



Ville de Chirongui

DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU DE CHIRONGUI – PROJET DE CLINIQUE

Evaluation environnementale



SOMMAIRE

RESUME NON TECHNIQUE	5
1.1. Contexte et procédure réglementaire	6
1.1.1. Contexte et objet de la procédure	6
1.1.2. Déroulement de la procédure	6
1.2. Présentation du site et description des solutions de substitution	9
1.2.1. Caractéristiques du site	9
1.2.2. Etat des lieux de la situation actuelle : l'accès à la santé à Mayotte	9
1.3. Le projet	10
1.3.1. Les invariants du projet.....	10
1.3.2. Justification du choix du site	10
1.4. Méthodologie et démarche de l'évaluation environnementale	12
1.4.1. Outil de suivi-évaluation	12
1.5. Les enjeux relevés par l'état initial de l'environnement	14
1.5.1. Paysage et biodiversité	14
1.5.2. Risques et nuisances	15
1.5.3. Synthèse.....	15
1.6. Synthèse de l'évaluation environnementale	17
1.7. Articulation avec les documents cadres	17
CADRE REGLEMENTAIRE	18
2.1. Contexte et objet de la mise en compatibilité du PLU	19
2.1.1. Synthèse des évolutions apportées aux pièces du PLU dans le cadre du dossier de mise en conformité	19
2.2. Procédure réglementaire	20
2.2.1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet	20
2.2.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	21
PRESENTATION DU SITE ET DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION .	22
3.1. Caractéristiques du site	23
3.1.1. Les objectifs de l'opération	23
3.1.2. Le projet	24
3.2. Justification de l'intérêt du projet	25
3.2.1. Faciliter l'accès à la santé à la population, notamment en lien avec la croissance démographique exponentielle du territoire	25
3.2.2. Renforcer l'offre de soins sur l'archipel de Mayotte	26
3.2.3. Attirer de nouvelles compétences médicales sur l'île.....	27

3.2.4. Conclusion.....	27
3.3. Le projet	28
3.4. Justification du choix du site	29
3.4.1. La recherche de terrains pour la nouvelle clinique	29
3.4.2. La justification du choix du terrain pour le projet de nouvelle clinique de Chirongui.....	30
3.5. Dynamique territoriale prospective « Scénario Fil de l’eau »	32
METHODOLOGIE ET DEMARCHE DE L’EVALUATION ENVIRONNEMENTALE	33
4.1. Rappels réglementaires : le contenu de l’évaluation environnementale.....	34
4.2. Analyse de l’état initial de l’environnement, identification des enjeux environnementaux et caractéristiques des zones susceptibles d’être impactées par le projet.....	35
4.3. Analyse des incidences de la mise en œuvre du projet.....	35
4.4. Outil de suivi-évaluation	35
ETAT INITIAL DE L’ENVIRONNEMENT ET DETERMINATION DES ENJEUX	36
5.1. FAUNE, FLORE ET HABITATS	37
5.1.1. Etat initial de l’environnement.....	37
5.2. Risques et nuisances.....	42
5.2.1. Les nuisances.....	42
5.2.2. Risques pour la santé humaine	42
5.3. Ressource en eau.....	44
5.3.1. L’eau potable.....	44
5.3.2. L’assainissement collectif et non collectif.....	44
5.4. Transition énergétique, déchets et matériaux.....	45
5.4.1. La consommation énergétique	45
5.4.2. La production d’énergie renouvelable	45
5.4.3. Les déchets.....	46
ANALYSES DES INCIDENCES DU PROJET SUR L’ENVIRONNEMENT	47
6.1. Paysage et patrimoine	48
6.2. Faune, flore et habitats	48
6.3. Risques et nuisances.....	48
6.4. Ressource en eau	49
6.5. Transition énergétique, déchets et matériaux	49
6.6. Synthèse des incidences	49

COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS CADRES.....	51
7.1. La Loi Littoral	52
7.2. Le Parc naturel marin de Mayotte.....	54
7.3. Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte.....	55
7.4. Le Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) 2022 - 2027 de Mayotte	56
7.5. Le Plan de gestion des risques d'inondations (PGRI) 2022 – 2027 de Mayotte	57
7.6. Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT).....	58
7.7. Le Schéma régional des carrières de Mayotte.....	58
INDICATEURS DE SUIVI ET D'EVALUATION DU PROJET	59



1

Résumé non technique

1.1. CONTEXTE ET PROCEDURE REGLEMENTAIRE

1.1.1. Contexte et objet de la procédure

Le PLU de Chirongui actuellement en vigueur a été approuvé en Conseil municipal en date du 16 février 2011. Depuis lors, il n'a pas fait l'objet d'évolutions.

La Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud), en date du 21/06/2024, a pris une délibération portant prescription de la mise en compatibilité par déclaration de projet du PLU de la commune de Chirongui.

La présente notice liée au dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité fait suite à une volonté de la CCSud, en accord avec la commune de Chirongui, d'améliorer les conditions d'accès aux soins de santé, de renforcer les infrastructures médicales sur le territoire, de répondre à des besoins très spécifiques (chirurgie, médecine polyvalente, chimiothérapie), mais aussi de renforcer le tissu social en favorisant le bien-être et la solidarité.

Pour réaliser ce projet, le PLU de la commune de Chirongui doit être adapté.

1.1.2. Déroulement de la procédure

1.1.2.1. La mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'urbanisme notamment aux articles L300-6, L153-54 à L153-59 et suivants. Le Code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Article L300-6 du Code de l'urbanisme :

« L'Etat, ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après une enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement, se prononcer par une déclaration de projet sur l'intérêt général :

1° D'une action ou d'une opération d'aménagement, au sens du présent livre ;

2° De la réalisation d'un programme de construction ;

[...]

Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables, sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme. »

Article L153-54 du Code de l'urbanisme :

« Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9.

Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint. »

Article L153-55 du Code de l'urbanisme :

« Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement :

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

- a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;*
- b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*
- c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;*

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas. »

Article L153-57 du Code de l'urbanisme :

« A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas. »

1.1.2.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R104-9 du Code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolution des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Article R104-9 du Code de l'urbanisme :

« Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

1° De leur élaboration ;

2° De leur révision ;

3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »

Dans les autres cas, le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Au regard du projet et de son contexte environnemental, la CCSud décide d'effectuer l'évaluation environnementale.

L'avis de la MRAe sera joint au dossier d'enquête publique.

1.1.2.3. La procédure

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU dans le cadre de ce projet se traduit par :

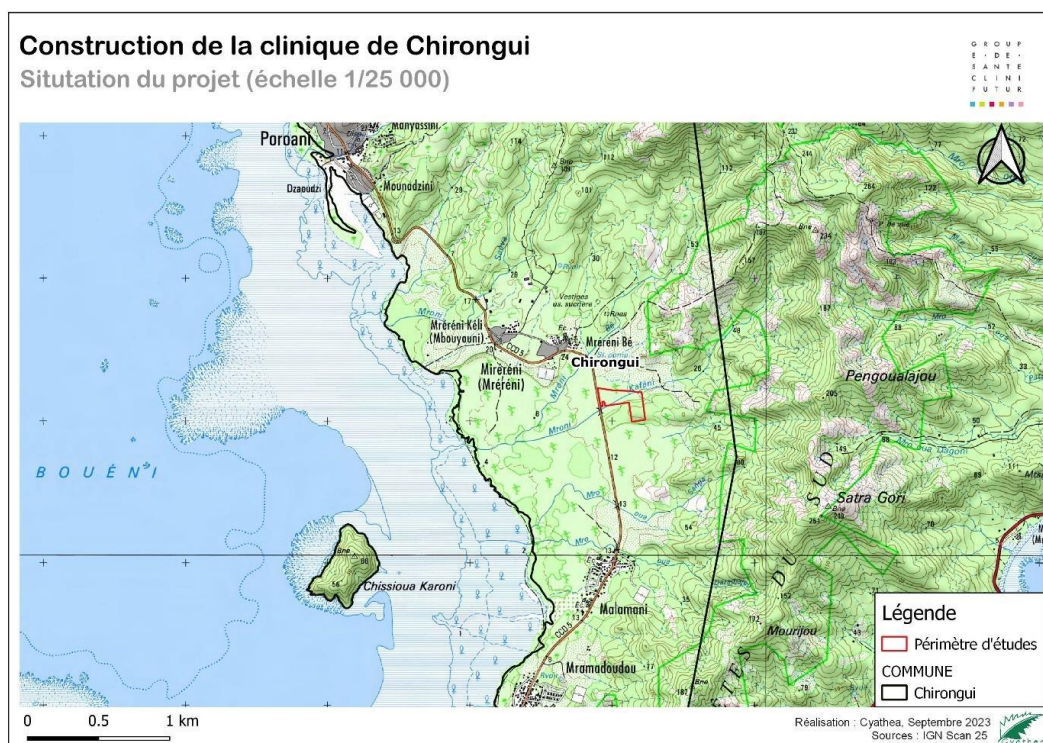
- Une phase de concertation ;
- La saisine de la MRAe pour avis sur l'évaluation environnementale ;
- Un passage en CDPENAF pour une demande de dérogation au titre de l'article L142-5 du Code de l'urbanisme ;
- L'organisation d'une réunion d'examen conjoint associant les personnes publiques associées ;

- L'organisation d'une enquête publique d'une durée d'un mois ;
- L'approbation de la déclaration de projet éventuellement modifiée pour tenir compte de l'avis des personnes publiques associées, du commissaire-enquêteur et de la population.

1.2. PRESENTATION DU SITE ET DESCRIPTION DES SOLUTIONS DE SUBSTITUTION

1.2.1. Caractéristiques du site

La Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud), en accord avec la commune de Chirongui, souhaite mettre en œuvre un projet de construction de clinique privée prévoyant également l'implantation de logements temporaires pour les médecins de passage sur l'île, à l'entrée Sud-Est du village de Miréréni, en bordure Est de la route CCD5.



Ce projet de clinique s'inscrit dans un plan de projets d'équipements plus large à l'échelle du village de Miréréni : pôle d'équipements sportifs structurants, centre ALEFPA (association laïque pour l'éducation, la formation, la prévention et l'autonomie), gendarmerie, installations militaires, ou encore projet de secteur agricole expérimental.

1.2.2. Etat des lieux de la situation actuelle : l'accès à la santé à Mayotte

L'archipel de Mayotte est confronté à des risques spécifiques différents de ceux de métropole, et en particulier aux risques infectieux (maladies vectorielles, leptospiroses, maladies entériques, parasitoses intestinales...), notamment dus à sa situation géographique, son climat tropical, ses conditions socio-économiques et l'influence de ses échanges avec les pays voisins. L'immigration comorienne impose également la prise en considération de certains risques épidémiques importants.

Ces risques sont majorés du fait du retard important d'infrastructures (notamment en matière d'assainissement, d'accès à l'eau potable et de santé), de l'habitat insalubre et d'une collecte et d'un traitement des déchets insuffisants (Département de Mayotte, 2020).

Le mode de vie mahorais s'occidentalise et subit donc un changement profond. De nouveaux comportements apparaissent et peuvent mener à de nouveaux problèmes, comme le diabète, qui touche désormais 10% de la population, et d'autres maladies « occidentales » se développent : obésité, hypertension, insuffisance rénale, cancers, pathologies mentales... On constate également des problèmes de malnutrition et des déficits en vitamines, liés à la vulnérabilité économique et culturelle de certaines populations.

La consommation de substances addictives (alcool, tabac, bangué (cannabis), nouveaux produits de synthèse (NPS)...) progresse, notamment chez les jeunes.

Malgré une amélioration de l'offre du système de santé d'un point de vue quantitatif et qualitatif, celui-ci n'est toujours pas adapté aux besoins de la population et aux normes de sécurité sanitaire. Un déficit marqué s'observe dans certaines spécialités médicales et médico-sociales (périnatalité, handicap, santé mentale...), non compensé par une offre libérale qui peine à se développer.

La densité médicale est de 54 médecins généralistes pour 100 000 habitants au 1^{er} janvier 2018 contre 140 médecins généralistes en France hors DOM, et 140 à La Réunion. L'écart se creuse davantage pour les médecins spécialistes (45 pour 100 000 habitants à Mayotte contre respectivement 176 et 148 en métropole et à La Réunion).

Le réseau de santé à Mayotte se divise en un hôpital principal, le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Mamoudzou, des centres de références répartis dans les différentes communes de l'île, des maternités et un réseau de dispensaires au sein des différents villages. La CCSud ne dispose que de 2 dispensaires, 1 centre de référence et une maternité sur son territoire, et se trouve éloignée du CHU de Mamoudzou.

1.3. LE PROJET

1.3.1. Les invariants du projet

Le projet, porté par la Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud) et la commune de Chirongui, consiste en la création d'une nouvelle clinique de santé ainsi que des logements à destination des médecins qui y exerceront.

Ce projet regroupera l'ensemble des bâtiments et éléments nécessaires au bon fonctionnement d'une clinique, c'est-à-dire plateau technique, voirie d'accès au bâtiment, parking visiteurs, parking service externe, parking pour le personnel, cour logistique, logements pour les médecins en exercice à la clinique.

Les deux accès au site seront indépendants l'un de l'autre :

- Un accès direct par la CCD5 sera créé, à l'Ouest du secteur, dédié au personnel et à la logistique. Il ne s'agit pas de l'accès principal au pôle clinique et engendrera peu de flux routiers.
- Un second accès « grand public » à la partie clinique est prévu au Nord du secteur. Celui-ci se connecte à la voie existante, qui sera également mobilisée pour accéder à la future caserne du Régiment du Service Militaire Adapté de Mayotte (RSMA) attenante au Nord. Cette voie d'accès sera donc mutualisée entre le pôle caserne et le pôle clinique.

