



Mission régionale d'autorité environnementale

## Mayotte

### **Avis délibéré de la MRAe Mayotte sur la déclaration de projet concernant un centre sportif de haut-niveau à Miréréni valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chirongui (976)**

n° MRAe : 2025AMAY2

Réponses de la Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CCSud) dans un encadré à fond bleu/gris

Avis délibéré n° 2025-AMAY2 adopté lors de la séance du 1<sup>er</sup> septembre 2025

IGEDD / MRAe Mayotte – Terre plein de M'tsapéré – Tél : 02 69 61 12 54, Courriel : deal-mayotte@developpement-durable.gouv.fr, Site internet : <http://www.mayotte.developpement-durable.gouv.fr>

# Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Mayotte<sup>1</sup> s'est réunie le 1<sup>er</sup> septembre 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment l'avis sur la déclaration de projet concernant un centre sportif de haut-niveau à Miréréni valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chirongui (976).

Ont délibéré collégialement : Hélène Foucher, Patrick Roux, Alby Schmitt, Marc Troussellier

Conformément au règlement intérieur, chacun des membres délibérants cités ci-dessus atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

\* \*

La MRAe de Mayotte a été saisie par la communauté de communes du Sud de Mayotte en tant que personne publique responsable chargée d'élaboration du document d'urbanisme. Le dossier comporte l'ensemble des pièces constitutives en date du 23 juin 2025.

Cette saisine étant conforme aux dispositions du code de l'environnement, il en a été accusé réception.

Conformément aux dispositions du code de l'environnement, la MRAe a consulté par courriel en date du 24 juin 2025 le directeur adjoint des Outre-Mer de l'OFB, qui a répondu le 23 juillet 2025. La MRAe a par ailleurs consulté le directeur général de l'Agence régionale de santé (ARS) de Mayotte.

Pour chaque projet soumis à évaluation environnementale, une autorité environnementale désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage, de l'autorité décisionnaire et du public.

Cet avis porte sur la qualité de l'étude d'impact présentée par le maître d'ouvrage et sur la prise en compte de l'environnement par le projet. Il vise à permettre d'améliorer sa conception, ainsi que l'information du public et sa participation à l'élaboration des décisions qui s'y rapportent. L'avis ne lui est ni favorable, ni défavorable et ne porte pas sur son opportunité.

La décision de l'autorité compétente qui autorise le pétitionnaire ou le maître d'ouvrage à réaliser le projet prend en considération cet avis. Une synthèse des consultations opérées est rendue publique avec la décision d'octroi ou de refus d'autorisation du projet (article L. 12211 du code de l'environnement). En cas d'octroi, l'autorité décisionnaire communique à l'autorité environnementale le ou les bilans des suivis, lui permettant de vérifier le degré d'efficacité et la pérennité des prescriptions, mesures et caractéristiques (article R. 12213 du code de l'environnement).

Conformément au code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de l'ouverture de l'enquête publique prévue à l'article L. 123-2 ou de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L. 12319.

Le présent avis est publié sur le site de la MRAe Mayotte.

<sup>1</sup> Mission régionale d'autorité environnementale – Inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD)



## Synthèse

La déclaration de projet portée par la Communauté de communes du Sud de Mayotte concerne la réalisation d'un centre sportif de haut-niveau à Miréréni. Cette procédure vaut mise en compatibilité du PLU de Chirongui.

Sur le plan foncier, le projet concerne des parcelles actuellement en zones agricole (A) et à urbaniser (AUs). La procédure d'évolution du PLU vise à :

- la création d'un nouveau zonage AUC défini comme étant un secteur à urbaniser destiné à accueillir un complexe sportif ;
- la formalisation d'une OAP sectorielle valant règlement sur le secteur ;
- la modification du classement du secteur concerné par la déclaration de projet actuellement en AUs et A, par le zonage AUC.

Le secteur concerné par la procédure d'évolution du PLU de Chirongui apparaît comme une zone à enjeux environnementaux, notamment en raison de la proximité immédiate de la zone humide de Miréréni Chirongui, de la présence d'espèces protégées et de risques naturels qui affectent les parcelles concernées (aléas inondation et mouvement de terrain).

L'état initial de l'environnement présenté dans le rapport d'évaluation environnementale reste superficiel et n'apporte pas toutes les informations attendues. Dans ces conditions, les mesures proposées manquent de justification, ce qui limite la pertinence de la séquence ERC (« éviter-réduire-compenser »).

La MRAe propose donc plusieurs recommandations dans l'avis détaillé pour améliorer la prise en compte de l'environnement lors de la mise en compatibilité du PLU et permettre à la collectivité d'inscrire des prescriptions dans les pièces constitutives de son PLU (notamment dans l'OAP sectorielle) et apporter un encadrement réglementaire adapté aux enjeux environnementaux en présence. Il est attendu que les suites données aux recommandations soient présentées dans le dossier de demande d'autorisation du projet.



