



DECLARATION DE PROJET VALANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE CHIRONGUI

Déclaration de projet n°2

Projet de construction d'un centre sportif de haut niveau

Notice de présentation

- Approbation du PLU le 16 février 2011
- Mise en compatibilité n°1 du PLU par déclaration de projet le 23 août 2024
- Mise en compatibilité n°2 du PLU par déclaration de projet le **XXXX**



SOMMAIRE

PREAMBULE	4
1.1. L'objet de la procédure	5
1.2. Cadre réglementaire	6
1.2.1. La mise en compatibilité du PLU par une déclaration de projet	6
1.2.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme	6
1.3. Déroulement de la procédure	8
CONTEXTE DU PROJET ET DESCRIPTION DE SES PRINCIPALES CARACTERISTIQUES	9
2.1. Caractéristiques du site	10
2.2. Contexte réglementaire du site	11
2.3. Justification du besoin	12
2.4. Le projet de Centre Sportif de haut niveau	13
2.5. Justification du choix du site	15
2.6. Les caractéristiques environnementales du site de projet	16
2.6.1. La flore	16
2.6.2. La faune	17
2.6.3. Synthèse.....	17
JUSTIFICATION DE L'INTERET GENERAL DU PROJET	18
3.1. L'intérêt général du projet	19
3.1.1. Accompagner les sportifs de haut niveau pour un rayonnement international	19
3.1.2. Être en capacité d'accueillir les événements sportifs	19
3.1.3. Synthèse.....	19
MODALITE DE MISE EN COMPATIBILITE DU DOCUMENT D'URBANISME AVEC LE PROJET	20
4.1. Les évolutions du PLU en vigueur	21
4.1.1. Les évolutions apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).....	22
4.1.2. Les évolutions apportées au règlement graphique	25
4.1.3. Les évolutions apportées au règlement écrit.....	27
4.1.4. Les évolutions apportées à l'annexe 1 du PLU : liste des emplacements réservés	29
4.1.5. Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	31
4.1.5.1. Rappel réglementaire.....	31
4.1.5.2. L'OAP valant règlement.....	31

ARTICULATION ET COMPATIBILITE AVEC LES DOCUMENTS DE RANG SUPERIEUR
..... **33**

4.2. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de Mayotte.....34

**4.3. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de
Mayotte 2022-2027.....35**



1

Préambule



1.1. L'OBJET DE LA PROCEDURE

Le Plan Local d'Urbanisme de Chirongui actuellement en vigueur a été approuvé en Conseil municipal en date du 16 février 2011.

Depuis lors, il a fait l'objet d'une unique évolution : mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet, visant à permettre le développement de la Zone d'Activités Economiques (ZAE) en sortie du village de Malamani, en lien avec les travaux de l'EPFAM, dans une optique de rééquilibrage de l'activité économique sur le territoire de Mayotte. Cette première déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU a été approuvée le 23 août 2024.

Le présent dossier de Déclaration de Projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme fait suite à l'objectif du Conseil Départemental de Mayotte, en accord avec la Communauté de Communes du Sud de Mayotte et la commune de Chirongui, d'améliorer et d'accompagner la performance des sportifs et athlètes mahorais vers l'excellence et le haut niveau. Ce processus s'inscrivait notamment en lien avec une possible organisation des jeux des îles de l'océan Indien (JIOI) pour 2027. Plus globalement, il vise également à renforcer l'assise sportive internationale de Mayotte.

Ce projet s'inscrit dans le plan de mandature 2021-2028 du Conseil Départemental qui mentionne la réalisation d'un Centre sportif de haut niveau. Il doit répondre aux quatre objectifs que s'est donné le Département afin de susciter une motivation plus forte des disciplines.

En l'état du document d'urbanisme en vigueur, la réalisation de ce projet ne s'avère pas compatible. Le terrain d'assiette du projet sur lequel l'extension est planifiée se situe en partie sur une zone dite « à urbaniser » existante, mais dont le périmètre n'est pas totalement compatible avec le projet de complexe sportif. Ce dernier se localiserait donc également sur une zone classée agricole actuellement au PLU de Chirongui. Il apparaît ainsi nécessaire de modifier les pièces du Plan Local d'Urbanisme de Chirongui afin de rendre possible la réalisation du projet.

Dans cet objectif, par délibération du Conseil Communautaire en date du 11 novembre 2024, la déclaration de projet valant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de Chirongui a été prescrite.

1.2. CADRE REGLEMENTAIRE

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

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

Article L.300-6 du Code de l'Urbanisme : L'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement, **se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens du présent livre ou de la réalisation d'un programme de construction.** Les articles L. 143-44 à L. 143-50 et L. 153-54 à L. 153-59 sont applicables sauf si la déclaration de projet adoptée par l'Etat, un de ses établissements publics, un département ou une région a pour effet de porter atteinte à l'économie générale du projet d'aménagement et de développement durables du schéma de cohérence territoriale et, en l'absence de schéma de cohérence territoriale, du plan local d'urbanisme.

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

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

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

Article L.153-55 du Code de l'urbanisme : **Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :**

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.2. L'évaluation environnementale des documents d'urbanisme

L'article R.104-12 du code de l'urbanisme précise les occasions dans lesquelles les procédures d'évolutions des documents d'urbanisme donnent lieu à une évaluation environnementale.