1.3.2. Justification du choix du site

1.3.2.1. L'impossibilité de mobiliser une emprise au sein de l'enveloppe urbaine définie par le PLU pour la construction de la clinique

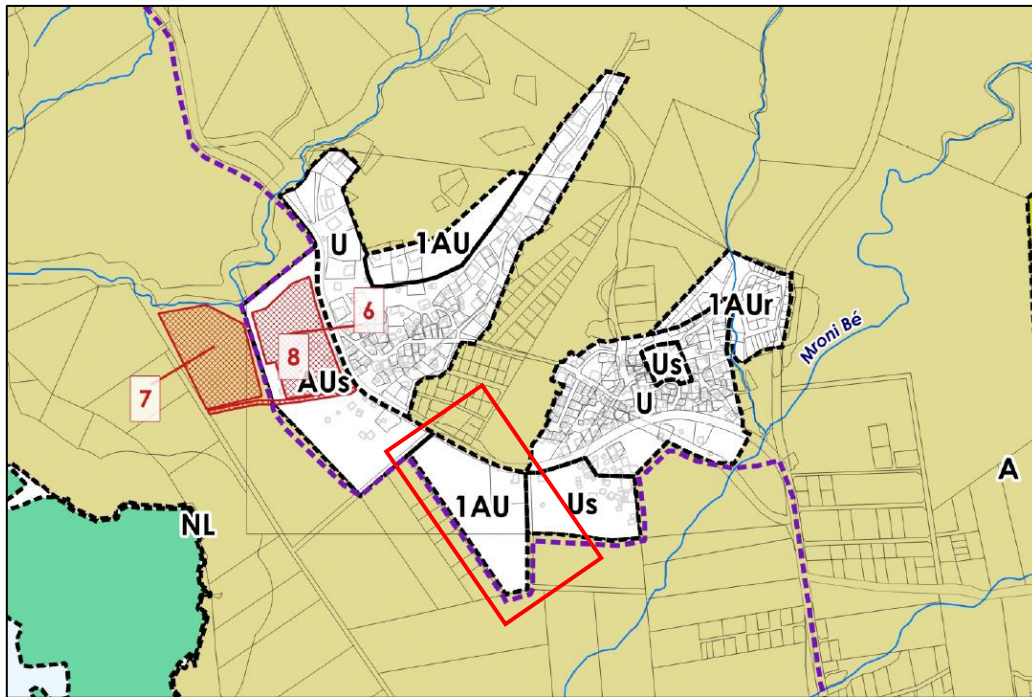
En réponse aux invariants évoqués précédemment et dans l'objectif de proposer un projet qualitatif, la CCSud et la commune de Chirongui se sont orientées sur la recherche d'une emprise répondant aux différents besoins du projet :

- Une emprise foncière appropriée au regard de l'accueil d'un projet multifonctionnel de services de santé et d'habitat séparés : l'ensemble du secteur de projet porte sur une zone de 2 hectares environ.
- Un foncier maîtrisable pour la collectivité : les négociations ont été menées avec les propriétaires, qui ont donné leur accord de principe pour les cessions.
- Un positionnement favorable à l'efficacité opérationnelle des services de soins : localisation à la fois centrale sur l'île et stratégique du fait de la proximité de l'océan, de la desserte par la CCD5, de la localisation des antennes de services de santé existantes à l'échelle de la CCSud.

- Un site de projet approprié, au cœur d'un aménagement global de pôle d'équipements structurant à Miréréni, sur la commune de Chirongui.

1.3.2.2. L'analyse des zones AU présentes dans le PLU de Chirongui

L'analyse des différentes zones à urbaniser « (1)AU » du PLU de Chirongui a permis de mettre en évidence l'impossibilité de construire ce nouvel équipement sur un terrain déjà ouvert à l'urbanisation (U ou AU). En effet, les zones AU du PLU sont soit déjà construites, soit en cours d'aménagement, ou bien seront abandonnées (pour des raisons majoritairement de risques ou de trop fortes sensibilités environnementales) dans le cadre du projet de règlement graphique du PLUi-H de la CCSud en cours d'élaboration : c'est le cas de l'actuel secteur 1AU (secteur à vocation d'habitat et d'équipements de proximité) situé en bordure de CCD5, entre les deux ensembles bâtis composant le village de Miréréni :



Extrait du règlement graphique du PLU de Chirongui en vigueur, avant évolution liée à la DPMECDU : zone 1AU non mobilisable pour le projet de clinique

Par ailleurs, en lien avec le projet global d'implantation d'équipements structurants à Miréréni, la commune de Chirongui et la CCSud ont souhaité inscrire ce projet de clinique dans la continuité du projet d'aménagement global. Cet objectif a mené à la mise en avant du secteur de projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

1.3.2.3. La justification du choix du terrain pour le projet de nouvelle clinique de Chirongui

Le choix du lieu d'implantation de la clinique à Miréréni a donc été réalisé sur la base de ces arguments et en lien avec les attentes (invariants) du projet précédemment indiquées.



Localisation et vue aérienne du secteur de projet de clinique au Sud-Est du village de Miréréni

Enfin, la localisation des terrains choisis tient également compte de la proximité avec l'océan. En effet, le principe d'aménagement d'un ponton à proximité de la clinique afin de faciliter la rotation régulière des équipes de spécialistes et personnels divers de santé, en provenance de La Réunion et de métropole, sans être impactés par les problèmes de circulation ou d'événements sociaux, sera étudié.

1.4. METHODOLOGIE ET DEMARCHE DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux).

Les données de l'état initial de l'environnement sont issues du PLU en vigueur, du PLUi-H en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Sud de Mayotte et d'un inventaire floristique et faunistique réalisé sur le terrain afin de connaître l'état de l'environnement du site.

L'analyse des incidences prévisibles de l'aménagement du projet de clinique a été réalisée grâce aux éléments issus du contexte existant dans l'EIE du PLU en vigueur, du PLUi-H en cours et des éléments de projets (incluant un inventaire faune-flore dont zone humide) transmis par l'équipe de concepteur du projet.

L'évaluation environnementale porte sur les évolutions du règlement écrit et non du projet en tant que tel, qui fera l'objet d'une évaluation environnementale de projet propre au moment des autorisations environnementales nécessaires pour sa réalisation.

1.4.1. Outil de suivi-évaluation

Un tableau de bord a ainsi été construit faisant apparaître le nom de l'indicateur, sa valeur actuelle (si pertinent), la date de la donnée retenue (si pertinent), la source et la périodicité de disponibilité de la donnée.

Le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés dont la mesure est détaillée et la source est indiquée. Cette méthode garantit la définition d'indicateurs accessibles, pertinents avec la révision et dont le nombre reste restreint.

Indicateur de suivi	Date de la Donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Échelle de collecte	Source
Surface de pleine terre	Début de projet	Coefficient de pleine terre	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Plantation d'arbres et arbustes	Début de projet	Recensement des arbres et arbustes plantés (nombre absolu) – un objectif de 160 plantations est visé	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Début de projet	Calcul du volume total des ouvrages de rétention (m ³)	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Puissance électrique renouvelable installée	Début de projet	Calcul des capacités de production des infrastructures installées (kW)	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Station d'épuration	Début de projet	Dimensionnement de la station d'épuration	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire

1.5. LES ENJEUX RELEVES PAR L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1.5.1. Paysage et biodiversité

1.5.1.1. Paysage

Le site du projet se situe sur la commune de Chirongui, dans le village de Miréréni. Chirongui, et a fortiori Miréréni, se situent au fond de la baie de Bouéni. Le paysage de cette baie se divise entre le littoral, qui accueille la majorité de l'armature urbaine et des activités humaines, et l'arrière-pays, qui regroupe les crêtes boisées et les plaines agricoles. Les monts Choungui et Bénéra surplombent la baie. La plus grande mangrove de Mayotte (plus de 180 hectares), qui se situe dans la baie de Chirongui / Bouéni, mais aussi le mont Choungui et la réserve forestière de Chirongui constituent des paysages remarquables de Chirongui, identifiés par le schéma départemental des espaces naturels sensibles de Mayotte.

Le site s'inscrit donc dans ce contexte paysager remarquable. Il se compose d'espaces agricoles en friche et cultivés. Le périmètre du site est peu visible depuis les axes à proximité, en particulier depuis la CCD5. Les bâtiments du site seront implantés sur une surface pentue, avec un dénivelé d'environ 5 à 6 m entre les points hauts et bas de la zone d'implantation des bâtiments.

1.5.1.2. Faune et flore

La plus grande mangrove de Mayotte se situe à Chirongui. A l'échelle de la commune, 62 espèces sont protégées.

Une analyse fine de la biodiversité du site a été réalisée lors d'une étude faune-flore en juillet 2023, dans le cadre de la déclaration de projet, sur le périmètre du secteur de projet et sur une zone d'étude écologique élargie.

Des espèces faunistiques ont été identifiées en limite nord du secteur du projet. Leur statut au titre de la liste rouge de l'Union Internationale pour la Conservation de la Nature (UICN) est indiqué ci-dessous :

- *Hypsipetes madagascariensis* (Bulbul de Madagascar) : préoccupation mineure ;
- *Cinnyris coquerelli* (Souimanga de Mayotte) : préoccupation mineure ;
- *Foudia madagascariensis* (Foudi rouge) : préoccupation mineure ;
- *Terpsiphone mutata* (Tchitrec malgache) : préoccupation mineure ;
- *Corvus albus* (corbeau pie) : pas évalué.

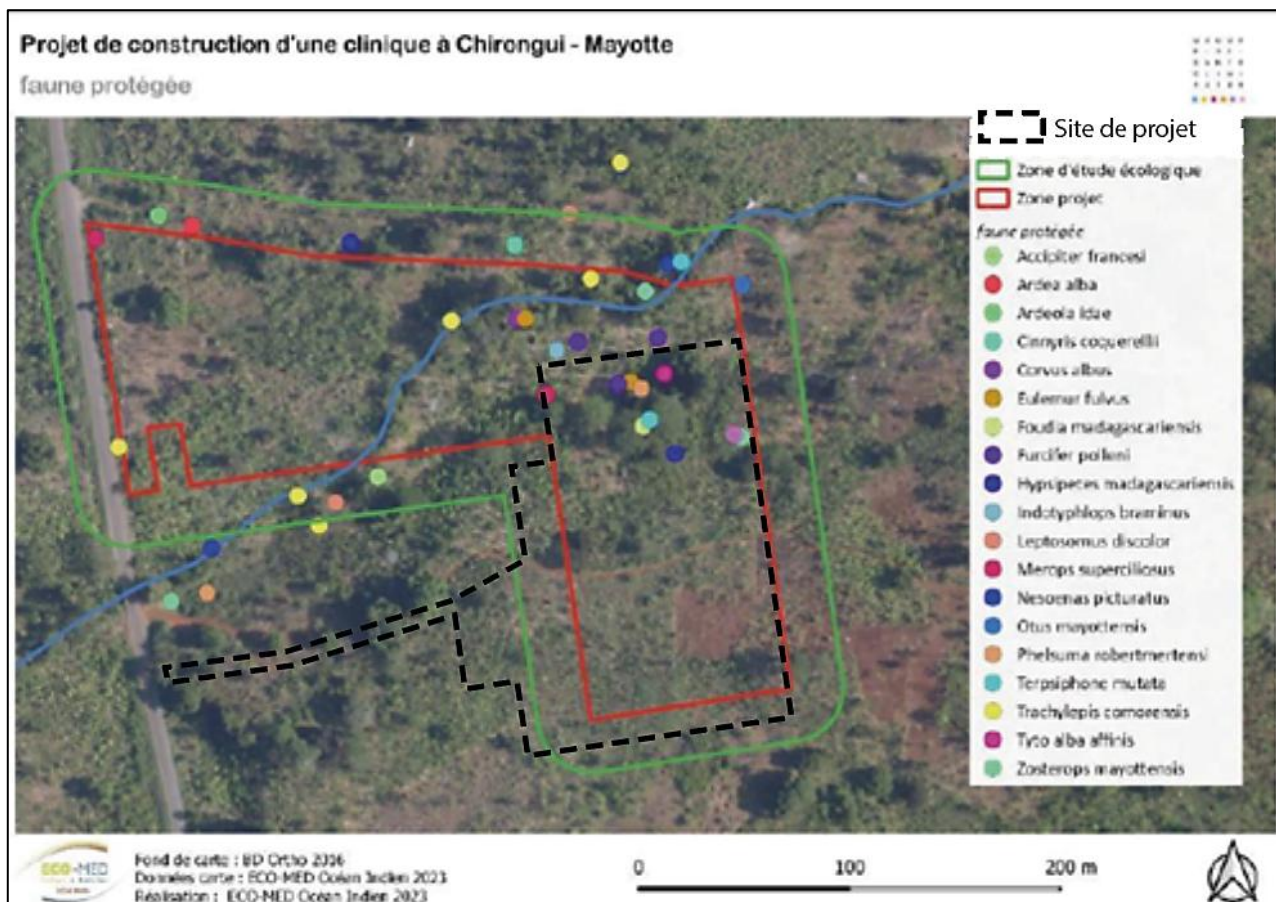


Figure 1 : Extrait de l'étude faune-flore réalisée sur le site de projet de clinique à Chirongui (Source : Eco-med, 2023), et détail du périmètre du projet (en noir)

Le site se situe à proximité d'un cours d'eau (au nord) et aux abords d'une ZNIEFF de type 1 (Mangrove et arrière-mangrove de Chirongui), cette dernière s'arrêtant à la limite de la CCD5, le projet se situant à l'est. Le site n'empiète donc ni sur le cours d'eau ni sur la ZNIEFF.

Le périmètre du projet empiète sur une minorité de la surface de deux exploitations (jardins mahorais).

1.5.2. Risques et nuisances

La situation topographique et géographique de Mayotte en zone tropicale expose le site à des risques élevés. Le site est sujet à :

- Un aléa mouvement de terrain faible ;
- Une susceptibilité moyenne de liquéfaction des sols ;
- Un aléa d'intensité sismique modérée (comme l'ensemble de l'île) ;
- Un risque lié au transport de matières dangereuses (TMD) en raison de la proximité du site avec la CCD5.

Les informations relatives à la qualité de l'air sont indisponibles pour la commune. Il convient de rappeler que le site se situera à proximité de la CCD5, route empruntée par 4 000 à 5 000 véhicules par jour environ. Le trafic routier peut engranger une pollution au dioxyde d'azote (NO₂) et aux particules fines (PM2.5 et dans une moindre mesure PM10).

1.5.3. Synthèse

Le site s'insère dans la baie de Bouéni, sur la commune de Chirongui, constitué de paysages remarquables, et à proximité du village de Miréreni. Le site est occupé par des terres agricoles en friche et cultivées (jardins mahorais), et quelques espèces (avifaune notamment) et habitats ont été identifiés

sur ou à proximité du site. Des espèces identifiées sur le site sont inscrites Liste rouge de l'UICN (statut de préoccupation mineure).

Le site est sujets à des risques faibles (mouvement de terrain) à modérés (aléas sismiques).

1.6. SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

La déclaration de projet de la clinique à Chirongui n'est dans l'ensemble pas susceptible d'entraîner des incidences négatives notables, directes ou indirectes sur l'environnement.

En effet, le projet entraînera des effets positifs sur l'environnement et pour le territoire plus globalement :

- Elle vient plutôt en appui à des problématiques sanitaires encrées sur le sol mahorais depuis de nombreuses années ;
- Elle n'impacte pas les espaces de protection réglementaire, ni les espèces protégées du territoire.