# Sommaire

|       |  |    |
|-------|--|----|
| 1     | Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux .....  | 5  |
| 1.1   | Situation et contexte .....  | 5  |
| 1.2   | Présentation de l'objet de la déclaration de projet.....   | 5  |
| 1.3   | Périmètre du projet .....  | 6  |
| 1.4   | Procédures réglementaires .....  | 6  |
| 1.5   | Principaux enjeux environnementaux.....  | 7  |
| 2     | Analyse de la qualité du rapport environnemental.....  | 7  |
| 2.1   | Points généraux .....  | 7  |
| 2.2   | Étude des solutions de substitution.....   | 8  |
| 2.3   | Articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification.....  | 8  |
| 2.3.1 | Loi littoral.....  | 8  |
| 2.3.2 | Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) .....  | 8  |
| 2.3.3 | Plan de gestion des risques inondations (PGRI).....  | 9  |
| 2.4   | Analyse de l'état initial de l'environnement, incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation ..... | 9  |
| 2.4.1 | Risques naturels .....   | 9  |
| 2.4.2 | Ressources en eau.....   | 10 |
| 2.4.3 | Paysages .....   | 11 |
| 2.4.4 | Biodiversité et milieux naturels.....  | 12 |
| 2.4.5 | Nuisances liées aux activités humaines .....   | 13 |



# Avis détaillé

## 1 Contexte, présentation du projet et enjeux environnementaux

### 1.1 Situation et contexte

La mise en compatibilité (MEC) est une procédure régie par le Code de l'urbanisme. Elle permet d'adapter un document d'urbanisme à un projet présentant un caractère d'utilité publique ou un intérêt général.

Dans le cas présent, la procédure de mise en compatibilité du PLU de la commune de Chirongui est prévue dans le cadre d'une évolution de zonage nécessaire pour permettre la construction d'un centre sportif de haut-niveau à Miréréni qui a été déclaré projet d'intérêt général par la Communauté de communes du Sud de Mayotte (CCSM) lors de sa délibération du 11 novembre 2024.

### 1.2 Présentation de l'objet de la déclaration de projet

Le projet est composé des installations et équipements suivants représentant une superficie globale de 51 910 m<sup>2</sup>, soit environ 5,2 hectares :

- un terrain mixte football et rugby ;
- un stade d'athlétisme ;
- un dojo de deux aires de pratique ;
- un centre de santé ;
- une Beach Arena ;
- un bâtiment de maintenance et de stockage ;
- un espace de restauration ;
- un centre de formation aux métiers du sport et de l'animation ;
- un internat ;
- un poste de garde ;
- un parking.

*La MRAe recommande d'indiquer dans le dossier les capacités d'accueil du futur centre sportif de haut-niveau, en précisant notamment le nombre de personnes présentes en permanence (personnel et internat) et le nombre total de personnes pouvant être accueillies lors d'événements sportifs.*

#### Réponse du Département :

Le projet de centre sportif de haut niveau accueillera, de manière permanente :

- Le personnel administratif, estimé à environ ... personnes
- L'internat, d'une capacité de 55 chambres, soit une soixantaine de personnes, en incluant les surveillants par exemple.

Lors des événements sportifs, la capacité d'accueil varie fortement en fonction de la typologie : de 80 places pour le Dojo, de 550 places environ pour le terrain de football/stade de rugby, de 550 place pour le stade d'athlétisme, de 700 places pour la Beach arena et enfin de 1000 places pour le gymnase.



En tout, cela représente, si tous les évènements étaient organisés simultanément, une capacité d'accueil de 3 000 personnes environ. Toutefois, cette hypothèse maximaliste n'est que peu probable, car les capacités de stationnements sont limitées à 120 places pour les véhicules légers et 4 places pour les bus.

La parcelle du projet est couverte par le PLU de la commune de Chirongui. Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2010 mentionnait déjà la construction d'un centre sportif de haut-niveau à Miréréni.

Le zonage du PLU qui s'applique au site du projet est le suivant :

- un zonage AUs correspondant à une zone à urbaniser destinée à recevoir des équipements publics de grande importance ;
- un zonage A correspondant à une zone agricole pour laquelle les constructions sont interdites.

La mise en compatibilité du PLU prévoit :

- la création d'un zonage AUc défini comme étant un secteur à urbaniser destiné à accueillir un complexe sportif ;
- la formalisation d'une OAP sectorielle valant règlement sur le secteur ;
- la modification du classement du secteur concerné par la déclaration de projet actuellement en AUs et A, par le zonage AUc.

Au total, la procédure de mise en compatibilité engendre le déclassement de 1,76 hectare de surface agricole (page 17 du dossier CDPENAF).

### 1.3 Périmètre du projet

La parcelle du projet, représentant une superficie de 10 hectares environ, se situe à l'entrée nord du village de Miréréni le long de la route départementale CCD5.



## 1.4 Procédures réglementaires

Le projet de centre sportif de haut niveau de Miréréni fait l'objet d'une demande d'autorisation environnementale. Le dossier n'apporte aucune précision sur l'avancement de cette procédure réglementaire, pour laquelle la MRAe n'a pas été saisie pour avis.

***La MRAe rappelle que la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet et la procédure d'autorisation environnementale pour le projet de centre sportif de haut-niveau peuvent faire l'objet d'une procédure d'évaluation environnementale coordonnée, comme le prévoit l'article R.122-25 du Code de l'environnement.***

### Réponse de la CCSud et du Département :

Il a été décidé de distinguer la mise en compatibilité des pièces du PLU de Chirongui indépendamment du projet en raison d'incompatibilités des calendriers de procédures.

## 1.5 Principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU sont :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- l'approvisionnement en eau pour satisfaire les besoins d'eau potable induits par les nouvelles installations et la sécurité incendie ;
- la prise en compte des aléas naturels (cyclones, inondations, submersions marines et mouvements de terrain) ;
- la gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- l'intégration paysagère des nouvelles installations.

## 2 Analyse de la qualité du rapport environnemental

### 2.1 Points généraux

Le dossier remis à l'autorité environnementale comprend :

- une notice de présentation de la procédure de mise en compatibilité du PLU ;
- l'évaluation environnementale ;
- le dossier de présentation à la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ;
- la délibération du 29 mars 2025 de la CCSM prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chirongui.

Le document est clair et accessible. Le résumé non technique couvre toutes les thématiques de l'évaluation environnementale, facilitant ainsi la compréhension du dossier par le public. Toutefois,



certains éléments mentionnés dans le résumé non technique diffèrent de l'évaluation environnementale, ce qui pourrait induire en erreur un lecteur qui se limiterait au résumé non technique.