Article R104-9 du Code de l'urbanisme : « Les plans locaux d'urbanisme, dont le territoire comprend en tout ou partie un site Natura 2000, font l'objet d'une évaluation environnementale à l'occasion :

- 1° De leur élaboration ;
- 2° De leur révision ;
- 3° De leur mise en compatibilité, dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique ou d'une déclaration de projet, lorsque la mise en compatibilité emporte les mêmes effets qu'une révision au sens de l'article L. 153-31. »

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

Au regard du projet et de son contexte environnemental, le projet sera soumis à une l'évaluation environnementale.

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

1.3. DEROULEMENT DE LA PROCEDURE

La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU se traduit par :

- **L'élaboration du dossier de déclaration de projet avec évaluation environnementale et présentation en CDPENAF :**

En détail :

- La notice de présentation de la DP et la justification de l'intérêt général de la déclaration de la procédure ;
 - Les pièces du PLU actuellement en vigueur qui nécessitent d'être modifiées : Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), règlement écrit, règlement graphique, Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), annexe du PLU relative aux emplacements réservés ;
 - L'évaluation environnementale du projet de DP.
- **La notification du dossier aux Personnes Publiques Associées :**

Le dossier de modification avant l'ouverture de l'enquête publique est notifié aux personnes publiques associées, à savoir :

- Le préfet et les services de l'État (Direction de l'Environnement, de l'Aménagement, du Logement et de la Mer de Mayotte – DEALM) ;
- Le président du conseil départemental ;
- Le président de l'autorité compétente en matière d'organisation des transports urbains,
- Les EPCI compétents en matière de programme local de l'habitat, le cas échéant,
- Les représentants des organismes de gestion des parcs naturels,
- Les présidents des chambres consulaires.

Le courrier de transmission des dossiers précisera les dates de déroulement de l'enquête publique afin que les éventuelles observations puissent être adressées à la collectivité compétente en PLU avant le début de l'enquête.

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



2

Contexte du projet et description de ses principales caractéristiques

2.1. CARACTERISTIQUES DU SITE

Le site du Centre Sportif s'implante au sein du village de Miréréni, en périphérie des zones urbanisées et à proximité d'espaces naturels caractéristiques du territoire. Il se situe plus précisément à l'entrée Nord de la localité de Miréréni Bé et en bordure Sud de la Route Départementale CCD5, sur la rive gauche du Mroni Saéva, bénéficiant d'un accès direct.

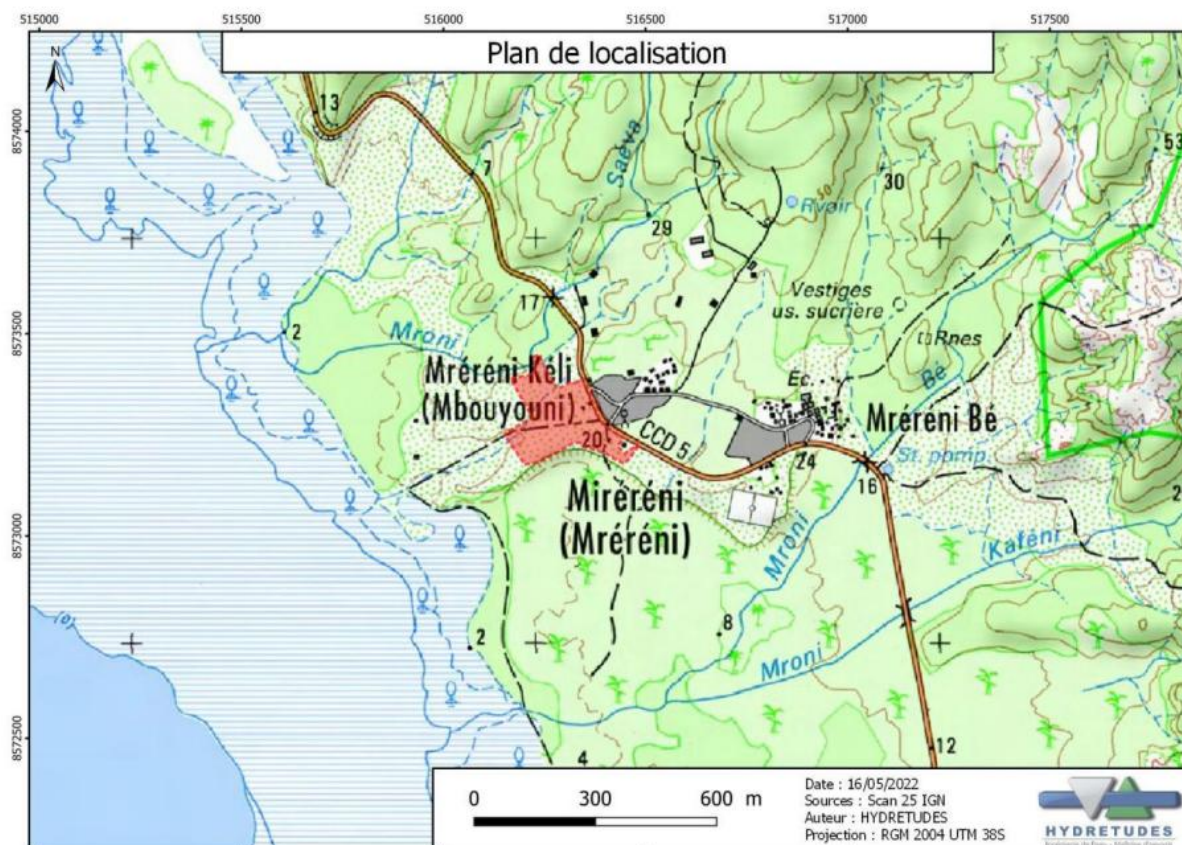


Figure 1 : Localisation du secteur d'étude à l'échelle de Miréréni, commune de Chirongui

