



Ville de Chirongui



DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ DU PLU DE CHIRONGUI

COMMISSION DÉPARTEMENTALE DE LA
PRÉSERVATION DES ESPACES
NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS

DOSSIER CDPENAF



SOMMAIRE

01 | Rappel de la procédure de DPMEC du PLU de Chirongui

02 | Présentation du projet de Centre Sportif de haut niveau

03 | Mise en compatibilité du PLU et impacts de la DPMEC sur les ENAF

01

Rappel de la procédure de DPMEC du PLU de Chirongui

01 | RAPPEL DE LA PROCÉDURE DE DPMEC DU PLU DE CHIRONGUI

Etapas et planning de la procédure

1. Prescription de la DPMEC et modalités de la concertation
2. Rédaction du dossier de déclaration de projet avec élaboration de l'évaluation environnementale
3. Notification du dossier aux Personnes Publiques et Associées ;
- 4. Saisine de la CDPENAF et présentation en commission**
5. Réunion d'examen conjoint : à prévoir début juin 2025 ?
3. Organisation d'une enquête publique d'une durée minimale d'un mois ;
4. Finalisation du dossier en vue de l'approbation.

→ **Article L151-16 du CU : dans le cadre de la réduction des surfaces des espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors du périmètre d'un SCoT, la CDPENAF est consultée pour un avis simple.**

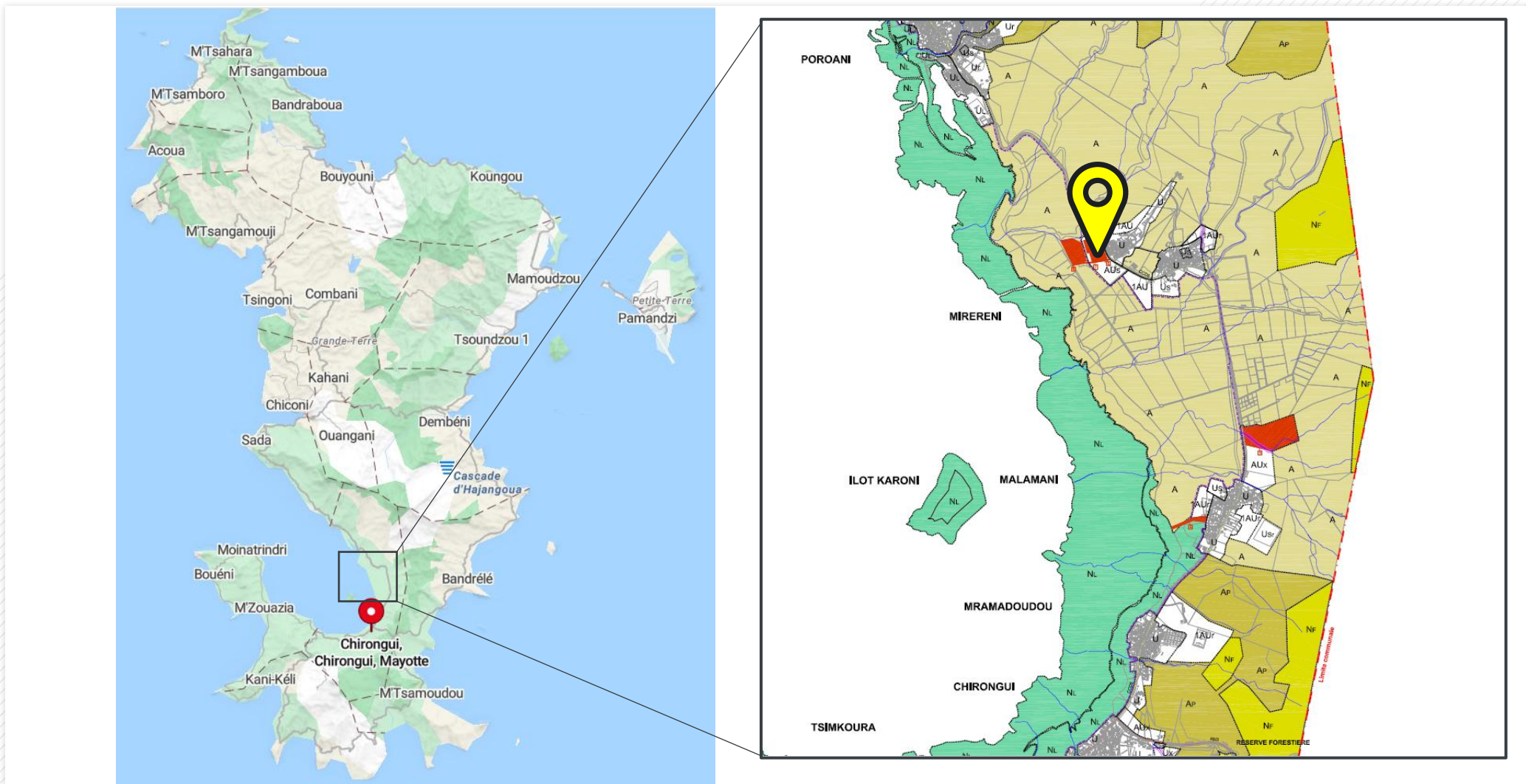
Le projet de DPMEC n'est pas concerné par les autres motifs de consultation de la CDPENAF qui sont, pour rappel :

