



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

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 conséquents, ne paraît pas suffisamment motivé. De plus, l'opération de création d'un ponton d'accès sur le littoral n'est pas détaillée ni argumentée.

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 ;
- les nuisances liées au trafic routier ne sont pas quantifiées ni évaluées quant à leur impact
- 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 environnementales 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	5
1.1	Situation et contexte.....	5
1.2	Présentation de la mise en compatibilité.....	5
1.3	Périmètre du projet.....	6
1.4	Principaux enjeux environnementaux	7
2	Analyse de la qualité du rapport environnemental.....	7
2.1	Points généraux	7
2.2	Analyse des solutions de substitution.....	7
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)	8
2.3.4	Le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) de Mayotte	10
2.4	Analyse de l'état initial de l'environnement, incidences, mesures d'évitement, de réduction et de compensation.....	10
2.4.1	Risques naturels.....	10
2.4.2	Ressources en eau	11
2.4.3	Paysages	12
2.4.4	Biodiversité et milieux naturels	13
2.4.5	Nuisances liées aux activités humaines.....	14
2.4.6	Sur la transition énergétique, déchets et matériaux	15

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.

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. La localisation retenue par le pétitionnaire tient compte de la proximité du lagon, afin d’aménager un éventuel ponton pour faciliter la rotation régulière des équipes de spécialistes et du personnel de santé, en provenance de la Réunion et de l’Hexagone. Cela évitera les contraintes de circulation routière.

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.

La localisation exacte du projet de ponton n'est pas mentionnée dans le dossier ni même un recensement des pontons existants sur la commune de Chirongui.

La MRAe recommande de produire une analyse approfondie des impacts environnementaux liés à la création du ponton envisagé, notamment sur les milieux marins, la mangrove et la biodiversité, et de prévoir des mesures d'atténuation adaptées.

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.

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 Miréreni-Chirongui, tout en limitant les impacts liés à la proximité du projet.

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.

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).

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.

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.**

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 sachant qu'une station de traitement des eaux usées existe à Malamani et que des études de réhabilitation sont en cours. 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).**

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.**

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.

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.**

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.

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.

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 existe un risque de création de bouchons, de ralentissements, voire d'accidents dû au raccordement du projet avec la route départementale.

La MRAe recommande de réaliser une étude acoustique détaillée afin d'anticiper et de maîtriser les impacts sonores, 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.

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 adaptées 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 renouvelables ;**
- **une gestion rigoureuse des déchets dangereux liés à l'activité médicale et la mise en place un traitement conforme aux normes sanitaires et environnementales ;**
- **une coordination avec les services en charge de la collecte et de la gestion des déchets.**