Actuellement, l'occupation du sol de l'emprise fléchée pour l'accueil du projet de complexe sportif de haut niveau est constituée d'une mosaïque d'espaces agricoles, de friches, d'espaces naturels et d'espaces urbanisés (environ 4 habitations en limite du projet).

Le périmètre global du projet s'étend sur une superficie d'environ 10 hectares. Toutefois, la consommation d'espace projetée nécessaire pour la réalisation du projet représente une surface de 5,1 hectares.

2.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE DU SITE

Le site de projet, tout comme le village de Miréréni et l'intégralité de la commune de Chirongui, est couvert par le Plan Local d'Urbanisme de Chirongui approuvé en 2011 et mis en compatibilité par déclaration de projet en 2024.

Actuellement, l'emprise du projet se localise sur des zones AUs et A du règlement graphique du PLU.

- **La zone AUs** est une zone à urbaniser qui correspond aux espaces naturels non équipés principalement affectés aux équipements publics de grande importance tels que les établissements scolaires, sportifs et culturels structurants, mais aussi les équipements sanitaires et médico-sociaux, les équipements administratifs, les centres d'hébergement, les maisons de retraite, etc.

L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc.).

A ce titre, le projet du futur centre sportif de haut niveau est globalement compatible avec le PLU, hormis pour la disposition réglementaire de marge de recul par rapport aux voies et emprises publiques.

- **La zone A** est une zone agricole qui correspond aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. Les constructions y sont interdites, à l'exception de celles liées à l'exploitation agricole ou forestière. En l'état actuel, cette zone n'est pas compatible avec la réalisation du projet de complexe sportif de haut niveau.

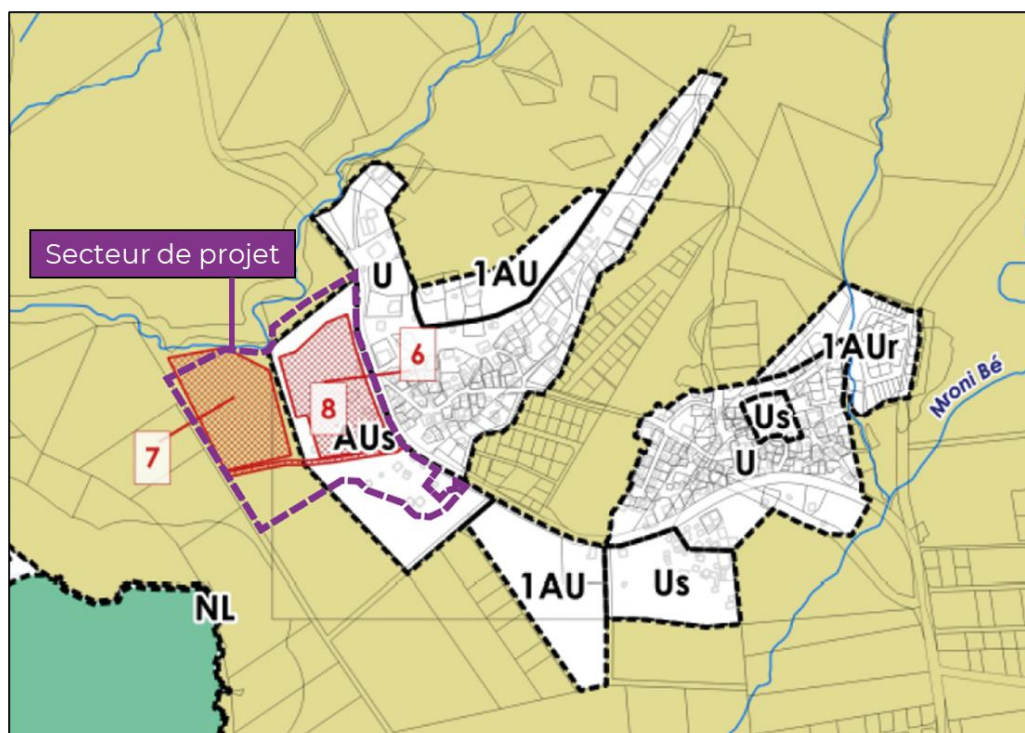


Figure 2 : Extrait du règlement graphique en vigueur

2.3. JUSTIFICATION DU BESOIN

Mayotte compte aujourd'hui plus de 24 000 licenciés sportifs, dont près de 80% sont des jeunes de moins de 25 ans. Cependant, malgré cette forte participation des jeunes, les infrastructures sportives de l'île sont limitées par rapport à celles de la métropole.