À plusieurs reprises, le dossier fait référence à la demande d'autorisation administrative du projet de centre sportif de haut-niveau, sans apporter les détails nécessaires à la compréhension et à l'articulation avec les mesures ERC proposées dans le cadre de la procédure de mise en compatibilité du PLU.

***La MRAe recommande de compléter l'évaluation environnementale avec les informations mentionnées dans l'étude d'impact du projet de centre sportif de haut-niveau, notamment :***

- ***le diagnostic naturaliste réalisé en 2023 ;***
- ***les mesures ERC proposées dans le cadre des autorisations environnementales du projet ;***
- ***les espèces concernées par une demande de dérogation à la perturbation et à la destruction d'espèces protégées ;***
- ***l'étude technique préalable déterminant les conditions de réalisation des aménagements et les mesures garantissant la non-aggravation des risques et leurs effets pour les tiers.***

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

L'ensemble des documents relatifs aux autorisations administratives et environnementales seront annexées à l'évaluation environnementale de la déclaration de projet. Ces dernières pourront néanmoins évoluer en fonction des retours des services instructeurs par exemple.

## **2.2 Étude des solutions de substitution**

Le rapport indique que, faute de disponibilité de terrains en zones à urbaniser (AU) sur le secteur de Miréréni, la CCSM a recherché un secteur favorable pour accueillir le centre sportif de haut-niveau en intégrant les enjeux environnementaux, les risques naturels et le positionnement de ce nouvel équipement public favorable, notamment en termes d'accès et d'inclusion sociale pour les habitants du village de Miréréni.

Au regard de la localisation retenue et des difficultés de circulation bien connues sur la route départementale CCD5, dont les émissions atmosphériques (gaz d'échappement des véhicules thermiques) sont susceptibles d'impacter la santé des usagers du futur centre sportif de haut niveau, la MRAe s'étonne que le pétitionnaire n'ait pas présenté, dans le dossier, d'autres scénarios ou sites alternatifs présentant moins d'enjeux environnementaux pour l'implantation du projet.

***La MRAe recommande de procéder à une analyse comparative avec d'autres sites possibles afin de justifier l'implantation retenue pour le projet de centre sportif de haut niveau en raison des enjeux importants, en termes d'écologie, de risques naturels et de santé publique.***

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

L'analyse comparative entre les différents sites de projet potentiels a été réalisée lorsqu'il a été question de rechercher un terrain compatible avec les invariants du projet porté par le Département. Cette analyse fait par ailleurs l'objet d'un approfondissement dans le cadre des autorisations environnementales, dont les dossiers seront annexés à l'évaluation environnementale.



Le choix du terrain, qui fait aujourd’hui l’objet de la présente procédure, résulte d’une analyse croisée de plusieurs critères techniques, fonciers et environnementaux, qui en font un site particulièrement adapté pour accueillir le projet.

Sur le plan environnemental, le site présente des contraintes environnementales identifiées mais maîtrisables :

- Au regard des études et inventaires réalisés, les principaux enjeux environnementaux du site concernent principalement la présence d’espèces protégées et la gestion des risques naturels. Les campagnes d’inventaires naturalistes ont permis de mettre en évidence la présence de nombreuses espèces faunistiques protégées, observées directement sur les parcelles du futur site ou dans un périmètre proche. Certaines d’entre elles présentent un statut de conservation particulièrement préoccupant à l’échelle de Mayotte, notamment le crabier blanc (classé en danger critique d’extinction), le drongo de Mayotte et le amauris nossima (classés vulnérables selon la liste rouge de l’UICN).
- Ces constats impliquent le dépôt d’une demande de dérogation « espèces protégées », conformément à la réglementation en vigueur, afin d’encadrer les mesures d’évitement, de réduction et de compensation qui devront accompagner la réalisation du projet.
- Par ailleurs, le site, comme tous les autres sites alentours, est également concerné par plusieurs aléas naturels identifiés dans les documents de référence. Des aléas mouvement de terrain sont présents, ainsi qu’un risque d’inondation localisé. Ce dernier se manifeste notamment par des aléas forts d’inondation au Nord du site en lien avec la présence d’une ravine, un talweg central susceptible de concentrer les écoulements en période de fortes pluies, et un risque de ruissellement urbain lié à la topographie et à l’imperméabilisation partielle des sols.
- **Ces éléments, bien que contraignants, restent compatibles avec la mise en œuvre du projet, sous réserve de la définition de mesures adaptées de gestion des eaux pluviales, de stabilisation des sols et de préservation de la faune et de la flore, qui seront intégrées dans la phase opérationnelle.**

## 2.3 Articulation avec les autres documents d’urbanisme et de planification

### 2.3.1 Loi littoral

L’évaluation environnementale procède à la vérification de la compatibilité à la loi littoral du projet de centre sportif de haut-niveau qui s’inscrit en continuité de l’urbanisation existante.

### 2.3.2 Schéma directeur d’aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)

Comme précédemment, l’évaluation environnementale procède à la vérification de la compatibilité au SDAGE 2022-2027 du projet de centre sportif de haut-niveau en listant les équipements qui seront mis en place en termes de gestion des eaux pluviales et de consommation en eau potable.

