlement est appliqué aux aléas sur l'ensemble du département	Le projet d'aménagement urbain s'écarte des zones à risques forts. Seule la voie d'accès est très partiellement concernée par un risque fort inondation, ce que permet le

Thèmes		Compatibilité
		règlement type d'un PPRn de Mayotte.
SDEAU	En 2013, un schéma directeur d'assainissement des eaux usées (SDAEU) unique a été réalisé dans le périmètre des 17 communes du SIEAM. Il permet de définir la stratégie globale de l'assainissement de Mayotte 20 ans	Une STEU a été réalisée, STEU du centre. Le raccordement du secteur d'étude à la station n'est pas encore opérationnel.
SDEDCH	Le schéma directeur d'eau à destination de la consommation humaine (SDEDCH) a été finalisé en 2021	de Mayotte décrit qu'à l'horizon 2050 Mayotte présente un déficit de ressource de l'ordre de 52 000 m ³ /j. Il sera nécessaire de rechercher et de mettre en service annuellement 1 900 m ³ /j. Plusieurs actions sont projetées au SDECH dont certaines concernent le périmètre : il s'agit de renforcement du réseau AEP sur Ouangani et Coconi et de la mise en route d'un forage AEP sur le secteur d'étude.
DECHETS		
PRPGD	Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD) de Mayotte	Le maître d'Ouvrage répond aux actions qui le concernent et veillera à travers la réalisation du CPAUPE que les opérateurs des lots soient également mobilisés sur les actions décrites au plan.

6. ANALYSE DES IMPACTS DU PROJET ET DES MESURES DESTINEES A LES EVITER, LES REDUIRE, LES COMPENSER

Ce chapitre présente les impacts du projet sur les différents thèmes présentés dans le diagnostic de l'état initial et décrit les mesures qui permettent d'éviter (E), de réduire (R) et de compenser (C) ces effets.

On décrit dans ce rapport des mesures d'évitement en exploitation **ME EX** et en travaux **ME TR**

On décrit dans ce rapport des mesures de réduction en exploitation **MR EX** et en travaux **MR TR**

On décrit dans ce rapport des mesures de Compensation en exploitation **MC EX** et en travaux **MC TR**

On décrit dans ce rapport des mesures d'Accompagnement en exploitation **MA EX** et en travaux **MA TR**

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE									
Climat Changement climatique	Le territoire se développe dans un climat chaud et sec qui induit de nombreuses problématiques en lien avec les autres thématiques (risques, ressources en eau, îlot de chaleur...).	Travaux	Les effets de la chaleur sont particulièrement prégnants sur un chantier	Fort, temporaire	/	MR TR1. Les entreprises appliqueront des mesures de prévention des risques professionnels liés aux grandes chaleurs : Pauses régulières, aides mécaniques à la manutention, sources d'eau fraîche potable à proximité des postes de travail, bases vie rafraîchies.	Faible, temporaire	/	Faible, temporaire
		Exploitation	La densification du tissu urbain induit une minéralisation supérieure à l'état actuel ce qui augmente localement l'effet d'îlot de chaleur urbain. Les apports solaires sont très conséquents sur le site d'étude et vont engendrer une surchauffe des bâtiments. La toiture constitue la surface la plus sollicitée avant les façades Est, Nord, puis Ouest et Sud.	Fort, permanent	/	MR EX1. Limitation des surcharges thermiques par des dispositifs de protection solaire efficace MR EX2. Orientation des bâtiments pour profiter des vents dominants et conception des locaux ventilés naturellement MR EX3. Généralisation de l'usage des brasseurs d'air efficaces dans tous les locaux à usage prolongée ; MR EX4. Limitation des charges thermiques internes par la mise en place d'équipements efficaces ; MR EX5. Végétalisation importante des abords de bâtiments, des axes et des espaces non urbains pour profiter de l'évapotranspiration de la végétation environnante MR EX6. Colorimétrie des surfaces au sol et en façades constitue un moyen efficace de limiter l'albédo ¹ par l'utilisation de teinte claire MR EX7. Limitation de l'usage de matériaux ayant une forte inertie thermique (béton, pierre, etc.) MR EX8. Chaque bâtiment fera l'objet d'une étude technique d'optimisation du confort thermique visant à réduire, voire à éliminer le recours à la climatisation. La recherche d'une baisse du différentiel de température permettra également de limiter les apports en froid nécessaires à certains types de stockages	Faible, permanent	/	Faible, permanent
Relief	L'élévation du terrain varie entre 70 et 160 m NGM. La partie la plus basse est située au niveau de la RN2 au Nord, tandis que la partie la plus	Travaux	Le projet s'appuie sur le terrain naturel et les opérations de logements s'implantent sur des terrains en pentes d'environ 25 % maximum. Le tracé des voiries s'intègre au plus près du terrain naturel, à l'exception de l'accroche nord où	Modéré	/	MR TR2. Si le plateau a été prioritairement investi, le projet urbain a cherché à optimiser l'occupation des sols dans une recherche de	Faible, temporaire	/	Faible, temporaire

¹ Fraction d'énergie solaire réfléchi sur une surface

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
	élevée est située au sud-est de la zone d'étude. Un réseau de plateaux est présent en cœur de site.		des déblais / remblais importants seront nécessaires afin de limiter la pente à 10% pour faire passer les bus. Le calcul des déblais remblais sera réalisé en AVP/PRO et présenté dans l'évaluation environnementale de réalisation de ZAC			densification et de faire la ville compacte, aux distances accessibles à la mobilité douce. L'implantation du bâti a ainsi été maximisé sur les pentes. Le projet veille par ailleurs sur l'ensemble de son périmètre à s'appuyer au maximum sur le Terrain Naturel en recherchant l'équilibre des déblais et des remblais.			
		Exploitation	La topographie impacte les circulations douces, l'exploitation des réseaux, les solutions de tampon des eaux.	Modéré et permanent	/	MR EX9. Le maître d'Ouvrage s'assurera auprès des concessionnaires des réseaux d'une pression suffisante sur les réseaux. MR EX10. Les dénivelés des principaux cheminements piétons et voies douces sont choisis adoucis	Faible et permanent	/	Faible et permanent
Pédologie artificialisation et qualité des sols	Au niveau pédologique, la présence de terre végétale sur la zone d'étude est variable, s'échelonnant de quelques centimètres à 0 dans les zones agricoles en raison du phénomène d'érosion et jusqu'à 1 à 2 mètres dans les parties forestières. La zone d'étude présente à l'état initial 2.44 ha d'espaces artificialisés sur son périmètre de 126 ha, soit une artificialisation d'environ 2% du périmètre.	Travaux et Exploitation	Les effets sur l'artificialisation des sols débutent en phase travaux et perdurent en phase d'exploitation. Le projet prévoit une programmation importante sur un périmètre de 126ha environ. Le projet compte 12 ha de surface imperméabilisés par le bâti et 12.2 ha par les voiries. Les sols qui sont aujourd'hui imperméabilisés à hauteur de 1.9%, le seront sur 19.2% environ en phase projet. La surface imperméabilisée supplémentaire est de 20 ha. Dans le contexte actuel de modification du climat et de régression de la biodiversité, les effets d'une perte de 20 ha supplémentaires sont jugés fort.	Fort et permanent	L'évitement en termes d'artificialisation est passé par une optimisation des surfaces : ME EX1. La mutualisation des équipements entre le Campus et l'Arena pour le stationnement et certains équipements du campus...) a permis d'éviter tout un secteur ME EX2. Le projet ZAC s'appuie sur le projet Voie départementale de manière à réduire les infrastructures, et l'artificialisation des sols ME EX3. Enfin, la réflexion d'ensemble a permis d'imaginer un campus qui s'ouvre sur la ville avec des équipements du campus ouverts aux habitants en évitant le doublement des équipements	MR EX11. La densification constitue une réponse à l'enjeu d'artificialisation des sols. La densité de l'opération est de 56 logements par hectare. MR EX12. Les ilots devront enfin conserver une surface perméable dont le % est en cours de définition dans le cadre des études AVP. MR EX13. Le projet veillera, à travers son CPAUPE s'agissant des lots et sur les mesures encadrées par l'Autorisation Environnementale Unique pour les espaces publics, à prescrire dans ces espaces non anthropisés la réalisation d'aménagements paysagers favorables à la vie du sol.	Faible à modéré, permanent	/	Faible à modéré