En 2018, Mayotte affichait le plus faible taux d'équipements sportifs, de sites et d'espaces de sport de nature parmi les départements d'Outre-Mer (DOM). Le taux d'équipement y est de 12,0 équipements pour 10 000 habitants, bien en dessous de la moyenne française de 46 équipements pour 10 000 habitants. À titre de comparaison, le taux d'équipement sportif des autres départements d'Outre-Mer varie également, mais reste inférieur à la moyenne nationale. Cette disparité met en évidence un besoin de développement des infrastructures sportives dans ces régions, particulièrement à Mayotte.

Les jeunes athlètes et les sportifs en général ont un accès limité aux installations de qualité. La rareté des équipements sportifs adéquats entrave les opportunités de formation de haut niveau et la possibilité d'organiser des compétitions locales ou régionales de grande envergure. Cette situation a des répercussions non seulement sur le développement sportif, mais également sur la santé publique et le bien-être des jeunes.

Dans cette perspective, le plan de mandature 2014-2021 du Conseil Départemental mentionne la réalisation d'un Centre sportif de haut niveau dans sa feuille de route. Afin d'améliorer et accompagner la performance des sportifs et athlètes mahorais vers l'excellence et le haut niveau, et dans la perspective d'événements internationaux tels que les Jeux des Îles de l'Océan Indien (JIOI).

Il doit répondre aux quatre objectifs que s'est donnés le Département afin de susciter une motivation plus forte des disciplines :

- **Développer le sport pour tous et le sport de masse en accompagnant les communes (volet animation) ;**
- **Développer le sport de compétition en renforçant l'accompagnement des fédérations et des clubs (volet développement) ;**
- **Améliorer et accompagner la performance des sportifs et athlètes vers l'excellence et le haut niveau (volet perfectionnement) ;**
- **Assurer un maillage territorial sportif afin de corriger les inégalités d'accès à la pratique du sport (volet équipements et structures).**

Ce complexe sportif permettra d'affirmer et d'ancrer l'identité du sport mahorais. Il doit devenir la première pierre d'un dispositif sportif bien plus complet ou cette infrastructure territoriale servira de relais pour les autres équipements. Ce projet doit positionner Mayotte comme un acteur régional majeur du domaine sportif. De plus, en créant des emplois directs et indirects, il permettra également de stimuler l'économie locale en attirant des événements sportifs et des touristes.

Compte tenu des nombreux points communs aux autres îles de l'océan Indien (jeunesse de la population, francophonie, emprunts culturels réciproques en musique, en artisanat, en art culinaire...) d'une part, et de la forte demande en matière de structuration des activités sportives émanant de cette zone et de certains États du canal du Mozambique d'autre part, Mayotte pourrait apporter sa contribution et son savoir-faire à travers les outils dont elle dispose :

- **Un site sportif de qualité et un climat idéal pour la pratique du sport ;**
- **Faire de Mayotte un pôle d'excellence sportif reconnu ;**
- **Encourager les échanges sportifs dans la zone de l'Océan Indien et vers l'extérieur ;**
- **S'appuyer sur d'autres équipements sportifs structurants (annexe) ;**
- **Valoriser les actions de la santé pour tous ;**
- **Faire découvrir de nouvelles disciplines sportives.**

2.4. LE PROJET DE CENTRE SPORTIF DE HAUT NIVEAU

Le Département de Mayotte envisage de construire dans le village de Miréréni, sur la commune de Chirongui, un pôle sportif de haut niveau. Plus précisément, la programmation prévoit la création d'un centre de formation sportive de haut niveau, associé à des équipements spécifiques : Centre de Formation des Adultes (CFA) des métiers du sport et de l'animation. Il doit permettre d'accompagner les sportifs de haut niveau dans leur double projet sportif et scolaire ou professionnel, et participe à la formation d'animateurs et d'agents sportifs.

Le projet prévoit la construction de cinq complexes comprenant des bâtiments, trois équipements sportifs de pleine aire ainsi que leurs aménagements connexes (voiries, parking, réseaux, soutènements etc...) à savoir :

- **Un internant qui comprendre 3 bâtiments en R+3 au plus ;**
- **Un village sportif constitué de 7 bâtiments en R+2 au plus ;**
- **Un dojo en R+2 ;**
- **Un stade rugby/football ;**
- **Un Beach Aréna ;**
- **Un stade d'athlétisme.**