*La MRAe recommande d’inscrire dans les pièces constitutives du PLU (comme les OAP ou le règlement du PLU), les prescriptions à respecter au niveau du secteur concerné afin de garantir la compatibilité au SGAGE, notamment en matière :*

- **de disponibilité de la ressource en eau ;**
- **de limitation de la pollution des masses d’eau et des zones humides ;**
- **de restauration des continuités écologiques**
- **de réduction de l’imperméabilisation des sols ;**
- **de gestion des eaux pluviales et des risques de ruissellement associés ;**
- **de limitation de l’érosion des sols ;**



- **d'anticipation aux effets du changement climatique.**

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

La collectivité est parfaitement consciente des enjeux liés à l'approvisionnement en eau potable du territoire. L'OAP sera ainsi complétée de plusieurs préconisations allant vers une meilleure utilisation de la ressource en eau potable, ainsi que sur la gestion des eaux pluviales :

- Dispositifs d'économies d'eau au sein du projet ;
- Utilisation des eaux grises traitées et des eaux de pluie, lorsque cela est possible et conforme à la réglementation en vigueur, en matière sanitaire tout particulièrement ;
- Mise en œuvre d'un suivi interne sur les consommations d'eau, afin d'adopter les bons gestes.

Afin de s'assurer de la qualité des milieux naturels présents, des mesures complémentaires seront précisées dans les pièces constitutives du PLU en vigueur, vis-à-vis :

- De la gestion des eaux pluviales : les eaux rejetées ne devront pas présenter de pollutions, un traitement préalable pouvant s'avérer nécessaire, tout particulièrement pour les eaux de ruissellement des voiries
- De l'assainissement des eaux usées : les dispositifs de traitement des effluents générés par le projet ne devront pas générer de pollutions vis-à-vis des milieux récepteurs, particulièrement sensibles. Il s'agira ainsi d'aller au-delà de la réglementation en vigueur, en termes d'efficacité des traitements.

En ce qui concerne la restauration des continuités écologiques, la réduction de l'imperméabilisation des sols, la gestion des eaux pluviales et des risques de ruissellement et l'anticipation des effets du changement climatique, ces enjeux sont bien intégrés aux pièces réglementaires issues de la mise en compatibilité. Ainsi, l'OAP valant règlement qui a été définie sur le secteur du projet de centre sportif indique que, pour que le projet s'inscrive pleinement dans son environnement, les aménagements prévus :

- Favoriseront la végétalisation des espaces perméables ;
- Assureront une continuité écologique ;
- Créeront un « front végétal » ;
- Implanteront une trame arborée structurante qui reliera le Nord et le Sud du site, également dans un objectif de définition de corridors de biodiversité.

Par ailleurs, comme l'indique l'OAP valant règlement, des mesures compensatoires seront mises en place pour préserver au maximum l'environnement et limiter les risques et feront l'objet d'une définition précise lors des autorisations environnementales, reprises dans le cadre d'un arrêté préfectoral.

Enfin, également mentionné dans l'OAP valant règlement, le projet visera à conserver les arbres de grande taille pour préserver la biodiversité autant que possible. De nouveaux arbres seront par ailleurs plantés pour compenser la perte de végétation. Des habitats favorables aux arthropodes seront créés pour protéger ces espèces. La plupart des espaces non construits seront végétalisés et intégreront des continuités écologiques entre eux.

#### **2.3.3 Plan de gestion des risques inondations (PGRI)**

Comme précédemment, l'évaluation environnementale procède à la vérification de la compatibilité au PGRI du projet de centre sportif de haut-niveau qui prévoit une limitation de l'artificialisation des sols et une gestion des eaux pluviales comprenant notamment des bassins de rétention.

***La MRAE recommande d'inscrire dans les pièces constitutives du PLU (comme les OAP ou le règlement du PLU), les prescriptions à respecter au niveau du secteur concerné afin de garantir la compatibilité***



- à la loi littoral, notamment pour ce qui concerne les espaces proches du rivage et les espaces naturels remarquables ;
- au PGRI, notamment en matière de prise en compte des risques naturels dans l'aménagement de réduction de la vulnérabilité du secteur concerné par la procédure d'évolution du PLU et de prise en compte du fonctionnement naturel de la zone humide de Miréréni Chirongui.

#### Réponse de la CCSud et du Département :

Concernant l'intégration de la Loi Littoral :

- Les espaces proches du rivage, définis par le PLU en vigueur conformément aux dispositions de la loi Littoral, ne peuvent être urbanisés que sous certaines conditions strictes, comme la continuité avec l'enveloppe urbaine existante et le respect des espaces remarquables et caractéristiques du littoral. Cela n'appelle donc pas d'ajout supplémentaire aux pièces réglementaires dans la mesure où, comme indiqué précédemment, le maintien ou la restauration des continuités écologiques et paysagères entre le rivage et « l'arrière-pays » sont prévus dans les pièces réglementaires issues de la présente déclaration de projet, à savoir l'OAP valant règlement. Par ailleurs, le dossier démontre que le site est en extension de l'enveloppe urbaine existante, et est d'ailleurs en partie déjà classé en « AU » ouvert à l'urbanisation au règlement graphique.
- Les espaces naturels remarquables et caractéristiques du littoral : représentent moins de 10% du site de projet. Au sein de ces espaces, toute construction nouvelle est interdite. L'OAP valant règlement reprend ce principe en n'identifiant aucune nouvelle construction. La présence de ces espaces pourront être davantage explicités dans l'OAP valant règlement, pour éviter toute interprétation possible du principe même d'inconstructibilité.

Concernant l'intégration du PGRI, le projet prévoit d'ores et déjà des mesures visant à limiter l'imperméabilisation des sols et à encadrer la gestion des eaux pluviales. L'OAP valant règlement sera complétée afin de rappeler l'obligation de prise en compte de tous les risques existants sur le site et d'assurer également le bon fonctionnement naturel de la zone humide. Pour rappel, cette dernière ne sera pas altérée par l'aménagement du centre sportif. Enfin, une autorisation environnementale au titre de la Loi sur l'eau devra être obtenue avant le début des travaux, permettant d'entériner les mesures en faveur de la préservation des milieux naturels.

