

## AVIS DU CONSEIL NATIONAL DE LA PROTECTION DE LA NATURE

art. L411-1 et L411-2 du livre IV du code de l'environnement

Référence Onagre du projet : n°2023-12-39x-01369 Référence de la demande : n°2023-01369-031-001

Dénomination du projet : PROJET DE CREATION DE LA ZAC DE DOUJANI

### **Demande d'autorisation environnementale - Date de mise à disposition :**

Lieu des opérations : Département : Mayotte -Commune(s) : 97600 - Mamoudzou.

Bénéficiaire : EPFAM

### MOTIVATION ou CONDITIONS

Le pétitionnaire a déposé un dossier constitué des pièces suivantes :

- un courrier de saisine du CNPN par la DREAL
- un Projet d'aménagement de la ZAC Doujani / Mamoudzou Pièce C-3, 226 p.
- un résumé non technique de l'étude d'impact Aménagement de la ZAC de Doujani Pièce C-2 44p.
- Une Etude d'Impact – Stade réalisation de ZAC / Aménagement de la ZAC de Doujani Pièce C-2, 415p.
- Le Rapport DEAL 2023-01369
- Formulaire cerfa 13614 01
- Formulaire cerfa 13616 01
- Formulaire cerfa 13617 01

### **Historique**

Ce projet s'inscrit dans une nécessaire évolution de l'aménagement de Mayotte. Les zones urbanisables sur l'île sont de plus en plus limitées, notamment du fait des risques et qui dans le cas présent réduisent fortement le potentiel d'extension urbaine. Le doublement prévisible de la population sur les trente années à venir, ne peut donc pas se traduire globalement par un doublement de la tache urbaine actuelle, ce qui ne pourrait se faire qu'au détriment des espaces naturels et des espaces cultivables.

Le projet d'aménagement de la ZAC de Doujani, localisée au Sud du village de Mtsapéré (commune de Mamoudzou), est implanté sur une superficie de 50,98 hectares. La zone est considérée comme développement stratégique. Elle est située à l'entrée Sud de la capitale au centre de Mamoudzou et reliée par la voie rapide du terre-plein de Mtsapéré.

Une opération d'aménagement urbain avait été lancée en 2009 et abandonnée suite à un déséquilibre financier. Le périmètre s'étend sur les zonages urbains (UA), à urbaniser (AUp1, AU2) et naturels (N, Ns) du PLU de Mamoudzou.

Le périmètre de ZAC intègre le village existant de Doujani, la rivière et le coteau situés au Sud. Ces derniers sont actuellement l'objet d'une urbanisation diffuse et croissante, qui s'effectue au détriment des zones végétalisées de berge et du coteau, ainsi que des espaces agricoles.

Le futur quartier, qui a vocation à devenir l'un des premiers écoquartiers de Mayotte, accueillera 791 nouveaux logements, 208 logements en renouvellement, des équipements publics et culturels (34 564m<sup>2</sup>), des commerces (3 269m<sup>2</sup>), ainsi que des activités tertiaires et artisanales (8 010m<sup>2</sup>). Il est également prévu la reconstruction de 106 logements sur les coteaux, en solution partielle de relogement in situ, suite à la démolition de l'habitat précaire sur les coteaux. Les coteaux auront une vocation agricole sur les pentes à l'exception du secteur déjà mité qui sera urbanisé et une vocation naturelle sur la crête, tandis que la rivière bénéficiera de travaux de renaturation et de mise en valeur.

Le périmètre de la ZAC de Doujani occupait initialement une surface d'environ 60 hectares. Une première version de dossier de création avait été proposée en 2019 et l'étude d'impact associée avait fait l'objet d'un avis de la MRAE de Mayotte le 12 novembre 2019.

Le programme initial proposait environ 2 000 logements à construire pour une surface de plancher de 150 000 à 165 000m<sup>2</sup>, une surface de plancher d'environ 10 000 m<sup>2</sup> réservée à de futurs équipements publics en rez-de-chaussée des immeubles, ou sur des parcelles dédiées, des surfaces de plancher dédiées à des activités de services, tertiaires, artisanales, commerciales pour environ 11 000 m<sup>2</sup>.