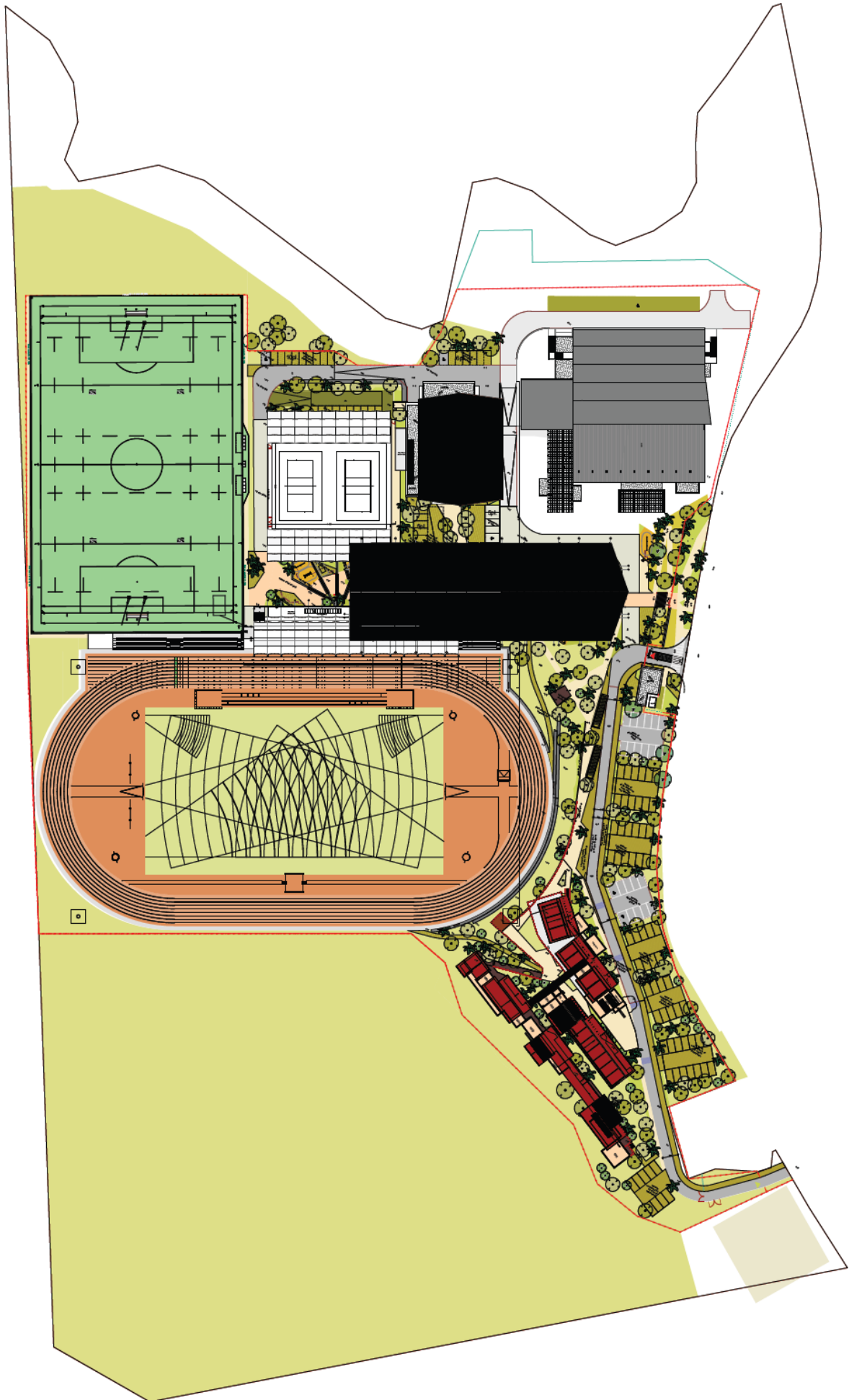


Figure 3 : Extrait du plan masse du projet

2.5. JUSTIFICATION DU CHOIX DU SITE

L'analyse des différentes zones à urbaniser « IAU » du Plan Local d'Urbanisme de Chirongui a permis de mettre en évidence l'impossibilité de construire ce nouvel équipement sur un terrain déjà ouvert à l'urbanisation (U ou AU). En effet, les zones AU du PLU sont soit déjà construites, soit en cours d'aménagement, ne correspondent pas aux contraintes/invariants techniques du projet, ou bien seront abandonnées (pour des raisons majoritairement de risques ou de trop fortes sensibilités environnementales) dans le cadre du projet de règlement graphique du PLUi-H de la Communauté de Communes du Sud de Mayotte (CC Sud) en cours d'élaboration.

Au vu de l'impossibilité de réaliser le projet dans l'enveloppe urbaine et dans une stratégie globale de développement local qui vise à renforcer l'attractivité et la vitalité de la commune, la CC Sud et la commune de Chirongui se sont orientées sur la recherche d'une emprise répondant aux différents besoins du projet :

- **Une emprise foncière appropriée au regard de l'accueil d'un projet de service sportif : l'ensemble du secteur de projet porte sur une zone d'environ 10 hectares. La surface réellement artificialisée correspondra à environ 51 910 m² soit 5,1 hectares comprenant les surfaces bâties et aménagées à vocation de stationnement.**
- **Un positionnement favorable à l'efficacité opérationnelle des équipements de sport : localisation à la fois centrale sur l'île et stratégique du fait de la proximité de l'océan.**

