



Autorité environnementale

<http://www.cgedd.developpement-durable.gouv.fr/l-autorite-environnementale-r145.html>

**Décision d'autorité environnementale, après examen
au cas par cas, sur l'aménagement des terrains Guy
en lotissement d'activités à Dembéni (972)**

n° : F -06-21-C-0122

Décision du 6 octobre 2021
après examen au cas par cas
en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement

Le président de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu la directive 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 concernant l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement, modifiée par la directive 2014/52/UE du 16 avril 2014, notamment son annexe III ;

Vu le code de l'environnement, notamment ses articles L. 122-1, R. 122-2 et R. 122-3 ;

Vu le décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu le règlement intérieur de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable adopté le 26 août 2020 ;

Vu l'arrêté de la ministre de l'environnement, de l'énergie et de la mer du 12 janvier 2017 fixant le modèle de formulaire de la « demande d'examen au cas par cas » en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement ;

Vu la décision prise par la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable dans sa réunion du 31 mai 2017 portant exercice des délégations prévues à l'article 17 du décret n° 2015-1229 du 2 octobre 2015 modifié relatif au Conseil général de l'environnement et du développement durable ;

Vu l'avis délibéré n° MRAe 2019APMAY3 du 8 octobre 2019 émis par la mission régionale d'autorité environnementale de Mayotte sur le projet de création de la zone d'aménagement concerté de Tsararano-Dembéni dans la commune de Dembéni, et le mémoire en réponse publié par l'établissement public foncier d'aménagement de Mayotte ;

Vu le formulaire d'examen au cas par cas n° F-06-21-C-0122 (y compris ses annexes) relatif à l'aménagement des terrains Guy en lotissement d'activités à Dembéni (972), présenté par la SARL CAP MAY, l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 septembre 2021 ;

Considérant la nature du projet,

- qui porte sur l'aménagement de 5,3 ha de terrains pour créer un lotissement d'activités orienté principalement vers des activités médicales (dont une clinique), médico-sociales (dont un établissement d'accueil pour enfants et adolescents porteurs de handicap), paramédicales, recherche et activités annexes,
- qui nécessite de viabiliser des lots, après défrichement du couvert arboré épars, des broussailles et des cultures vivrières, d'aménager la voirie, des stationnements, des bâtiments et des espaces verts, et de raccorder l'ensemble aux réseaux,
- qui comprend la reprise et rectification de la route nationale (RN 2) pour aménager un carrefour d'accès, avec débroussaillage des abords de la RN 2,
- qui nécessite la modification du zonage du plan local d'urbanisme (PLU) classant actuellement le secteur du projet en zone 2AUb pour le classer en zone U, sans laquelle le permis d'aménager ne peut être délivré,
- les travaux étant prévus sur une durée de 30 mois ;

Considérant la localisation du projet,

- situé au nord et en amont du lycée de Tsararano à Dembéni, commune littorale de Mayotte,
- sur un terrain en pente de 25 à 30 % traversé de ravines classées en zone d'aléa fort dans le plan de prévention des risques d'inondations (PPRI), lesquelles feront l'objet d'aménagement paysagers spécifiques,
- en mitoyenneté avec la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Dembéni,

- en amont hydraulique du parc national marin de Mayotte (n° FR9100002) et des zones naturelles d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) :
 - de type I « Mro oua Dembéni » (n° 060000023), dont la fiche descriptive mentionne les facteurs influençant l'évolution de la zone avec un « *effet négatif significatif réel* » l'habitat humain, les zones urbanisées et les rejets de substances polluantes dans les eaux et avec un « *effet négatif significatif potentiel* » l'entretien des rivières, canaux, fossés, plans d'eau, et la modification du fonctionnement hydraulique,
 - de type I « Les mangroves de la côte Est » (n° 060000043), dont la fiche descriptive rappelle que « *ces milieux sont sous pression des pollutions urbaines situées en amont* » et mentionne les facteurs influençant l'évolution de la zone avec un « *effet négatif significatif réel* » les rejets de substances polluantes dans les eaux, l'entretien des rivières, canaux, fossés, plans d'eau, et la modification du fonctionnement hydraulique,
 - marine de type II « Récif frangeant de Grande Terre et Petite Terre » (n° 06M000004) dont la fiche descriptive souligne que « *les récifs frangeants sont les récifs les plus exposés aux apports des bassins versants (urbanisation, industrie, agriculture)* », mentionne des facteurs influençant analogues aux Znieff terrestres susmentionnées et précise qu'à « *moyen terme, le développement de l'île (agriculture, industrie, urbanisation) et le tourisme pourraient augmenter les pressions sur cette zone avec l'apport de fines terrigènes plus ou moins chargées de polluants et un dérangement de la faune et une destruction des habitats* » ;
- selon le site du Géoportail, dans ou à proximité d'une zone objet des mesures compensatoires « C2-1-d - Réensemencement de milieux dégradés, replantation, restauration de haies existantes mais dégradées » au titre de la réglementation protégeant des espèces et leurs habitats du projet « *Réhabilitation pistes agricole Hauteurs de Dembéni* » ;

Considérant les incidences prévisibles du projet sur l'environnement, la santé humaine et les mesures et caractéristiques destinées à éviter ou réduire ces incidences, et notamment :

