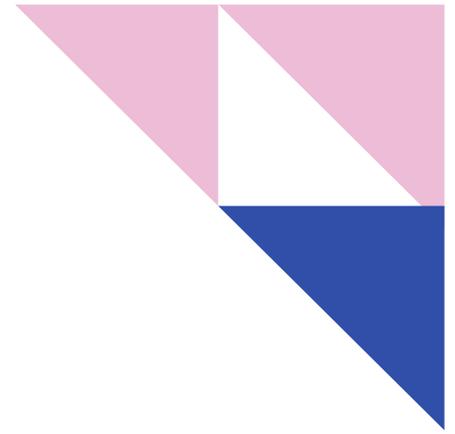


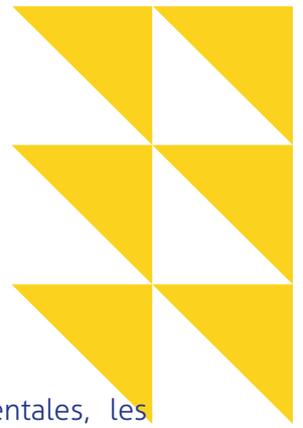
# Aménagement de la zone d'activités économiques (ZAE) Ironi Bé / **Commune de Dembéni**

Synthèse de l'étude en vue de la concertation





<b>I. Le contexte général.....</b>	<b>3</b>
A. Pourquoi une ZAE à Ironi Bé ? .....	3
B. Les acteurs en charge de l'étude.....	3
<b>II. La vocation du site.....</b>	<b>4</b>
A. Le contexte du site .....	4
B. La programmation .....	5
<b>III. Le foncier mobilisé.....</b>	<b>6</b>
A. Les caractéristiques des parcelles.....	6
B. Les enjeux environnementaux.....	6



# I. Le contexte général

## A. Pourquoi une ZAE à Ironi Bé ?

Du fait de son insularité, des contraintes topographiques et environnementales, les opportunités foncières sont rares à Mayotte. Pourtant, les besoins fonciers pour le développement d'activités économiques y sont importants.

En raison de ces contraintes, la Communauté d'agglomération de Dembéli Mamoudzou (CADEMA) souhaite développer la ZAE d'Ironi Bé (second pôle économique de l'agglomération) afin d'équilibrer l'activité économique du territoire, en complémentarité avec les ZAE de Longoni et Kawéni. Le projet d'aménagement de la ZAE d'Ironi Bé sera mené par l'EPFAM en coordination avec la CADEMA.

## B. Les acteurs en charge de l'étude

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) est associé à la CADEMA. L'EPFAM est un établissement public à caractère industriel et commercial ayant pour mission de répondre aux besoins de Mayotte en termes d'aménagement du territoire.

La CADEMA est la Communauté d'agglomération constituée des communes de Mamoudzou et de Dembéli.

Structures	Localisation	Rôle dans l'étude
EPFAM	Mayotte (boulevard Marcel Henry, Cavani Mamoudzou)	Maître d'ouvrage
URBANEA	Paris	Bureau d'études, mandataire, en charge de la conception et de l'urbanisme réglementaire du projet
CET	Mayotte	Expertise technique
CYATHEA	La Réunion, antenne à Mayotte	Bureau d'études et de conseil en environnement, compétence pointue en écologie

## II. La vocation du site

### A. Le contexte du site

Les vocations retenues pour la ZAE Ironi Bé s'inscrivent dans le contexte de son territoire. Il se développe à Mayotte une filière agroalimentaire qui malgré son essor demeure encore peu structurée. Il existe un intérêt fondamental de production locale pour l'autosuffisance du territoire mahorais. Enfin, le développement porté par le secteur privé permet une véritable prise en compte des problématiques d'insertion et de formation auprès des jeunes mahorais. Dans cette optique, le site d'Ironi Bé est destiné à une opération de zone d'activités mixte. Dans ce cadre, cette ZAE peut accueillir plusieurs types d'activités : industrie légère (stockage), industrie agro-alimentaire, activités tertiaires ou encore des commerces de diverses natures.