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

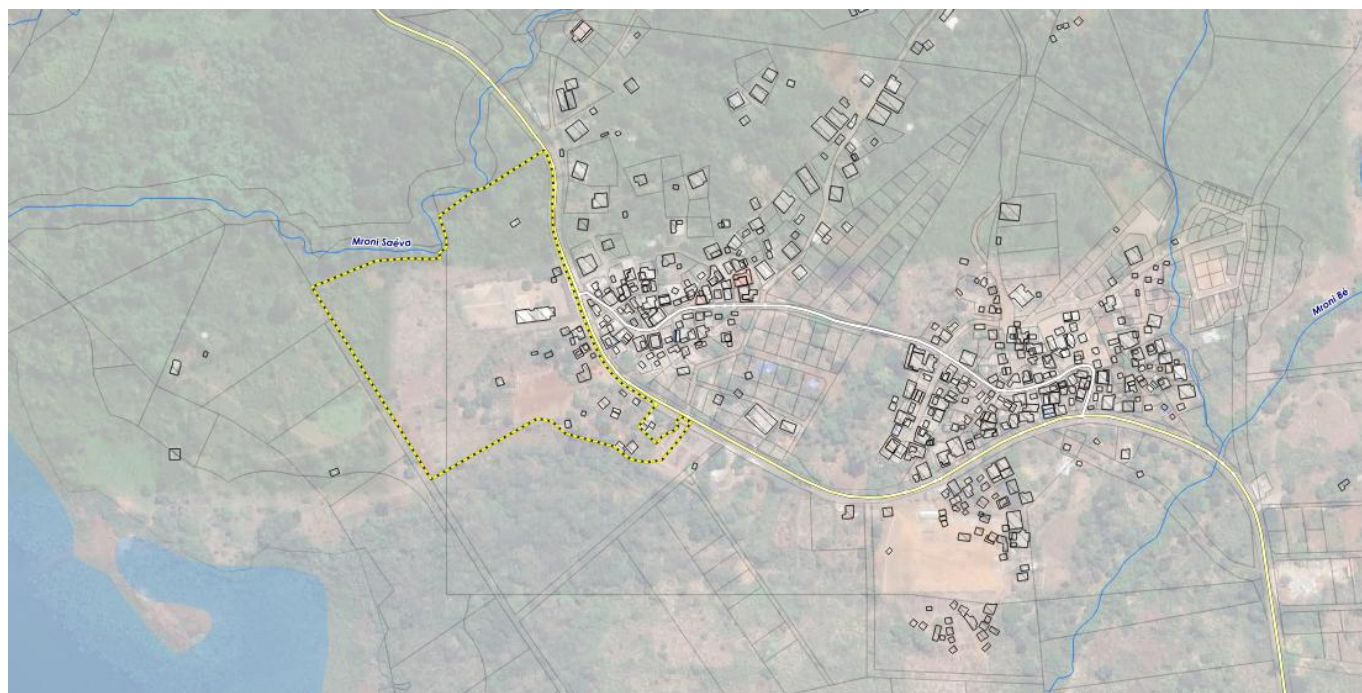


Figure 4 : Localisation retenue pour le projet

2.6. LES CARACTERISTIQUES ENVIRONNEMENTALES DU SITE DE PROJET

2.6.1. La flore

Un inventaire floristique et faunistique a été réalisé sur le terrain afin de connaître l'état de l'environnement du site. Trois déplacements ont été effectués sur les lieux : deux déplacements diurnes le 12 février 2023 et le 19 juillet 2023 et un déplacement nocturne, le 20 juillet 2023.