L'EPFAM a décidé au deuxième semestre 2020 de remanier le périmètre de ZAC et son contenu pour des raisons budgétaires et de gestion du relogements des habitants des bidonvilles.

Les études AVP du projet réalisées au premier trimestre 2021 ont porté sur un projet urbain revu à la baisse en termes de surfaces urbaines comme de nombre de logements.

Le programme de la ZAC a été revu entre la phase création de la ZAC et la présente phase de réalisation. L'étude d'impact est donc actualisée en conséquence. Les principales évolutions recensées sont les suivantes : (i) Urbanisation progressive du coteau (Maintien et restructuration de certains secteurs bidonvillisés), (ii) Aménagement de la route de la Crête, augmentation du potentiel constructible (dérogation PPRN), (iii) Reboisement moindre de la crête du coteau, (iv), Repositionnement de la rue de la Carrière, (v) Déplacement de la passerelle, (vi) Modification des bassins de rétention et de collecte des eaux de ruissellement.

### **Raison impérative d'intérêt public majeur**

La raison impérative d'intérêt public majeur est bien développée dans ce dossier. Elle s'appuie sur le besoin de répondre à une croissance démographique soutenue en offrant de nouveaux espaces aptes à l'accueil de logements en réduisant le logement insalubre.

Le projet vise aussi à répondre à l'objectif de rééquilibrer le développement urbain de l'agglomération en renforçant le secteur sud. Ce point est discutable en regard au trafic routier surchargé sur cet axe Sud.

La vallée est très représentative de la géographie de Mayotte, avec des forts enjeux environnementaux et paysagers, une topographie contrainte, des pressions anthropiques avec une installation d'un habitat précaire qui prolifère le long de la rivière et sur certains versants du coteau. La route d'accès à la carrière et le trafic des poids-lourds constituent une autre forme de pression.

### **Absence de solutions alternatives**

L'analyse des variantes n'est pas développée sur une recherche d'autres sites. Les solutions alternatives ont essentiellement été analysées sur l'emplacement des constructions et voiries sur le site.

### **Nuisance à l'état de conservation des espèces concernées**

Le projet sous estime la protection du maki ou Eulemur fulvus mayottensis (espèce protégée classée VU) qui ne figure pas dans les formulaires Cerfa, alors que les aménagements vont fortement impacter son habitat. La diminution des surfaces forestières poussent les makis à coloniser les milieux agricoles et ripisylves qui sont encore des milieux boisée avec une importante ressource alimentaire (arbres fruitiers, lianes, ...). L'abattage des arbres de moins de 40 cm va profondément perturber les milieux, les habitats et les ressources de pas mal d'espèces (avifaune, chiroptères, lémuriers, ...), l'aménagement du cours d'eau et de l'agroforêt le jouxtant sont aussi des éléments de dégradations des habitats de ces espèces. Les nuisances générales du projet sont sous-estimées.

### **Avis sur les inventaires et les documents**

L'essentiel des observations d'inventaires a été réalisé en 2018 (7 visites en 2018, 5 et 2 jours en 2021, 1 en 2019). Les observations ont été réalisées sur les 50,98 hectares. Ces inventaires sont anciens pour prendre correctement en compte la situation environnementale dynamique du secteur. Toutefois, un passage en 2023 a permis de localiser sur le site vittala en plus de Doryopteris concolor déjà localisé dans la ripisylve. Cela montre l'intérêt d'efforts supplémentaire dans la prospection pour caractériser de façon efficace la diversité biologique locale.

### **Estimation des impacts**

Un important travail a été produit sur l'estimation des impacts, mais il se limite au site du projet et n'aborde pas les impacts cumulés dans l'environnement proche ou moyennement proche. Une carte localisant les zones de protection (par exemple Znieff) serait utile. Il reste des risques inondation de faible à fort sur la zone, des risques submersion marine faible à fort sur la bordure Est du périmètre, des risques feu de forêt faible à moyen sur la zone et la zone d'étude est concernée par le risque de cyclones.

