



Mission régionale d'autorité environnementale

Mayotte

**Avis délibéré de la MRAe Mayotte sur la
déclaration de projet concernant la
construction d'une clinique privée à Miréréni
valant mise en compatibilité du PLU de la
commune de Chirongui (976)**

n° MRAe : 2025AMAY1

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

Avis délibéré n° 2025-AMAY1 adopté lors de la séance du 8 septembre 2025

Préambule relatif à l'élaboration de l'avis

La MRAe Mayotte¹ s'est réunie le 8 septembre 2025 en visioconférence. L'ordre du jour comportait, notamment l'avis sur la déclaration de projet concernant un projet de clinique de 60 lits à Miréréni valant mise en compatibilité du PLU de la commune de Chirongui (976).

Ont délibéré collégalement : 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 pour avis par la Communauté de communes du sud de Mayotte (CCSUD), l'ensemble des pièces constitutives du dossier ayant été reçues le 10 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 17 juin 2025 le directeur adjoint des Outre-Mer de l'OFB, qui a répondu le 1^{er} 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.

¹ 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 (CCSM) porte sur la construction d'une clinique privée dite « Clinifutur » à Miréréni dans la commune de Chirongui. Cette procédure vaut mise en compatibilité du PLU de Chirongui.

Sur le plan foncier, le projet concerne une parcelle classée en zone agricole (A). La procédure vise à :

- la création d'un nouveau zonage AUs pour pouvoir accueillir le présent projet ;
- la création d'une Orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle ;
- la modification du règlement graphique du PLU déclassant une partie de la zone agricole pour un passage en zone AUs.

Le secteur concerné par l'évolution du PLU de Chirongui apparaît comme une zone à enjeux environnementaux, notamment pour ce qui concerne le paysage, la biodiversité, la gestion de la ressource en eau, les nuisances liées à la proximité de la route départementale 5 et les risques d'inondation. La création de 2 voie d'accès dont une traversant un cours d'eau paraît peu compatible avec la préservation des zones humides.

Le choix d'implantation de la future clinique, hors d'une zone déjà urbanisable et dans un secteur à enjeux environnementaux, ne paraît pas suffisamment motivé. Par ailleurs la création d'un ponton sur le littoral, évoquée dans l'évaluation environnementale, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique et détaillée du porteur de projet.

L'évaluation environnementale comporte de nombreuses insuffisances et lacunes. Les enjeux environnementaux ne sont pas correctement traités dans le dossier. Ainsi :

- la sécurité de l'approvisionnement en eau du site n'est pas démontrée, que ce soit pour l'eau potable nécessaire au fonctionnement d'un établissement de santé ou pour les eaux d'extinction d'incendie, il conviendra de veiller à ce que la clinique puisse disposer des quantités d'eau nécessaires à son bon fonctionnement ;
- l'étude mentionne des nuisances nouvelles liées à l'augmentation des activités. Or elles ne sont pas détaillées ni quantifiées.
- les données « faune et flore » sont extrêmement succinctes, notamment en ce qui concerne la flore pour laquelle aucune information n'est reportée ;
- le positionnement du projet par rapport au cours d'eau est ambigu : contrairement à ce qui est écrit, le cours d'eau traverse bel et bien sur les cartes la zone du projet ; par ailleurs, il semble que le cours d'eau soit une ravine sèche et il devient d'autant plus important de préciser si le rejet des eaux de ruissellement et de la station d'épuration s'effectuera ou non dans cette ravine...

Enfin, la modification du PLU communal et le projet de PLU intercommunal devront inscrire dans leurs pièces constitutives (dont les OAP et le règlement), l'ensemble des prescriptions prévues par l'évaluation environnementale et celles rendues nécessaires pour éviter, réduire et compenser les impacts du projet sur l'environnement.

Il est attendu que les suites données aux recommandations soient présentées dans le dossier de demande d'examen au cas par cas et dans le dossier de demande d'autorisation du projet.

Sommaire

1	Contexte, présentation du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chirongui et enjeux environnementaux	6
1.1	Situation et contexte	6
1.2	Présentation de la mise en compatibilité.....	6
1.3	Périmètre du projet	7
1.4	Principaux enjeux environnementaux.....	8
2	Analyse de la qualité du rapport environnemental.....	8
2.1	Points généraux	8
2.2	Analyse des solutions de substitution.....	8
2.3	Articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification.....	9
2.3.1	Loi littoral.....	9
2.3.2	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE)	9
2.3.3	Plan de gestion des risques inondations (PGRI)	9
2.3.4	Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte	11
2.4	Analyse de l'état initial de l'environnement, incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation	11
2.4.1	Risques naturels.....	11
2.4.2	Ressources en eau	12
2.4.3	Paysages	13
2.4.4	Biodiversité et milieux naturels.....	14
2.4.5	Nuisances liées aux activités humaines	15
2.4.6	Sur la transition énergétique, déchets et matériaux	16

Avis détaillé

1 Contexte, présentation du projet de mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chirongui 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 mise en compatibilité du PLU de la commune de Chirongui est prévue dans le cadre d'une évolution de zonage rendue nécessaire pour permettre la construction d'une clinique privée située dans le village de Miréréni sur la commune de Chirongui qui a été déclarée projet d'intérêt général par la Communauté de communes du Sud de Mayotte (CCSM) lors de sa délibération du 21 juin 2024.