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
Qualité des eaux superficielles et souterraines	<p>Eau souterraine : Une nappe phréatique a été déterminée de façon intermittente dans les sondages de Géolithe. Un forage est en cours au Nord Est du périmètre. Un hydrogéologue agréé a été sollicité pour déterminer des périmètres de protection de captage de la ressource en eau. L'avis sanitaire décrit un forage Coconi 1 qui recoupe une nappe captive entre 43 m et 133 m</p> <p>Eau superficielle : Le suivi du cours d'eau de Coconi est présenté au SDAGE en vigueur. Un report du bon état global en 2027 a été décrit en raison d'un état écologique médiocre.</p>	Travaux	<p>Risque de pollution accidentelle sur le chantier : fuite ou déversement d'hydrocarbures ou de produits néfastes pour le milieu aquatique.</p> <p>Risque de pollutions chroniques lors du chantier lié à la mise en œuvre de béton, au nettoyage du matériel et des toupies, à l'application de revêtements de surface et d'enduits de protection, au stockage du matériel, à la manipulation de matières dangereuses ou toxiques, aux fuites chroniques des engins de chantier.</p> <p>L'impact potentiel est modéré sur les eaux superficielles et sur les eaux souterraines. En effet, la nappe captive étant située à une profondeur comprise entre 43 m et 133m, le recouvrement est donc important. Le risque est faible de voir des opérations dont la profondeur des excavations est faible d'impacter la ressource souterraine. Ce risque est direct et temporaire</p>	Modéré, direct et temporaire	<p>ME TR1. Les installations de chantiers, les aires de stationnement des véhicules des engins, les aires d'entretien des engins, les cuves de stockage d'hydrocarbures seront positionnées en dehors des aléas inondation et ainsi des cours d'eau, des zones humides, et également des réservoirs de biodiversité, des bassins versants d'alimentation des forages de captage AEP.</p>	<p>MR TR3. Entretien des engins :</p> <p>MR TR4. L'usage de substances toxiques ou dangereuses sera limité au maximum</p> <p>MR TR5. Stockage des produits dangereux hors zone rouge PPRn et hors périmètre de protection du forage.</p> <p>MR TR6. Ravitaillement des engins de chantier.</p> <p>MR TR7. La laitance de nettoyage des engins et outils à béton sera déversée dans des fosses étanches.</p> <p>MR TR8. Les pistes d'accès dans le lit des ravines seront réalisées sur un géotextile étanche</p> <p>MR TR9. Information et formations des entreprises de travaux sur les procédures à suivre en cas de pollution accidentelles, à savoir</p> <p>MR TR10. En fonction des caractéristiques de la pollution, des procédés de traitement des eaux et/ou des sols devront être mis en œuvre</p> <p>MR TR11. Les surfaces de terre végétale mises à nue seront limitées par la mise en place d'une couche provisoire de graves ou de géotextile</p> <p>MR TR12. Compactage des pistes de chantier lors de leur réalisation</p>	Faible, temporaire	/	Faible, temporaire
		Exploitation	<p>Les risques de pollutions en phase d'exploitation sont liés à la circulation sur voiries et à la programmation projetée sur les lots. Si les acquéreurs des lots ne sont actuellement pas connus précisément, il n'est pas prévu dans la zone d'installation classée pour la Protection de l'environnement. Il s'agit de créer un pôle supérieur à usages de logements d'équipements et en partie haute à visée économique.</p> <p>Dans un contexte dans lequel les contrôles menés par le service de l'alimentation de la DAAF révèlent une utilisation généralisée de pesticides illicites, en particulier dans les cultures maraîchères informelles, le projet qui prévoit une dimension agricole marquée est susceptible, à l'instar de la majorité des sites de cultures Mahorais, d'induire des pollutions des sols et des eaux.</p>	Fort, direct et permanent	<p>ME EX4. La mutualisation des équipements constitue une mesure d'économie d'artificialisation des sols, mesure favorable à la gestion hydraulique en exploitation, à l'efficacité des mesures de gestion qualitative des eaux</p>	<p>MR EX14. Les eaux pluviales provenant des toitures seront dirigées le plus possible vers les espaces de jardins arborés ; bassins de phytoremédiation avant surverse aux jardins naturels arborés ; Parcours de l'eau réalisés de manière aérienne, de type noue</p> <p>MR EX15. Les principes qui guident la conception du système de gestion des eaux pluviales sont une utilisation optimisée du potentiel du sol et des plantes ;</p> <p>MR EX16. Le projet prévoit des espaces dédiés à l'agriculture urbaine avec un cahier des charges stricte en matière d'épandage d'intrants.</p>	Faible permanent	/	Faible et permanent
Sur l'hydraulique et les risques inondations	Le bassin versant du périmètre projet est de 185 hectares environ. Ce bassin versant présente une précipitation cumulé annuel	Travaux	Les risques sont liés à la modification des sols qui peut en l'absence de mesure entraîner des augmentations des vitesses sur un sol nu et ainsi des phénomènes d'érosion et de risque anoxique des milieux aval.	Fort, direct et temporaire	<p>ME TR2. Aucun travaux n'est réalisé sur les cours d'eau et les zones humides inventoriées sur le</p>	<p>MR TR13. Les travaux en zone inondable seront réalisés en période sèche ;</p>	Faible, temporaire	/	Faible, temporaire

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
	moyen de 1600 mm sur la période 1981 - 2010 (Météo France). Les aléas inondation fort représentent 11% du périmètre de la ZAC.		Le projet, s'il évite cours d'eau et zones humides, impacte des talwegs, zone inondable décrit dans la cartographie d'aléas des risques. En l'absence de mesure, on risque sur ces zones une augmentation de l'érosion des sols due à la mise à nu des terres, un risque d'entraînement des matériaux de chantier, déchets divers, hydrocarbures et produits chimiques... Au fur et à mesure de l'avancée du chantier, on assistera à une augmentation des débits en lien avec l'augmentation de l'imperméabilisation des sols.		site. Aucune des ravines n'est détruite, bouchée, remblayée, ni déplacée et aucune construction n'est réalisée sur leur emprise.	<p>MR TR14. Les défrichements de masse sont évités. Les défrichements seront réalisés à l'avancement des travaux. Le plan de phasage général est identifié en phase plan guide tel que décrit ci-dessous.</p> <p>MR TR15. Sur les surfaces décapées sont tracées des ornières.</p> <p>MR TR16. Les pistes de chantier sont pré identifiées et compactées lors de leur réalisation ;</p> <p>MR TR17. Mise en œuvre dès le début des travaux de noues de décantation/infiltration reliées à un bassin de décantation qui assurera la gestion des eaux.</p> <p>MR TR18. Mesure de disruption des eaux. Un dispositif visant à dissiper l'énergie au point de rejet des noues est prévu.</p>			
		Exploitation	Le projet artificialise la zone qui passe de 2% à 20% de surfaces artificialisées. L'augmentation des surfaces artificialisées à l'état projet entraîne une augmentation des débits. En l'absence de mesure, ces modifications sur les Bassins entraînent une augmentation des hauteurs d'eau et des vitesses d'écoulement. Ces derniers s'accompagnent d'un risque érosif sur les sols et d'une augmentation des zones inondables.	Fort, direct et permanent	ME EX5. Le projet ne prévoit pas de bâti en zone inondable	<p>MR EX17. Des ouvrages de collecte de type noues pour collectées les eaux des espaces publics</p> <p>MR EX18. Les bassins de rétention sont équipés de fosse de décantation, de cloison siphonide</p> <p>MR EX19. Les ouvrages de collecte et de tampon sont situés en dehors des zones inondables</p> <p>MR EX20. Il est projeté l'installation de pièges à macrodéchets type filet que l'on positionnerait en sortie des bassins</p> <p>MR EX21. La gestion des eaux issues des ilots se fera sur l'ilot lui-même, avec les caractéristiques suivantes : Qfinal : Qétat initial pour toutes les périodes de retour de 2 à 20 ans ; Traitement des eaux avant rejet, dimensionnement des réseaux pour une pluie de période de retour 20 ans</p> <p>MR EX22. Afin de limiter l'imperméabilisation de la ZAC, le CPAUPE présentera en fonction des secteurs des surfaces perméables minimales à atteindre.</p>	Faible permanent	/	Faible permanent