- Une réduction de changement des dispositions du règlement permettant la réalisation d'extensions ou d'annexes des bâtiments d'habitation existants, en zone A ou N.
- Une réduction substantielle des surfaces affectées à des productions bénéficiant d'une appellation d'origine protégée, ou atteinte substantielle aux conditions de production de l'appellation.
- La délimitation de secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL).

02

**Présentation du projet
du Centre Sportif de
haut niveau**

Localisation du projet



Le choix d'un secteur de projet

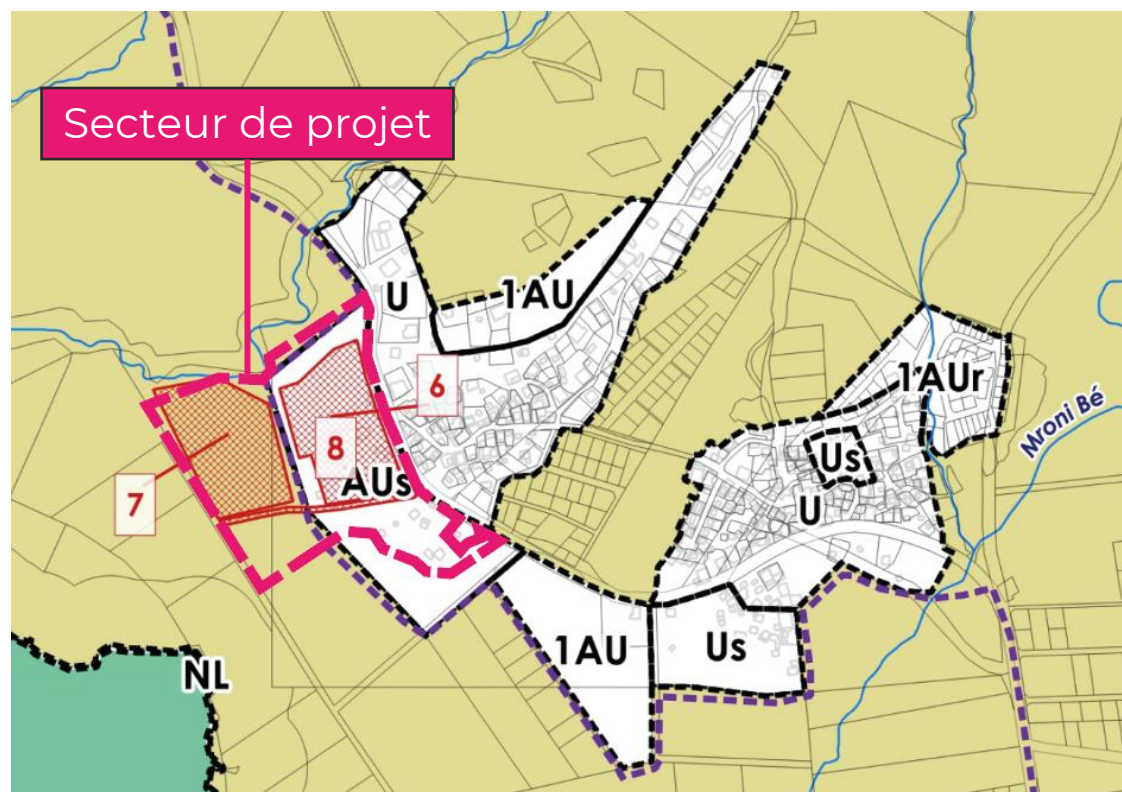


Un terrain choisi pour plusieurs raisons :

- Une localisation pertinente du secteur de projet, **déjà partiellement classé en zone « à urbaniser »**.
- Un foncier qui **appartient au Conseil départemental** ;
- Une **accessibilité aisée** (depuis la route CCD5) ;
- Un site présentant **peu de sensibilités environnementales**, en partie en friche ;
- Une **très faible présence agricole** sur le site ;
- Sur les thématiques les plus sensibles, comme les espèces protégées, une **autorisation environnementale encadrant les mesures à mettre en œuvre**, dont des mesures de compensation in-situ.

Situation réglementaire du projet

Une zone AUs du PLU qui ne permet pas, en l'état actuel, d'accueillir l'intégralité du projet de centre sportif de haut niveau.



02 | UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Justification de l'intérêt général du projet