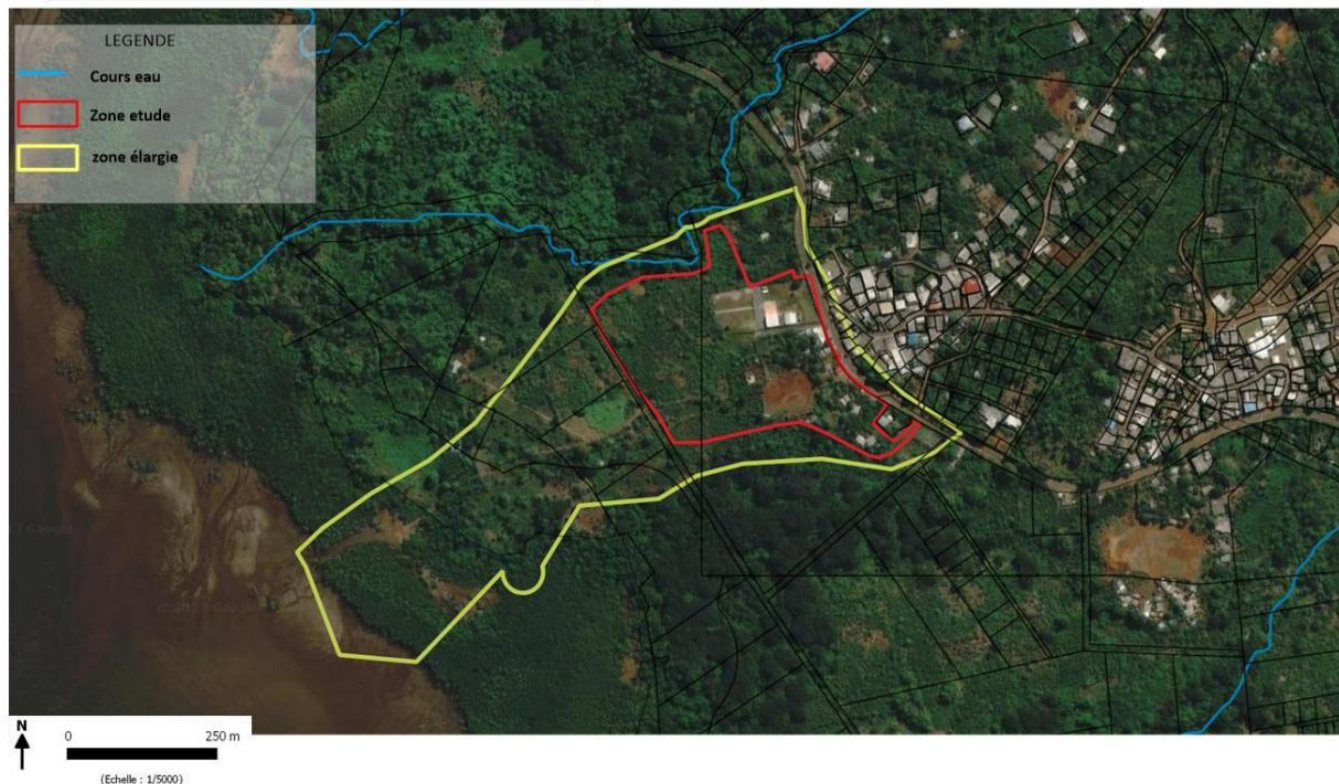


Figure 5 : Périmètre d'étude et zones d'inventaires

Le site destiné au Centre Sportif de Haut Niveau, situé dans le village de Miréréni dans la commune de Chirongui, présente une diversité écologique et paysagère. Actuellement, cette parcelle est occupée par diverses strates végétales, incluant des végétations muscinales, herbacées, arbustives et arborescentes. Ce projet s'inscrit dans un environnement déjà anthropisé, entouré de zones urbanisées et de mangroves, et joue un rôle important dans les continuités écologiques et les corridors de biodiversité de la région.

Malgré la présence de certaines parcelles de monocultures (canne fourragère), la plupart des parcelles présentent des cultures vivrières en mélange appelées aussi « jardin mahorais » (il s'agit de plusieurs cultures associées sur une même parcelle). Les parcelles agricoles sont principalement utilisées pour la culture des bananiers et du manioc. Plus dispersés, mais néanmoins présents, on retrouve des cocotiers, des jaquiers, des manguiers, des papayers et des arbres à pains. Au niveau de la strate herbacée, on remarque la présence de nombreuses corbeilles d'or, des épis bleus et des fleurs tonnelles qui sont envahissantes et recouvrent certains arbres et arbustes.

Au niveau de la ripisylve qui borde la rivière Mroni Saéva, les oreilles d'éléphant, le bambou commun et l'erythrine sont largement représentés. Au niveau de ses berges il est également possible d'observer des badamiers et des bananiers. Il est à préciser que la ripisylve se situe hors périmètre du projet. De l'autre côté du site, nous avons la rivière de Mroni Bé. Ce cours d'eau porte un cortège d'espèces de zones humides (bambou, erythrine...). Néanmoins, cette rivière est située à plusieurs centaines de mètres du projet.

Par ailleurs, au nord, la zone est bordée par la rivière de la Mro Oua Saéva, accompagnée d'une ripisylve, qui crée une limite verte naturelle. Les forêts humides ombrophiles sont des réservoirs importants de biodiversité qu'il est important de préserver.

À l'est, la route départementale constitue une frontière nette entre le centre sportif et le village de Miréréni, ce qui limite l'impact direct du projet sur la population locale. À l'ouest, une prairie humide dégradée, où poussent des bananiers, se trouve en contre-bas du site d'étude, suivie par une zone d'arrière-mangrove. Cette zone est visible uniquement à proximité immédiate.

La parcelle d'implantation du projet ne comporte aucune espèce protégée au titre de l'arrêté n°362/DEAL/SEPR/2018 fixant la liste des espèces végétales protégées et réglementant l'utilisation d'espèces végétales menacées dans le Département de Mayotte.

2.6.2. La faune

Le site abrite un total de 18 espèces, dont la majorité sont pantropicales, et deux sont protégées. Parmi elles, trois espèces se distinguent par leur abondance : *Eurema floricola* avec 9 individus, *Danaus chrysippus* avec 8 individus, et *Byblia anvatara* avec 6 individus.

Concernant les odonates, 6 espèces ont été recensées, dont une figure sur la liste des espèces protégées. *Pantala flavescens* et *Palpopleura lucia* étaient particulièrement répandues. Malgré l'absence d'habitats naturels bien conservés, une riche entomofaune est présente sur le site, incluant de nombreuses libellules, demoiselles, lépidoptères et autres groupes. La majorité des espèces observées ont une répartition large sur l'île, telle que *Pantala flavescens*, une espèce migratrice capable de parcourir jusqu'à 5 000 km.

La diversité aviaire était limitée lors des relevés, avec seulement 13 espèces observées, dont 4 indigènes et 1 cryptogène. Les espèces les plus abondantes étaient le Martin triste et le Corbeau pie. Aucun nid d'oiseaux n'a été trouvé, probablement en raison du manque d'arbres et d'arbustes. Le niveau de conservation pour cette espèce est évalué à modéré. Les autres espèces d'oiseaux présentes sont communes et relativement ubiquistes, ne représentant pas un enjeu de conservation significatif pour la zone d'étude.

Cependant, 8 espèces présentes sur la parcelle sont protégées par l'arrêté n°361/DEAL/SEPR/2018 qui interdit notamment leur destruction. On retrouve parmi elles, 5 reptiles, un oiseau (crabier blanc), 2 mammifères (roussettes et le lémurien).