La mise en compatibilité du PLU sera soumise à consultation du public accompagnée de son évaluation environnementale et de l'avis de la MRAe de Mayotte. La MRAe n'a pas d'information sur des consultations préalables du public ni de dialogue avec les autorités sanitaires.

1.2 Présentation de la mise en compatibilité

La MEC est motivée par le projet qualifié d'intérêt général de construction d'une clinique qui comprend :

- la construction d'une clinique de santé ;
- la réalisation de logements destinés aux médecins de passage ;
- l'aménagement d'un plateau technique ;
- la création de deux voiries d'accès au bâtiment principal ;
- la mise en place de plusieurs espaces de stationnement avec un parking visiteurs, un parking dédié aux services externes et un parking pour le personnel ;
- l'aménagement d'une cour logistique pour les besoins opérationnels.

Le projet s'inscrit dans un zonage A correspondant à une zone agricole pour laquelle les constructions sont interdites. La présente procédure de mise en compatibilité du PLU prévoit :

- la création d'un zonage AUs défini comme étant une zone destinée à accueillir les équipements structurants dans la commune, notamment les équipements sanitaires et médico-sociaux ;

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

Au total, la procédure de mise en compatibilité engendre le déclassement de 2,35 hectares de surface agricole.

Par ailleurs, le dossier mentionne que le projet fera l'objet d'une demande d'examen au cas par cas préalable.

La MRAe rappelle qu'une procédure environnementale commune aurait pu être envisagée dans le cadre de ce projet comme le permet l'article L122-13 du Code de l'environnement.

Réponse de la CCSud :

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.

1.3 Périmètre du projet

Le projet s'inscrit sur une emprise foncière supérieure à 2 hectares. Il se situe à l'entrée Sud- Est du village de Miréréni et en bordure Est de la route départementale CCD5.



Plan de situation (source : CITADIA – 2025)

1.4 Principaux enjeux environnementaux

Les principaux enjeux identifiés par la MRAE dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU sont les suivants :

- la préservation de la biodiversité et des milieux naturels ;
- l'approvisionnement en eau potable pour satisfaire les besoins induits par les nouvelles installations et les logements, ainsi que la gestion des eaux usées et des eaux pluviales ;
- la prise en compte des aléas naturels (cyclone, inondation et mouvement de terrain) ;
- l'intégration paysagère des nouvelles installations ;
- La gestion des déchets, y compris ceux liés à l'activité de santé.

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 mise en compatibilité du PLU ;
- l'évaluation environnementale ;
- le dossier de présentation ;
- le règlement graphique et l'OAP ;
- la délibération du 21 juin 2024 de la collectivité (CCSM) prescrivant la déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chirongui.

Le document est clair et accessible. Le résumé non technique est présent.

2.2 Analyse des solutions de substitution

Le porteur de projet indique que, faute de disponibilité de terrains en zones à urbaniser (AU) et urbanisés (U) sur le secteur de Miréréni, la CCSM a orienté ses recherches sur une emprise foncière capable de répondre aux besoins du projet.

Il est étonnant que la mise en compatibilité du PLU n'ait pas fait l'objet de scénarios de substitution quant au choix du site afin de démontrer que le site retenu présente le moindre impact. Par ailleurs, le dossier transmis ne comporte pas d'information quantifiée relative à la fréquentation du projet de clinique.

La MRAe recommande de justifier l'absence de solutions alternatives plus respectueuses de l'environnement.

La MRAe rappelle que l'avis défavorable émis lors de la réunion de la CDPENAF du 31 juillet 2025 s'oppose à l'adoption de la MEC PLU en l'état.

Le projet mentionne la création d'un ponton sur le littoral (page 12 de l'évaluation environnementale) qui pourrait se faire. Cette hypothèse, si elle se réalisait, devra faire l'objet d'une demande d'autorisation spécifique et détaillée du porteur de projet. Elle nécessitera également un suivi environnemental particulièrement poussé.