Un projet d'intérêt général répondant à plusieurs objectifs :

- Améliorer l'offre de services à la population et favoriser la pratique sportive sur le territoire ;
- Répondre aux besoins en équipements sportifs et en formation professionnelle des mahorais ;
- Accompagner les sportifs de haut niveau pour un rayonnement international ;
- Accueillir les événements sportifs internationaux ;
- Corriger les inégalités d'accès à la pratique du sport en développant une offre d'équipements et de formation pour le haut niveau sportif ;
- Faciliter la reconstruction d'équipements structurants à Mayotte après les cyclones Chido et Dikeledi.

02 | UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le contenu du projet

LE PROJET

- 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 maintenance et 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.



03

**Mise en compatibilité du
PLU et impacts de la
DPMEC sur les ENAF**

La procédure ne porte pas atteinte à l'équilibre général du PADD du PLU, mais au contraire, vient conforter l'orientation et les objectifs suivants :

- **Orientation A : Une ambition d'une croissance maîtrisée**

- Objectif : Conforter les équipements culturels **et sportifs**

→ Une évolution mineure est apportée à l'objectif du PADD en spécifiant « conforter les équipements culturels **et sportifs** » (*ajout de la mention « et sportifs »*).

03

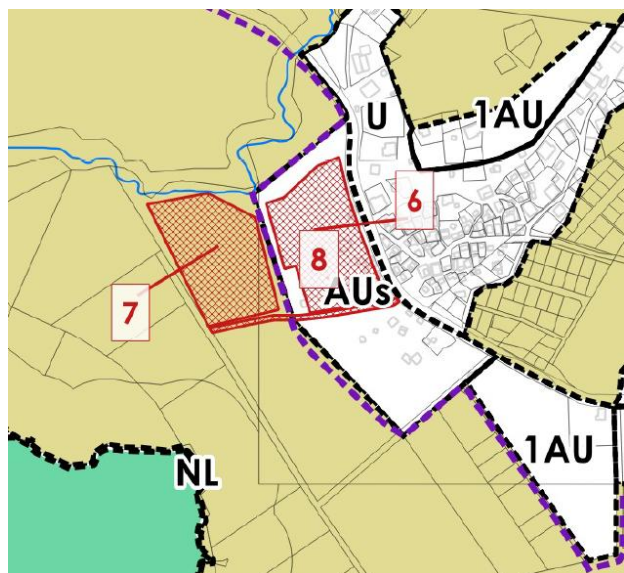
UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