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
Risques naturels	<p>Feu de forêt : Le couvert végétal de la zone d'étude est peu propice aux départs d'incendie.</p> <p>Aléa cyclonique modéré / Aléa sismique : au niveau réglementaire, l'ensemble du département de Mayotte est classé en zone 3 de sismicité « modérée »</p> <p>Aléa maritime et tsunami nul</p> <p>Pour l'aléa inondation, la zone d'étude est traversée par quelques tronçons en aléa fort. Le site est concerné par des aléas forts inondation sur 14ha, soit environ 11% des 126 ha de la ZAC.</p> <p>Pour le risque mouvement de terrain, le site n'est pas concerné par des aléas forts. Les aléas moyens aux glissements de terrains concernent environ 1/3 du périmètre de ZAC.</p>	Travaux	Des événements ponctuels de types cycloniques peuvent constituer des risques majeurs. Les vents forts peuvent projeter les éléments de chantier et causer des dégâts humains et matériels considérables. En cas de pluie intense, les talwegs se mettent en charge et peuvent charrier les engins de chantier ou tout autre éléments situés en zones d'aléas.	Modéré et temporaire	ME TR3. Les installations de chantier seront situées hors zone d'aléas forts.	MR TR19. Pour toute la durée des travaux, afin de protéger le personnel et le matériel, des mesures de sauvegardes seront mises en place. Elles reposent sur les bulletins d'alertes émis par Météo France.	Faible et temporaire	/	Faible et temporaire
		Exploitation	Des événements ponctuels de types cycloniques peuvent constituer des risques majeurs. Les risques en lien avec l'aménagement sont de nature géologique et sismique. Le séisme du 15 mai 2018 a atteint une magnitude de 5,8, la plus forte enregistrée à Mayotte. Les secousses ont fragilisé certaines constructions vulnérables. Mayotte est classée en zone de sismicité 3. La succession de séismes fréquents et répétitifs depuis 2018 dans la zone, combinée à des implantations de bâtiment projetés sur des terrains en pente de sorte à ne pas impacter les sols d'intérêt agronomique, potentialise les risques de désordres sur le bâti.	Modéré et permanent	ME EX6. Le projet écarte tout aménagement des zones d'aléas forts.	<p>MR EX23. Les constructions en projet seront situées hors zones d'interdiction et seront réalisées suivant les normes anticycloniques en vigueur. Sera notamment appliqué le décret n° 2023-1087 du 23 novembre 2023 relatif à la prise en compte du risque de vents cycloniques dans la conception et la construction des bâtiments exposés à ce risque. Le CPAUPE traduira les orientations privilégiées dans le document Cerema Benchmark des constructions para cyclonique.</p> <p>MR EX24. Des poteaux incendies sont aménagés sur la ZAC.</p> <p>MR EX25. Une étude de sol sera réalisée pour déterminer le type de fondations adapté à la préservation du bâtiment et à la sécurité des habitants.</p>	Faible et permanent	/	Faible et permanent
MILIEU HUMAIN									
Démographie et logement	En 2024, 321 000 personnes vivent à Mayotte et les prévisions démographiques des prochaines années nécessitent une réponse adaptée en termes de logements. La production de logement est jugée très insuffisante par la Cour des comptes en 2022	Travaux	Le projet entraîne la suppression de quelques habitations en durs et en tôles.	Modéré, temporaire	/	MR TR20. Une enquête foncière et sociale est engagée auprès de l'ensemble des habitants pour déterminer les besoins et proposer des solutions de relogement adaptées.	Positif, temporaire	/	Positif, temporaire
		Exploitation	<p>Le plan guide projette la suppression de 8 logements en dur et une vingtaine de logements en tôle.</p> <p>Pour assurer une production de logements importante et répartie sur l'ensemble de la 3CO et répondre à la transition démographique amorcée de la 3CO, l'offre résidentielle du projet représentera plus de 60 % de l'offre globale : plus de 1 800 logements + 750 logements étudiants, soit 2 550 logements environ, en compatibilité avec l'action 1 et le PLUi habitat</p>	Positif et permanent	/	MR EX26. Les ateliers de concertation ont fait ressortir un certain nombre de projets immobiliers dans le périmètre de la ZAC. Ces porteurs de projet ont exprimé leur inquiétude et leur crainte de ne pas pouvoir développer leur projet. L'EPFAM et le groupement de MOE ont précisé que la programmation de ces projets semble être en cohérence avec les intentions du plan guide et qu'une démarche partenariale est envisagée.	Positif et permanent	/	Positif et permanent

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
Économie et emploi	Sur la 3Co comme ailleurs à Mayotte, l'emploi est fortement dépendant du secteur public et l'est de plus en plus : Plutôt rares et plus souvent précaires, les emplois offerts sont en outre inégalement répartis sur le territoire mahorais. Avec 22000 emplois, Dembeni-Mamoudzou, concentre ainsi 75 % du nombre total d'emplois de l'île.	Travaux	Le chantier génère une demande importante de main d'œuvre et par conséquent des créations d'emplois. Il est estimé un nombre d'emplois directs créés de 668 emplois et un nombre d'emplois indirects créés de 200 emplois	Positif, temporaire	/	MA TR1. Des heures d'emploi en insertion seront également mobilisées, comme le prévoit les clauses sociales des marchés de l'EPFAM.	Positif, temporaire	/	Positif, temporaire
		Exploitation	Le Plan Guide estime un potentiel d'entreprise entre 240 et 320 dans la ZAE de Coconi et un potentiel d'emploi estimé entre 900 et 1200 à son endroit. Sur la polarité économique autour de l'Arena et du Campus, il est estimé un potentiel de 1050 emplois : 700 emplois sur le Campus et 350 dans les commerces liés aux commerces projetés sur le secteur Balcon de Ouangani. Notez également la proximité des projets de la cité administrative et Agropolis qui représentent environ 700 emplois.	Positif et permanent	/	Le projet constitue en soi une mesure	Positif et permanent	/	Positif et permanent
Énergie et Gaz à Effet de Serre	La production d'électricité à Mayotte repose essentiellement sur les moyens thermiques fossiles. La part des énergies renouvelables dans le mix électrique reste faible par comparaison à la plupart des autres zones non interconnectées (ZNI) et s'élève à 5 % en 2018	Travaux	est attendu une émission de +196 708 tonnes d'équivalent CO2 pour la construction du programme de la ZAC (21.8ha de Surface De Plancher (SDP). C'est assez majeur puisque ça représente environ 30% d'une année d'émission à Mayotte. En revanche, les travaux s'étalant sur au minimum 15 ans, cela représente donc environ 2% des émissions d'une année d'émission à Mayotte.	Fort temporaire	/	MR TR21. Les matériaux utilisés pour la construction des bâtiments seront recherchés issus de filières locales et biosourcées, notamment la brique en terre compressée (BTC).	Fort	/	Fort
		Exploitation	A partir du programme de construction projeté au plan guide, il est fait une estimation des besoins énergétiques de 8 082 MWh/an. Les surfaces artificialisées pour le projet de ZAC sont de 25 hectares. Le coût socioéconomique sur toute la période d'exploitation est estimé à 1,3 M€. Il est par ailleurs estimé des émissions annuelles de 5447 tonnes de CO2 à partir de l'année 2043 pour l'entretien/rénovation de la ZAC Le gain socioéconomique sur toute la période, associé à la sanctuarisation des espaces s'élève à 1,1 M€.	Fort Permanent	/	MR EX27. Promouvoir des formes urbaines permettant de limiter les flots de chaleur urbains avec des formes urbaines structurées autour d'un projet végétal fort et une artificialisation limitée (seul 20% des 126 ha du périmètre sont artificialisés). MR EX28. Viser l'exemplarité insulaire mahoraise en matière de développement durable et de maîtrise des énergies à travers la réalisation d'éco-quartiers labellisés MR EX29. Une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables a été réalisée conformément à la réglementation. Cette étude présente un scénario 1 qui se détache, parmi les scénarios considérés et qui permettrait de couvrir environ 39% des besoins totaux de la ZAC avec des énergies renouvelables avec l'utilisation de climatiseurs couplées à l'autoconsommation PV, ainsi que du solaire thermique. La mise en œuvre de cette mesure ne dépend pas de la présente opération et le Maître d'ouvrage s'assurera à travers son CPAUPE de l'engagement des opérateurs au regard des prescriptions.	Modéré	/	Modéré
Usages de l'eau	L'enjeu d'alimentation en eau potable constitue un enjeu majeur sur l'île. cette ressource produite.	Travaux et exploitation	Le projet entraîne une augmentation des usagers de la zone et ainsi des besoins en eau potable. On estime à 1650m3/j les besoins AEP liés à la ZAC	Modéré permanent	/	MR EX30. La qualité du projet en tant qu'écoquartier constitue une garantie quant aux économies d'eau : techniques	A décrire en phase AEU	/	A décrire en phase AEU