La MRAe recommande de produire une analyse approfondie des impacts environnementaux liés à la création d'un ponton, si cette hypothèse se réalisait, notamment sur les milieux marins, la mangrove et la biodiversité, et de prévoir des mesures d'atténuation et de suivi adaptées.

Réponse de la CCSud :

L'objet de la présente déclaration de projet n'inclut pas la réalisation d'un ponton, cette option n'étant plus d'actualité. L'emprise de l'OAP s'est attachée à respecter celle du projet concernée par la déclaration de projet.

2.3 Articulation avec les autres documents d'urbanisme et de planification

La zone du projet n'est pas immédiatement contiguë aux zones urbanisées identifiées dans le PLU. Cependant le document mentionne que le plan local d'urbanisme intercommunal valant programme de l'habitat (PLUi-H), en cours d'élaboration, prévoit des extensions urbaines au Sud du village de Miréréni. Ces extensions permettraient d'intégrer le projet au tissu urbain existant.

2.3.1 Loi littoral

L'évaluation environnementale procède à la vérification de la compatibilité à la loi littoral du projet de clinique. Le pétitionnaire mentionne que les aménagements sur le site intégreront les contraintes liées à cette loi.

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

L'évaluation environnementale procède à la vérification de la compatibilité du projet avec le SDAGE 2022-2027. Elle liste notamment les équipements prévus pour la gestion des eaux pluviales, des eaux usées et de la consommation en eau potable.

Le pétitionnaire mentionne, sans le démontrer, que le projet de clinique est compatible avec le SDAGE.

2.3.3 Plan de gestion des risques inondations (PGRI)

La MRAe constate que la parcelle est traversée par une ravine et s'inquiète des effets possible d'une crue cyclonique. Elle s'interroge par ailleurs sur son statut exact, cours d'eau ou ravine, un cours d'eau étant classé en domaine public fluvial à Mayotte et, de ce fait, inaliénable.



Figure 3: Orientation d'Aménagement et de Programmation formalisée

L'évaluation environnementale procède à la vérification de la compatibilité du projet de clinique avec le PGRI. Elle prévoit une limitation de l'artificialisation des sols et une gestion des eaux pluviales comprenant notamment des bassins de rétention afin de limiter les risques liés au ruissellement. Il est mentionné dans le dossier que le projet est compatible avec le PGRI, mais sans réelle démonstration.

La MRAe recommande de veiller à ce que le projet s'intègre harmonieusement dans le tissu urbain existant ou futur, en respectant les zones constructibles définies par le PLU et le PLUi-H, tout en évitant l'urbanisation diffuse.

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

- à la loi littoral,
- au SDAGE,
- au PGRI, notamment en matière de prise en compte des risques naturels dans l'aménagement de sécurité des populations face aux risques d'inondation, en respectant le fonctionnement naturel des milieux aquatiques et en intégrant des mesures de gestion durable des eaux.

Elle recommande également de vérifier le statut de la ravine Mroni Kafeni.

Réponse de la CCSud :

Ce projet s'inscrit pleinement dans l'élaboration du PLUi-H, qui a lieu en parallèle de la procédure de mise en compatibilité du PLU de Chirongui.

Le projet de PLUi-H identifie de manière précise la localisation du projet, son insertion et son intégration souhaitées par la collectivité, au travers d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation dite « de

village », qui, au-delà de principes d'aménagement sur le simple secteur de projet, identifie les interconnexions, préconisations et programmation du pôle clinique, en relation avec l'ensemble du village de Chirongui.

Les OAP de villages tiennent compte de toutes les thématiques découlant d'enjeux urbains, paysagers et environnementaux. Elles mettent en évidence les projets de chaque commune et village, tels que la construction d'une école, la localisation d'une ZAC encadrant le développement de logements et commerces à court terme, le réaménagement d'une voirie, ou encore la protection des rives des ravines, qui se situent donc en dehors des secteurs stricts soumis par obligation réglementaire à une OAP (zone AU ouverte à l'urbanisation).

Les différentes pièces constitutives du PLU actuellement en vigueur seront vérifiées et éventuellement complétées, afin de s'assurer la compatibilité du projet avec les dispositions de la Loi Littoral, du PGRI et du SDAGE. L'OAP pourra, par exemple, être complétée afin de mieux identifier les éléments relatifs à ces documents cadres.

Mroni Kafeni n'est pas identifié par le SDAGE de Mayotte comme une masse d'eau « cours d'eau », ce qui tend à l'identifier davantage comme une ravine.

Il est noté dans le dossier que le projet se trouve proche de la zone humide de Chirongui.

La MRAe recommande de mettre en place des mesures de prévention et de gestion adaptées afin de préserver la qualité et la fonctionnalité de la zone humide de Miréréni-Chirongui, tout en limitant les impacts liés à la proximité du projet.