L'impossibilité de mobiliser d'autres emprises sur Miréréni pour rendre possible l'implantation du centre sportif de haut niveau



Les besoins du projet :

- Une emprise foncière appropriée au projet : 10 hectares ;
- Un positionnement favorable à l'efficacité opérationnelle des équipements de sports, nécessitant une localisation à la fois centrale sur l'île et stratégique du fait de la proximité de l'océan



Extrait du règlement graphique du PLU de Chirongui en vigueur

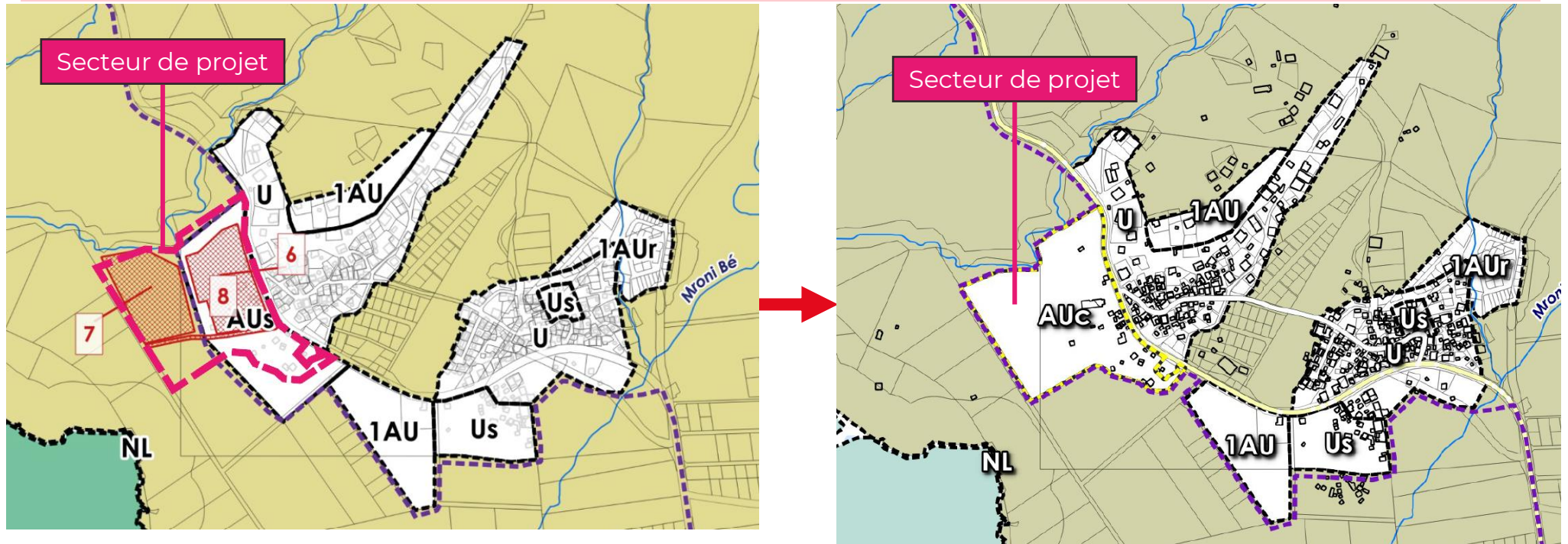
- Les secteurs classés en « A Urbaniser » de la commune de Chirongui, et tout particulièrement sur le village de Miréréni, sont **soit déjà construits, soit en cours d'aménagement, ne correspondent pas aux contraintes et invariants techniques du projet, ou bien non mobilisés pour des raisons majoritairement de risques ou de trop fortes sensibilités environnementales.**