Toutefois des vigilances sont à considérer dans le cadre de ce projet, il faudra :

- Considérer le sujet des réseaux en eau (potable et assainissement) qui n'ont actuellement pas la capacité d'accueillir le projet. C'est un problème endémique à Mayotte qu'il convient de pallier, du moins sur l'espace du projet ;
- Considérer les problèmes de collecte de déchets, de leur mauvaise gestion et de décharges sauvages qui induisent des pollutions des sols et des eaux ;
- Souligner que le projet induit la suppression d'un jardin mahorais, élément typique des pratiques traditionnelles agricoles mahoraises.

1.7. ARTICULATION AVEC LES DOCUMENTS CADRES

La Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du PLU de Chirongui pour la construction de la clinique doit se faire en articulation avec des documents supérieurs.

Ainsi, il a été évalué que la Déclaration de Projet et les modifications de zonages du PLU en vigueur sont compatibles avec :

- La Loi Littoral ;
- Le Parc naturel marin de Mayotte et son plan de gestion ;
- Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte – en projet ;
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et des Gestion des Eaux (SDAGE) 2022-2027 de Mayotte ;
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondations (PGRI) 2022-2027 de Mayotte.

En effet, la Déclaration de Projet et ses implications ne sont pas incompatibles avec les objectifs et orientations fixés par les documents cadres pertinents au regard du contexte territorial.



2

Cadre réglementaire

2.1. CONTEXTE ET OBJET DE LA MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

Le projet, porté par la Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud) et la commune de Chirongui, consiste en la création d'une nouvelle clinique de santé ainsi que des logements à destination des médecins qui y exerceront.

Ce projet regroupera l'ensemble des bâtiments et éléments nécessaires au bon fonctionnement d'une clinique, c'est-à-dire plateau technique, voirie d'accès au bâtiment, parking visiteurs, parking service externe, parking pour le personnel, cour logistique, logements pour les médecins en exercice à la clinique.

Les deux accès au site seront indépendants l'un de l'autre :

- Un accès direct par la CCD5 sera créé, à l'Ouest du secteur.
- Un second accès est prévu au Nord du secteur. Celui-ci se connecte à la voie existante.

La superficie totale du projet, voiries d'accès et espaces végétalisés inclus, est de 2 ha environ.

2.1.1. Synthèse des évolutions apportées aux pièces du PLU dans le cadre du dossier de mise en conformité

La commune de Chirongui est couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du conseil municipal en date du 16 février 2011. Depuis lors, il a fait l'objet d'une seule procédure d'évolution : déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités économiques de Malamani, se justifiant par l'intérêt général du projet.

L'objectif de la zone AUs, déjà existante dans les pièces réglementaires du PLU de Chirongui, est d'accueillir les équipements structurants dans la commune, et notamment, entre autres, les équipements sanitaires et médico-sociaux. Le règlement de la zone est compatible avec le projet, ce qui implique de ne pas modifier le règlement écrit dans le cadre de la présente procédure.

Les évolutions du PLU sont les suivantes :

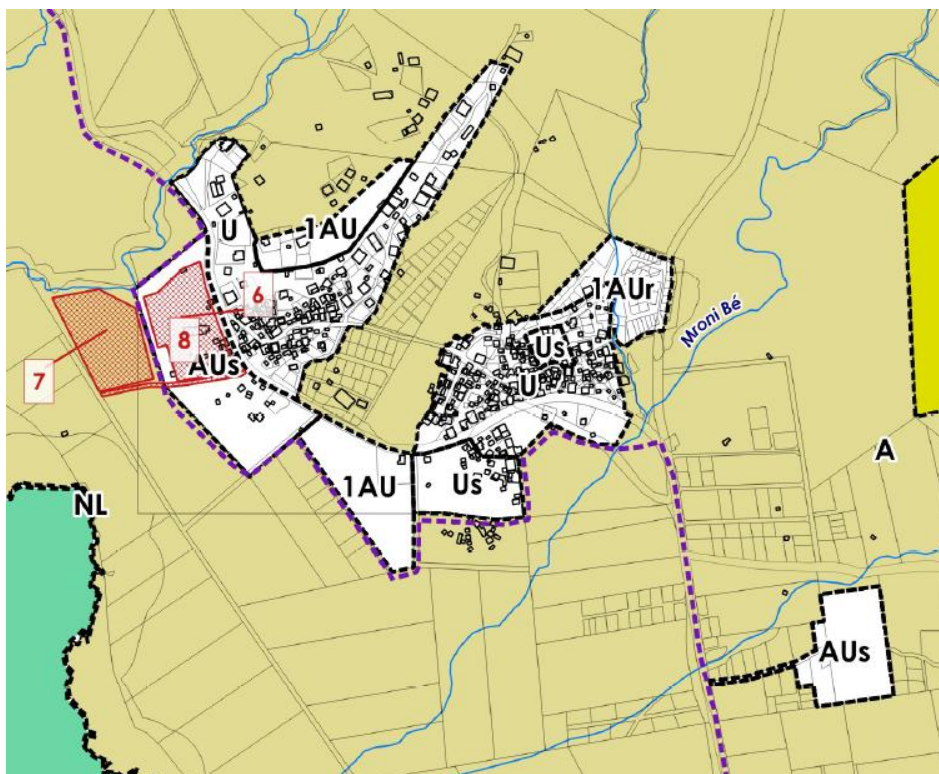
- La modification du règlement graphique, pour basculer le secteur de projet actuellement classé en zone A en zone AUs ;
- La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle portant sur ce nouveau périmètre de zone AUs, qui met en avant la programmation et les principes d'aménagement souhaités par la commune et la CCSud pour le développement du pôle clinique.

Par conséquent, les évolutions apportées dans le cadre du présent dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chirongui portent uniquement sur une partie des pièces réglementaires.

La procédure ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD du PLU. Au contraire, elle permet de conforter l'orientation et les objectifs suivants du PADD :

- Orientation A : Une ambition de croissance maîtrisée
 - Objectif : Diversifier l'offre de logement
 - Une adaptation du service à la population
 - Objectif : Garantir des équipements de santé de proximité

Le projet entrainera une modification du zonage, la zone A devenant une zone AUs, sur une superficie de 2 ha environ.



Extrait du règlement graphique du PLU de Chirongui après mise en compatibilité par DP relative au projet de clinique

2.2. PROCEDURE REGLEMENTAIRE

2.2.1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet

Le présent dossier s'inscrit dans le cadre de la procédure de déclaration de projet établie par le Code de l'urbanisme, notamment aux articles L.300-6, L.153-54 à L.153-59 et suivants. Le Code de l'urbanisme confère aux collectivités territoriales la capacité de se prononcer après enquête publique sur l'intérêt général d'une action ou opération d'aménagement ou de la réalisation d'un programme de construction.

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

Article L.153-54 du Code de l'urbanisme : Une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique, d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, **d'une déclaration de projet, et qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir que si :**

1° L'enquête publique concernant cette opération a porté à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général de l'opération et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence ;

2° Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan ont fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune et des personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le maire de la ou des communes intéressées par l'opération est invité à participer à cet examen conjoint.

Article L.153-55 du Code de l'urbanisme : **Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du Code de l'environnement** ;

1° Par l'autorité administrative compétente de l'Etat :

a) Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise ;

b) Lorsqu'une déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

c) Lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat ou une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou le maire dans les autres cas.

Article L.153-57 du Code de l'urbanisme : A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune :

1° Emet un avis lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la déclaration de projet est adoptée par l'Etat ou lorsqu'une procédure intégrée mentionnée à l'article L. 300-6-1 est engagée par l'Etat. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas émis dans le délai de deux mois ;

2° Décide la mise en compatibilité du plan dans les autres cas.

2.2.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-11 du Code de l'Urbanisme précise les cas dans lesquels les procédures de mise en compatibilité des PLU donnent lieu à une évaluation environnementale.

En effet, les plans locaux d'urbanisme font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion de leur mise en compatibilité lorsque celle-ci induit une modification du PADD.

Dans les autres cas, le projet fait l'objet d'une demande d'examen au cas par cas.

Etant donné que le projet induit une modification du PADD, sans affecter l'économie générale du projet, ainsi que du règlement graphique actuels, la procédure de déclaration de projet fait l'objet d'une évaluation environnementale.

La réponse de la MRAe sera jointe au dossier d'enquête publique.



3

Présentation du site et description des solutions de substitution

3.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

3.1.1. Les objectifs de l'opération

La Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud), en accord avec la commune de Chirongui, souhaite mettre en œuvre un projet de construction de clinique privée prévoyant également l'implantation de logements temporaires pour les médecins de passage sur l'île, à l'entrée Sud-Est du village de Miréréni, en bordure Est de la route CCD5.



Ce projet de clinique s'inscrit dans un plan de projets d'équipements plus large à l'échelle du village de Miréréni : pôle d'équipements sportifs structurants, centre ALEFPA (association laïque pour l'éducation, la formation, la prévention et l'autonomie), gendarmerie, installations militaires, ou encore projet de secteur agricole expérimental.

3.1.1.1. Etat des lieux de la situation actuelle : l'accès à la santé à Mayotte

L'archipel de Mayotte est confronté à des risques spécifiques différents de ceux de métropole, et en particulier aux risques infectieux (maladies vectorielles, leptospiroses, maladies entériques, parasitoses intestinales...), notamment dus à sa situation géographique, son climat tropical, ses conditions socio-économiques et l'influence de ses échanges avec les pays voisins. L'immigration comorienne impose également la prise en considération de certains risques épidémiques importants.

Ces risques sont majorés du fait du retard important d'infrastructures (notamment en matière d'assainissement, d'accès à l'eau potable et de santé), de l'habitat insalubre et d'une collecte et d'un traitement des déchets insuffisants (Département de Mayotte, 2020).

Le mode de vie mahorais s'occidentalise et subit donc un changement profond. De nouveaux comportements apparaissent et peuvent mener à de nouveaux problèmes, comme le diabète, qui touche désormais 10% de la population, et d'autres maladies « occidentales » se développent : obésité, hypertension, insuffisance rénale, cancers, pathologies mentales... On constate également des problèmes de malnutrition et des déficits en vitamines, liés à la vulnérabilité économique et culturelle de certaines populations.

La consommation de substances addictives (alcool, tabac, bangué (cannabis), nouveaux produits de synthèse (NPS)...) progresse, notamment chez les jeunes.

Malgré une amélioration de l'offre du système de santé d'un point de vue quantitatif et qualitatif, celui-ci n'est toujours pas adapté aux besoins de la population et aux normes de sécurité sanitaire. Un déficit marqué s'observe dans certaines spécialités médicales et médico-sociales (périnatalité, handicap, santé mentale...), non compensé par une offre libérale qui peine à se développer.

La densité médicale est de 54 médecins généralistes pour 100 000 habitants au 1^{er} janvier 2018 contre 140 médecins généralistes en France hors DOM, et 140 à La Réunion. L'écart se creuse davantage pour les médecins spécialistes (45 pour 100 000 habitants à Mayotte contre respectivement 176 et 148 en métropole et à La Réunion).

Le réseau de santé à Mayotte se divise en un hôpital principal, le Centre Hospitalier Universitaire (CHU) de Mamoudzou, des centres de références répartis dans les différentes communes de l'île, des maternités et un réseau de dispensaires au sein des différents villages. La CCSud ne dispose que de 2 dispensaires, 1 centre de référence et une maternité sur son territoire, et se trouve éloignée du CHU de Mamoudzou.

3.1.2. Le projet

3.1.2.1. Les invariants du projet

Le projet, porté par la Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud) et la commune de Chirongui, consiste en la création d'une nouvelle clinique de santé ainsi que des logements à destination des médecins qui y exerceront.

Ce projet regroupera l'ensemble des bâtiments et éléments nécessaires au bon fonctionnement d'une clinique, c'est-à-dire plateau technique, voirie d'accès au bâtiment, parking visiteurs, parking service externe, parking pour le personnel, cour logistique, logements pour les médecins en exercice à la clinique.

Les deux accès au site seront indépendants l'un de l'autre :

- Un accès direct par la CCD5 sera créé, à l'Ouest du secteur, dédié au personnel et à la logistique. Il ne s'agit pas de l'accès principal au pôle clinique et engendrera peu de flux routiers.
- Un second accès « grand public » à la partie clinique est prévu au Nord du secteur. Celui-ci se connecte à la voie existante, qui sera également mobilisée pour accéder à la future caserne du Régiment du Service Militaire Adapté de Mayotte (RSMA) attenante au Nord. Cette voie d'accès sera donc mutualisée entre le pôle caserne et le pôle clinique.

La superficie totale du projet, voiries d'accès et espaces végétalisés inclus, est de 2,5 ha environ.

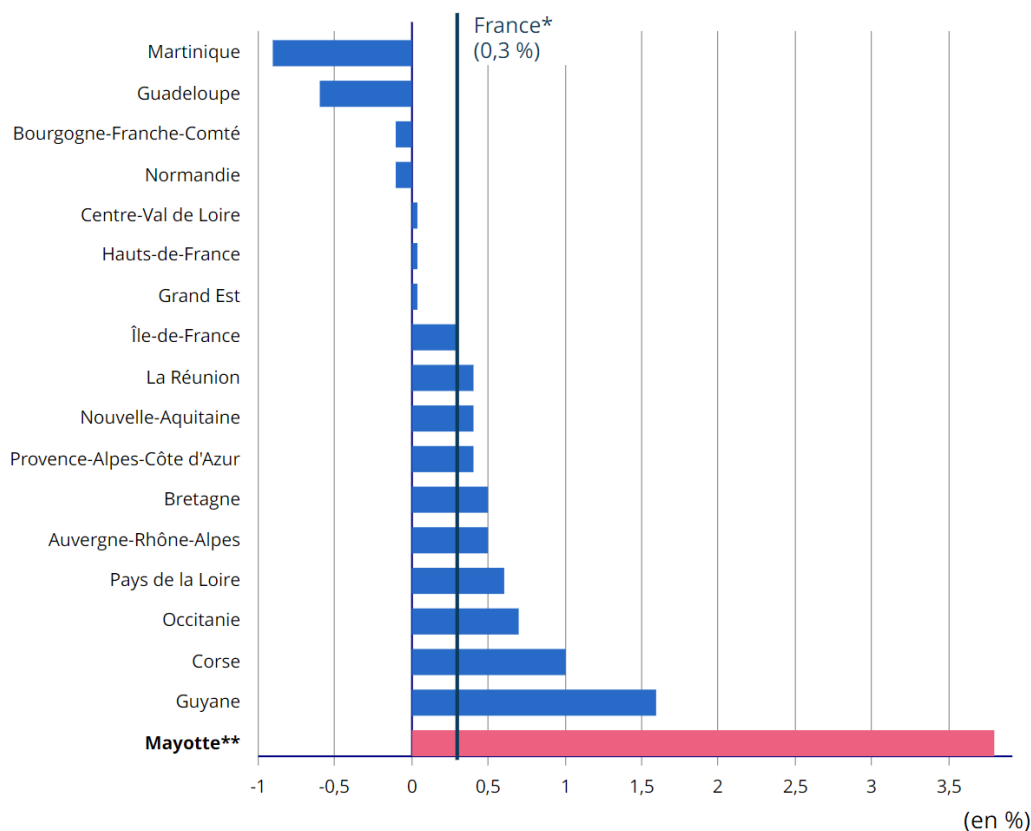
3.2. JUSTIFICATION DE L'INTERET DU PROJET

3.2.1. Faciliter l'accès à la santé à la population, notamment en lien avec la croissance démographique exponentielle du territoire

Mayotte se distingue par le dynamisme de sa croissance démographique avec une évolution moyenne de près de 4% par an entre 2012 et 2017. Cette dynamique démographique est soutenue par un fort excédent des naissances sur les décès qui fait de Mayotte le département le plus jeune de France : 6 habitants sur 10 ont moins de 25 ans et les plus de 60 ans ne représentent que 4% de la population, soit 6 fois moins qu'en France métropolitaine.