La vocation originelle de la ZAE est tournée vers l'agriculture et l'agroalimentaire. Ainsi les différentes activités peuvent s'entre-alimenter autour de la filière agroalimentaire.

L'objectif est de former, autant que possible, une symbiose économique à haute exigence de durabilité au cœur du projet, également appelée écologie industrielle. Sans utopie, ce principe peut être appliqué dans la création de la ZAE d'Ironi Bé dans un objectif de soutien mutuel des activités du site.

*« L'écologie industrielle est une nouvelle pratique de management environnemental visant à combiner les approches sectorielles et transversales dans des processus intégrateurs. Concrètement, il s'agit de mettre en relation des entreprises (par voie partenariale ou non) qui forment une chaîne de production cohérente ou idéalement complète. Le recyclage de certains déchets industriels à des fins de production énergétique en constitue un exemple typique ».*

*Ministère de la Transition Ecologique et de la Cohésion des Territoires*

## B. La programmation

La programmation arrêtée pour cette étude traduit la vocation de la ZAE. Il peut y être implanté différentes activités de :

- ▶ Production ;
- ▶ Transformation agro-alimentaire ;
- ▶ Stockage et activités diverses ;
- ▶ Bureaux et tertiaires liés aux entreprises sur place ;
- ▶ Commerces (vente des produits de la ZAE) type supérette, boulangeries, etc.

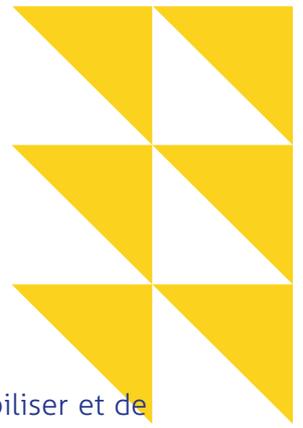
Pour renforcer cet environnement d'activités de la même filière, des équipements mutualisés peuvent être pensés pour toutes les entreprises de la ZAE voire pour les riverains :

- ▶ Des salles de réunions / espaces de travail ;
- ▶ Un restaurant interentreprise ;
- ▶ Une crèche / garderie ;
- ▶ Une salle de sport ou du mobilier urbain de sport en accès libre.

Les espaces publics font l'objet d'une attention particulière afin de parfaitement articuler les divers espaces de la ZAE. Le site reçoit ainsi :

- ▶ Une accessibilité en transport collectif grâce au Caribus ;
- ▶ Des stationnements dimensionnés selon la fréquentation du site ;
- ▶ Des aires de pauses ;
- ▶ Des jardins partagés le long de la ravine afin de la protéger en lui attribuant un usage partagé à vocation sociale.

*La future ZAE Ironi Bé a vocation à accueillir diverses activités agro-alimentaires, des espaces mutualisés ainsi que des espaces publics, le tout en préservant la naturalité du site.*



## III. Le foncier mobilisé

### A. Les caractéristiques des parcelles

Afin de réaliser cette opération, la question de la domanialité, du foncier à mobiliser et de son acquisition est essentielle. La superficie totale du secteur d'étude représente environ 20 hectares répartis sur 30 parcelles appartenant à une quinzaine de propriétaires différents. Ce nombre de propriétaires restreint, conjugué à la grande taille de certaines parcelles permet une maîtrise foncière plus aisée pour l'EPFAM, ce qui constitue un pas important dans le déroulement de l'étude. Au vu du contexte du site, un périmètre de réflexion plus large que le périmètre d'étude a été pensé pour traiter les limites de la ZAE pour qu'elle s'insère au mieux dans l'environnement local.

Dans la majorité des cas, les parcelles comprises dans le périmètre d'étude sont aujourd'hui utilisées pour des usages agricoles ou sont recouvertes de végétation. De plus, le secteur à l'est du site est situé à proximité immédiate d'une mangrove dont la préservation est une priorité. Ces parcelles ne seront par conséquent pas aménagées, de même que les berges du Mro wa Ironi Bé, le cours d'eau constituant la limite nord de la ZAE. Ces décisions s'inscrivent dans la doctrine ERC (Eviter, Réduire, Compenser) ayant pour objectif une incidence minimum des aménagements sur l'environnement et, le cas échéant, de prendre des mesures de compensations environnementale et agricole.