03

UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

La modification du règlement graphique du PLU

- Suppression des emplacements réservés sur le secteur, plus d'actualité
- Agrandissement de la zone AU, sur la partie Sud-Ouest à l'emprise totale du projet
- Suppression d'une partie de la zone AU, sur la partie Sud-Est
- Passage de la zone AUs à la zone AUc
- Ajout d'une inscription graphique indiquant l'existence d'une OAP

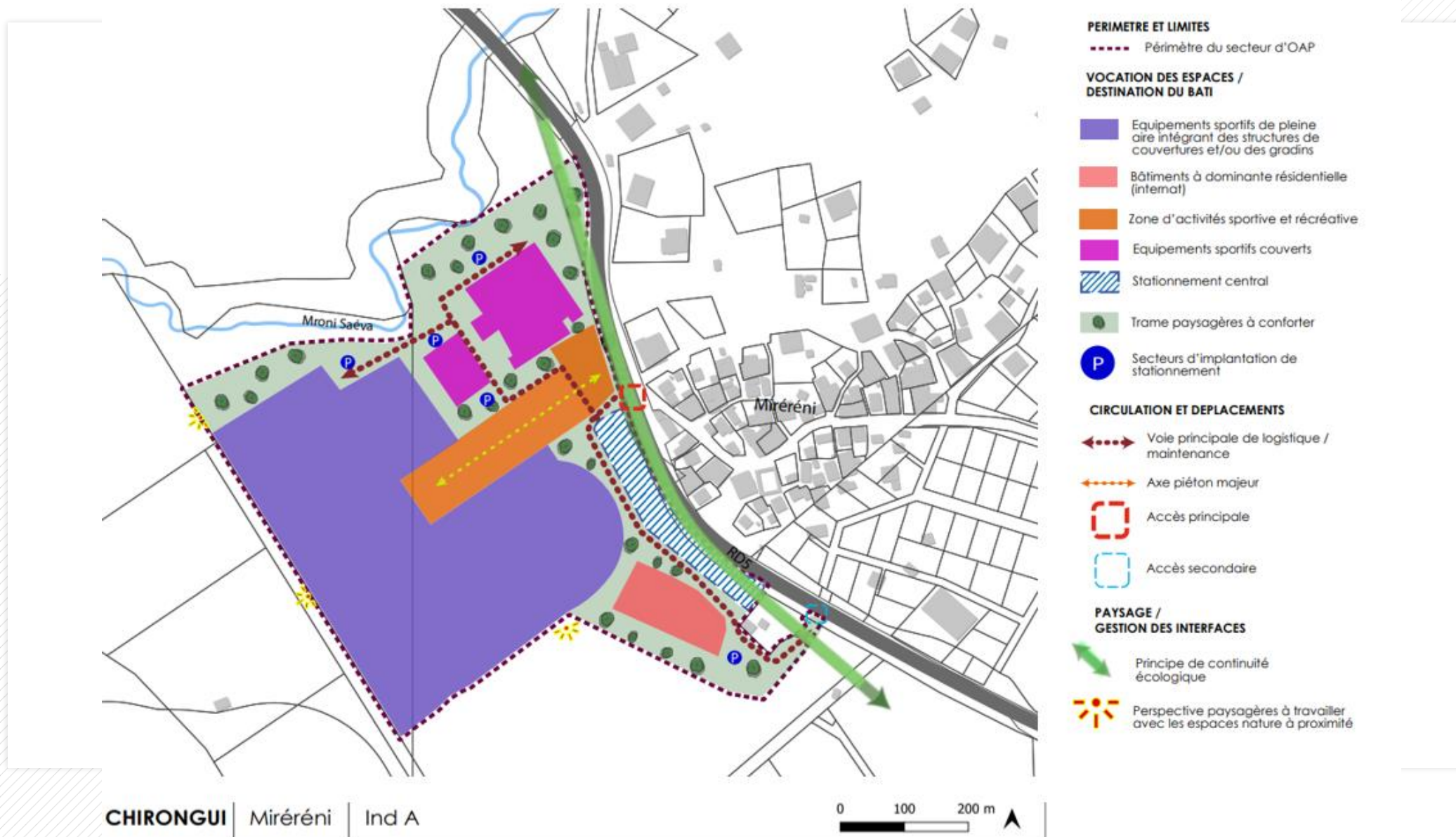


Règlement graphique avant et après modification

03

UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

La création d'une « OAP valant règlement »