En 2012, 84 600 étrangers, majoritairement comoriens, résidaient à Mayotte, qu'ils y soient nés ou non. Entre 2007 et 2012, le nombre d'étrangers a augmenté moins vite que l'ensemble de la population (+12% contre +14%). Ainsi, la part des étrangers se stabilise, sur cette période, autour de 40%. Mayotte demeure le département français où la part d'étrangers dans la population est la plus importante, devant la Guyane (35,5%). Près de 4 étrangers sur 10 sont des mineurs, nés à Mayotte.

La population de l'île est confrontée à de nombreuses problématiques socio-économiques, dont la pauvreté. En 2011, près de 84% de la population vivait avec des ressources en deçà du seuil de bas revenu. Selon l'INSEE, si le niveau de qualification tend à augmenter, plus de 73% de la population mahoraise n'avait pas de diplôme qualifiant en 2014. De même, le chômage concerne près de 20% de la population et touche particulièrement les jeunes dont le taux de chômage atteignait 46,5% en 2014. Cette situation est nourrie par l'importance de l'illettrisme qui touche 33% de la population contre 23% à La Réunion et 7% en France métropolitaine. Les femmes sont par ailleurs confrontées à de plus grandes difficultés : 63% d'entre elles ne maîtrisent pas les bases écrites du français contre 53% des hommes, ce qui ne peut que générer des difficultés de communication, en particulier pour suivre des recommandations dans le domaine de la santé, ou pour la compréhension des prescriptions médicales.



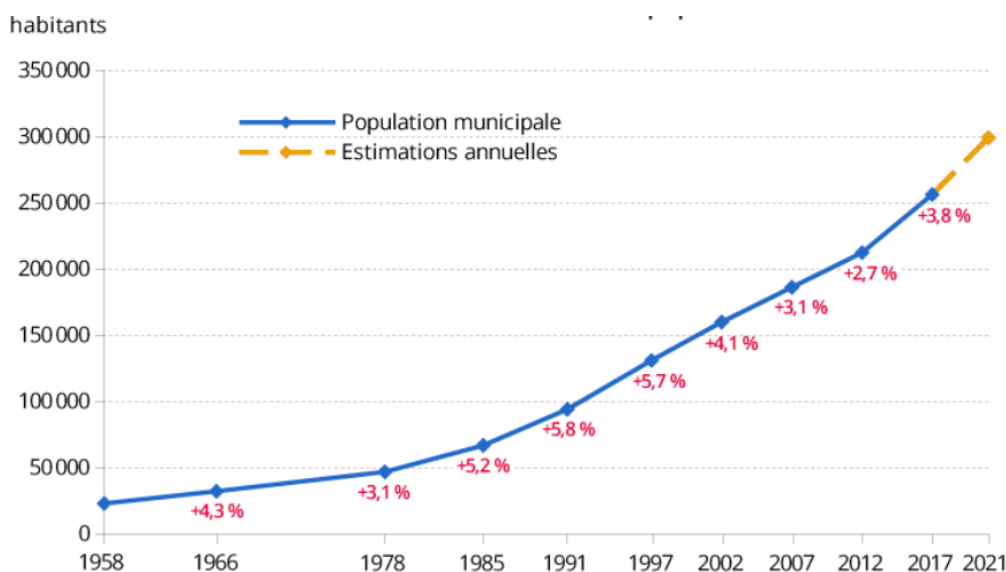
* Pour la comparaison nationale, la France correspond à la France hors Mayotte

** Mayotte : données 2017 et évolution 2012-2017

Pour cartographier ces données, cliquer ici : [Carte](#)

Source : Insee, recensements de la population, exploitation principale.

Une dynamique démographique qui continue de s'accroître : évolution de la population de Mayotte aux dates de recensement depuis 1958 (nombre d'habitants et taux de variation annuel moyen) et estimations annuelles de population :



Note : population municipale mesurée au recensement de la population au 3^e trimestre de l'année, estimations annuelles de population calculées au 1^{er} janvier de l'année n + 1.

Sources : Insee, recensements de la population, estimations annuelles de la population.

De nombreuses zones non aménagées au regard des règles d'urbanisme et dépourvues d'accès aux services de base (eau, assainissement, électricité, voiries...) perdurent dans la majorité des communes de l'île. De nombreux logements sont surpeuplés et insalubres, notamment dans les bidonvilles où les eaux stagnantes et les déchets sont insuffisamment évacués et traités.

Les problématiques liées à l'eau sont prégnantes ; une part importante de la population n'a pas accès aisément à l'eau potable. L'assainissement est insuffisant. L'habitat insalubre est visible dans toutes les localités de l'île. De plus, les deux tiers des logements sont surpeuplés.

Ces conditions sont propices à l'émergence de plusieurs risques sanitaires. Les règles d'hygiène de base sont ignorées ou de mise en œuvre difficile, notamment le lavage des mains au savon. Les problématiques liées à l'eau de consommation sont très présentes : 25% des ménages sans accès à l'eau potable à l'intérieur du logement ou dans la cour, branchement de plusieurs logements sur un même compteur, pénuries d'eau en fin de saison sèche notamment du fait de réserves insuffisantes, recours à des eaux non potables (rivière, puits, sources, eau de PLUi-He...) pour les usages alimentaires (eau de boisson et préparation des repas) ...

Ces conditions, associées à des mouvements de population importants en provenance des îles voisines et à un climat tropical, favorisent l'apparition et le développement de foyers de maladies hydriques ou à transmission féco-orale (hépatite A, fièvre typhoïde, leptospirose...), et augmentent sensiblement le potentiel épidémique des arboviroses (dengue, chikungunya), du paludisme ou de la leptospirose.

L'espérance de vie à la naissance, comparativement à la France métropolitaine en 2014, est inférieure de 5 ans pour les hommes et de 7 à 8 ans pour les femmes. L'étude des causes de décès, à partir des certificats de décès 2008-2014, montre que les pathologies cardiaques, puis les cancers, se situent aux premiers rangs des causes de décès. En dehors des soins liés à la maternité et à la naissance, ce sont les traitements antihypertenseurs (6 800 personnes) et le suivi du diabète (4 400 personnes) qui concentrent la grande part des prises en charge médicales à Mayotte selon les bases de l'Assurance Maladie en 2015. Les taux de recours aux soins de médecine et de chirurgie, même après standardisation, sont très inférieurs à ceux observés à La Réunion et sur l'ensemble du territoire français.

3.2.2. Renforcer l'offre de soins sur l'archipel de Mayotte

L'offre de soins est principalement organisée par le Centre Hospitalier de Mayotte qui se compose d'un site principal à Mamoudzou, de 4 centres de références et de 13 centres de consultations. Le mode

d'exercice libéral reste peu développé avec 9 médecins généralistes libéraux pour 100 000 habitants contre 92 en France métropolitaine en 2016. Les densités des professionnels de santé, quel que soit le mode d'exercice, sont nettement inférieures à celles de la France métropolitaine à l'exception des sage-femmes (densité double). La différence est notamment très marquée pour les médecins spécialistes (4 fois inférieure à la France métropolitaine) et les masseurs-kinésithérapeutes (3 fois inférieure à la France métropolitaine). Toutes les personnes résidant à Mayotte ne sont pas affiliées à la Sécurité Sociale. Le système de protection sociale ne propose pas la CMU-C, ni l'AME, ni l'aide à l'acquisition d'une complémentaire santé (ACS), mais permet un accès aux soins gratuits pour les résidents réguliers auprès du CH de Mayotte. Les non-affiliés sociaux doivent acquitter un prix forfaitaire pour les soins délivrés par l'hôpital, exigence écartée en cas de risque vital, épidémique, ou pour la maternité et les prises en charge pédiatriques. Cette persistance d'une couverture sociale incomplète freine le recours aux professionnels de santé libéraux, et limite le développement de l'offre de soins, dans un contexte de très forte pression migratoire.

3.2.3. Attirer de nouvelles compétences médicales sur l'île

Le Cadre d'Orientations Stratégiques (COS) 2018-2028, qui constitue le socle du Projet de Santé de La Réunion et de Mayotte, indique que le défi majeur à relever en termes de santé pour répondre aux besoins de la population de Mayotte est le renforcement de la démographie des professionnels de santé.

Ce point est repris dans l'annexe OQOS (objectifs quantifiés de l'offre de soins) de médecine, volet du Schéma Régional de Santé pour 2023-2028, où il est précisé la nécessité d'assurer la présence de médecins spécialistes.

L'OQOS de chirurgie précise, lui, la nécessité d'organiser des filières de prises en charge graduées entre Mayotte et La Réunion et de revoir la capacité des blocs opératoires.

Le projet de clinique à Chirongui s'inscrit tout à fait dans cet esprit d'attirer de nouvelles compétences médicales à Mayotte. Pour cela, elle s'appuiera sur les ressources médicales du groupe de santé Clinifutur. Les médecins, spécialistes libéraux pour la plupart, interviendront à Mayotte sous forme de mission. Les différentes spécialités ont défini une organisation interne leur permettant de répartir la charge entre les professionnels de santé concernés et assurer ainsi la pérennité de la prise en charge. Ils feront appel à leur réseau de spécialistes de La Réunion par le recours à la télé-expertise.

L'implantation de la clinique entend leur offrir un cadre d'exercice proche de celui qu'ils connaissent à La Réunion en développant une médecine et une chirurgie programmée de proximité pour répondre aux besoins de la population.

3.2.4. Conclusion

L'enrichissement des filières de formation aux professions de santé, la mise en œuvre de projets structurants, le renforcement de la démographie et l'attractivité pour les professionnels de santé, le déploiement des nouvelles technologies (e-santé, télémédecine, moyens de communication) sont des pistes d'amélioration de la santé de la population à Mayotte. À l'inverse, la saturation d'une offre de soins insuffisante associée à la pression démographique et migratoire et à une fidélisation limitée des professionnels de santé, la persistance des risques infectieux et la montée des addictions et des maladies chroniques, dans un contexte de ressources limitées, sont autant de menaces à considérer.

Compte tenu de ces arguments, le projet de clinique de Miréréni à Chirongui, porté par la Communauté de Communes du Sud de Mayotte et la commune, revêt un caractère d'intérêt général.



Figure 3 : Orientation d'Aménagement et de Programmation formalisée

3.4. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

3.4.1. La recherche de terrains pour la nouvelle clinique

3.4.1.1. L'impossibilité de mobiliser une emprise au sein de l'enveloppe urbaine définie par le PLU pour la construction de la clinique

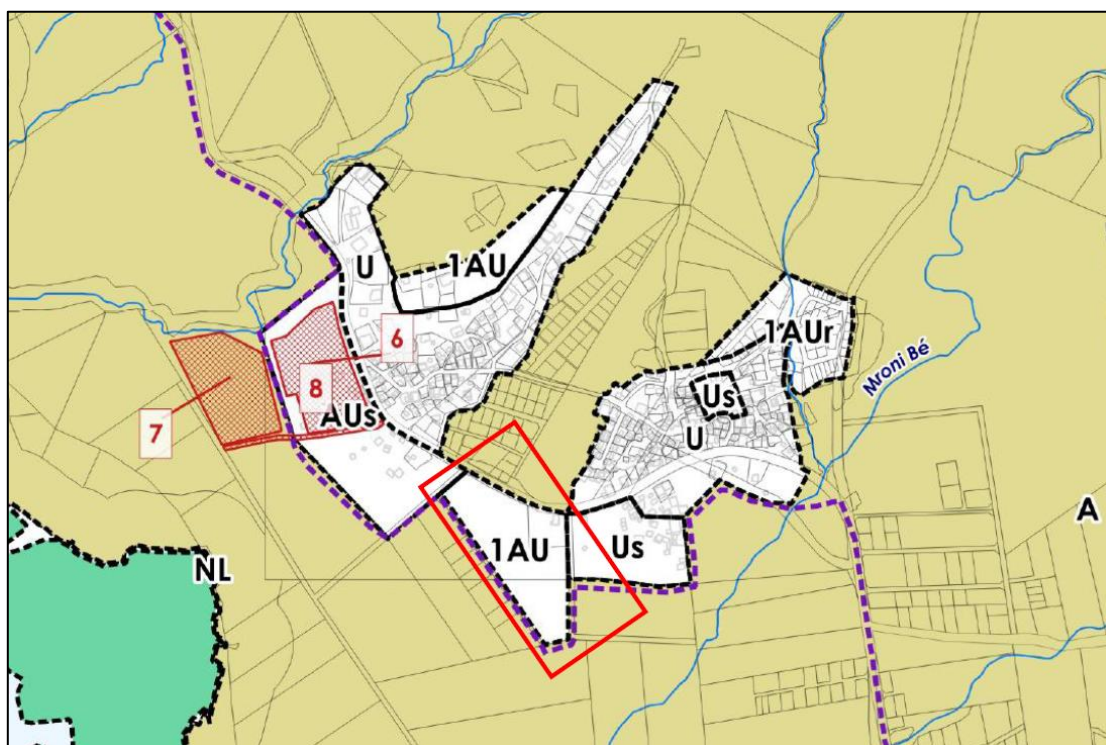
En réponse aux invariants évoqués précédemment et dans l'objectif de proposer un projet qualitatif, la CCSud et la commune de Chirongui se sont orientées sur la recherche d'une emprise répondant aux différents besoins du projet :

- Une emprise foncière appropriée au regard de l'accueil d'un projet multifonctionnel de services de santé et d'habitat séparés : l'ensemble du secteur de projet porte sur une zone de 2,5 hectares environ.
- Un foncier maîtrisable pour la collectivité : les négociations ont été menées avec les propriétaires, qui ont donné leur accord de principe pour les cessions.
- Un positionnement favorable à l'efficacité opérationnelle des services de soins : localisation à la fois centrale sur l'île et stratégique du fait de la proximité de l'océan, de la desserte par la CCD5, de la localisation des antennes de services de santé existantes à l'échelle de la CCSud.
- Un site de projet approprié, au cœur d'un aménagement global de pôle d'équipements structurant à Miréréni, sur la commune de Chirongui.