### B. Les enjeux environnementaux

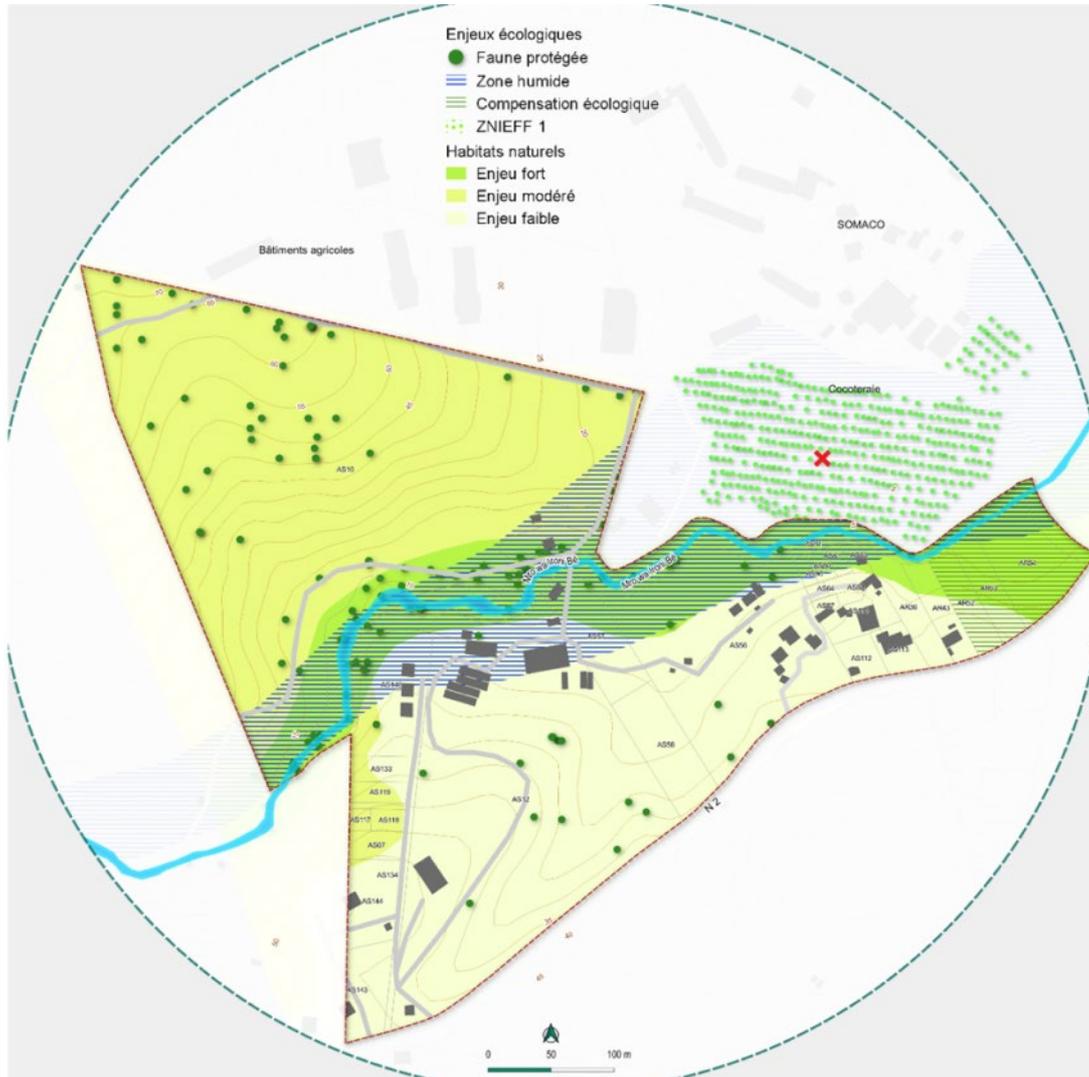
En résumé, le périmètre d'étude est concerné par de multiples enjeux environnementaux, qui après avoir été identifiés ont été pris en compte dans l'élaboration de la ZAE Ironi Bé :