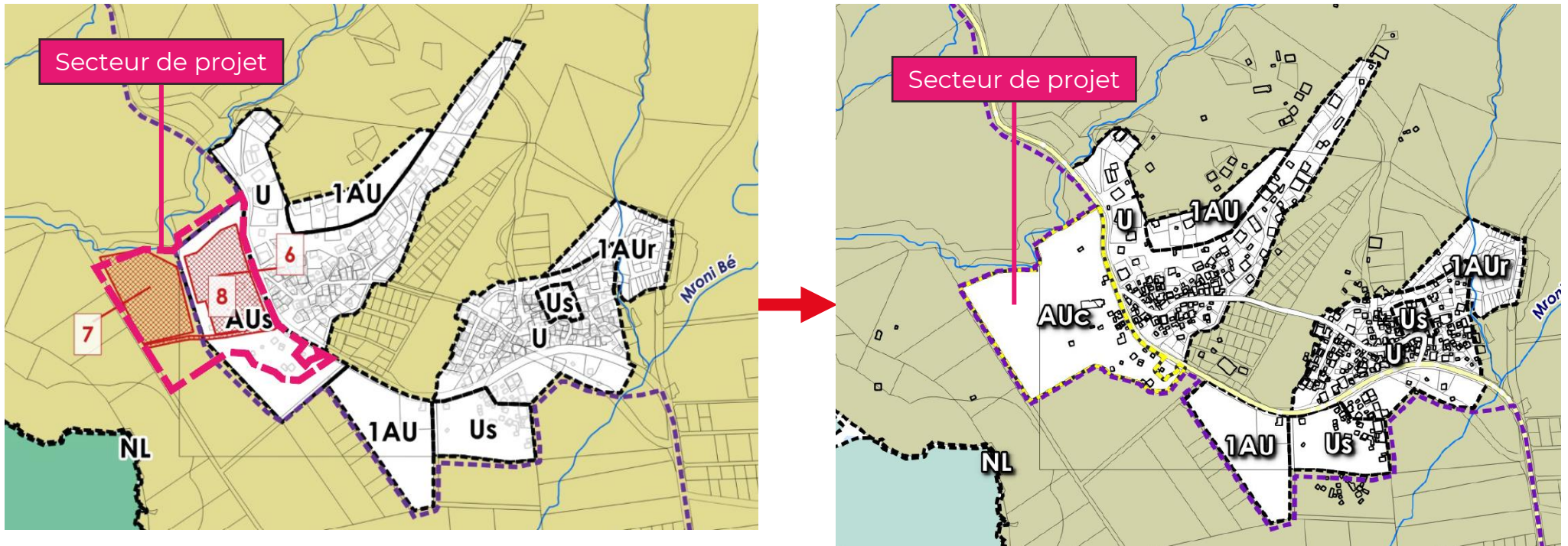


03

UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

Incidences du projet : avis de la CDPENAF

- La réduction d'une zone agricole nécessaire pour permettre à la zone AUs de s'étendre vers l'Ouest, pour englober l'ensemble de l'emprise du projet