3.4.1.2. L'analyse des zones AU présentes dans le PLU de Chirongui

L'analyse des différentes zones à urbaniser « (I)AU » du PLU de Chirongui a permis de mettre en évidence l'impossibilité de construire ce nouvel équipement sur un terrain déjà ouvert à l'urbanisation (U ou AU). En effet, les zones AU du PLU sont soit déjà construites, soit en cours d'aménagement, ou bien seront abandonnées (pour des raisons majoritairement de risques ou de trop fortes sensibilités

environnementales) dans le cadre du projet de règlement graphique du PLUi-H de la CCSud en cours d'élaboration : c'est le cas de l'actuel secteur 1AU (secteur à vocation d'habitat et d'équipements de proximité) situé en bordure de CCD5, entre les deux ensembles bâtis composant le village de Miréréni :

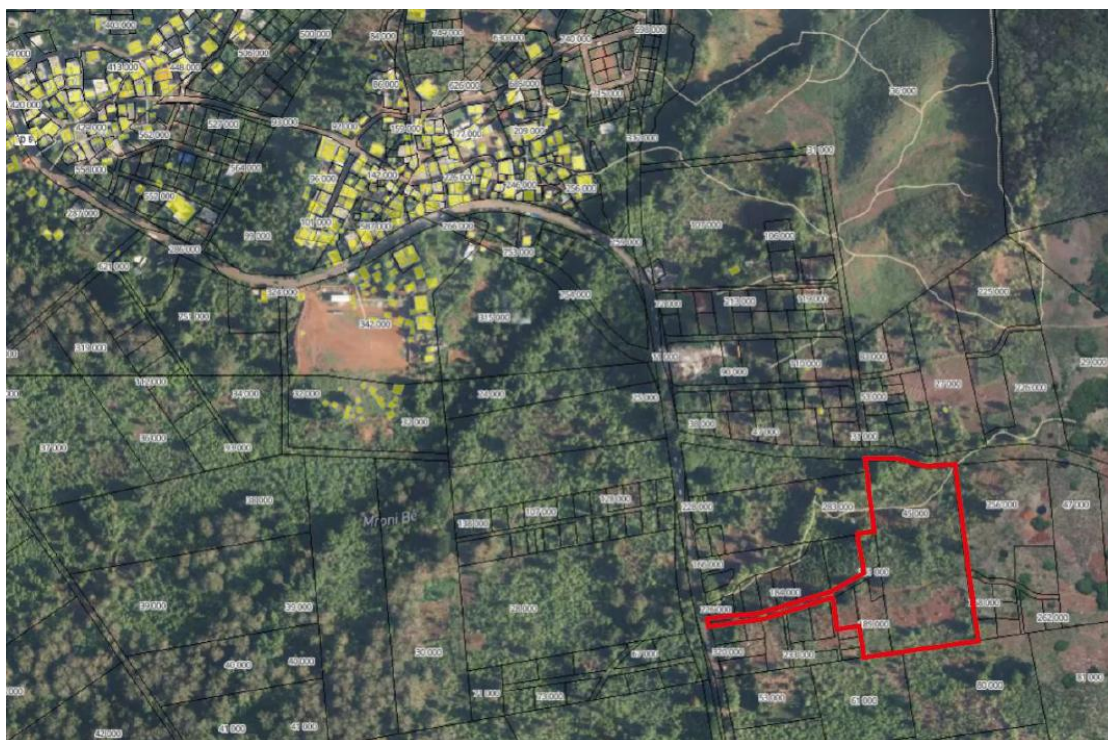


Extrait du règlement graphique du PLU de Chirongui en vigueur, avant évolution liée à la DPMECDU : zone 1AU non mobilisable pour le projet de clinique

Par ailleurs, en lien avec le projet global d'implantation d'un pôle d'équipements structurants à Miréréni, la commune de Chirongui et la CCSud ont souhaité inscrire ce projet de clinique dans la continuité du projet d'aménagement global. Cet objectif a mené à la mise en avant du secteur de projet faisant l'objet de la présente déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU.

3.4.2. La justification du choix du terrain pour le projet de nouvelle clinique de Chirongui

Le choix du lieu d'implantation de la clinique à Miréréni a donc été réalisé sur la base de ces arguments et en lien avec les attentes (invariants) du projet précédemment indiquées.



Localisation et vue aérienne du secteur de projet de clinique au Sud-Est du village de Miréni

Enfin, la localisation des terrains choisis tient également compte de la proximité avec l'océan. En effet, le principe d'aménagement d'un ponton à proximité de la clinique afin de faciliter la rotation régulière des équipes de spécialistes et personnels divers de santé, en provenance de La Réunion et de métropole, sans être impactés par les problèmes de circulation ou d'événements sociaux, sera étudié.

3.5. DYNAMIQUE TERRITORIALE PROSPECTIVE « SCENARIO FIL DE L'EAU »

Le scénario « fil de l'eau » correspond à une vision prospective théorique du territoire, consistant à projeter à l'horizon 15/20 ans le développement constaté au cours des années passées, c'est-à-dire, les perspectives d'évolution du territoire en l'absence du projet, face aux menaces et opportunités relevées dans l'état initial de l'environnement.

Pour rappel, le périmètre du projet de clinique est actuellement inscrit au PLU en vigueur en zone A.

Thématiques	Dynamiques territoriales	Perspectives d'évolution en l'absence de la mise en compatibilité du PLU
Paysage, patrimoine et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> • Une urbanisation spontanée et peu régulée • Une activité agricole variée : culture vivrière, monoculture et élevage 	<ul style="list-style-type: none"> • Le développement d'habitats informels, potentiellement en discontinuité avec l'agglomération existante et en conflit avec la vocation agricole du site.
Trame verte et bleue et consommation d'espaces	<ul style="list-style-type: none"> • Une richesse écologique conséquente, en particulier en termes de faune • Une enveloppe urbaine qui progresse aux dépens des espaces naturels et agricoles 	<ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation de la pression sur les réservoirs de biodiversité, en raison de l'étalement urbain informel • Une altération des continuités écologiques par les phénomènes d'étalement urbain
Risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> • Un territoire sensible aux risques naturels • Un risque d'inondation connu • Des risques de mouvements de terrain localisés à prendre en compte 	<ul style="list-style-type: none"> • Une augmentation de l'imperméabilisation des sols en raison de l'urbanisation irrégulière, aggravant le risque d'inondation • Une augmentation des nuisances



4

Méthodologie et démarche de l'évaluation environnementale

4.1. RAPPELS REGLEMENTAIRES : LE CONTENU DE L'EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Au titre de l'article R.104-18 du Code de l'urbanisme :

Les documents d'urbanisme qui ne comportent pas de rapport en application d'autres dispositions sont accompagnés d'un rapport environnemental comprenant :

1° Une présentation résumée des objectifs du document, de son contenu et, s'il y a lieu, de son articulation avec les autres documents d'urbanisme et les autres plans et programmes mentionnés à l'article L. 122-4 du Code de l'environnement avec lesquels il doit être compatible ou qu'il doit prendre en compte ;

2° Une analyse de l'état initial de l'environnement et des perspectives de son évolution en exposant notamment les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées de manière notable par la mise en œuvre du document ;

3° Une analyse exposant :

a) Les **incidences notables probables** de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

b) Les problèmes posés par l'adoption du document sur la protection des zones revêtant une importance particulière pour l'environnement ;

4° L'exposé des motifs pour lesquels le projet a été retenu au regard des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national et les raisons qui justifient le choix opéré au regard des **solutions de substitution** raisonnables tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du document ;

5° La présentation des mesures envisagées pour éviter, réduire et, si possible, compenser s'il y a lieu, les conséquences dommageables de la mise en œuvre du document sur l'environnement ;

6° La définition des critères, indicateurs et modalités retenues pour suivre les effets du document sur l'environnement afin d'identifier, notamment, à un stade précoce, les impacts négatifs imprévus et envisager, si nécessaire, les mesures appropriées ;

7° Un résumé non technique des éléments précédents et une description de la manière dont l'évaluation a été effectuée.

Le présent chapitre présente la méthodologie mise en œuvre pour l'évaluation environnementale du projet de clinique à Miréreni.

4.2. ANALYSE DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT, IDENTIFICATION DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX ET CARACTERISTIQUES DES ZONES SUSCEPTIBLES D'ETRE IMPACTEES PAR LE PROJET

L'état initial de l'environnement fait ressortir de façon lisible les principaux constats relatifs à chacun des thèmes étudiés, les contraintes et les opportunités, et enfin les défis à relever (enjeux). Il était essentiel de bien les identifier afin de s'assurer par la suite, que le projet n'aurait pas d'incidences négatives sur ce thème ou, le cas échéant, prévoirait des mesures pour les éviter.

Les données de l'état initial de l'environnement sont issues du PLU en vigueur, du PLUi-H en cours d'élaboration de la Communauté de Communes du Sud de Mayotte et d'un inventaire floristique et faunistique réalisé sur le terrain afin de connaître l'état de l'environnement du site au cours de l'année 2023.

4.3. ANALYSE DES INCIDENCES DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET

L'analyse des incidences prévisibles de l'aménagement de la clinique a été réalisée grâce aux éléments issus du contexte existant dans l'EIE du PLU en vigueur, des éléments complémentaires apportés lors des études diverses réalisées pour les futures autorisations environnementales et du diagnostic naturaliste réalisé au cours de l'année 2023.

En cas d'incidences négatives éventuelles relevées, des mesures d'évitement et de réduction ont été proposées afin que celles-ci soient intégrées directement dans le projet.

L'évaluation environnementale porte sur les évolutions du règlement écrit et non du projet en tant que tel.

4.4. OUTIL DE SUIVI-EVALUATION

Il s'agit de mettre en place un outil permettant le suivi de l'aménagement.

Un tableau de bord a ainsi été construit faisant apparaître le nom de l'indicateur, sa valeur actuelle (si pertinent), la date de la donnée retenue (si pertinent), la source et la périodicité de disponibilité de la donnée.

Le choix des indicateurs s'est basé sur les données et chiffres clés dont la mesure est détaillée et la source est indiquée. Cette méthode garantit la définition d'indicateurs accessibles, pertinents avec la révision et dont le nombre reste restreint.



5

Etat initial de l'environnement et détermination des enjeux

A propos de la commune

La mangrove de Chirongui est la plus grande de Mayotte, elle représente 181 ha (PAZH, 2020). Toutefois elle subit des pressions, majoritairement anthropiques qui l'amène à réduire de 8 % chaque année depuis 1997. En plus des prélèvements de crabes et de bois, les constructions, l'agriculture et les dépôts illégaux de déchets participent au recul de la mangrove et à sa pollution.

A Chirongui, les arrières-mangroves sont menacées de disparition par leur conversion en espace agricole.

Les espaces de protection réglementaire sont les suivants à Chirongui (INPN, 2023) :

Code	Nom	Domaine	Type de protection
ZNIEFF			
060000026	Mroni Mtsangachéchi	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
060000027	Mroni Bé	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
060000038	Crêtes des monts Ngoumbili, Choungui Kéli, Djialimou et Mronabéja	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
060000039	Coeur du massif forestier des monts Bénara	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
060000058	Massif forestier des monts Bénara	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 2
060000059	Mangrove et arrière-mangrove de Chirongui	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
060000060	Massif des crêtes du sud	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 2
060000068	Ilot Karoni	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
060000071	Cœur du massif du mont Choungui	Continental	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique continentale de type 1
06M000004	Récif frangeant de Grande Terre et Petite Terre	Marine	Zone naturelle d'intérêt écologique faunistique et floristique marine de type 2
Espaces protégés			
FR1100873	Baie De Bouéni	Continental	Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral
FR1100874	Ilot Karoni	Continental	Terrain acquis par le Conservatoire du Littoral
FR3600182	Forêts de Mayotte	Continental	Réserve naturelle nationale

62 espèces sont protégées à Chirongui dont 25 oiseaux et 16 plantes, mousses et fougères (INPN, 2023).

A propos du site

Dans le cadre de la déclaration de projet, une étude faune flore a été réalisée en juillet 2023 afin d'identifier quelles espèces étaient présentes sur site. Au total, sur les 100 espèces de faune recensées sur la zone d'étude, près de 66 espèces d'invertébrés, 18 espèces d'oiseaux, 7 espèces de mammifères, 8 espèces de reptiles et 1 espèce d'amphibien.

La parcelle qui accueillera le projet de clinique ne présente pas d'enjeux au sujet de la flore patrimoniale. Vis-à-vis de la faune, aucune espèce ne présente un enjeu fort. Douze espèces présentent un enjeu modéré : la grenouille de Mayotte, **l'épervier de Frances**, la **moucherolle malgache**, le souimanga de Mayotte, le **zostérops de Mayotte**, le crabier blanc, le **petit duc de Mayotte**, **l'araignée écorce**, yanga mayottensis, le diadème variable de Mayotte, le caméléon de Mayotte et le **gecko diurne à ligne dorsale rouge**. Seulement six sont présentes au sein de l'emprise du futur projet (en gras).