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
	<p>Pour pallier au manque d'eau sur l'île, un effort d'investissement important devra être porté sur les infrastructures de prélèvement et de production de nouvelles ressources. Cependant, au vu de la faible</p> <p>Au droit du secteur d'étude, le schéma SDEDCH prévoit une opération de travaux de renforcement des canalisations d'adduction</p> <p>Deux nouveaux forages sont par ailleurs présents pour l'un dans le périmètre (Coconi 1 / commune de Ouangani) et le second en bordure Est à du périmètre projet. Des arrêtés de protection de forage sont en cours d'approbation.</p>		<p>Coconi. Ce besoin sera affiné en phase AVP/PRO du projet.</p> <p>Un scénario privilégié est de prévoir le renforcement du réservoir de ONGOUJOU et une extension de la canalisation existante F150 le long de la RN2.</p>			<p>hydro-économiques, et aux potentielles réutilisation des eaux grises</p> <p>MR EX31. Le projet prévoit l'implantation d'espèces adaptées à la sécheresse et ainsi économe en eau.</p> <p>MR EX32. L'arrosage sera fait en fonction du taux de dessèchement du sol. Un arrosage plus espacé dans le temps, mais non superficiel sera privilégié.</p> <p>MR EX33. Des réserves d'irrigation pourront être incorporée au bâti. Ce point sera précisé dans le CPAUPE.</p> <p>MR EX34. Les réseaux AEP seront neufs et les pertes sur les réseaux faibles.</p> <p>MR EX35. La gestion de la pression dans les réseaux sera soignée. Cette gestion est considérée comme la solution la plus efficace pour réduire les fuites.</p>			
Eaux usées	<p>Le territoire est équipé de plusieurs STEP dont une STEP CENTRE, STEP intercommunale de capacité T1 de 11 250 EH; extensible à long terme à 33 750 EH</p> <p>La STEU T1 est réalisée mais la chaîne de transfert est encore en cours de réalisation.</p>	Travaux et exploitation	<p>Le besoin en assainissement de la ZAC est estimé de : 1800lgs + 4000 étudiants = 9 200EH</p> <p>Si on considère que le besoin ZAC vient s'ajouter aux projections d'évolutions de la population, la capacité maximale de la STEP pourrait être atteinte à l'horizon 2032-2035.</p> <p>Le territoire de la 3Co devra anticiper une extension des capacités épuratoires de son territoire à l'horizon de mise en service globale de la ZAC</p>	Modéré et permanent		<p>MR EX36. Les réseaux EU sont des réseaux séparatifs, neufs</p> <p>MR EX37. Les réseaux EU subiront des tests d'étanchéité avant mise en service</p> <p>MR EX38. Un contrôle de branchement au réseau d'assainissement collectif sera automatiquement réalisé</p>	Faible, permanent	/	Faible, permanent
Agriculture	<p>Il est identifié un grand espace à usage agricole d'une surface totale de 121,27 hectares sur les 126,50ha du périmètre d'étude.</p> <p>Selon nos enquêtes, le périmètre d'étude est occupé par des exploitations professionnelles orientées vers les marchés de ville et le marché paysan de Coconi et des exploitations de polyculture vivrière associée à du petit élevage.</p> <p>Nous estimons que le périmètre du projet de ZAC est occupé par environ 90 micro-exploitations agricoles</p>	Travaux et exploitation	<p>Le projet de création de la ZAC de Coconi prévoit la suppression de 42,75 ha de terres dédiées à l'activité agricole, nous estimons donc que ces aménagements entraîneraient la disparition de 32 exploitations agricoles de 1,34 hectares en moyenne. La mise en œuvre des mesures de protection d'espaces naturels sensibles sur une surface de 31,39 ha entrainera par ailleurs la disparition supplémentaire de 23 exploitations agricoles.</p> <p>C'est ainsi 74 ha d'espaces agricoles qui sont impactés par le projet de ZAC et ses zones de conservation de la biodiversité.</p>	Fort permanent	<p>ME EX7. Le périmètre opérationnel est réalisé hors zone d'intérêt fort du SDAARM</p>	<p>MR EX39. Création de 21 fermes urbaines</p> <p>MR EX40. Aménagement de 98 jardins vivriers urbains au sein de l'opération</p> <p>MR EX41. Plantation d'espèces arbustives nourricières dans les lisières agricoles</p>	Impact résiduel neutre à positif	/	Impact résiduel faible à positif

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
Patrimoine historique et culturel	Absence de Monument historique. Le PLUi nous indique par ailleurs l'absence de vestige ou secteur archéologique d'intérêt. La population décrit qu'historiquement le site a été très utilisé en culture d'ylang. Des distillateurs sont encore présents sur la zone.	Travaux et exploitation	Sans	Nul	/	/	Nul	/	Nul
Mobilité	La D8 constitue le seul accès au village de Ouangani. La commune de Ouangani, composée de 5 villages constituant 3 pôles villageois, génère actuellement, près de 31'000 déplacements journaliers. Le seul réseau de transport collectifs organisé actuellement sur la 3Co est celui des transports scolaires. En l'absence de réseau de transports en communs, celui-ci est informel et repose sur les taxis brousse collectifs.	Travaux	Nous ne disposons pas en phase plan guide d'une description des travaux. Nous déduisons ici via le phasage une réalisation des travaux qui va débiter par la réalisation de l'axe Nord Sud depuis la Nationale 2. Ces travaux entraineront des perturbations limitées sur la mobilité avec l'accroche sur la Nationale 2. Ces éléments seront précisés au stade PRO et à l'occasion du dépôt de l'Autorisation Environnementale Unique	Modéré, direct et temporaire	/	MR TR22. Les travaux devront assurer un maintien de la circulation et des accès. Les travaux seront réalisés par demi-chaussée. MR TR23. Les travaux devront assurer le maintien de la circulation piétonne, en toute sécurité.	Modéré, direct et temporaire	/	Modéré, direct et temporaire
		Exploitation	A terme, la ZAC devrait générer près de 42'000 déplacements journaliers supplémentaires, soit une augmentation de 135% par rapport à la situation actuelle (soit plus du doublement des flux). Le projet de ZAC génère de nombreux déplacements auxquels les politiques publiques prévoient de répondre en proposant une offre en transports collectifs attractive. Cette dernière devra s'appuyer à court terme sur le mode bus et les taxis (rabattement courte distance) et pourra évoluer à plus long terme avec l'arrivée du métro-câble.	Impact modéré avec mise en place des politiques public de transport	/	MR EX42. La trame active de la ZAC offre des liaisons directes là où le réseau viaire fait des détours en raison de la topographie. Les cheminements sont confortables, larges pour permettre de circuler à plusieurs de front, éclairés et ombragés. MR EX43. 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	Fonction de l'avancée des politiques publiques en matière de transports	/	Fonction de l'avancée des politiques publiques en matière de transports
Foncier	Sur Ouangani, plus de la moitié du foncier appartient à des propriétaires privés, le département et l'Etat se partageant 45% de la superficie communale. La commune en possède presque 2%. Le Département est propriétaire d'une partie du périmètre de la ZAC. Le reste étant constitué de parcelles privées.	Travaux et exploitation	Le projet nécessite de nombreuses acquisitions foncières. Dans un contexte de dureté foncière sur le site envisagé pour la réalisation du futur projet, l'EPPFAM a mobilisé l'outil de DUP réserve foncière	Fort, permanent	/	De nombreux contacts avec les propriétaires sont réalisés en amont de la procédure de DUP Ces échanges se poursuivent.	Modéré	/	Modéré
Qualité de vie Air	Des campagnes de mesures par tubes passifs portant sur le dioxyde d'azote (NO2) ont été réalisées. Il ressort de ces	Travaux	En phase chantier, la pollution émise par tous les matériels roulants ainsi que les groupes électrogènes, les compresseurs... est considérée comme non négligeable momentanément. Le	Modéré et temporaire	/	MR TR24. Pour limiter les effets du chantier sur la qualité de l'air, les mesures à mettre en œuvre sont les suivantes : Arrosage de surfaces	Faible, temporaire	/	Faible, temporaire