- ▶ Etablissement des mesures ERC : une partie d'aménagement qui évite les zones à risque fort ou enjeux environnementaux élevés ;
- ▶ Prise en compte des enjeux climatiques : une trame urbaine qui garantit une ventilation naturelle dans les futurs bâtiments, la création d'îlots de fraîcheur sur les espaces publics et des dispositions architecturales permettant de limiter l'usage de la climatisation.

Un site qui bénéficie également d'une grande qualité écologique :

- ▶ Des liens écologiques et paysagers entre les espaces patrimoniaux proches à conserver (notamment la continuité du Mro wa Ironi Bé jusqu'à l'arrière-mangrove et la mangrove) ;
- ▶ Des espèces faunistiques et floristiques à déplacer au minimum en construisant sur les espaces à enjeux faible ;
- ▶ Des enjeux forts à sanctuariser et des enjeux modérés à conserver en zone agricole.

## SYNTHESE DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX POUR LA ZAE IRONI BE



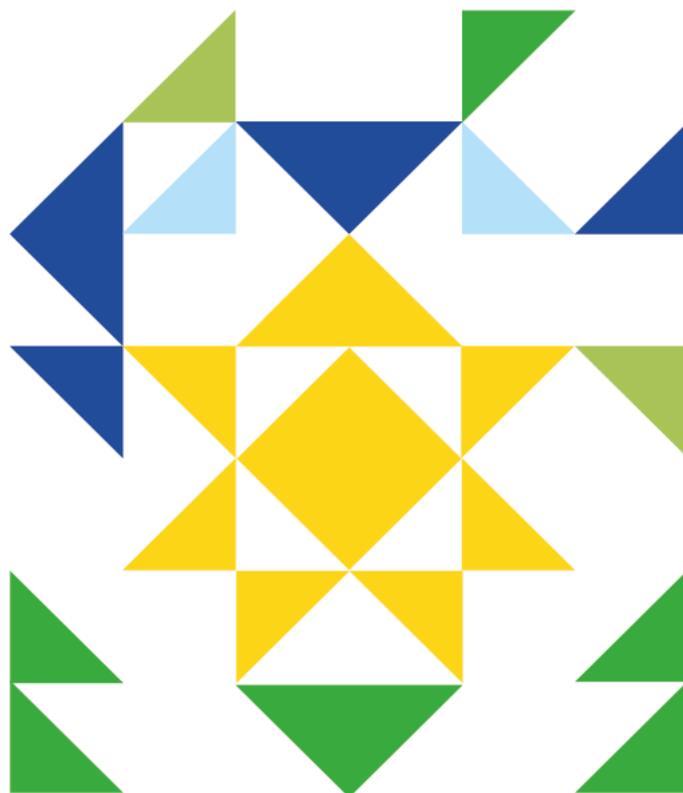
Par sa configuration, le site possède aussi un paysage riche et qualitatif à préserver et valoriser :

- ▶ Un paysage support de biodiversité à sauvegarder ;
- ▶ Une implantation des bâtiments adaptée aux variations des pentes et à la végétation afin de les « dissimuler » pour préserver l’aspect d’un paysage naturel ;
- ▶ Des matériaux et des techniques de construction (bâtiment semi-enterré, toiture végétalisée) s’intégrant mieux à l’environnement et au paysage du site.

## DONNEZ VOTRE AVIS SUR LE PROJET !

Posez vos questions, et faites part de vos remarques :

- ▶ Dans le cahier d'expression disponible à la CADEMA, à l'Hôtel de ville de Dombéni et à l'EPFAM
- ▶ Par mail : [ironi.be@epfam.fr](mailto:ironi.be@epfam.fr)



# "ZAE d'Ironi Bé"