Réponse de la CCSud :

Bien que le périmètre de l'OAP puisse intégrer des zones humides et une ravine, le projet en lui-même n'a pas d'effet d'emprise sur ces habitats.

De plus, tout le site ne sera pas artificialisé, favorisant de fait un écoulement naturel, dans la ravine tout particulièrement. 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.

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.

2.3.4 Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte

Le SAR de Mayotte est en cours d'élaboration depuis de nombreuses années, le projet doit donc être compatible avec le projet d'aménagement et de développement durables de Mayotte (PADD), plan déjà ancien (2004). Le plan d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU approuvé en 2010 ne mentionne pas la création d'une clinique à Chirongui. Cependant le pétitionnaire conclut que la réalisation du présent projet viendrait compléter l'offre de soin proposée dans la commune de Chirongui via le dispensaire de Mramadoudou.



Le pétitionnaire mentionne sans le démontrer que le projet est compatible avec le projet de SAR.

La MRAe recommande de démontrer que le projet est compatible avec les grandes orientations du projet de SAR.

Réponse de la CCSud :

Le PADD de Mayotte étant le seul document approuvé applicable à l'échelle de l'archipel, l'analyse de la compatibilité de la procédure de déclaration de projet a été faite avec celui-ci.

La DEAL Mayotte a fait savoir à la collectivité qu'il était légalement obligatoire d'analyser cette compatibilité avec le PADD de Mayotte. Etant donné que le SAR n'a encore jamais été approuvé, cette compatibilité n'a effectivement pas été établie.

Dans le cas où les travaux sur le SAR de Mayotte auraient davantage avancés, nous analyserons la compatibilité du projet avec les derniers documents disponibles.

La MRAe constate que le dossier ne fait pas référence au Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD), ainsi qu'à l'organisation et les actions à mettre en œuvre pour l'ensemble des déchets du territoire.

La MRAe recommande de démontrer que le projet est compatible avec le Plan régional de prévention et de gestion des déchets (PRPGD).

Réponse de la CCSud :

Le PRPGD s'impose aux plans et programmes relatifs à la prévention et la gestion des déchets et aux décisions administratives dans ce domaine (Code de l'environnement, article L514-13).

Au sens du Code de l'urbanisme, il n'est pas identifié comme document de rang supérieur au PLU : ce dernier n'a donc pas vocation à être forcément compatible avec le PRPGD (sauf si le projet concernait une installation de gestion des déchets, ce qui n'est pas le cas).

Il est proposé d'ajouter dans la notice de présentation de la déclaration de projet que le PRPGD n'est pas un document opposable au PLU dans la mesure où le projet n'a pas de rapport avec la gestion des déchets.

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 Chirongui n'est pas dotée de plan de prévention des risques naturels.

L'évaluation environnementale indique que la modification du zonage entraînera plusieurs incidences, puisque le site de projet est exposé aux aléas mouvements de terrain, séismes et liquéfactions des sols. Dans la notice de présentation il est mentionné que le site est sujet à des risques faibles (mouvement de terrain) à modérés (aléas sismiques).

Il est mentionné également que les constructions prévues devront être adaptées pour garantir la sécurité des futurs usages. Cependant, l'évaluation mentionne que ce projet apportera des bénéfices importants, à savoir :

- une amélioration continue de la prise en charge des malades ;
- l'augmentation de l'accès au soin ;
- une réduction de la renonciation aux soins ;
- le renforcement du nombre de 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 de Mayotte puissent s'appuyer sur leurs confrères réunionnais.

La MRAe rappelle que compte tenu de l'exposition avérée du site aux aléas cités, il est impératif qu'un plan de gestion des risques soit mis en œuvre dès la conception du projet. Il devra prévoir toutes les dispositions techniques relatives à la nature des risques et garantir la pérennité des ouvrages et du fonctionnement en cas de crise.

La MRAe recommande d'élaborer un plan de gestion des risques dès la conception du projet, permettant de garantir la pérennité des ouvrages et le fonctionnement en cas de crise.

Réponse de la CCSud :

Une mention spécifique sera faite dans l'orientation d'aménagement et de programmation afin de rappeler cette exigence au porteur de projet et s'assurer ainsi de la bonne prise en compte de tous les risques présents sur le site.

2.4.2 Ressources en eau

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

Le rapport d'évaluation environnementale indique que Mayotte fait face depuis plusieurs années à une crise de l'eau marquée par des coupures fréquentes d'eau courante. Cette situation résulte d'un ensemble de facteurs : une croissance démographique soutenue de plus de 4 % par an entre 1985 et 2017, des épisodes de sécheresse de plus en plus longs, réduisant la capacité de remplissage des retenues d'eau, des infrastructures de distribution insuffisamment développées, etc.