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
	campagnes de mesure des concentrations de dioxyde d'azote nettement en-dessous de l'objectif de qualité fixé par la réglementation Française, hormis le long de la route Nationale où le niveau respecte l'objectif de qualité de 40 µg/m3 mais dépasse le niveau recommandé par l'OMS de 10 µg/m3.		terrassement est l'un des postes principaux d'émission de poussières sur un chantier. Ces poussières sont en particulier des PM10, des PM2.5. Peu d'habitations sont situées à proximité du périmètre projet.			terrassées ; vitesse des engins de chantiers limitée à 30 km/h ; brulage des déchets de chantier interdit ; adaptation aux vents ; bâcher le chargement des camions.			
		Exploitation	La variation de concentrations en NO2 sur la bande d'étude globale entre les scénarios état initial et projet met en évidence l'augmentation des concentrations aux abords des voies créées dans le cadre de l'aménagement de la ZAC. Les valeurs limites de la réglementation ainsi que les valeurs guides OMS sont respectées sur l'intégralité de la zone.	Modéré		Lorsque les résultats seront affinés en phase de réalisation de la ZAC, il s'agira de vérifier l'absence d'impact sur les établissements sensibles projetées dans la ZAC. Des mesures de réduction tel qu'un recul de ces établissements vis-à-vis des axes pourraient alors être prises lorsque les trafics auront été ajustés.	A décrire en AVP	/	A décrire en AVP
Qualité de vie Bruit	L'ambiance sonore au droit des points de mesure PR1 et PR2, situés à proximité routière, peut être considérée non modérée de jour comme de nuit. À l'inverse, l'ambiance sonore au droit du point de mesure PR3, situé à proximité de lotissements, peut être considérée modérée de jour comme de nuit	Travaux	Les chantiers constituent une activité bruyante et émettrice de vibration. Néanmoins le secteur est distant des habitations.	Modéré direct et temporaire	/	MR TR25. L'approche retenue consiste à limiter les émissions sonores des matériels utilisés et encadrer l'ensemble des acteurs du chantier de sorte qu'ils prennent le maximum de précautions vis-à-vis de cette nuisance.	Faible temporaire	MA TR2. Un autocontrôle régulier du chantier devra être effectué par les entreprises	Faible, temporaire
		Exploitation	Comme pour l'état initial, les résultats de la modélisation montrent une contribution sonore plus importante au droit des principaux axes. Concernant l'analyse des impacts des nouveaux axes, à savoir le prolongement de l'avenue Mkarafouni (D1), et la liaison entre la route du centre et l'avenue Zakia Madi (D8), il est nécessaire de s'assurer que la contribution sonore de la voie nouvelle est inférieure à 60 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit. Les premiers résultats ne montrent pas de dépassement sur les habitations existantes dans ces secteurs, cependant, ces calculs seront à affiner une fois les trafics sur ces axes ajustés en phase réalisation. Concernant les habitations futures, la distance pour laquelle la contribution sonore est de 60 dB(A) de jour et 55 dB(A) de nuit. est d'environ 20m. Cette distance sera affinée ultérieurement.	Fort		MR EX44. Concernant les habitations futures, il sera nécessaire de privilégier un éloignement des bâtiments de ces axes, avec une définition d'une distance pour laquelle la contribution sonore respecte les seuils réglementaires. Les premiers résultats montrent que cette distance est d'environ 20m. Cette distance sera affinée ultérieurement en phase AVP -réalisation de ZAC MR EX45. Il est préconisé de privilégier les bâtiments d'activité et commerciaux proches des routes, afin de créer un écran pour les bâtiments d'habitations. MR EX46. Enfin, si ces mesures ne suffisent pas à assurer un respect des seuils réglementaires en façade des habitations, une réduction de vitesse à 30 km/h pourra être appliquée sur les nouvelles infrastructures routières.	A décrire en AVP	/	A décrire en AVP
Qualité de vie - Insécurité	L'insécurité (Insee) est une préoccupation majeure des Mahorais. Une très forte augmentation des faits de délinquance depuis 2008 est rapportée : entre 2008 et 2019. Le « sentiment d'insécurité » est ipar ailleurs important, 5 à 6 fois plus que les habitants de la métropole. Le milieu scolaire n'est pas épargné. Les établissements scolaires sont victimes d'intrusions de « délinquants», les cars	Travaux	Le secteur du BTP n'est pas épargné par les vols, le vandalisme (engins de chantier incendiés) et l'insécurité. Ces mauvais comportements représentent des impacts sensibles sur la capacité de travail, les moyens de travail et les cadences de travail.	Fort, temporaire	/	MR TR26. Gardiennage de chantier	Modéré, temporaire	/	Modéré, temporaire
		Exploitation	Le projet vise néanmoins au développement économique de Mayotte et à travers lui à donner aux jeunes de Mayotte des perspectives, des opportunités économiques à leur majorité. En effet, le système de formation comme le tissu économique mahorais ne fournissent pas, à l'heure actuelle, les conditions d'une intégration réussie pour ces nombreux jeunes. Le projet de ZAC Coconi constitue une réponse majeure à ces enjeux avec la réalisation d'un	Impact positif, permanent	/	Le maître d'ouvrage dispose dans la réalisation de son opération de plusieurs leviers pour sécuriser l'espace public MR EX47. Percevoir les signes qu'il existe un garant des lieux. MR EX48. S'orienter facilement. Le projet prévoit un tracé des voiries qui s'inscrit dans la continuité des villages et s'appuie majoritairement sur le tracé des	Modéré	/	Modéré

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
	scolaires sont la cible de jets de pierres.		campus d'importance Départementale, d'une salle de spectacle d'importance Départementale, d'un pôle urbain équipés en écoles, en commerces, activités, en équipements sportifs et culturels...			<p>pistes existantes, pistes déjà connu par la population. Les voies en impasse n'existent pas.</p> <p>MR EX49. Garder un contrôle visuel lors de ses déplacements. Le piéton qui voit loin se sent généralement plus en sécurité. Plusieurs adaptations du projet permettent de ne pas opposer les enjeux de conservation de la biodiversité et les enjeux de sécurité : espaces préservés situés dans les fonds de vallée. Ils n'empêchent pas les vues depuis les zones urbaines et réservoirs de biodiversité qui ne sont globalement pas traversés</p> <p>MR EX50. Bénéficier d'une surveillance naturelle. Le projet organise la centralité comme une «ville vivante». Les lieux confidentiels ont été évités et la morphologie urbaine introduisant majoritairement dans un même espace, piétons, voitures vélos etc., permet de favoriser la mise à vue des pratiques des habitants, et donc la sûreté de l'environnement urbain.</p>			
Qualité de vie - risque	Comme l'ensemble de Mayotte, le secteur en projet est sensible aux épidémies de dengue. La leptospirose est par ailleurs endémique à Mayotte.	Travaux	Les zones de travaux constituent des zones de risques vectoriels majorées compte tenu des potentiels zones d'accumulation d'eau (déchets, bâches, stockage de matériaux...)	Modéré et temporaire	/	<p>MR TR27. Les entreprises de travaux devront s'engager dans les actions de prévention d'apparition de gîte larvaire.</p> <p>MR TR28. Information du personnel sur les risques liés aux maladies transmises par les moustiques.</p>	Faible	/	Faible
		Exploitation	Un projet urbain constitue une augmentation du potentiel de risques en lien avec l'anthropisation des sols, le développement de déchets, le tassement des sols, les pratiques agricoles à proximité des habitations...	Modéré, permanent	/	<p>MR EX51. Le projet prévoit la réalisation de réseaux en noues d'infiltration, ouvrages peu favorables à la prolifération des gîtes larvaires. Ils seront entretenus régulièrement</p> <p>MR EX52. Le temps de séjour de l'eau dans les bassins sera inférieur à 7 jours</p> <p>MR EX53. Les réservoirs de stockage des systèmes d'utilisation d'eaux impropres à la consommation humaine sont non translucides. Ils sont couverts, n'altèrent pas la couleur, l'odeur, sont munies de grille anti-moustiques de mailles de taille inférieure ou égale à 1 millimètre.</p> <p>MR EX54. La lutte contre les rats devra également avoir lieu selon les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2965 du 4 août 2006.</p>	Faible	/	Faible

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
Déchets	En lien avec une croissance démographique rapide et une consommation de plus en plus importante, les quantités de déchets ont augmenté de 85 % en 12 ans. À Mayotte, 98 % des DMA sont enfouis. Surtout, les dépôts ou les décharges sauvages se multiplient. En effet, avant septembre 2024, aucune déchetterie, ni aucun centre de tri (à l'exception de celui de Star Mayotte qui traite le tri.) n'existait. La nouvelle installation de stockage de déchets non dangereux (ISDND) de Dzoumogné, aux normes, accueille les déchets collectés de l'île. Conçue pour réceptionner 30 années de déchets, elle se remplit plus vite que prévu et pourrait être saturée dans 15 ans.	Travaux	<p>En France le secteur du bâtiment génère environ 46 millions de tonnes de déchets par an.</p> <p>Dans le cadre du projet, les déchets inertes (gravats, terres non polluées, béton) et les déchets industriels banals (plastiques, cartons, ferrailles, emballages) constitueront à priori les plus gros volumes (en moyenne, environ 75% pour les déchets inertes et 21% pour les déchets non dangereux)</p> <p>Le volume d'extraction de terres du périmètre sera évalué en phase de réalisation de ZAC</p>	Modéré, temporaire	<p>Le levier principal est la limitation à la source.</p> <p>ME TR4. Le CPAUPE incitera à investir la filière du réemploi de matériaux, notamment la réutilisation des matériaux de déconstruction et les matières premières générées par la préparation des terrains et les terrassements (terre, bambous, tôles, etc.)</p> <p>ME TR5. Le CPAUPE décrira l'obligation de sélectionner les matériaux robustes en priorité pour assurer la pérennité des constructions et ainsi éviter des travaux de réhabilitation prématurés.</p>	<p>MR TR29. Au niveau des terres excavées, le projet cherchera la réutilisation au maximum des terres du site. Le Maître d'Ouvrage veillera à travers la réalisation du CPAUPE que les opérateurs des lots soient également mobilisés cette action.</p> <p>MR TR30. Chaque maîtrise d'ouvrage a l'obligation d'inscrire son opération dans le cadre d'une démarche de chantier à faible impact environnemental qui fait l'objet d'une charte chantier dédiée et contractuelle.</p> <p>MR TR31. Les abords du chantier et des installations de chantier devront être tenus parfaitement propres (pas de papier, débris, ferrailles, bidons...).</p> <p>MR TR32. Mobiliser la commande publique pour appliquer des critères environnementaux et sociaux adaptés au territoire dans les marchés publics. Il.</p> <p>MR TR33. Promotion des modes de fabrication et de construction moins générateurs de déchets ou permettant la valorisation.</p> <p>MR TR34. Obligation de suivi et de traçabilité des flux de déchets via les Bordereaux de Suivi des Déchets (BSD).</p> <p>MR TR35. L'EPFAM inscrira le tri des déchets comme exigence obligatoire dans les CCTP et le CPAUPE imposera cette action aux opérateurs des lots.</p>	Faible, temporaire	MA TR3. Contrôle de la filière déchet dans le cadre du suivi environnemental de chantier	Faible, temporaire
		Exploitation	<p>Le projet vise à créer un nouveau pôle urbain au centre Ouest de Mayotte. Il s'accompagnera d'une production de déchets proportionnelle au nombre de logements, d'équipements d'entreprise qu'il se propose d'aménager.</p> <p>Rappelons les ordres de grandeur : 2400 logements dont 600 pour les étudiants, une salle de spectacle d'importance départementale, un campus, des groupes scolaires, une zone d'activité économique, une centralité de commerce, mosquée...</p>	Fort et permanent	/	<p>MR EX55. La collecte des ordures ménagères et des recyclables secs des ordures ménagères sera réalisée par le SIDEVAM en porte à porte.</p> <p>MR EX56. Citeo, qui assure la collecte et le recyclage des emballages et des papiers à Mayotte, aménagera sur le périmètre plusieurs points de collecte. En effet Citeo assure la collecte et le recyclage des emballages et des papiers à Mayotte.</p> <p>MR EX57. Les intrants agricoles sont réduits via les obligations inscrites dans les baux ruraux</p> <p>MR EX58. Les entreprises seront responsables de l'élimination de leurs déchets d'activités (DAE).</p> <p>MR EX59. Le compostage individuel est une pratique à organiser dans les prescriptions du CPAUPE.</p>	Faible et permanent	/	Faible, permanent