Règlement graphique avant et après modification

PLU en vigueur		Projet de mise en compatibilité par DP		Différence PLU actuel / Zonage DP
1AU	10,23	1AU	10,23	0,00
1AUe	0,00	1AUe	0,00	0,00
1AUr	29,98	1AUr	29,98	0,00
A	758,57	A	756,81	-1,76
Ap	767,42	Ap	767,42	0,00
AUs	5,76	AUs	0,99*	-4,77
AUc	0	AUc	6,43	+6,43
AUx, AUxe	13,39	AUx, AUxe	13,39	0,00
N	9,81	N	9,81	0,00
NF	746,56	NF	746,56	0,00
NL	291,90	NL	291,90	0,00
U	110,13	U	110,13	0,00
UL	13,13	UL	13,13	0,00
UTL	0,91	UTL	0,91	0,00
Ur	13,98	Ur	13,98	0,00
Us	11,88	Us	11,88	0,00
Usr	3,02	Usr	3,02	0,00
Ux	0,18	Ux	0,18	0,00

*: existence d'une seconde zone AUs sur le village de Tsimkoura

Evolution du zonage avant et après déclaration de projet et différentiel entre les zones

Thématique	Incidences positives	Incidences négatives
Paysage et patrimoine	> Aménagements paysagers intégrant les nouvelles constructions et favorisant la biodiversité et fonctionnalités écologiques locales.	> Déclassement d'une zone agricole A en zone à urbaniser AUs : altération des vues et de l'entrée de ville.
Faune, flore et habitats	> Plantations d'arbres et arbustes (environ 160) favorables à la reproduction et l'alimentation de la faune ornithologique, > Maillage des différents espaces verts entre eux.	> Suppression d'habitats et d'espèces sur 5 ha environ, > Altération potentielle de la trame verte et bleue locale, > Altération de la qualité des habitats naturels limitrophes.
Gestion des risques et nuisances	> Forte végétalisation des espaces libres de circulation pour limiter le ruissellement, > Ouvrages de gestion des eaux pluviales pour prévenir le risque d'inondation.	> Présence d'un aléa fort d'inondation par débordement au centre du site, avec un risque d'augmentation de l'exposition de la population au risque.
Gestion de l'eau	/	> Augmentation de la consommation en eau potable et des effluents d'eaux usées - en adéquation avec les capacités existantes.
Transition énergétique, déchets et matériaux	> Insertion d'infrastructure d'énergies renouvelables sur le site (panneaux solaires thermiques), > Mise en place de mesures d'économies d'énergie, > Utilisation de matériaux biosourcés pour la construction du site.	> Augmentation de la consommation de matériaux et production de déchets en raison des travaux, > Augmentation de la consommation énergétique liée à l'usage du site.

Un projet qui ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD de Mayotte

Une participation à plusieurs de ses objectifs :

- ***Poursuivre la politique d'équipement du territoire dans une logique à la fois de rattrapage et de rééquilibrage territorial :***
 - *En réalisant des équipements sportifs et de jeunesse de proximité en priorité dans les communes qui en sont peu dotées, mais dont la population va être amenée à croître fortement ;*
 - *En prévoyant la création d'équipements structurants en dehors de l'agglomération répartis de manière à équilibrer le territoire afin de faire face à la croissance de la population des secteurs peu urbanisés à l'heure actuel.*

A noter que le projet fait l'objet d'autorisations environnementales propres, déjà réalisées et transmises à la MRAe, en dehors de la mise en compatibilité du PLU par DP (notamment dossier loi sur l'eau, étude d'impact).

Agence Sud-Est

TOULON Siège social
45 rue Gimelli, 83000 Toulon
04.94.18.97.18

Agence de PARIS

26 rue du Chemin Vert
75011 Paris
01.53.46.65.05

Agence de LYON

78 rue de la Villette
69003 Lyon
09.72.46.52.02

Agence d'ANGERS

18 rue de Rennes
49100 Angers
09.65.10.52.24

**Agence Sud-Ouest
MONTAUBAN**

12 rue Edouard Branly, 82000 Montauban
05.63.92.11.41

Tout renseignement complémentaire peut être obtenu auprès de :

Andréa Salas
06 81 19 36 88
asalas@citadia.com