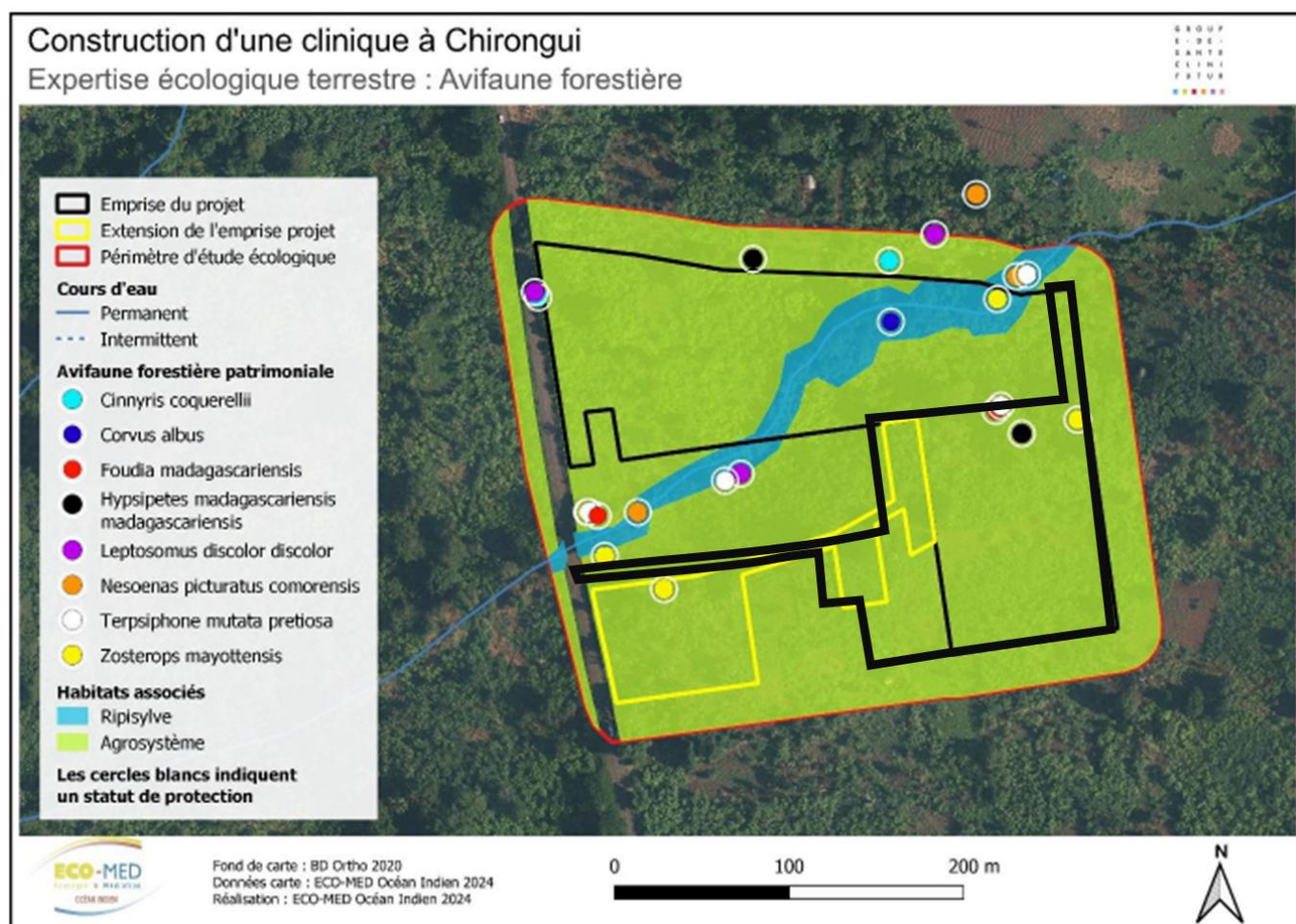


Figure 5 Extrait de l'étude faune flore réalisée dans le cadre de la déclaration de projet de clinique à Chirongui (Source : Eco-med, 2023) et ajout du secteur de projet en noir

Le site est concerné par la présence d'un cours d'eau, au nord de son emprise. Toutefois, le secteur de projet, là où les aménagements seront réalisés, ne traverse pas le cours d'eau. De plus, le site est aux abords d'une ZNIEFF de type 1 « Mangrove et arrière-mangrove de Chirongui », laquelle est reconnue pour les espèces d'oiseaux qu'elle abrite (14 espèces déterminantes) et de flore (10 espèces déterminantes).

On notera aussi que le site est concerné par la présence de plusieurs zones humides avérées, que ce soit le long du ruisseau que sur les espaces plus au sud.

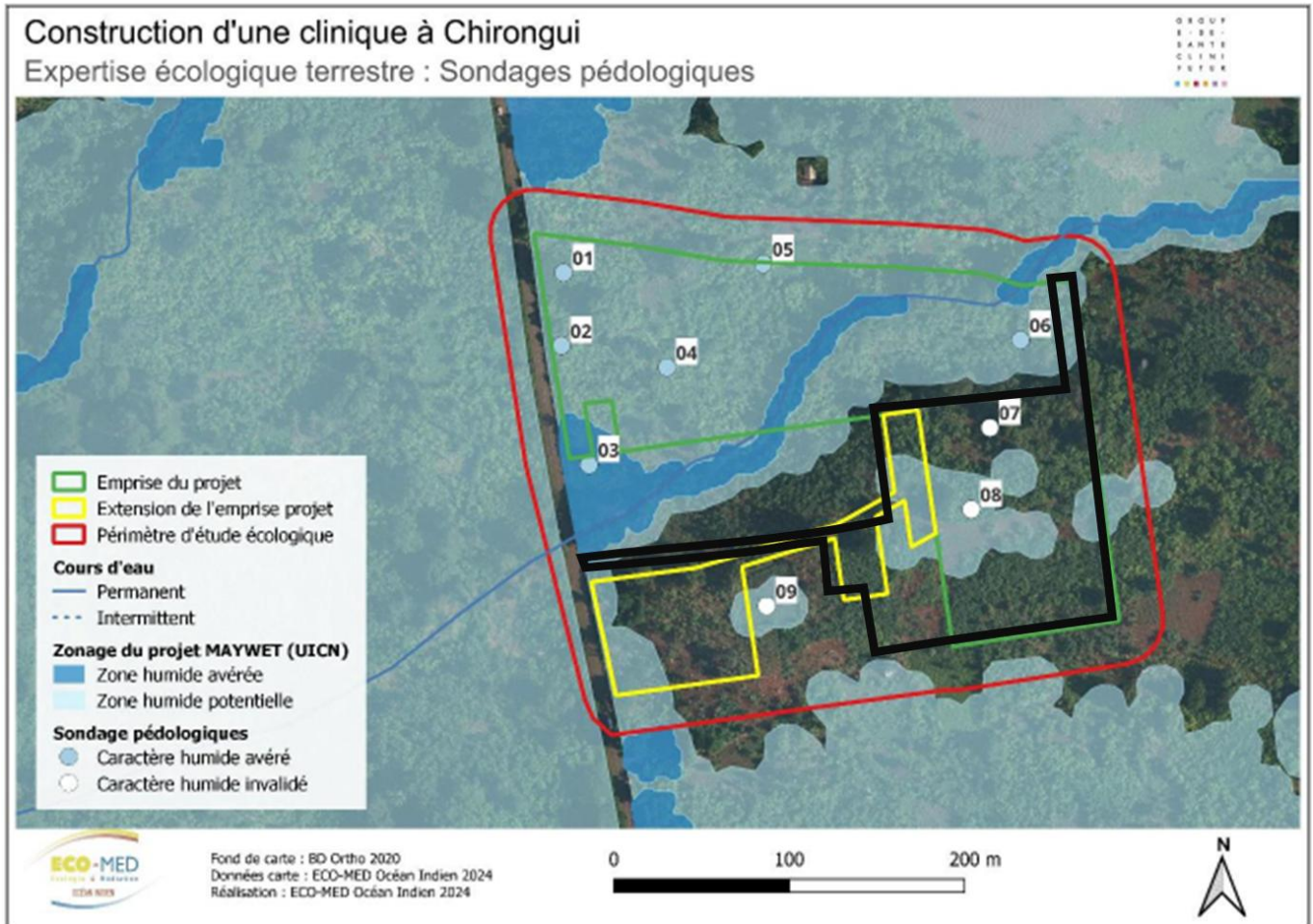
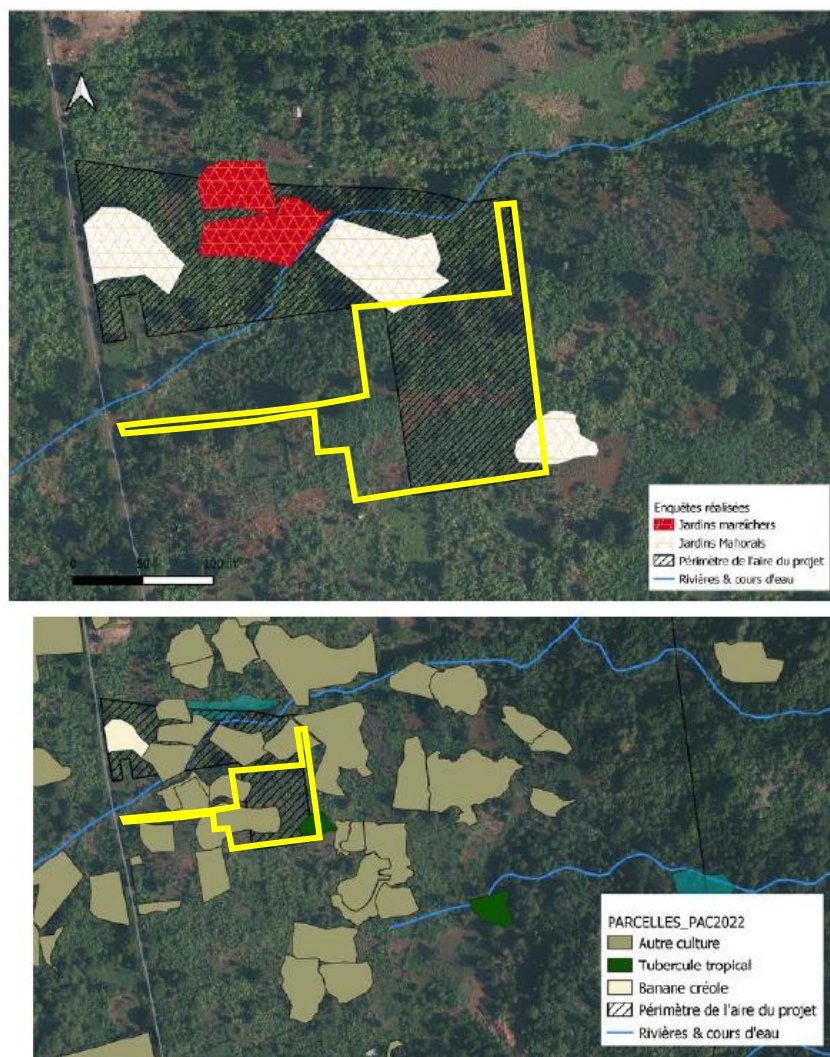


Figure 6 Extrait de l'étude faune flore réalisée dans le cadre de la déclaration de projet de clinique à Chirongui (Source : Eco-med, 2023) et ajout du secteur de projet en noir

Plusieurs exploitations sont présentes sur le site du projet :

- Un jardin mahorais au sud qui produit des tubercules tropicales ;
- Une autre zone de culture est localisée dans le secteur d'implantation de la clinique.



a

Figure 7 Extrait de l'Etat initial réalisé dans le cadre du projet de clinique à Chirongui (Source : Cyathea 2023)

5.2. RISQUES ET NUISANCES

Les risques

La situation topographique et géographique de Mayotte en zone tropicale l'expose à des événements particulièrement forts :

Risques présents sur la commune	Sont-ils présents sur le secteur du projet ?
Risques naturels	
Aléa mouvement de terrain	Oui, le sud du site est sujet à l'aléa mouvement de terrain par glissement faible. Plus généralement, l'ensemble du site est concerné par l'aléa mouvement de terrain faible.
Erosion du trait de côte	Non
Aléa feu de forêt	Non
Inondation	Non
Liquéfaction des sols	Oui, le site du projet présente une susceptibilité moyenne
Risques côtiers (submersion marine, tsunami)	Non
Séisme	Oui, le site du projet est concerné par un aléa sismique d'intensité modérée comme le reste de l'île
Vents violents et risques cycloniques	Non
Volcanique (aucune éruption depuis 4 à 6000 ans)	Non
Risques technologiques	
1 ICPE déclaration (Total)	Non
Pollution des sols	Non
Transport de matières dangereuses (TMD)	Oui – CCD5 à proximité du site

5.2.1. Les nuisances

Aucun site de mesure de la qualité de l'air n'est présent sur la commune de Chirongui, ni sur la communauté de communes à laquelle elle appartient (CCSud Mayotte). Toutefois, les mesures effectuées dans le reste du département sont inférieures aux seuils réglementaires de la qualité de l'air. Naturellement il ressort que les sites urbains sont les plus exposés aux polluants benzène et NO2 et que les axes principaux regroupent l'essentiel des particules fines PM10 puisque ces dernières proviennent majoritairement des gaz d'échappement des véhicules.

Le trafic moyen journalier observé sur la CCD5 en 2015 est de 4 000 à 5 000 véhicules par jour.

5.2.2. Risques pour la santé humaine

L'île de Mayotte est déficiente en matière de personnel et d'équipement sanitaire. Au 1^{er} janvier 2018, on recensait 54 médecins généralistes pour 100 000 habitants à Mayotte, contre 154 médecins généralistes en France hors DOM. Les médecins spécialistes sont encore moins nombreux 45 pour 100 000 habitants contre 176 en métropole. Le mauvais accès aux soins entraîne irrémédiablement à leur renoncement.

Mayotte accuse un retard conséquent en matière de développement des infrastructures d'assainissement, d'eau potable et donc de santé. L'habitat insalubre, le manque de collecte et de traitement des déchets induisent également des risques pour la santé et le développement de maladies.

Mayotte, en comparaison avec la métropole est surexposée aux risques infectieux, notamment dus aux immigrations comoriennes qui représentent des risques épidémiques importants.

A propos de la commune de Chirongui :

La commune de Chirongui est dotée d'un centre de soin et d'accouchement à Mramadoudou. Il officie comme antenne du centre hospitalier de Mayotte et est le seul relai de ce type dans toute l'intercommunalité CCSud.

5.3. RESSOURCE EN EAU

Mayotte est soumise depuis de nombreuses années à des coupures d'eau courante. Cette crise de l'eau est notamment due à la constante augmentation de la population (environ 4% par an entre 1985 et 2017), à l'augmentation des périodes de sécheresse qui ne permettent pas de remplir les retenues d'eau du département, à la médiocrité des infrastructures de raccordement en eau, et à la pollution des eaux par des métaux lourds et autres minéraux.

En somme, l'eau est rare à Mayotte et cela confronte l'ensemble des mahorais à des situations d'urgence sanitaires.

Environ 30 % de la population mahoraise n'a pas accès à l'eau.

5.3.1. L'eau potable

Pour l'ensemble du département, la compétence eau est gérée par le SIEAM (Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de Mayotte) depuis 2017. Le SIEAM a confié l'exploitation de l'eau potable à la Société Mahoraise des Eaux (SMAE).

A Mayotte, l'eau de consommation humaine est produite à partir de ressources de surface pour 79 % (rivières, retenues collinaires, eau de mer) et souterraines pour 21 % (forages) (Comité de l'eau et de la Biodiversité de Mayotte). La majorité des captages sont situés en dehors de la CCSud.

En 2017 à Chirongui, ce sont 1 722 abonnés qui sont recensés, pour une consommation annuelle de 334 381 m³/an. Ces données restent toutefois à temporer puisqu'une grande partie de la population mahoraise n'a pas accès à l'eau, par manque d'extension de réseau de distribution ou d'absence de bornes d'eau.

En 2017 à Chirongui, la majorité des volumes consommés sont issus d'abonnés domestiques. Toutefois l'ARS tend à rappeler que les usages de l'industrie et de l'agriculture sont mal connus.