Milieu cible	Enjeu à l'état initial	Impacts par phase		Impact brut	Mesure d'évitement	Mesures d'accompagnement, de réduction	Impact résiduel	Mesure de compensation ; Mesures de suivi	Impact résiduel
						<p>MR EX60. Le Maître d'ouvrage pourra inciter l'installation d'une recyclerie dans le projet urbain via ses appels à projet. Cette mesure est en cours d'étude et sera précisée en phase réalisation.</p>			
Paysage	<p>Le périmètre d'étude épouse par l'Ouest les villages de Barakani, Hapandzo et Coconi, lesquels forment un ensemble urbain continu. Ces trois villages sont installés sur les hauts de la commune de Ouangani, à l'est. Si Barakani Hapandzo et Ouangani au Sud sont assez urbain, Coconi est très différent. Il s'agit d'un secteur très arboré et les cultures et plantations horticoles alentours, perceptibles depuis la route nous plongent au cœur de la campagne mahoraise</p> <p>Les vues offertes sur et depuis la zone d'étude sont exceptionnelles avec des cours d'eau tel que le Mro Coconi qui draine un versant typique du modèle du jardin mahorais dans lequel les cultures vivrières prennent la forme d'agro-forêt.</p>	Travaux et exploitation	<p>On perd un paysage au ressenti naturel (pré Chido) pour un paysage plus urbain qui accueille une nouvelle centralité d'intérêt Départementale.</p> <p>Le projet qui prévoit 237 000 m2 de Surface de Plancher, 2400 logements, une salle de spectacle d'importance départementale, un campus, des groupes scolaires, une zone d'activité économique, une centralité de commerce, une mosquée...ne peut se faire sans marquer sensiblement le paysage.</p> <p>Le projet s'est montré toutefois économe puisque cette importante programmation n'occupe en termes d'artificialisation des sols que 20% du périmètre de 126 ha, contre 2% artificialisés à l'état initial.</p> <p>Le projet ne se pose pas au hasard. Il cherche à tisser des liens avec les villages en s'appuyant sur les sentiers existants. Le projet conserve les réservoirs de biodiversité et les corridors matérialisés par les fonds de talwegs et maximise la préservation de la vocation agricole du site et ses paysages de jardins mahorais.</p> <p>Les espaces publics sont voulus qualitatifs et le projet urbain s'organise en plusieurs sous-ensembles qui s'adaptent à la fois aux différentes situations géographiques (plateaux, pentes, vues, végétations...) mais également aux situations urbaines variées. Ces sous-secteurs présentent une multitude d'ambiances et offrent ainsi des situations paysagères riches et diversifiées.</p>	Modéré, permanent	<p>ME EX8. Le projet a abandonné la constructibilité sur l'ensemble des secteurs sur lesquels l'intérêt de biodiversité était fort et très fort et ce faisant à préserver la lisibilité des vallons. Le fond de la vallée constitue un couloir vert qui oriente et fédère les vues. Les grands réservoirs de biodiversité ménagés sur le site rendent compte au niveau visuel de la cohérence du paysage naturel</p>	<p>MR EX61. Protection des arbres remarquables conservés tiendra compte des effets du cyclone Chido.</p> <p>MR EX62. Le projet s'accompagne d'un large programme de plantations présenté en phase de réalisation de ZAC avec la prise en compte des effets du cyclone Chido sur l'existant.</p> <p><u>Dans les lots</u>, le CPAUPE de la ZAC encadre l'aménagement dans les lots et plusieurs mesures sont favorables au paysage :</p> <p>MR EX63. Perméabilité. Le CPAUPE est en cours de rédaction. Il va prescrire un % minimal d'espaces en pleine terre.</p> <p>MR EX64. La palette végétale à l'intérieur des îlots doit favoriser les végétaux indigènes et endémiques et elle doit surtout absolument éviter les plantes envahissantes de l'île.</p> <p>MR EX65. La végétation devra comporter en tout point une variété d'essences et doit être travaillée sur trois strates</p> <p>MR EX66. Le CPAUPE intégrera la nécessité d'un entretien conséquent les 5 premières années,</p>	Faible et permanent	/	Faible et permanent

MILIEU NATUREL –Liste des mesures d'atténuations (ERC) en fonction des habitats et des espèces impactées.

Groupes	Unités écologiques	Enjeux	Impacts bruts	ECO ME TR1	ECO MR TR1	ECO MR TR2	ECO MR TR3	ECO MR TR4	ECO MR TR5	ECO MR TR6	ECO MR TR7	ECO MR TR8	ECO MR TR9	ECO MR EX1	ECO MR EX2	Impacts résiduels	ECO MC TR1	ECO MC TR2	ECO MA TR1	ECO MA TR2	ECO MA TR3	ECO MA EX1	ECO MA EX2
Habitat	F4.11 : Forêt marécageuse à <i>S. tenuifolia</i> et <i>R. farinifera</i>	Très Fort	Nul	X							X	X	X		X	Nul			X	X		X	
Habitat	F4.21.3 Ripisylves et prairies humides	Très Fort	Nul	X							X	X	X		X	Nul		X	X	X		X	
Habitat	G1.A2.3 : Boisements secondaires mésophiles	Fort	Fort	X							X	X	X		X	Fort	X		X	X	X	X	X
Habitat	G2.2 : Agroforêts mésophiles	Modéré	Modéré	X							X	X	X		X	Modéré	X		X	X	X	X	X
Habitat	G1.2 : Cultures intensives plus ou moins diversifiées	Faible	Faible	X							X	X	X		X	Faible			X	X		X	
Habitat	G1.12 : Prairies mésophiles post-cultures	Faible	Faible	X							X	X	X		X	Faible			X	X		X	
Habitat	H1.2 : Jardins et Parcs	Faible	Faible	X							X	X	X		X	Faible			X	X		X	
Habitat	Espaces artificialisés ou fortement anthropisés	Négligeable	Négligeable	X							X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Viguieranthus subauriculatus</i>	Fort	Fort	X		X					X	X	X		X	Modéré	X		X	X	X	X	X
Flore	<i>Mimusops coriacea</i>	Fort	Fort	X		X					X	X	X		X	Modéré	X		X	X	X	X	X
Flore	<i>Calophyllum inophyllum</i>	Fort	Fort	X		X					X	X	X		X	Modéré	X		X	X	X	X	X
Flore	<i>Cayratia imerinensis (Baker) Desc.</i>	Modéré	Modéré	X		X					X	X	X		X	Faible			X	X		X	
Flore	<i>Ceratopteris cornuta (P. Beauv.) Lepr.</i>	Modéré	Négligeable	X							X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Cyperus difformis L.</i>	Modéré	Négligeable	X							X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Ipomoea aquatica Forssk.</i>	Modéré	Négligeable	X							X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Lomariopsis pervillei Mett. ex Kuhn</i>	Modéré	Négligeable	X							X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Platynerium alcorni Desv.</i>	Modéré	Modéré	X		X					X	X	X		X	Faible			X	X		X	
Flore	<i>Pteris linearis Poir.</i>	Modéré	Modéré	X		X					X	X	X		X	Faible			X	X		X	
Flore	<i>Pyrostria heliconioides Mouly</i>	Modéré	Négligeable	X		X					X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Selaginella fissidentoides (Hook. et Grev.) Spring</i>	Modéré	Négligeable	X		X					X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	<i>Stenochlaena tenuifolia (Desv.) T. Moore</i>	Modéré	Négligeable	X		X					X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	
Flore	26 espèces (<i>Pyrostria anjouanensis</i> , <i>Polysphaeria multiflora</i> , <i>Phyllarthron</i>)	Faible	Faible	X		X					X	X	X		X	Négligeable			X	X		X	

PROGRAMMATION

Dans un objectif de rééquilibrage du territoire de Mayotte, le projet de ZAC de Coconi contribuera à développer le pôle supérieur du centre-ouest de Mayotte : Accueil des fonctions supérieures de l'île.