On apprend également qu'en 2017, la commune de Chirongui comptabilisait 1 722 abonnés pour une consommation annuelle estimée à 334 000 m³, en grande partie issue de consommations domestiques. Toutefois, ces données restent à relativiser, compte tenu du nombre important d'habitations non raccordées, en raison d'un réseau encore peu étendu ou de l'absence de bornes fontaines dans certains secteurs.

Au vu des problèmes et du niveau d'investissement auquel doit faire face le syndicat « Eaux de Mayotte » pour assurer la couverture des besoins en eau potable de Mayotte, les expertises récentes

préconisent la prise en charge financière par les projets d'aménagements de ces investissements d'alimentation en eau à la hauteur de la population ou de la consommation d'eau concernée.

Les eaux pluviales seront rejetées dans le milieu récepteur pour les espaces non circulés. Il est prévu dans l'OAP sectorielle la création d'une station d'épuration des eaux usées propre au site. Le dimensionnement, la nature du procédé et la capacité de la station ne sont pas fournis dans le dossier. À noter que les eaux usées de la clinique pourront contenir des résidus médicamenteux, des polluants chimiques et microbiologiques. Il convient de préciser le type de traitement des eaux usées envisagé, le point de rejet prévu et la capacité à traiter les effluents d'une clinique et ses polluants spécifiques.

Au vu des problématiques que connaît le territoire, la MRAe recommande de :

- ***mettre en œuvre des dispositifs d'économie d'eau dans tous les bâtiments du projet,***
- ***privilégier les solutions alternatives pour l'alimentation en eau, notamment l'utilisation d'eaux non-potables (eaux grises traitées, eaux de pluie), lorsque cela est possible et conforme à la réglementation,***
- ***prévoir un suivi régulier de la consommation en eau, ainsi que des rejets d'eaux usées, ce qui permettra d'anticiper les impacts et d'adapter les pratiques si nécessaires,***
- ***prévoir la prise en charge financière des investissements nécessaires à la couverture des besoins en eau à hauteur de la consommation du projet.***

Réponse de la CCSud :

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.

Concernant la prise en charge financière des investissements nécessaires à la couverture des besoins en eau à hauteur de la consommation du projet, la collectivité prend note

Prise en charge financière des investissements nécessaires : ne relève pas de la procédure de MEC du PLU. La CCSud en prend note des préconisations émises par les études récentes. Elle étudiera cette possibilité.

Il est prévu la création d'une station d'épuration afin de subvenir aux besoins de la clinique et des projets alentours. La MRAe s'étonne qu'aucune solution alternative n'ait été analysée quant à la gestion des eaux usées, comme par exemple la création d'une unité de traitement in situ ou le raccordement à la station existante de Malamani, sachant que cette station de traitement des eaux usées fait l'objet actuellement d'études de réhabilitation. Par ailleurs, La MRAe constate que le dimensionnement de la station d'épuration et les besoins en eau potable ne figurent pas dans le dossier.

L'évaluation environnementale rappelle que le déclassement de la zone agricole aura des incidences sur la ressource en eau. En effet, la nécessité de raccorder l'espace du projet aux réseaux d'eau potable et d'assainissement, afin d'assurer la continuité des soins engendrera une pression supplémentaire sur la ressource et ne peut être garantie aujourd'hui.

S'agissant de la gestion des eaux pluviales, il est prévu la mise en place de noues, de fossés et de bassins d'infiltration paysagers. Il est également prévu la mise en place d'un jardin d'infiltration.

La MRAe recommande :

- **de chiffrer les besoins en eau potable et assainissement afin de dimensionner les installations nécessaires ;**
- **d'étudier la possibilité d'un raccordement à la station de traitement des eaux usées de Malamani, après vérification que les effluents de la clinique sont compatibles et traitables par cette station, en particulier ses polluants spécifiques (résidus médicamenteux ...). Dans le cas contraire, il sera nécessaire de mettre en place un dispositif de traitement adapté aux polluants chimiques et microbiologiques de la clinique ;**
- **de renforcer l'OAP sectorielle en mettant en place des dispositifs favorisant les solutions naturelles (optimisation de la consommation par des dispositifs économes d'eaux, sensibilisation des usagers aux bonnes pratiques).**

Réponse de la CCSud :

L'approvisionnement en eau potable et le traitement des effluents des eaux usées générés sont des questions directement intégrées dans la conception du projet :

- Le dimensionnement des besoins dépendent fortement des capacités d'accueils futures. L'OAP sera complétée de manière à assurer le bon dimensionnement des installations nécessaires pour le futur projet.
- Le traitement des effluents et des eaux pluviales, intégré dans l'OAP, sera complété de manière à assurer l'absence d'incidence négative vis-à-vis des milieux récepteurs : traitement préalable, y compris pour les résidus médicamenteux, réemploi éventuel des eaux grises pour des usages sur place, ... De plus, les modalités de gestion des eaux pluviales seront précisées, afin de privilégier les solutions naturelles.