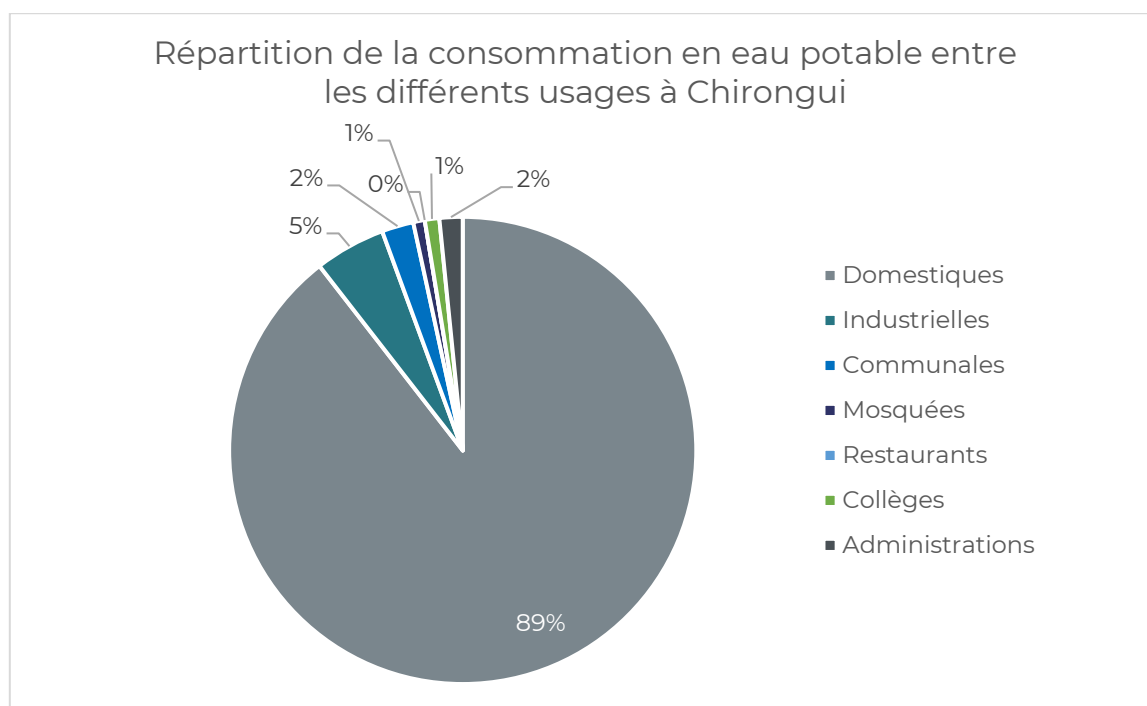


Figure 8 Consommation en eau potable par usage à Chirongui en 2019 (Source : ARS, SIEAM, 2019)

5.3.2. L'assainissement collectif et non collectif

Pour l'ensemble du département, la compétence assainissement collectif est gérée par le SIEAM (Syndicat Intercommunal d'Eau et d'Assainissement de Mayotte) depuis 2017. Le SIEAM a confié l'exploitation pour l'assainissement à la Société Mahoraise d'Assainissement (SMAA).

En 2017, les 33 stations d'épuration des eaux usées reconnues par la DEAL représentaient une capacité de 67 366 Equivalent Habitant (EH) (26,2 % de la population). Peu d'habitants sont raccordés aux STEP de Mayotte, et ce, pour plusieurs raisons (Rapport annuel économique Mayotte 2021 – IEDOM) :

- Le coût du raccordement pour l'usager est important, malgré des aides de l'Etat et du Conseil départemental. Les populations financièrement fragiles ne peuvent pas se permettre de tels coûts ;
- Le zonage d'assainissement, réalisé en 2006 et mis à jour en 2010 (SMEAM) émet des préconisations d'implantation des réseaux en fonction de critères (habitations, natures de sol, surfaces individuelles disponibles et risques identifiés). Il indique qu'environ 30 % des habitations de Mayotte ne pourraient techniquement pas être raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Ces contraintes font que l'essentiel des habitations de Mayotte sont plutôt sur un mode d'assainissement individuel, mais, ces installations sont souvent autonomes et pas aux normes. Le manque de traitement de ces eaux usées présente des risques sanitaires et environnementaux.

A propos du site :

Le site de la clinique n'est pour le moment pas raccordé aux réseaux d'eau potable et d'assainissement. Le projet doit accueillir 60 lits au total pour les patients.

5.4. TRANSITION ENERGETIQUE, DECHETS ET MATERIAUX

5.4.1. La consommation énergétique

La consommation énergétique de la CCSud a été quantifiée en 2017 à la suite du Plan climat air énergie territorialisé. En 2017 la consommation de la communauté de communes est estimée à 139 499,1 MWh.

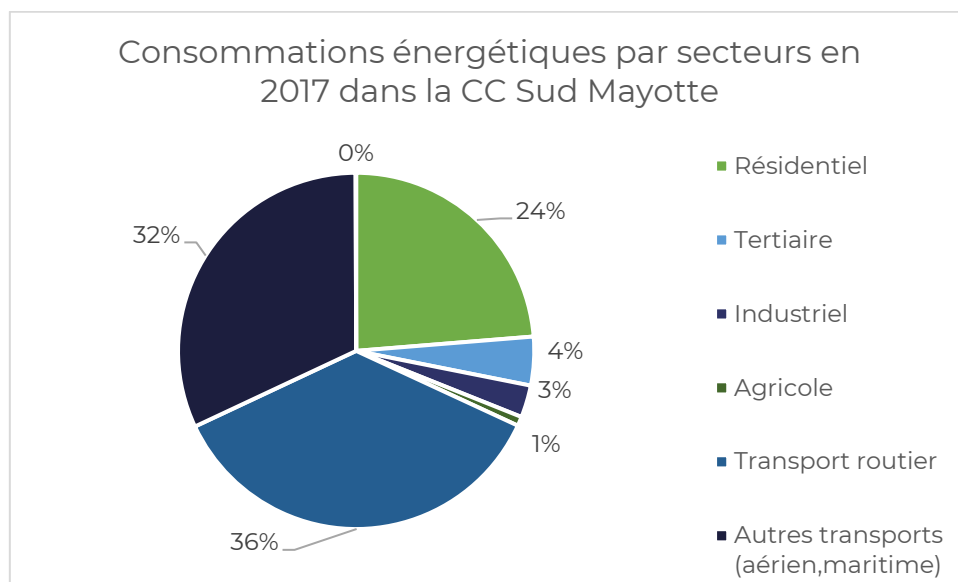


Figure 9 : Consommations énergétiques par secteur sur la CCSud en 2017 (Eco-stratégie, Réunion, 2019)

La faible consommation énergétique de la CCSud Mayotte est expliquée par le fait qu'elle est peu dotée en infrastructures (commerces, industries, ports, aéroport). Le transport routier y est majoritaire.

5.4.2. La production d'énergie renouvelable

L'énergie la plus consommée à Mayotte est fossile. Ainsi, en 2019, pour l'électricité par exemple, les énergies renouvelables ne représentaient que 5 % contre 95 % pour les sources thermiques (Eco-stratégie-Réunion, 2019).

Le territoire de la CCSud accueillait une seule installation photovoltaïque à Bandréle en 2017 produisant 7 736 kWh (soit 0,04 % de la production mahoraise totale).

5.4.3. Les déchets

A Mayotte, la gestion des déchets est encadrée par le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets (PRPGD). Trois autres planifications sont en vigueur :

- Le PEDMA pour les déchets non dangereux (2010) ;
- Le PRPGDD pour les déchets dangereux (2017) ;
- Une planification dédiée a été réalisée pour les déchets du BTP en 2006.

Pour les ordures ménagères et assimilées, le SIDEVAM 976 (Syndicat intercommunal d'élimination et de valorisation des déchets de Mayotte) a cette compétence depuis 2011.

La quantité d'ordures ménagères collectée est en progression depuis 2015 et ce, sur l'ensemble du territoire (+ 7% entre 2016 et 2017 alors que la population a cru de 3,9%). En 2016, le volume d'ordures ménagères reste moindre par rapport à la métropole (215 kg/hab/an à Mayotte contre 514 kg/an/hab en métropole). Ce moindre volume n'est pourtant pas le résultat d'une plus faible production de déchets sur le territoire. Il résulte plutôt de difficultés d'entretien des véhicules de collecte et donc de collectes moins performantes qu'en métropole.

Sur la CCSud Mayotte, le volume d'ordures ménagères par habitant est en moyenne de 237 kg/an, pour Chirongui, il est de 274 kg/an (source : PRPGD, 2020).

Mayotte accuse un manque d'équipement considérable en matière de collecte de déchets, il existe peu de points de collecte sur l'île et aucune déchetterie. Ce manque est compensé par des dépôts sauvages, lesquels représentent un risque non négligeable pour la santé des mahorais et pour l'environnement.

Globalement, la gestion des déchets est mauvaise à Mayotte est accusée de nombreuses défaillances :

- Manque d'infrastructures ;
- Manque de régularité dans les collectes ;
- Manque de personnel dans les structures qui gèrent les déchets ;
- Important nombre de dépôts sauvages ;
- Manque de rigueur dans le tri des déchets.



6

Analyses des incidences du projet sur l'environnement

En préambule, l'évaluation environnementale présente les incidences liées principalement à l'évolution du document d'urbanisme, incluant ainsi le zonage et l'orientation d'aménagement et de programmation. Sa réalisation sera nécessairement conditionnée à l'obtention d'autorisations environnementales propres. C'est donc à ce stade de la planification que vient l'évaluation environnementale.

6.1. PAYSAGE ET PATRIMOINE

Le projet consiste en la modification d'espaces en friches et cultivés vers un espace partiellement urbanisé, cela induira :

- La création de nouveaux bâtiments, potentiellement visibles depuis la CCD5 ce qui viendra faire évoluer les vues dispensées par cet axe, et ainsi modifier les perceptions de la commune en entrée de ville ;
- La non-altération des vues sur le grand paysage puisque pour le moment celles-ci sont déjà bloquées par des clôtures ;
- La réalisation de travaux de déblaiement et/ou remblaiement puisque le projet s'intègre sur un site à topographie pentue ;

Néanmoins, un travail paysager sera réalisé sur les abords des bâtiments de l'hôpital afin de veiller à leur bonne intégration dans le paysage.

6.2. FAUNE, FLORE ET HABITATS

Le projet, par l'évolution de la typologie des parcelles qu'il implique, entrainera :

- La suppression d'habitats ou d'espèces en présence, même si ces derniers sont ciblés comme d'une préoccupation mineure par l'INPN. A noter que l'accès nord concerne directement le petit duc de Mayotte et le zostérops de Mayotte, tandis que l'accès ouest concerne le gecko diurne à ligne dorsale rouge et l'araignée écorce ;
- La réduction d'espaces permettant la pratique des savoirs faire agricoles traditionnels par la suppression d'un jardin mahorais ;
- La suppression de zones humides identifiées, bien qu'aucune espèce floristique n'ait été identifiée.

Toutefois, selon les études environnementales réalisées par Cyathea, Eco-Med OI, OCEA Consult' et Fair'Tile dans le cadre de la déclaration de projet, le terrain est majoritairement anthropisé.

Enfin, comme l'ont démontré les études faunistiques réalisées par Eco-Med OI en 2023, l'emprise globale du projet accueille 27 espèces de faune terrestre protégées, dont 24 avec leurs habitats. Ces espèces sont inféodées à la ripisylve et aux grands arbres présents sur l'emprise du projet. Toutefois, le pétitionnaire a pris le parti de réaliser les équipements dans la partie sud du projet, là où aucune espèce n'a été contactée, et à distance du cours d'eau et de sa ripisylve. Il a également fait le choix de réaliser un travail de plantations le long des espaces qui seront aménagés au plus proche de ces éléments naturels, de sorte à insérer le projet dans l'environnement existant.

D'autres mesures sont mises en œuvre comme la gestion des eaux pluviales à la parcelle avec un rejet dans le milieu récepteur pour les espaces non circulés. La création d'une station d'épuration des eaux usées propre au site permet de s'assurer de la qualité des milieux naturels périphériques.

6.3. RISQUES ET NUISANCES

L'évolution du zonage induit par la création de la clinique entrainera plusieurs incidences :

- Il s'agit de considérer que le site est exposé aux aléas mouvements de terrain, séisme et liquéfaction des sols. Son déclassement de A vers une zone U devra justifier une programmation

proposant des constructions adaptées à ces aléas de manière à ne pas aggraver l'exposition des nouveaux usagers ;

- L'évolution des parcelles d'une zone A à U, et conséquemment la création d'équipements et de nouvelles voiries d'accès, entrainera de nouveaux usages (visiteurs et trafic) et de nouvelles nuisances et pollutions.
- L'évolution induite par le changement de zonage, d'une activité agricole vers une activité sanitaire induira plusieurs incidences positives pour le territoire :
 - Une amélioration continue de la prise en charge des malades ;
 - L'augmentation de l'accès au soin ;
 - Un impact positif pour lutter contre la renonciation aux soins ;
 - Le renforcement démographique des professionnels de santé dans le Sud de Mayotte qui est la partie de l'île la moins dotée ;
 - Le développement des spécialités sur Mayotte (oncologie, cardiologie, gastroentérologie, ...) et de la chirurgie ;
 - Le développement de l'utilisation de la télé-expertise pour que les spécialistes à Mayotte s'appuient sur leurs confrères restés à La Réunion.

6.4. RESSOURCE EN EAU

Le déclassement de la zone agricole aura des incidences sur la ressource en eau. Cela induira notamment :

- Le nécessaire raccordement de l'espace de projet aux réseaux d'eau potable et d'assainissement ;
- Le nécessaire raccordement constant à la ressource en eau pour assurer la continuité des soins ;
- Et donc une pression supplémentaire sur la ressource en eau alors que Mayotte est déjà dans une situation critique.

Toutefois, dans le cadre du projet, il est prévu la création d'une station d'épuration, laquelle pourra supposément subvenir aux besoins en assainissement du projet et des projets alentours. De plus, le projet prévoit également la mise en place d'un jardin d'infiltration afin de rendre la ressource en eaux aux nappes. Enfin, le dimensionnement des réseaux sera adapté aux besoins établis pour l'accueil des usagers de ce nouvel équipement.

6.5. TRANSITION ENERGETIQUE, DECHETS ET MATERIAUX

Le déclassement de la zone agricole en zone AU rendra le secteur urbanisable. L'aménagement d'une clinique créera de nouveaux usages sur un site initialement agricole. De nouvelles consommations énergétiques et de nouvelles productions de déchets seront induites :

- Une consommation d'énergie croissante ;
- La clinique sera la source de création de déchets dangereux liés à l'activité de santé (médicaux, industriels, phytosanitaires, ménages, ...) ;
- Une augmentation des ordures ménagères assimilées ;
- Une collecte des déchets qui n'a pas la capacité d'accueillir de nouveaux dépôts à ce jour.