- la nécessité d'étudier pour les inscrire dans la séquence « éviter, réduire, compenser », en tenant compte des sensibilités environnementales susmentionnées :
 - les incidences des défrichements, terrassements, raccordements aux réseaux (y compris routier), et rejets émis du fait du projet,
 - les incidences du chantier sur les usagers du lycée de Tsararano et sur les riverains, notamment les déplacements, le bruit, les vibrations et les poussières, étant bien noté la proposition du pétitionnaire d'arroser le chantier en période sèche et de commencer les travaux en période de congés scolaires - mais étant souligné la durée de 30 mois du chantier,
 - les incidences du projet en matière de rejet d'eaux usées et de leur traitement, le dossier indiquant que les rejets des eaux de ruissellement se feront dans les ravines lesquelles conduisent directement à la mer, et que les rejets des établissements se feront dans le réseau d'assainissement collectif pour traitement par la station d'épuration de Dembéni, dont la capacité à les prendre en charge doit être étudiée,
 - le devenir des déchets médicaux, le dossier indiquant que leur traitement reviendra aux établissements concernés,
 - les incidences du projet sur les cultures vivrières,
 - les incidences de la modification du PLU induite par le projet,
 - la prise en compte du projet de ZAC de Dembéni en cours de création, le projet n'étant pas intégré à cette ZAC alors qu'il est mitoyen et pourrait bénéficier des infrastructures et réseaux créés par la ZAC, et que leur articulation doit à tout le moins être étudiée,
 - la prise en compte du projet « *Réhabilitation pistes agricole Hauteurs de Dembéni* » et l'articulation de ses mesures compensatoires avec le projet présenté ;

Concluant que :

au vu de l'ensemble des informations fournies par le maître d'ouvrage, des éléments évoqués ci-avant et des autres informations et contributions portées le cas échéant à la connaissance de l'Ae à la date de la présente décision, l'absence d'incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine au sens de

l'annexe III de la directive susvisée n° 2014/52/UE du 16 avril 2014 de l'aménagement des terrains Guy en lotissement d'activités à Dembéni (972) n'est pas démontrée ;

Décide :

Article 1^{er}

En application de la section première du chapitre II du titre II du livre premier du code de l'environnement, et sur la base des informations fournies par le maître d'ouvrage, l'aménagement des terrains Guy en lotissement d'activités à Dembéni (972), présenté par la SARL CAP MAY, n° F-06-21-C-0122, est soumise à évaluation environnementale.

Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de cette évaluation environnementale sont ceux explicités dans les motivations de la présente décision et visent notamment à inscrire dans la séquence « éviter, réduire, compenser », en tenant compte des sensibilités environnementales susmentionnées :

- les incidences des défrichements, terrassements, raccordements aux réseaux (y compris routier), et rejets émis du fait du projet,
- les incidences du chantier sur les usagers du lycée de Tsararano et sur les riverains, notamment les déplacements, le bruit, les vibrations et les poussières,
- les incidences du projet en matière de rejet d'eaux usées et de leur traitement, en particulier sur les ravines et la mer,
- le devenir des déchets médicaux,
- les incidences du projet sur les cultures vivrières,
- les incidences de la modification du PLU induite par le projet,
- la prise en compte du projet de ZAC de Dembéni en cours de création et l'articulation du projet avec cette ZAC,
- la prise en compte du projet « Réhabilitation pistes agricole Hauteurs de Dembéni » et l'articulation de ses mesures compensatoires avec le projet présenté.

Ces objectifs s'expriment sans préjudice de l'obligation pour la personne publique responsable de respecter le contenu de l'évaluation environnementale telle que prévue par l'article R. 122-20 du code de l'environnement.

Article 2

La présente décision, délivrée en application de l'article R. 122-3 du code de l'environnement, ne dispense pas des autorisations administratives auxquelles le projet peut être soumis.

Article 3

La présente décision sera publiée sur le site Internet de la formation d'autorité environnementale du Conseil général de l'environnement et du développement durable.

Fait à la Défense, le 6 octobre 2021,

Le président de la formation d'autorité environnementale du
Conseil général de l'environnement et du développement durable,



Philippe LEDENVIC

Voies et délais de recours

La présente décision peut faire l'objet d'un recours gracieux formé dans un délai de deux mois à compter de sa notification ou de sa mise en ligne sur internet.

Lorsqu'elle soumet un projet à étude d'impact, la présente décision peut également faire l'objet d'un recours contentieux formé dans les mêmes conditions. Sous peine d'irrecevabilité de ce recours, un recours administratif préalable est obligatoire (RAPO) conformément aux dispositions du V de l'article R. 122-3 du code de l'environnement. Ce recours suspend le délai du recours contentieux.

Le recours gracieux ou le RAPO doit être adressé à :

Monsieur le président de l'autorité environnementale
Ministère de la transition écologique
Conseil général de l'Environnement et du Développement durable
Autorité environnementale
92055 La Défense CEDEX

Le recours contentieux doit être formé dans un délai de deux mois à compter du rejet du RAPO. Il doit être adressé à :

Monsieur le président du tribunal administratif de Cergy-Pontoise
2-4 Boulevard de l'Hautil
BP 30 322
95 027 Cergy-Pontoise CEDEX