Le raccordement à la station de Malamani n'a pas été envisagé directement, car la station se situe à plus de 1,5km au sud. Toutefois, cela reste une solution éventuellement envisageable. Ainsi, l'OAP sera complétée afin d'évoquer cette possibilité à étudier.

2.4.3 Paysages

Le site du projet s'inscrit sur des espaces en friches et cultivés. Cette zone présente un paysage contrasté entre un littoral urbanisé et un arrière-pays composé de montagnes, forêts et terres agricoles. Elle abrite des sites naturels remarquables, comme le mont Choungui.

L'évaluation environnementale présente la localisation et une vue aérienne du secteur du projet. Le document précise également qu'un travail paysager sera réalisé sur les abords des bâtiments de la clinique.

L'évaluation environnementale considère que le projet induira plusieurs effets, notamment la



modification des perceptions paysagères en entrée de ville.

Dans l'OAP sectorielle et, notamment, dans son schéma de principe, s'agissant du paysage et de la trame verte et bleu, il est prévu la préservation et la création de franges végétales autour du site, la mise en œuvre d'une insertion architecturale, urbaine, environnementale et paysagère du projet. En effet, les nouvelles constructions, comprenant le pôle clinique et les logements des professionnels de santé, s'inscrivent dans un contexte d'entrée de ville peu urbanisé. Les volumes et hauteurs des bâtiments devront être modulés en fonction de leur usage afin de s'intégrer harmonieusement dans ce cadre.

Le dossier ne présente pas une visualisation de ce que ces préconisations pourraient donner.

La MRAe recommande :

- **de limiter l'impact visuel des nouveaux bâtiments depuis la CCD5 et de favoriser une bonne intégration paysagère ;**
- **d'organiser une concertation avec les habitants et les acteurs locaux afin de prendre en compte les attentes et usages du territoire.**

Réponse de la CCSud :

L'OAP qui a été créée sur le site de projet vise à encadrer au maximum le développement du pôle clinique et des aménagements liés. L'intégration paysagère est l'un des principaux axes de l'OAP, qui propose :

- D'isoler le pôle clinique du point de vue visuel de la CCD5 via la création d'une coupure végétale (haie, alignement d'arbres et/ou d'arbustes...) sur les franges Ouest et Sud du site de projet ;
- De moduler les volumes et les hauteurs des futurs bâtis selon l'usage, de par la localisation du projet en entrée de village et l'enjeu paysager qui en résulte.

Une concertation préalable a bien été établie suite à la délibération de prescription de la mise en compatibilité du PLU de Chirongui par DP du 28 juin 2024. Un registre de recensement des observations du public a pour cela été mis à disposition en mairie de Chirongui et au siège de la CCSud, les documents de travail ont été également mis à disposition sur demande au siège de la CCSud, et plusieurs articles informatifs ont été publiés dans la presse (Journal de Mayotte n°3099 du 24/03/2025, France Mayotte Matin n°3311 du 24/03/2025, Journal de Mayotte n°3140 du 26/05/2025).

Le dossier de déclaration de projet sera par ailleurs présenté en enquête publique, tenue par une commission d'enquête indépendante.

2.4.4 Biodiversité et milieux naturels

L'étude d'impact mentionne qu'une analyse fine de la biodiversité du site a été réalisée lors d'une étude faune-flore en juillet 2023, sur le périmètre du projet et sur une zone d'étude écologique élargie. L'étude faune flore ne liste pas les espèces rencontrées et ne les localise pas sur une carte. Par ailleurs elle ne mentionne pas les espèces végétales.

Il est indiqué que la plus grande mangrove de Mayotte se situe à Chirongui et, à l'échelle de la commune, 62 espèces protégées sont présentes.

L'évaluation environnementale précise que le site du projet est localisé à proximité d'un cours d'eau au nord et en lisière d'une zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (ZNIEFF) de

type 1, la mangrove et l'arrière mangrove de Chirongui. Le périmètre du projet n'empièterait ni sur un cours d'eau ni sur la ZNIEFF. Le document ne précise pas si ce cours d'eau est permanent ou temporaire et s'il sera le réceptacle des eaux usées et/ou pluviales.

Il est mentionné que le périmètre du projet empiète sur la surface de deux exploitants agricoles. Suivant l'identification des parcelles agricoles reportée en page 41 du document, celles-ci seraient plus nombreuses à être impactées par le projet.

La MRAe recommande de présenter une analyse plus précise des enjeux écologiques en lien avec la mangrove et l'arrière mangrove de Chirongui.