6.6. SYNTHÈSE DES INCIDENCES

La déclaration de projet de clinique à Miréréni-Chirongui n'est dans l'ensemble pas susceptible d'entraîner des incidences négatives notables, directes ou indirectes sur l'environnement.

En effet, le projet entraînera des effets positifs sur l'environnement et pour le territoire plus globalement :

- Elle vient plutôt en appui à des problématiques sanitaires encrées sur le sol mahorais depuis de nombreuses années ;
- Elle n'impacte pas les espaces de protection réglementaire, ni les espèces protégées du territoire.

Toutefois des vigilances sont à considérer dans le cadre de ce projet. Il faudra :

- Considérer le sujet des réseaux en eau (potable et assainissement) qui n'ont actuellement pas la capacité d'accueillir le projet. C'est un problème endémique à Mayotte qu'il convient de pallier, du moins sur l'espace du projet ;
- Considérer les problèmes de collecte de déchets, de leur mauvaise gestion et de décharges sauvages qui induisent des pollutions des sols et des eaux ;
- Souligner que le projet induit la suppression d'un jardin mahorais, élément typique des pratiques traditionnelles agricoles mahoraises.



7

Compatibilité avec les documents cadres

7.1. LA LOI LITTORAL

La Loi Littoral de 1986 est la loi relative à l'aménagement, la protection et la mise en valeur du littoral. Les points de conformité majeurs à respecter proviennent du Code de l'Urbanisme :

- Articles L.121-10 à L.121-20 : Continuité et extension limitée de l'urbanisation
 - **Prise en compte des différents espaces agglomérés** : l'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants ;
 - **Maitrise des limites** des autres entités urbaines ;
- Articles L121-40 à L121-44 : Extension de l'urbanisation dans les espaces proches du rivage (Dispositions particulières à la Guadeloupe, la Guyane, la Martinique, La Réunion et Mayotte)
 - Respect du **caractère limité des extensions dans les espaces proches du rivage** : l'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage [...] doit être justifiée et motivée, dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Articles L121-45 à L121-49 : Extension de l'urbanisation dans la bande littorale dite des cinquante pas géométriques
 - **Respect de la bande des cinquante pas géométriques** : La zone des 50 pas géométriques (ZPG) est inconstructible, à l'exception des espaces déjà urbanisés, et de certaines activités exigeant la proximité immédiate de l'eau.
- Articles L.121-21 et L.121-22 : Coupures d'urbanisation et capacité d'accueil
 - Les documents d'urbanisme locaux doivent classer les **coupures d'urbanisme dans les zones naturelles et agricoles** tout en affichant explicitement leur caractère de coupure. Aucune construction nouvelle n'y est possible.
- Articles L.121-23 à L.121-27 et L.121-50 : Espaces remarquables et espaces boisés significatifs
 - Protection des espaces naturels remarquables ;
 - Identification des espaces boisés classés (EBC) significatifs.

Principe lié à la Loi Littoral	Compatibilité du projet de clinique
Prise en compte des espaces agglomérés : extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants	Le projet se situe à l'est du village de Miréréni et de la route CCD5. Plusieurs zones à urbaniser sont aujourd'hui prévus dans le PLU en vigueur. Néanmoins, si la zone à urbaniser ne se situe pas dans l'immédiat en continuité des zones urbanisées identifiées au PLU de Chirongui, le PLUi-H, en cours d'élaboration sur l'intégralité de la CCSud, prévoit plusieurs zones à urbaniser en continuité Sud du village de Miréréni qui viendront intégrer le pôle clinique à la future tâche urbaine. Le projet de clinique se situera donc en continuité du (futur) tissu urbain du village de Miréréni.
Caractère limité des extensions dans les espaces proches du rivage	Le projet se situe en dehors des Espaces Proches du Rivage tels qu'indiqués dans le règlement graphique du PLU en vigueur.
Zone des 50 pas géométriques	Le projet ne se situe pas dans la zone des 50 pas géométriques.
Coupures d'urbanisation	En continuité de l'agglomération existante, le projet n'altère pas les coupures d'urbanisation identifiées au zonage.
Protection des espaces naturels remarquables	Le site ne s'inscrit pas dans la zone des espaces remarquables et caractéristiques du littoral.

Protection des espaces boisés classés	Le projet ne se situe pas sur un espace boisé classé. Le projet ne viendra donc pas directement impacter les espaces boisés classés du territoire.
---------------------------------------	---

Au regard des éléments susmentionnés, le projet de clinique est compatible avec les principes de la Loi Littoral. Les aménagements sur le site intégreront les contraintes liées à la Loi Littoral (en particulier : espaces proches du rivage et espaces naturels remarquables) afin de ne pas impacter la qualité de ces espaces.

7.2. LE PARC NATUREL MARIN DE MAYOTTE

Créé en 2010, le Parc naturel marin de Mayotte couvre l'ensemble de la zone économique exclusive de Mayotte.

Un plan de gestion, adopté en 2012, définit sept orientations de gestion du Parc :

Orientation de gestion	Compatibilité du projet de clinique
Faire de Mayotte un pôle d'excellence en matière de connaissance et de suivi des écosystèmes marins tropicaux et de la mangrove	Non concerné
Obtenir une bonne qualité de l'eau dans le lagon, notamment par une gestion appropriée des mangroves et en participant à la mobilisation des acteurs pour atteindre les objectifs du schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de Mayotte	Le projet ne présente aucun impact sur le forage de l'eau. Il sera raccordé aux canalisations de distribution et une station de traitement des eaux usées spécifique au projet sera aménagée. Des bassins de rétention seront mis en place afin de compenser l'imperméabilisation sur le site.
Développer une activité de pêche professionnelle hors du lagon, écologiquement exemplaire et pourvoyeuse d'emplois et de produits de la mer pour Mayotte	Non concerné
Développer les filières aquacoles respectueuses de l'environnement, en particulier celles qui bénéficient directement aux populations locales	Non concerné
Faire découvrir le milieu marin et sa biodiversité grâce à l'organisation des activités de loisirs et la professionnalisation des acteurs du tourisme	Non concerné
Pérenniser et valoriser les pratiques vivrières et les savoirs traditionnels dans le cadre d'une gestion précautionneuse du lagon	Le projet induit la conversion d'une zone agricole en zone à urbaniser. Néanmoins, afin de préserver et maintenir les sols, le projet comportera des bassins de rétention qui permettront d'assurer la bonne gestion des eaux pluviales et de leur ruissellement.
Protéger et mettre en valeur le patrimoine naturel, de la mangrove aux espaces océaniques, notamment par la formation et la sensibilisation du plus grand nombre	En lien avec la Loi Littoral, le projet n'impactera pas directement le patrimoine naturel du territoire. Des outils de sensibilisation (gestion des déchets, consommation d'eau) seront également déployés sur le site.

Au regard des éléments présentés ci-dessus, le projet de clinique est compatible avec les orientations du Parc naturel marin de Mayotte.

7.3. LE SCHEMA D'AMENAGEMENT REGIONAL (SAR) DE MAYOTTE

Le département de Mayotte est en cours d'élaboration de son Schéma d'Aménagement Régional (SAR). Le SAR est un document de planification ultra-marin qui fixe les orientations fondamentales en termes de développement durable, de mise en valeur du territoire et de protection de l'environnement. Engagée depuis 2017, l'élaboration du SAR de Mayotte, s'inscrit dans une démarche globale prospective et planificatrice.

Ce document s'impose aux documents d'urbanisme, dont les PLU. Il est élaboré sous l'autorité de l'assemblée délibérante du département.

En l'absence d'un SAR approuvé sur le territoire de Mayotte, sont présentés ci-après les six objectifs stratégiques pressentis du SAR (version provisoire en date d'avril 2020) :

Objectifs du document	Compatibilité du projet de clinique
Rééquilibrer l'armature territoriale	Non concerné
Proposer un nouveau modèle d'urbanisation mahorais	Non concerné
Réorganiser la mobilité mahoraise, initier une nouvelle pratique de l'île pour tous les usagers	Non concerné
Un territoire au service de ses habitants	Cet objectif cible notamment le renforcement de l'offre en équipements de santé pour les Mahorais. Le projet de clinique s'inscrit de fait dans cette démarche.
Créer les conditions d'un développement économique endogène	Cet objectif vise en particulier la préservation du foncier agricole. A l'échelle de la commune, le projet ne viendra pas perturber les pratiques agricoles. Par ailleurs, l'aménagement du site permettra de prévenir les risques futurs d'érosion, via l'implantation d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.
Définir les conditions de préservation et de mise en valeur des espaces naturels, aquatiques et maritimes	Le projet ne vient pas s'implanter sur des espaces connus de corridors ou réservoirs de biodiversité. Son aménagement prend en compte ces enjeux, via le renforcement du vallon, qui concentre les enjeux de biodiversité. Par ailleurs, une partie du site est préservée de toute artificialisation. Le projet intègre également les risques, en particulier les inondations, avec la création de bassins de rétention des eaux pluviales.

Au regard des éléments indiqués ci-dessus, le projet de clinique est compatible avec le projet de SAR.

7.4. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) 2022 - 2027 DE MAYOTTE

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Mayotte est un outil de planification qui fixe les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU et par conséquent, au site de projet.

Le SDAGE 2022-2027 se décline en cinq orientations fondamentales :

Orientations du SDAGE	Compatibilité du projet de clinique
<p>OF 1 : Protéger et sécuriser la ressource pour satisfaire tous les besoins et prévenir les crises de l'eau</p>	<p>Le SDAGE invite les nouveaux aménagements à être conçus de manière à ne pas aggraver le changement climatique notamment par les émissions de gaz à effet de serre.</p> <p>Concernant la ressource en eau, le projet prévoit la récupération des eaux pluviales ainsi que par des solutions hydro-économiques.</p> <p>Des installations photovoltaïques permettront de participer à l'alimentation électrique de la clinique.</p>
<p>OF 2 : Réduire la pollution de l'eau et des milieux aquatiques</p>	<p>Le projet prévoit la mise en œuvre d'ouvrages de rétention pour la gestion des eaux pluviales, afin que l'artificialisation des sols ne vienne pas perturber le ruissellement de l'eau à l'échelle du site. Les eaux récupérées seront restituées aux milieux naturels de façon régulée et de sorte à limiter l'érosion en aval. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont également équipés de dispositifs de rétention des macrodéchets.</p> <p>L'ensemble de ces éléments contribuera à préserver les milieux naturels et aquatiques présents sur ou à proximité du site.</p> <p>Le projet prévoit l'aménagement d'une station d'épuration des eaux usées propre, afin de ne pas impacter le milieu naturel avec des rejets d'effluents non traités.</p>
<p>OF 3 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et la biodiversité</p>	
<p>OF 4 : Conditionner le développement du territoire à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques</p>	
<p>OF 5 : Renforcer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau et de la biodiversité</p>	<p>Non concerné</p>

Au regard de ces éléments, le projet de clinique est compatible avec le SDAGE de Mayotte.

7.5. LE PLAN DE GESTION DES RISQUES D'INONDATIONS (PGRI) 2022 – 2027 DE MAYOTTE

Le Plan de gestion des risques d'inondation (PGRI) est l'outil de mise en œuvre de la directive inondation. Le plan de gestion recherche une vision stratégique des actions à conjuguer pour réduire les conséquences négatives des inondations à l'échelle de Mayotte.

Le PGRI de Mayotte 2022-2027 se structure en 5 grands objectifs et 7 objectifs, divisés en un total de 30 dispositions :

Objectifs du PGRI	Compatibilité du projet de clinique
Grand objectif 1 : Mieux prendre en compte le risque dans l'aménagement et maîtriser le coût des dommages liés	
Objectif 1 : Planifier l'organisation du territoire en tenant compte des risques d'inondation	Le site prend en compte le risque inondation en prévoyant l'aménagement d'ouvrages de rétention des eaux pluviales et leur rejet, afin de réduire les risques liés à l'artificialisation d'une partie du site.
Objectif 2 : Réduire la vulnérabilité du territoire et maîtriser le coût des dommages	Non concerné
Grand objectif 2 : Augmenter la sécurité des populations exposées aux inondations en tenant compte du fonctionnement naturel des milieux aquatiques	
Objectif 3 : Favoriser le ralentissement des écoulements par la préservation des milieux aquatiques	Le secteur de projet n'empiète sur aucune zone humide ou rivière. Il se trouve néanmoins dans l'espace de potentialité de la zone humide de Chirongui-Miréréni. Tout le site ne sera pas artificialisé, favorisant de fait un écoulement naturel. Cela permettra également de limiter l'érosion terrestre par le maintien d'espaces végétalisés et non artificialisés. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales viendront réduire le risque d'érosion en assurant la bonne rétention des eaux pluviales et en limitant leur ruissellement.
Grand objectif 3 : Améliorer la résilience des territoires exposés	
Objectif 4 : Renforcer la préparation à la gestion de crise et post-crisis	Non concerné
Grand objectif 4 : Organiser les acteurs et compétences	
Objectif 5 : Développer la gouvernance autour des risques naturels	Non concerné
Objectif 6 : Développer la culture du risque.	Non concerné
Grand objectif 5 : Développer la connaissance sur les phénomènes et les risques d'inondation	
Objectif 7 : Améliorer la connaissance sur les risques inondation	Non concerné

Au regard de ces éléments, le projet de clinique ne s'oppose pas au PGRI 2022-2027 de Mayotte et à ses objectifs de prévention du risque inondation.

7.6. LE SCHEMA DE COHERENCE TERRITORIALE (SCOT)

Le territoire n'est actuellement soumis à aucun SCOT.

7.7. LE SCHEMA REGIONAL DES CARRIERES DE MAYOTTE

La commune n'est pas concernée par le SRC. Ce dernier est en cours d'élaboration.



8

Indicateurs de suivi et d'évaluation du projet

Indicateur de suivi	Date de la Donnée état 0	Mode de calcul	Fréquence de collecte	Échelle de collecte	Source
Surface de pleine terre	Début de projet	Coefficient de pleine terre	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Plantation d'arbres et arbustes	Début de projet	Recensement des arbres et arbustes plantés (nombre absolu)	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Dimensionnement des ouvrages de gestion des eaux pluviales	Début de projet	Calcul du volume total des ouvrages de rétention (m ³)	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Puissance électrique renouvelable installée	Début de projet	Calcul des capacités de production des infrastructures installées (kW)	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire
Station d'épuration	Début de projet	Dimensionnement de la station d'épuration	Fin de projet	Site du projet	Permis de construire



CITADIA



www.citadia.com • www.citadiavision.com