## 2.4 Analyse de l'état initial de l'environnement, incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation

### 2.4.1 Risques naturels

La commune de Chicongui n'est pas dotée de plan de prévention des risques naturels.

Le rapport d'évaluation environnementale présente la cartographie des aléas naturels à partir des données disponibles (figure 19 en page 41). Il apparaît que le site du projet est concerné par des aléas inondation classés moyens à forts affectant les parties nord, centrale et sud de la parcelle.

De même, le site est affecté par des aléas mouvement de terrain classés faibles à moyens sur la partie nord et au droit des limites sud de la parcelle du projet.

Enfin, le site est affecté par un aléa sismique classé modéré comme l'ensemble du territoire de Mayotte.

***La MRAe recommande d'analyser le risque relatif à la submersion marine dans l'évaluation environnementale, l'île étant sujette à des phénomènes cycloniques, ainsi qu'à un phénomène général de subsidence marine.***



#### Réponse de la CCSud et du Département :

Le projet a fait l'objet d'études approfondies dans le cadre de son évaluation environnementale propre, permettant d'intégrer des procédés constructifs adaptés par exemple. Afin de s'assurer de la bonne prise en compte de ces risques, l'OAP valant règlement intégrera une mention spécifique à ce sujet « Le projet devra prendre en compte tous les risques naturels existants, y compris le risque relatif à la submersion marine, l'île étant sujette à des phénomènes cycloniques, ainsi qu'à un phénomène général de subsidence marine ».

L'évaluation environnementale indique que la modification du zonage pourrait venir augmenter le nombre de personnes exposées à des aléas naturels, sans apporter de précisions sur les secteurs concernés. L'exposition des biens aux aléas naturels sera également accrue.

Afin de ne pas aggraver les risques naturels, plusieurs mesures sont proposées :

- une forte végétalisation des espaces libres
- la mise en place d'ouvrages de gestion des eaux pluviales.

Il est rappelé que le règlement du PLU prévoit que les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état et que tout projet de construction doit prendre en compte l'existence des risques, s'en protéger et ne pas accroître l'exposition aux risques, des populations alentours.

***En l'absence de plan de prévention des risques naturels, la MRAe recommande de revoir la rédaction de l'OAP sectorielle du « Pôle sportif de haut-niveau » pour ajouter une partie dédiée aux risques naturels (inondations, mouvements de terrain) et ainsi, ne pas exposer les usagers du centre sportif de haut-niveau aux risques naturels et garantir la sécurité publique, en particulier la population du village de Miréréni.***

#### Réponse de la CCSud et du Département :

Comme le mentionne l'autorité environnementale, il n'existe pas aujourd'hui de plan de prévention des risques naturels permettant d'assurer la protection des personnes vis-à-vis des risques d'inondation et de mouvements de terrain notamment. Afin de prévenir toute nouvelle exposition des usagers et habitants, l'OAP valant règlement sera complétée par une disposition visant à « intégrer tous les dispositifs nécessaires pour assurer la protection des biens et des personnes, en compatibilité avec la sensibilité environnementale des milieux naturels existants ».

De plus, l'OAP valant règlement intègrera des mesures complémentaires sur la gestion des eaux pluviales, permettant de limiter l'aggravation des risques naturels en aval hydraulique.

#### 2.4.2 Ressources en eau

Le secteur d'évolution du PLU est concerné par la masse d'eau souterraine FRMG005 nommée « Volcanisme du Complexe Sud » dont l'état chimique et l'état quantitatif sont qualifiés de bons selon l'état des lieux de 2019 du SDAGE.

Le rapport d'évaluation environnementale indique que Chirongui est une commune très consommatrice en eau potable sans toutefois étayer ce propos. Aucun élément n'est présenté sur les ressources en eau, comme sur les capacités de distribution du réseau d'eau potable au niveau du village de Miréréni.

La description des installations d'assainissement des eaux usées est présentée dans l'OAP sectorielle du « Pôle sportif de haut-niveau ». Il apparaît que la station de traitement des eaux usées du village



de Miréréni fonctionne avec un système de bassin d'épandage par macrophytes. Elle a été mise en place dans le cadre de l'opération RHI (résorption de l'habitat insalubre) de Miréréni-Kéli et également conçue pour recevoir les effluents du lotissement Miréréni-Bé. Cette station d'épuration est dimensionnée pour traiter les effluents de 660 équivalents-habitants. Toutefois, aucune information n'est apportée sur le bilan annuel du fonctionnement de cette station ni sur les capacités épuratoires résiduelles.

Enfin, l'OAP sectorielle du « Pôle sportif de haut-niveau » précise qu'un réseau public des eaux pluviales est existant sans autres informations.

**La MRAe recommande de justifier les capacités actuelles des infrastructures existantes :**

- **d'alimentation en eau potable, d'un point de vue quantitatif et qualitatif ;**
- **d'assainissement collectif des eaux usées en termes de collecte et de performance épuratoire de la station de traitement existante avant rejet dans le milieu naturel ;**
- **d'eaux pluviales en termes de collecte et de traitement.**

**La MRAe recommande également de présenter la situation de l'assainissement non collectif qui est l'une des principales causes de dégradation de l'état des eaux et des milieux naturels, ainsi que la source de problèmes sanitaires pour la population.**

#### Réponse de la CCSud et du Département :

La justification des capacités techniques des réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales) ne relève pas directement du PLU. La vérification de la compatibilité du projet avec l'état et les capacités des réseaux existants a en revanche bien été effectuée dans l'évaluation environnementale du projet et en collaboration avec les services techniques de la collectivité et des gestionnaires.