Réponse de la CCSud :

Le projet a fait l'objet d'une analyse précise des enjeux écologiques, y compris floristique. L'évaluation environnementale s'est attachée à reprendre les principales conclusions de cette étude, sans en présenter l'ensemble des éléments. Les différents résultats seront annexés à la déclaration de projet, afin d'assurer ainsi la bonne prise en compte de l'ensemble des enjeux écologiques.

Par ailleurs, l'évaluation environnementale indique que des espèces animales ont été observées en limite nord du secteur du projet, à proximité du cours d'eau. Leur statut de conservation a été évalué selon la liste rouge de l'Union internationale pour la conservation de la nature (UICN). Les espèces en question qui ont été identifiées sont les suivantes : le Bulbul de Madagascar; le Souimange de Mayotte, le Foudi rouge, le Tchitrec malgache et le Corbeau pie.

La MRAe recommande

- **de présenter la méthodologie de l'étude faune flore ainsi que les données détaillées ;**
- **de présenter les résultats de l'étude de la flore ou si elle n'a pas été réalisée, d'en produire une ;**
- **de tenir compte de la présence avérée des espèces animales identifiées en limite nord du site, de mettre en place des mesures d'évitement de réduction des impacts pendant la phase des travaux.**

Réponse de la CCSud :

L'étude faune flore a été réalisée indépendamment de l'évaluation environnementale de la déclaration de projet, qui se base, pour l'état initial de l'environnement, sur les constats de l'étude faune flore (source : Eco-Med, 2023). Cette dernière sera annexée à l'évaluation environnementale afin d'apporter l'ensemble des réponses souhaitées par l'autorité environnementale.

Les mesures d'évitement et de réduction des impacts ont été intégrées aux principes de l'OAP portant sur le site de projet. L'évaluation environnementale sera complétée par des mesures d'évitement et de réduction, à partir de celles définies par le projet.

L'évaluation environnementale précise que l'évolution du PLU envisagé entrainera :

- la suppression d'habitats ou d'espèces en présence ;
- la réduction d'espaces permettant la pratique des savoirs faire agricoles traditionnels notamment par la suppression de jardins mahorais ;
- la suppression des zones humides identifiées sur le périmètre d'étude.

Pour réduire ces incidences, le pétitionnaire a prévu :

- de réaliser les équipements dans la partie sud du projet, là où aucune espèce n'a été observée, et à distance du cours d'eau et de sa ripisylve ;
- de réaliser un travail de plantations le long des espaces qui seront aménagés au plus proche de ces éléments naturels, de façon à insérer le projet dans l'environnement existant.

Au regard des incidences sur les zones humides et les espèces en présence, la MRAe recommande de mettre en œuvre une véritable séquence ERC (« éviter-réduire-compenser ») et de prévoir la compensation des incidences écologiques résiduelles, notamment pour les habitats d'espèces protégées identifiés sur l'emprise du projet.

Réponse de la CCSud :

Au stade actuel de la procédure de mise en compatibilité du document d'urbanisme, les différentes mesures d'évitement et de réduction, voire de compensation, ne sont pas parfaitement connues. L'orientation d'aménagement et de programmation rappellera les obligations réglementaires qui s'imposeront au porteur de projet, afin d'assurer la bonne prise en compte de cet enjeu.

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.

Toutefois, il convient de signaler que le site de projet se situe à proximité immédiate de la route départementale CCD5, empruntée par 4000 à 5000 véhicules par jour. Ce niveau de trafic constitue une source potentielle d'émissions de polluants atmosphériques, en particulier par le dioxyde d'azote (NO₂), les particules fines PM_{2.5} et les particules PM₁₀.

La MRAe rappelle que la proximité avec cet axe routier impose une vigilance particulière sur les expositions, notamment en cas d'accueil d'enfants et de personnes âgées.

Si le dossier d'évaluation environnementale précise que la clinique devrait accueillir 60 lits, le dossier ne donne pas d'évaluation du nombre de personnels de santé requis, du nombre de visiteurs attendus, ni d'estimation du trafic de véhicules généré par la clinique.

La MRAe recommande de préciser le nombre de personnes présentes sur site, le nombre de véhicules attendus en journée, de réaliser une évaluation du contexte local sur la qualité de l'air et de tenir compte du risque d'exposition aux NO₂ et aux particules fines.

Réponse de la CCSud :

L'évaluation environnementale met en avant les différentes sources de données disponibles sur les questions de qualité de l'air et d'ambiance acoustique. A ce stade d'avancement du projet, aucune mesure spécifique n'a été réalisée, ces dernières relevant davantage du projet que de l'évolution du document d'urbanisme.