Près de 240 000 m² de Surface De Plancher SDP sont développés :

- L'offre résidentielle représente plus de 60 % de l'offre globale 1 800 logements + 750 logements étudiants, soit 2 550 logements environ.
- La part d'équipements est importante (environ 23% de l'offre globale), elle comprend le Campus Universitaire, l'ARENA, 4 groupes scolaires, une mosquée...
- Les activités économiques (bureaux, ateliers...), les commerces et les services représentent près de 14% de l'offre

Incidences sur le réchauffement climatiques entre l'option de projet et l'option de référence

- Les émissions de GES des travaux de la ZAC représentent un différentiel monétarisé de **27,8 M€ (coût)**
- Le site entraîne une artificialisation des sols de 25 hectares : différentiel monétarisé : **coût de 1,3M€.**
- Le projet de ZAC prévoit de sanctuariser 44,5 hectares. Le différentiel de **gain s'élève donc à 1,1 M€.**
- Emissions de GES dues à l'exploitation des bâtiments de la ZAC pendant 3 ans : Le différentiel de **gain s'élève donc à 24 M€** si le scénario de l'étude ENR est approuvé
- Emissions de GES dues à l'entretien des bâtiments de la ZAC pendant 3 ans. Le différentiel entre option de projet et de référence représente un **coût socioéconomique de 37,1 M€**

Aspect social : Le projet vise au développement économique de Mayotte et à travers lui à donner aux jeunes de Mayotte des perspectives. Le projet constitue une réponse majeure à ces enjeux avec la réalisation d'un campus d'une salle de spectacle, d'un pôle urbain équipés en écoles, en commerces, en équipements sportifs et culturels

Mobilité active : Le projet porte une attention particulière à la qualité des cheminements piétons et cycles afin de favoriser les déplacements doux pour les déplacements courte distance (cheminements confortables, sécurisés). Les déplacements internes à la ZAC seront principalement orientés vers les modes actifs : la trame active offrant des liaisons directes là où le réseau viaire fait des détours en raison de la topographie.

Mobilité : Le projet renforce le désenclavement de Ouangani.

Le projet de ZAC génère de nombreux de placements auxquels les politiques publiques prévoient de re pondre en proposant une offre en transports collectifs attractive. Cette dernière devra s'appuyer à court terme sur le mode bus) et pourra évoluer à plus long terme avec l'arrivée du métro câble. La ZAC organise l'arrivée de ces modes de transports (PEM, arrêt de bus, compatibilité routière

Site présentant des habitats d'une grande richesse :

Présence d'enjeux très forts pour les prairies humides, les ripisylves, et les forêts marécageuses. **Ils sont préservés**

Les boisements secondaires mésophiles et l'agro forêt constitue également des enjeux fort et modéré.

Présence de nombreuses espèces végétales à enjeux forts

Présence de nombreuses espèces animales à enjeux forts.



- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique
- Lisière agroforestière

44,5 hectares de surfaces sanctuarisées :

- dont 26,5 hectares de réservoirs de biodiversité
- 7 ha de corridors écologiques
- 11 ha de lisières agroforestières

La mise en place de ces mesures fait l'objet d'une mesure ECO MC1 estimé à 2,8M€
La gestion des espaces de renaturation fait l'objet d'une mesure ECO MA EX2 estimé à 50k€/an

Le suivi écologique des mesures fait l'objet d'une mesure ECO MA EX1 estimé à 50k€/an
Le suivi de l'état biologique et hydraulique de zones humides fait l'objet d'une mesure ECO MC2 estimé à 25k€/an

Prise en compte du forage Coconi 1 et des Périmètres de protection de captage en cours de définition

Espace agricole

Le projet de ZAC prévoit d'aménager 19 ha dédiés à la pratique agricole au sein du site. Ces 19 ha sont répartis :

- en 20 à 21 fermes urbaines
- 98 jardins familiaux de 200 m².

Ces espaces à vocation agricole sont complétés par **11 ha de lisières agroforestières** denses qui joueront un rôle de zone tampon entre espaces agricoles et espaces naturels protégés. Ces lisières sont plantées d'espèces arbustives nourricières

- Logement
- Activités productives / Bureaux
- Equipements / Commerces / Services
- Campus Universitaire
- Parking en superstructure
- Rez-de-chaussée actif
- Place / Placette / Cheminement
- Jardin / Sport / Jeux
- Espace agricole
- Réservoir de biodiversité
- Corridor écologique
- Lisière agroforestière
- Vue à valoriser

6.1. IMPACTS CUMULES

Plusieurs avis de l'autorité environnementale ont concerné des projets de Maitrise d'Ouvrage EPFAM en 2023 et 2024. Ces projets résultent de la mise en œuvre par l'EPFAM du projet territorial de rééquilibrage prévu par le projet de SAR de Mayotte et décliné dans les PLUi des intercommunalités. Ces projets de ZAC et de ZAE sont complémentaires et ont été projetées de façon équilibrée sur le territoire de Mayotte.

Outre les impacts positifs que présentent ces projets sur le développement de Mayotte, sur son économie, sur les réponses aux besoins de logements, d'équipements, et également de perspectives pour la jeune population Mahoraise, ces projets présentent individuellement des impacts que chacun des projets a chercher à éviter, à réduire voire à compenser dans le cadre de la réalisation des études environnementales. Il n'appartient pas à l'évaluation environnementale du projet de ZAC de faire l'analyse environnementale du projet de territoire porté par le SAR, néanmoins il s'agit de s'assurer pendant la phase travaux de l'absence d'impact cumulés sur la mobilité, sur les nuisances air et bruit, sur l'approvisionnement

Cette analyse des phases travaux sera pratiquée en phase AEU lorsque le prévisionnel de réalisation des travaux sera renforcé. Les projets sont présentés ci-après.

2024 :

Réalisation de la Zac Mjini-Héritage et la mise en compatibilité du PLU de la commune de Bandrélé (976)

Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Doujani sur la commune de Mamoudzou, à Mayotte - Avis délibéré n° 2024-038 adopté lors de la séance du 13 juin 2024 -

Zone d'aménagement concerté (Zac) « Écoparc des Badamiers » à Dzaoudzi- Labattoir (976).

Aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) Malamani à Chirongui à Mayotte (976)

2023 :

Zone d'aménagement concerté (ZAC) pour aménager la zone d'activités économiques (ZAE) Ironi Bé à Dembeni à Mayotte

2022 : Zone d'aménagement concerté (Zac) Mjini-Héritage sur la commune de Bandrélé à Mayotte (976) ; Zone d'aménagement concerté (ZAC) de Doujani sur la commune de Mamoudzou à Mayotte (976) ; Zone d'aménagement concerté (Zac) Tsararano Dembéri sur la commune de Dembeni à Mayotte (976)

7. EVOLUTION PROBABLE DE L'ENVIRONNEMENT : SCENARIO DE REFERENCE ET SCENARIO AU FIL DE L'EAU

La réforme de l'évaluation environnementale du 3 août 2016 introduit la notion du scénario de référence. Il est décrit comme l'évolution probable de l'environnement en cas de mise en œuvre du projet. À contrario, le scénario au fil de l'eau traduit une évolution probable de l'environnement en l'absence de mise en œuvre du projet.