L'OAP valant règlement prévoit plusieurs mesures qui visent à éviter et limiter les incidences négatives :

- Des aménagements paysagers intégrant les nouvelles constructions, favorisant la biodiversité et les fonctionnalités écologiques locales, etc. ;
- Des modalités de gestion des eaux pluviales et de perméabilité des sols, afin de limiter l'aggravation des risques naturels. Il est notamment prévu dans le projet la mise en place d'ouvrages adaptés à l'utilisation du site (voir évaluation environnementale) ;
- Un raccordement au réseau d'assainissement des eaux usées et d'adduction d'eau potable ;
- La production d'énergie renouvelable et l'utilisation de matériaux biosourcés, pour limiter les consommations énergétiques et favoriser le stockage du carbone.

Pour rappel, des autorisations environnementales spécifiques au projet ont été réalisée en parallèle de la présente déclaration de projet.

Enfin, le projet ne prévoit pas de dispositif d'assainissement non collectif. La déclaration de projet ne porte pas sur cet objet.

Le rapport d'évaluation environnementale rappelle que le déclassement de la zone agricole aura des incidences sur la ressource en eau du fait de l'augmentation des effluents d'eaux usées à traiter, des besoins supplémentaires en eau potable et de l'imperméabilisation des sols.

Le document précise que la station d'épuration des eaux usées dispose d'une capacité résiduelle suffisante mais sans le justifier. Il est à noter que le portail national de l'assainissement collectif indique qu'en 2023, cette station d'épuration n'était pas en service.

De même, le rapport indique que les consommations d'eau potable prévisibles sont en adéquation



avec la capacité du réseau d'adduction en eau potable existant. Aucune donnée ne vient étayer cette affirmation d'autant que, comme mentionné au §1.2, le dossier ne présente pas les capacités d'accueil du centre sportif de haut-niveau, ce qui ne permet pas d'évaluer les besoins en eau potable et les volumes d'effluents à traiter par station d'épuration.

Concernant les eaux pluviales, la proposition d'aménagement pour la gestion des eaux pluviales est présentée dans l'évaluation environnementale. Le projet de centre sportif prévoit ainsi la mise en place d'une infrastructure d'eaux pluviales dimensionnée pour un débit de retour de 20 ans :

- la construction de trois ouvrages de rétention des eaux pluviales d'une capacité de stockage variant de 100 m<sup>3</sup>, 410 m<sup>3</sup> et 1310 m<sup>3</sup> ;
- la mise en place d'un réseau d'eaux pluviales avec des canalisations en PVC d'un diamètre compris entre 500 mm, 700 mm et 800 mm ;
- la création de trois ouvrages de rejet équipés de dispositifs de rétention des macro-déchets.

**La MRAe recommande de renforcer l'OAP sectorielle du « Pôle sportif de haut-niveau » en apportant des prescriptions en matière :**

- **de participation financière de la CCSM aux équipements publics de production et d'adduction d'eau potable, de renforcement de la station de traitement des eaux usées et du réseau d'assainissement, nécessaires pour répondre aux besoins du centre sportif de haut-niveau ;**
- **d'économie d'eau pour le fonctionnement du centre sportif de haut-niveau ;**
- **d'anticipation des effets prévisibles liés au changement climatique ;**
- **de gestion des eaux pluviales qui devrait privilégier l'infiltration, l'arrosage de la végétation du site ou des cultures voisines, ou encore la lutte contre les incendies ;**
- **de risque de pollution rejetée dans les milieux naturels et aquatiques (y compris les risques accidentels).**

#### Réponse de la CCSud et du Département :

Comme mentionné précédemment, la collectivité a pleinement conscience de l'enjeu que représente l'alimentation en eau potable sur le territoire. Afin de mieux intégrer cette problématique au sein de l'OAP valant règlement, plusieurs préconisations seront rajoutées, œuvrant vers plus d'économie d'eau et une meilleure gestion des eaux pluviales, permettant ainsi d'anticiper les effets du changement climatique sur cette ressource.

- Dispositifs d'économies d'eau au sein du projet ;
- Utilisation des eaux grises traitées et des eaux de pluie, lorsque cela est possible et conforme à la réglementation en vigueur, en matière sanitaire tout particulièrement ;
- Mise en œuvre d'un suivi interne sur les consommations d'eau, afin d'adopter les bons gestes.

D'autres mesures ont été mises en avant vis-à-vis des risques de pollution des milieux naturels et aquatiques. Ces dernières seront reprises dans le cadre de l'autorisation environnementale spécifique, au titre de la Loi sur l'eau notamment.

La collectivité a pris note de la demande de l'autorité environnementale vis-à-vis de sa participation financière aux différents réseaux humides et apportera des éléments quand cela sera possible.

#### 2.4.3 Paysages

Le site du projet s'inscrit en continuité du centre du village de Miréréni, sur des parcelles formant une



mosaïque : espaces agricoles, milieux naturels et quelques zones urbanisées et quelques habitations en limite de périmètre.

L'évaluation environnementale présente une vue aérienne du site en précisant, sans le démontrer, l'absence de sensibilité particulière et de bâtiment à enjeu patrimonial.

L'évaluation environnementale considère que le projet conduira à une altération des vues sur le paysage et à modifier les perceptions visuelles en entrée de ville.

Les principes d'aménagement décrits dans l'OAP veillent à garantir une bonne qualité paysagère des aménagements, notamment en créant un front végétal le long de la route départementale et par une végétalisation des espaces non bâties.

De même, le parti pris architectural décrit dans l'OAP sectorielle demande de porter une attention particulière pour assurer une transition douce avec le quartier résidentiel à proximité et une intégration à la topographie du site.