Le risque sismique est estimé modéré, mais en 2018 Mayotte a été confrontée à une activité sismique exceptionnelle dite « en essai ». L'ensemble des risques associés au déboisement et terrassements peut avoir un effet cumulé qui n'est pas évoqué.

« La création de la route de la crête et de la rue des coteaux engendrera des terrassements en déblais importants, jusqu'à 12m environ, avec parois cloutées. ».

La réalisation du projet impliquera la réalisation de terrassements et de remodelages du bassin versant conséquents, avec son corollaire, la suppression de zones agricoles, de grands arbres et de milieux naturels secondarisés notamment la genèse d'une pollution lumineuse urbaine potentiellement nuisible pour la faune (arthropodes notamment).

Comment prendre en compte la gestion de l'habitat dans le périmètre des zones humides et des inondations ? Le projet indique que les groupes faunistiques les plus sensibles sur la zone d'étude sont les oiseaux, les arthropodes et l'herpétofaune. Les lémurien sont oubliés. Pour la faune aquatique : les peuplements sont très dégradés par les usages au niveau de la zone projet.

### **Séquence E-R-C (tableau p 61)**

#### **Mesure d'évitement**

Le projet indique que « Les mesures d'évitement correspondent à l'alternative au projet de moindre impact. En d'autres termes, elles impliquent une révision du projet initial notamment en reconsidérant les zones d'aménagement (route, piste, bâtiment...) et d'exploitation. Ces mesures permettront de supprimer les impacts négatifs sur le milieu naturel et/ou les espèces exposés. ».

Mesure ME01 : Adaptation de la période des débroussaillages à la phénologie des espèces avant intervention sur les secteurs naturels spontanés. Lors de la mise en défens, le tampon de 50 m doit être adapté aux espèces et à la topographie.

Mesure ME02 : Conserver les grands arbres. Cela concerne les arbres de plus de 40 cm. Le projet sous estime les impacts sur le Lémur brun et considère qu'ils sont limités du fait d'une faible présence sur site, mais ils sont présents sur l'ensemble de l'île et avec la déforestation, ils se recentrent sur les zones avec des ressources dont les manguiers et autres grands arbres jacquiers sont très présents dans les champs. De même, les Microchiroptères seront perturbés. Le projet reconnaît que la « destruction ponctuelle d'arbres de haute tige pourrait impacter les espèces présentes » sans proposer de compensation. Dans la carte, on observe qu'il y a une perte de couloir dans la partie Est entre la rivière et la zone à l'Ouest par l'abattage d'arbres, certains condamnés d'autres potentiellement. Rétablir un corridor ? La taille de 40 cm ne peut être adaptée pour toutes les espèces. Prévoir une limite plus basse à 30 cm, voire 20 cm pour des espèces à croissance lente.

#### **Mesures de réduction**

Mesure MR02 : Défrichements doux et stockage temporaire des déchets verts in situ. Afin d'effectuer un déboisement doux, il est important de préserver la couverture du sol et de le limiter pour éviter les érosions. Quels sont les espaces soumis au déboisement doux et dans quel cadre : préparation pour des constructions, voiries, ... ? Cette mesure ne réduit pas suffisamment les impacts bruts et impacts résiduels, IBO06 impact sous-estimé en ne considérant que les arbres de plus 40 cm, IBO12 Destruction d'individus d'espèces protégées lors des terrassements (débroussaillages ponctuels, suppressions temporaires de gros arbres). La notion de suppression temporaire d'arbres n'est pas acceptable. La croissance des arbres est trop longue pour qu'elle puisse être considérée comme temporaire dans les mécanismes de dynamique de populations à durée de plus courtes que celles des arbres considérés.