Certaines thématiques à enjeux étudiées dans la description de l'état actuel de l'environnement sont présentées ci-après et les interactions susceptibles d'exister décrites :

Thèmes	Scénario au fil de l'eau	Scénario de référence
Construction de logements <u>Logements privés et sociaux</u>	Certains personnes ne seraient pas délogées Certains futurs habitants resteraient dans des logements insalubres ou à faible niveau de confort A noter que les surfaces naturelles actuelles pourraient être « grignotées » de façon informelle	Construction de logements sociaux, intermédiaires et libres : 1 800 logements Plusieurs types d'habitats (collectifs, intermédiaires, individuels + étage, sol, pente, etc.) A destination des habitants de la commune (Ouanganiens) et de personnes venant d'ailleurs
Construction de logements <u>Logements étudiants</u>	Le CROUS construirait également des logements étudiants en l'absence de la ZAC Certains étudiants habiteraient plus loin du Campus	Campus à rayonnement régional Les 600 logements étudiants sont prévus par le CROUS sur le campus (≈10% des effectifs étudiants du campus) Les étudiants sont logés à proximité de leur campus (en logement-étudiant du CROUS ou dans des logements de la ZAC)
Construction de logements <u>Logements Agri</u>	Certains agriculteurs (qui auraient des terres agricoles en option de référence) habiteraient plus loin de leurs exploitations agricoles	Les agriculteurs habitent à proximité de leur exploitation
Mobilité <u>Axe Nord Sud</u>	Désenclavement de Ouangani « isolé » (i.e. sans projet urbain)	Désenclavement de Ouangani, renforcé par le projet urbain de la ZAC
Mobilité <u>Rééquilibrage</u>	En l'absence de mise en œuvre du projet de territoire, Mamoudzou continue à polariser les déplacements et la saturation des déplacements s'amplifie	Dans un objectif de rééquilibrage du territoire de Mayotte, le projet de ZAC de Coconi contribuera à développer le pôle supérieur du centre-ouest de Mayotte : Accueil des fonctions supérieures de l'île (administratives, économiques, éducatives, de santé et des services) et accueil de la population (création de logements).
Mobilité <u>Voies de desserte de la ZAC</u>	L'Arena, le Campus, la ZAE et les autres équipements publics auraient été desservis de manière moins optimisée et sans accès à la ZAC (projet de voie de contournement du Département uniquement, tronçon sud non optimisé dans le cadre du projet urbain)	Les voies de desserte permettent un accès à la ZAC Des voies douces sont prévues pour une « ville courtes distances »
Création d'un nouveau pôle de vie	Les équipements publics n'auraient pas été réalisés La mosquée ou mairie annexe n'aurait pas été construite Les écoles n'auraient pas été construites. Les élèves auraient été à l'école dans de mauvaises conditions d'apprentissage, avec un système de rotation (cours en demi-journées)	Création d'une vie de quartier améliorant le climat social/ Création d'une grande place belvédère / Création d'une esplanade des connaissances / Liaison piétonne entre les 2 places / Création de plusieurs placettes / parvis des écoles Création d'une crèche, jardin ludique Construction d'une mosquée ou d'une mairie annexe Construction de 3 groupes scolaires (écoles du premier degré), en réponse aux besoins de la ZAC et de la commune de Ouangani

Activités économiques	<p>Pas de développement économique, ni de création d'emplois</p> <p>Sans la ZAC, certains commerçants se seraient implantés ailleurs tandis que d'autres seraient au chômage</p>	<p>Commerces & services accueillis sur la ZAC</p>
Activités agricoles	<p>L'espace occupé par la future ZAC accueillerait une pratique agricole vivrière, notamment informelle</p>	<p>Surfaces agricoles artificialisées par le projet de ZAC : 42 ha environ</p> <p>18 ha au cœur du projet + 32 ha sur la frange sont dédiés en grande partie à l'agriculture professionnelle.</p> <p>Certains nouveaux lots dans la ZAC disposeront d'espaces cultivés (agriculture vivrière)</p> <p>La proximité des exploitations agricoles avec les logements des agriculteurs permet de renforcer la sécurité des exploitations en diminuant le risque de vols.</p>
Projets connexes Campus Arena ZAE	<p>Le dimensionnement du Campus aurait été similaire à celui de l'OP, à un coût plus élevé et livré plus tardivement (hypothèse 3 ans plus tard)</p> <p>L'Arena aurait été faite à l'identique (à l'exception des places de stationnement), livrée dans les mêmes délais, à un coût plus élevé</p> <p>La ZAE aurait été faite quasiment à l'identique, à un coût plus élevé et plus tardivement (hypothèse : 3 ans plus tard)</p>	<p>Les projets s'intègrent dans la ZAC, l'emprise foncière est limitée/optimisée avec notamment une mutualisation des places de stationnement</p> <p>Le campus sera livré entre 2 et 5 ans plus tôt</p>
Artificialisation des sols	<p>Pas d'artificialisation des sols tels que prévu par le projet de ZAC. En l'absence de projet, il est néanmoins probable que l'artificialisation avance de façon formelle tel que prévu au PLUi ou de façon informelle...</p>	<p>Surfaces artificialisées pour le projet de ZAC : 25 hectares (données Interland, sept. 24)</p>
Espaces naturels	<p>L'hypothèse posée est de 50% de risque de destruction des espaces en option de référence,</p>	<p>44,5 hectares de surfaces sanctuarisées, dont 26,5 hectares de réservoirs de biodiversité, 7 ha de corridors écologiques et 11 ha de lisières agroforestières</p>

8. ANALYSE DES METHODES D'EVALUATION

8.1. METHODES MISES EN ŒUVRE

Une démarche itérative d'études et de concertations : La réalisation de l'étude d'impact de création de ZAC a été réalisée en étroite relation avec la Maitrise d'Ouvrage EPFAM et sa Maitrise d'œuvre urbaine conduite par INterland. Le groupement de maitrise d'œuvre environnementale a suivi de près les réflexions pour s'assurer de la bonne prise en compte des enjeux établis et également pour pouvoir rendre compte dans le cadre de l'évaluation environnementale du chemin parcouru par le projet, des raisons des différents choix opérés.

La concertation réalisée également dans les premières phases du projet et avec des moyens larges et didactiques a permis d'appréhender la manière dont les résidents s'approprient aujourd'hui la zone, pour de l'agriculture, pour des déplacements, et de découvrir également la mémoire du secteur, les usages plus lointains. Cette concertation a mis en évidence l'attente forte du public qui voit dans ce projet de ZAC une opportunité pour la ville de Ouangani de devenir mieux équipée et de se désenclaver. Une concertation a été menée également avec les différents acteurs sur le territoire : les Eaux de Mayotte et l'ARS sur la compatibilité du projet avec le projet de forage AEP de Coconi, sur la STEP centre, le Département et ses maitrises d'œuvres urbaines et environnementales sur l'ARENA et le contournement routier de Ouangani, l'Université pour l'aménagement de son Campus, la DEAL sur les procédures et la prise en compte des différents enjeux, la DAAF sur l'impact agricole et les mesures de compensation, les naturalistes de Mayotte sur les mesures de gestion des milieux naturels...

8.2. IDENTIFICATION DES DIFFICULTES RENCONTREES

Le groupement de Maitrise d'œuvre Environnementale qui réalise cette évaluation environnementale a été associé aux étapes clés du projet et c'est à partir du travail de description des enjeux à l'état initial que la Maitrise d'œuvre urbaine a préfiguré le Plan Guide de la ZAC, en particulier sur les aspects biodiversité et agricole. La coordination entre la maitrise d'ouvrage et les deux maitrises d'œuvres a permis nous le pensons de répondre aux enjeux de façon proportionnés conformément à la démarche Evitement Réduction Compensation. Le travail doit continuer sur les phases ultérieures...

8.3. AUTEURS DE L'ETUDE

Sous la conduite de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM)

Sophie BAUDOUX, chargée d'opérations aménagement urbain ; Abdoulatuf ATTOUMANI, chargé d'opérations aménagement urbain ; Hugo HALIMI, chargé d'opérations aménagement urbain ; Nesrine OUKOULOU, chargée de missions en agriculture urbaine et périurbaine ; David VANCAUTEREN, directeur stratégie agricole

Bureau d'études ARTELIA : Matthias BRENIER, Chef de projet pour la réalisation de la présente étude d'impact et la coordination avec la Maitrise d'Ouvrage, la Maitrise d'œuvre urbaine et les différents acteurs ; Anne Laure GAUDIEUX, chef du pôle environnement de la Réunion pour le contrôle qualité ; Isabelle GOY, Emmanuelle REY et Mélanie MAGNAND pour les aspects sanitaires et acoustiques ; Benjamin ORCONNEAU, pour l'étude de potentiel en énergie renouvelable

Bureau d'étude CYNORKIS Dominique HOAREAU, Lisa SPENLE, Marc Roussin, écologues

CITIZING – Evaluation Socio-Economique : Sabine Hubert et Louis Guillet pour l'évaluation socio-économique

Hawa Nils PARAGOT, ingénieur d'études responsable pôle études et réglementaire

Consultante agriculture Aurélie Hoffmann, Consultante Développement et Structuration des Filières Agricoles et Agroalimentaires pour l'EPA

Maitrise d'œuvre urbaine mandataire Interland : Les interlocuteurs principaux : Joséphine BONTE et Julien MILTHIEUX, urbaniste