***La MRAe recommande de présenter les enjeux paysagers du secteur sur la base de projections architecturales du projet de centre sportif au regard des sites et des points de vue significatifs.***

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

Dans le cadre de la mise en compatibilité du document d'urbanisme, le paysage a été intégré à partir des éléments fournis par le Département et sur la base des études environnementales conduites par ailleurs. Ces éléments sont suffisants pour appréhender les incidences du projet sur l'environnement et mettre en place des mesures environnementales dans l'OAP valant règlement. Dans le cadre de l'évaluation environnementale du projet, d'autres mesures plus spécifiques seront apportées, permettant potentiellement d'appréhender l'intégration des bâtiments dans son environnement proche et lointain.

#### **2.4.4 Biodiversité et milieux naturels**

Un inventaire floristique et faunistique a été réalisé entre le 12 février et le 20 juillet 2023. Toutefois, le rapport n'est pas joint au dossier de mise en compatibilité du PLU. Au regard du nombre restreint de jours consacrés aux inventaires, ceux-ci apparaissent vraisemblablement incomplets, particulièrement en raison de la faible représentativité de l'échantillonnage au vu de l'étendue du site. Par conséquent, l'intérêt écologique du site semble sous-évalué.

Le rapport de l'évaluation environnementale précise que le projet s'inscrit dans un environnement déjà anthropisé, entouré de zones urbanisées et de mangroves qui jouent un rôle important dans les continuités écologiques et les corridors de biodiversité du secteur.

Si les parcelles concernées par le projet sont majoritairement anthropisées du fait de l'exploitation agricole actuelle ou antérieure (cultures vivrières, canne à sucre, arbres fruitiers, etc.), il est à noter :

- la présence de mangroves et d'arrière-mangrove à l'ouest de la parcelle du projet qui constituent un enjeu naturaliste majeur ;
- la proximité de la rivière Mroni Bé et du cours d'eau Mro Saéva dont les ripisylves et la forêt humide abritent des espèces végétales à fort enjeu patrimonial.

***La MRAe recommande de présenter les enjeux écologiques de la zone humide de Miréréni Chirongui du fait de sa proximité immédiate avec le secteur concerné par la mise en compatibilité du PLU, ainsi que la situation sur l'état écologique de cet écosystème naturel.***



#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

Les différents éléments demandés par l'autorité environnementale figurent dans les pièces constitutives des autorisations environnementales, comme le dossier de dérogation au titre des espèces protégées ou encore le dossier Loi sur l'eau. Ces dossiers seront annexés, de manière à apporter des éléments complémentaires.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale indique la présence de 17 espèces animales protégées par l'arrêté n°361/DEAL/SEPR/2018 du 3 décembre 2018 qui interdit notamment leur destruction. Il s'agit :

- de trois reptiles : le Caméléon de Mayotte, le Scinque des Comores et le Gecko diurne à ligne dorsale rouge ;
- de deux arthropodes : l'Amauris nossima et l'Orthetrum azurée ;
- de neuf oiseaux, notamment le Drongo, le Souimanga de Mayotte, le Crabier blanc, le Guêpier de Madagascar et le Courol malgache ;
- de trois mammifères, dont deux espèces de chauve-souris protégées (la Roussette et le Petit molosse), ainsi qu'une espèce de lémurien (le Lémur brun).

***La MRAe recommande de procéder à une analyse des fonctionnalités écologiques à une échelle adaptée, afin de mettre en exergue les réservoirs de biodiversité et les continuités écologiques en présence.***

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

Pour rappel, le projet de centre sportif de haut niveau s'inscrit au sein d'une zone à urbaniser inscrite dans le document d'urbanisme en vigueur.

L'évaluation environnementale s'appuie, en premier lieu, sur les documents produits dans le cadre des autorisations environnementales nécessaires pour les travaux et l'aménagement du site, ainsi que sur une lecture des fonctionnalités écologiques du territoire à partir des données disponibles (inventaires ZNIEFF, trame verte et bleue issue du SAR en cours d'élaboration, relevés naturalistes de terrain). Cette analyse a permis d'identifier les principaux réservoirs de biodiversité et corridors écologiques situés à proximité du site du pôle sportif, notamment les zones humides et les continuités végétales le long des talwegs.

Les choix de localisation et de délimitation du secteur d'urbanisation ont été réalisés de manière à éviter les secteurs à forte valeur écologique et à maintenir les liaisons fonctionnelles existantes. Par ailleurs, l'OAP valant règlement intègre déjà des prescriptions spécifiques visant à préserver et renforcer la trame écologique du site (maintien et création de corridors écologiques, intégration paysagère des aménagements, etc., OAP valant règlement qui localise ces principes sur un schéma et apporte des dispositions réglementaires adaptées à ces enjeux).

Ces dispositions permettent d'assurer que la mise en compatibilité du PLU reste compatible avec les objectifs de préservation de la biodiversité et de fonctionnalité des milieux.

L'évaluation environnementale précise que le déclassement de la zone agricole aura pour effet :

- la suppression ou l'atteinte à des habitats naturels de 17 espèces animales protégées ;
- l'altération de la trame verte et bleue locale
- la dégradation de la qualité des habitats naturels limitrophes.

Pour réduire ces incidences, il est proposé les mesures suivantes :

- un défrichement progressif ou une taille douce des arbres du site afin de permettre à la faune de s'échapper ;
- la conservation, autant que possible, des arbres de grande taille, ainsi que la plantation d'environ 160 arbres et arbustes sur les espaces libres ;



- la création d'habitats favorables aux arthropodes ;
- le maillage des espaces verts pour maintenir une fonctionnalité écologique locale, avec création de corridors écologiques, surtout côté Est du site (proche de la route) ;
- la mise en place d'un éclairage adapté pour ne pas perturber la faune nocturne.