Mesure MR03 : Stratégie végétale et reconquête de l'indigénat et de l'endémicité en aménagement paysager. Dans les espèces à utiliser, le *Delonix regia* est potentiellement envahissant. Le goyavier est une espèce ressource pour la faune locale. Dans les zones à reboiser « crêtes de coteaux » il faut aussi prévoir des espèces fruitières pour les ressources alimentaires des animaux. Cette mesure ne réduit pas suffisamment les impacts bruts et impacts résiduels : IBO19 Réduction surfacique et modification surfacique l'intégrité fonctionnelle de l'agro-forêt voir commentaires MO03 et MA01

Mesure MR06 : Déplacement des espèces protégées (reptiles, coléoptères). Le déplacement des coléoptères n'est pas précisé et sa réalisation, comme celle des reptiles reste problématique et aléatoire. Le succès de la mesure est incertain. Le déplacement étant lié à de nombreux facteurs mal maîtrisés, dont celui entre autres de la compétition dans le site de déplacement.

Mesure MR07 : Transplantation des espèces protégées (flore) : Formulaire Cerfa 13617 01. La réimplantation de *Pteris vittata* est problématique si elle s'avère nécessaire. Quelle mesure compensatoire prévoir prévoir en complément de cette mesure de réduction ?

#### **Mesures d'accompagnement**

Mesure MA01 : Renaturation de la Rivière Doujani. Action sensible à mener avec l'appui d'hydrauliciens et d'écologues et pousser plus loin la réflexion sur le débroussaillage et le dessouchage des bords de la rivière.

Cette mesure ne réduit pas suffisamment les impacts bruts et impacts résiduels : IBO01, IBO02 IBO07, IBO19. Réduction surfacique et modification surfacique l'intégrité fonctionnelle de l'agro-forêt.

### Mesures de compensation

Il n'y a pas de mesures compensatoires proposées (p30) et c'est regrettable.

Les impacts sont sous estimés, les inventaires anciens, le maki n'est pas correctement pris en considération, les mesures d'évitement ME02 et de réduction MR 02,03,06,07 proposées ne sont pas de nature à assurer le maintien d'un bon état de conservation des habitats et des espèces. Le projet ne permet pas d'éviter une perte de biodiversité avec réduction des habitats et perte d'individus d'espèces protégées, les déplacements et translocation restent par ailleurs aléatoires.

### Conclusion

Le projet est constitué de documents redondants rendant son analyse difficile. Il contient une partie « Impacts bruts et impacts résiduels après application des mesures ». Toutefois, même si les impacts sont sous-estimés, c'est un élément qui offre une bonne synthèse des enjeux.


En revanche, le projet ne remplit pas tous les critères pour l'obtention d'une dérogation (Rappel succinct des éléments motivant l'avis sur la séquence) :

1. Pas de recherches de solutions alternatives dans un contexte de saturation de l'axe routier en direction de la capitale ;
2. La gestion de l'eau est un problème majeur sur l'île. Comment satisfaire ces besoins qui seront importants ;
3. Abattage des arbres de moins de 40 cm constituant des habitats et des ressources ;
4. Pas de proposition d'une zone de compensation ;
5. Non prise en compte de la présence d'Eulemur fulvus, espèce protégée ;
6. Les risques naturels sont dans le contexte du changement climatique, élément pas assez pris en compte vu l'ampleur du dispositif ;
7. Quels sont les mesures sur la partie mangrove sortie du périmètre qui semble pourtant relever du site et représente un enjeu majeur pour les tortues marines protégées ?

### En l'état, le CNPN émet un avis défavorable à la demande de dérogation

Il demande au pétitionnaire d'améliorer les mesures d'évitement et de réduction, de proposer une mesure compensatoire pouvant permettre d'atteindre le zéro perte nette de biodiversité. Cette mesure devra comporter une protection foncière et des mesures de gestion efficaces, permettant d'apporter des solutions durables aux espèces et habitats naturels impactés par ce projet d'ampleur.

Le CNPN sera ressaisi sur ce projet finalisé pour apprécier l'impact attendu des mises à jour du dossier.

Par délégation du Conseil national de la protection de la nature : Le Président de la commission espèces et communautés biologiques : Nyls de Pracontal		
<b>AVIS : Favorable</b> <input type="checkbox"/>	<b>Favorable sous conditions</b> <input type="checkbox"/>	<b>Défavorable</b> <input checked="" type="checkbox"/>
Fait le : 13 février 2024		Signature  Le président