S'agissant d'un établissement de santé recevant du public, des études spécifiques devront être réalisées, conformément à la réglementation en vigueur, vis-à-vis des polluants atmosphériques et des nuisances acoustiques, intégrant aussi une estimation du trafic généré et des impacts sur la RD CCD5.

L'OAP précisera ses éléments qui devront être pris en compte par le porteur de projet, afin d'assurer l'absence d'incidences négatives vis-à-vis de la population ainsi que des patients et du personnel intervenant sur le site.

L'évaluation environnementale mentionne que l'évolution du zonage A à U, ainsi que les aménagements prévus, entraîneront des nouveaux usages tels l'accueil des visiteurs, une augmentation du trafic, ainsi que l'apparition des nouvelles nuisances et pollutions. Or, le pétitionnaire ne précise pas ce qu'il entend par « nouvelles nuisances ».

La MRAe rappelle qu'il peut exister un risque de création de bouchons, de ralentissements, voire d'accidents dû au raccordement du projet avec la route départementale.

La MRAe recommande de préciser les « nouvelles nuisances et pollutions » qui risqueraient d'apparaître et de les quantifier, notamment en lien avec l'augmentation du trafic et des activités prévues. Il convient également de se rapprocher des gestionnaires de la route concernée afin de mieux gérer les effets négatifs de la modification du PLU sur cette portion de route et de préciser les mesures de sécurité routière à prendre.

Réponse de la CCSud :

L'évaluation environnementale s'est attachée à préciser les incidences générées par la modification du PLU, en identifiant une nouvelle zone constructible. Bien que pour un projet spécifique, l'estimation du trafic généré par ce projet reste encore incertaine. De fait, les nuisances et pollutions générées par le trafic induit ne peuvent être quantifiées à ce stade du projet.

Toutefois, afin de bien prendre en compte cet enjeu souligné par l'autorité environnementale, l'OAP sera complétée afin que d'éventuelles mesures correctrices soient intégrées dans la conception du projet, pour assurer la sécurité routière ainsi que la protection des biens et des personnes.

Pour information, la DEAL a été associée tout au long de la démarche et de nombreuses discussions ont eut lieu quant aux accès et à leur sécurisation, d'où l'accès « grand public » réorienté au Nord plutôt qu'à l'Ouest comme prévu initialement.

2.4.6 Sur la transition énergétique, déchets et matériaux

Le rapport de l'évaluation environnementale indique que le passage de la zone A en zone AU créera des nouveaux usages sur un site initialement agricole, qui engendreront de nouveaux impacts environnementaux autres que ceux précédemment exposés :

- une augmentation de la consommation d'énergie, lié au fonctionnement de la structure et de ses annexes ;
- la production des déchets dangereux liée à l'activité de soins, tels que les déchets médicaux, industriels, ainsi que des déchets ménagers et assimilés.

La synthèse des incidences mentionne qu'une vigilance sera portée au niveau de la problématique de la collecte des déchets et de leur mauvaise gestion actuelle notamment en termes de décharges. Dans l'OAP sectorielle, il est mentionné que le projet doit prévoir des espaces adaptés au stockage et à la bonne gestion des déchets. Pour la partie logement, des locaux de stockages seront dimensionnés au regard de la nature des déchets.

Il est également envisagé la mise en place de panneaux solaires thermiques.

La MRAe recommande de renforcer l'OAP sectorielle par :

- ***la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie ou économes en énergie dans les bâtiments (éclairage basse consommation, isolation, etc.) ;***
- ***l'étude de faisabilité de la production d'énergie renouvelable ;***
- ***une gestion rigoureuse des déchets dangereux liés à l'activité médicale et la mise en place d'un traitement conforme aux normes sanitaires et environnementales ;***
- ***une coordination avec les services en charge de la collecte et de la gestion des déchets.***

Réponse de la CCSud :

Plusieurs éléments soulevés par l'autorité environnementale ne sont pas du ressort du document d'urbanisme, comme la gestion rigoureuse des déchets dangereux liés à l'activité médicale et la mise en place d'un traitement conforme aux normes sanitaires et environnementales. Toutefois, et bien que le projet de clinique devra respecter la réglementation en vigueur, et afin de prendre en compte la thématique des déchets dans sa globalité, l'OAP intégrera cette remarque dans ses préconisations. D'autres mesures seront précisées vis-à-vis de la gestion des déchets.

Vis-à-vis des consommations énergétiques et la production d'énergie renouvelable au sein du site, quelques principes seront précisés au sein de l'OAP, comme la mise en place de dispositifs d'économie d'énergie. Le document d'urbanisme ne pouvant demander d'études complémentaires, l'étude de faisabilité sur la production d'énergie renouvelable sera recommandée.