Le pétitionnaire mentionne qu'il créera un maillage d'habitats favorables aux espèces visant à maintenir une fonctionnalité locale, mais aucun élément dans le dossier ne permet d'identifier des aménagements propices au maintien de continuités écologiques.

*Au regard des incidences de la procédure de mise en compatibilité du PLU sur les zones humides et les espèces en présence, la MRAe recommande de mettre en œuvre une véritable séquence ERC (« éviter-reduire-compenser ») par :*

- *une évaluation des effets de la mise en œuvre du PLU sur les fonctionnalités écologiques du secteur et des espèces présentes ;*
- *la justification de la pertinence des mesures d'évitement et de réduction proposées dans l'évaluation environnementale, voire la proposition de nouvelles mesures ;*
- *la rédaction de prescriptions dans le règlement du PLU et/ou l'OAP sectorielle du « Pôle sportif de haut-niveau » afin d'encadrer plus strictement les futurs aménagements au regard des enjeux environnementaux ;*
- *la proposition et la mise en œuvre de mesures de compensation.*

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

Concernant l'évaluation des effets de la mise en œuvre du PLU sur les fonctionnalités écologiques et les espèces présentes, cette évaluation est déjà intégrée dans l'évaluation environnementale de la procédure. Les incidences de la future urbanisation liée au centre sportif sur les zones humides et les espèces protégées ont été analysées à l'échelle du secteur. Les principaux enjeux écologiques identifiés sont ainsi pris en compte et les nouveaux aménagements ont été localisés, au travers de l'OAP valant règlement, sur des espaces présentant le moins de sensibilités possibles.

Les mesures d'évitement et de réduction prévues dans l'évaluation environnementale, comme le maintien de corridors écologiques, la limitation de l'emprise sur les zones humides, la gestion adaptée des eaux pluviales ou encore le maintien de la végétation autant que possible à l'intérieur et en lisière du site de projet, ainsi que les prescriptions inscrites dans l'OAP valant règlement visant à encadrer les futurs aménagements au regard des enjeux environnementaux, sont considérées comme adaptées. Elles seront précisées et mises en œuvre de manière opérationnelle dans le cadre des autorisations spécifiques qui encadreront la réalisation du projet. L'OAP valant règlement n'a pas vocation à se substituer aux autorisations nécessaires pour la réalisation des travaux.

L'OAP valant règlement sera complétée de manière à rappeler l'objectif premier : l'absence d'impact net sur la biodiversité, conformément aux enjeux relevés par l'autorité environnementale.

#### **2.4.5 Nuisances liées aux activités humaines**

La commune de Chirongui n'est pas concernée par des sites susceptibles de présenter des risques industriels.

L'évaluation environnementale indique toutefois que la commune de Chirongui est exposée aux risques liés au transport de matières dangereuses.

Même s'il n'existe pas d'arrêté préfectoral prescrivant des cartes de bruits stratégiques des infrastructures de transports terrestres, le rapport précise que le bruit occasionné par les infrastructures de transports est l'une des premières nuisances ressenties par les habitants des zones



urbaines.

Par ailleurs, il n'y a rien dans le dossier sur les hypothèses de fréquentation du centre sportif tout au long de l'année. Cette information est pourtant nécessaire pour évaluer les consommations d'eau et le trafic routier.

***La MRAe recommande de présenter les hypothèses de fréquentation du centre sportif tout au long de l'année, la situation actuelle et future de la qualité de l'air et de la pollution sonore occasionnée par le trafic routier au droit de la route départementale CCD5 afin de proposer des mesures adaptées pour limiter l'exposition des pratiquants du centre sportif de haut niveau aux émissions atmosphériques (gaz d'échappement des véhicules thermiques).***

#### **Réponse de la CCSud et du Département :**

L'ensemble des éléments demandés par l'autorité environnementale relève de l'évaluation environnementale du projet et non de la mise en compatibilité du document d'urbanisme. En effet, les hypothèses de fréquentation du site, les incidences sur la qualité de l'air, l'ambiance acoustique ou encore la définition de mesures spécifiques, ne sont pas connus à ce stade de la procédure.

Toutefois, afin d'assurer la bonne prise en compte de ces enjeux environnementaux dans le projet, l'OAP valant règlement sera complétée par « Le projet devra veiller à maintenir et/ou atteindre une ambiance acoustique apaisée le long de la route départementale CCD5, et à une qualité de l'air conforme à la réglementation en vigueur, sur les sections concernées par des hausses de trafic directement liées au projet de centre sportif. Des mesures spécifiques devront être éventuellement nécessaires pour atteindre cet objectif ».

Concernant la qualité de l'air, aucun site de mesure n'existe sur Chirongui ni sur la CCSud. A l'échelle du département toutefois, les mesures sont inférieures aux seuils réglementaires de la qualité de l'air, compte tenu des données disponibles sur les NO<sub>2</sub> et les particules PM10.

Le trafic moyen journalier observé sur la CCD5 en 2015 se situe entre 4000 et 5000 véhicules par jour : à noter que cette donnée porte sur l'intégralité de la route et pas uniquement sur le tronçon proche du site de projet, et que la donnée a maintenant 10 ans.

Le territoire dispose d'un plan global des transports et des déplacements de Mayotte (PGTD). Même si ce document de planification n'a pas de valeur réglementaire et ne peut donc s'imposer aux documents d'urbanisme, le PGTG apporte une lisibilité sur les services et infrastructures de transports et de déplacements à l'échelle du territoire à l'horizon 2034.

C'est ainsi qu'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), reliant Chirongui à Coconi, est prévue par le PGTG. L'OAP sectorielle propose la création d'un arrêt de bus qui pourra être desservi par ce futur axe de transport en commun.