2.6.3. Synthèse

L'analyse de la faune sur la parcelle d'implantation présente de forts enjeux de protection d'espèces. Une demande de dérogation à la perturbation et à la destruction d'espèces protégées doit être déposée.

En termes d'enjeux floristiques, la zone d'implantation du centre sportif ne présente pas des enjeux floristiques notables. La flore est majoritairement composée d'espèces exotiques (56%), et aucune espèce protégée n'a été observée sur le site. D'un point de vue habitat, la friche agricole ne présente pas de grand intérêt écologique, et la prairie humide est dans un état de dégradation très avancé, avec des bananiers encore présents qui témoigne de l'usage agricole passé (présent) de ce milieu.

La ripisylve est le milieu le plus intéressant observé aux alentours de la zone du projet, mais celle-ci se trouve éloigné de la zone d'implantation du centre sportif. Il peut ainsi être affirmé que d'un point de vue flore et habitat, le site ne présente pas d'enjeux notables et aucun impact ne sera engendré sur la flore menacée et protégée de Mayotte.

Assurer une intégration paysagère du centre sportif dans son environnement s'avère importante. Pour préserver la biodiversité locale et respecter le paysage naturel de la région.



3

Justification de l'intérêt général du projet

3.1. L'INTERET GENERAL DU PROJET

3.1.1. Accompagner les sportifs de haut niveau pour un rayonnement international

L'un des objectifs majeurs du Conseil Départemental de Mayotte est d'élever le niveau de performance des sportifs du territoire et d'accompagner les athlètes mahorais vers l'excellence et le haut niveau. Cette ambition ne relève pas seulement d'un enjeu sportif : elle s'inscrit pleinement dans une démarche d'intérêt général, au service de l'ensemble de la population. Les réussites sportives sont de puissants vecteurs de fierté collective, d'émulation et d'unité. Lorsqu'une équipe ou un athlète mahorais brille sur la scène nationale ou internationale, c'est tout un territoire qui est mis en lumière, valorisé, reconnu – ce qui renforce le sentiment d'appartenance et d'identité commune.

Les bénéfices vont bien au-delà du rayonnement symbolique. En attirant des sponsors, des partenaires institutionnels et des événements d'envergure, les performances sportives contribuent au développement économique du territoire. Les retombées sont concrètes : création d'emplois, dynamisation des commerces locaux, développement de l'offre de services et stimulation du secteur touristique. Ces dynamiques économiques profitent à l'ensemble de la population, en particulier aux jeunes, qui peuvent trouver dans le sport des perspectives d'avenir, qu'elles soient professionnelles, éducatives ou sociales.

Par ailleurs, les infrastructures mises en place pour accompagner les athlètes et organiser des compétitions bénéficient à l'ensemble des habitants. Elles permettent une meilleure accessibilité à la pratique sportive, encouragent un mode de vie sain et favorisent le vivre-ensemble. Le soutien au sport de haut niveau devient ainsi un catalyseur de cohésion sociale, d'inclusion et de développement territorial.

La présente procédure d'évolution du PLU de Chirongui relève ainsi de l'intérêt général. Elle vise à faire du sport de haut niveau un outil de transformation positive, au service de l'épanouissement des individus et du progrès collectif.

3.1.2. Être en capacité d'accueillir les événements sportifs

Comme l'affirme Zouhouria Binti Mouayad Ben, vice-présidente du Conseil Départemental de Mayotte en charge des Sports, la création d'un centre sportif participe au rayonnement du territoire. En investissant dans ces infrastructures, le Département de Mayotte vise non seulement à favoriser le renforcement de la performance des athlètes mahorais, mais aussi à organiser des événements prestigieux tels que les Jeux des îles de l'océan Indien (JIOI).

3.1.3. Synthèse

La préparation des Jeux des îles ainsi que la formation de la jeunesse mahoraise dans toutes les disciplines sont des objectifs clés pour le Département de Mayotte. Même sans la perspective immédiate des Jeux des îles, développer ces infrastructures reste nécessaire pour détecter, et encourager l'émergence des talents locaux, garantissant ainsi un avenir sportif prometteur pour Mayotte.

Par ailleurs, la reconstruction des équipements après les récents événements météorologiques dévastateurs (cyclones Chido et Dikeledi) est un enjeu à la fois majeur et spécifique à Mayotte. L'implantation d'un complexe sportif de haut niveau à Miréréni permettra d'améliorer le soutien aux sportifs de haut niveau mahorais.



4



**Modalité de mise en
compatibilité du
document
d'urbanisme avec le
projet**

4.1. LES EVOLUTIONS DU PLU EN VIGUEUR

Le PLU de Chirongui actuellement en vigueur a été approuvé en Conseil municipal en date du 16 février 2011. Depuis lors, il a fait l'objet d'une seule évolution ultérieure : procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU, dans le cadre de l'aménagement de la zone d'activités économiques de Malamani se justifiant par l'intérêt général du projet.

L'exposé des motifs :

Afin de permettre l'implantation du centre sportif, la procédure d'évolution du PLU de Chirongui par déclaration de projet consiste à :

- **Préciser l'objectif défini dans le PADD relatif au projet de pôle sportif ;**
- **Modifier le règlement graphique pour :**
 - Créer un nouveau type de zone : AUc (« secteur à urbaniser destiné à accueillir un complexe sportif »), visant à permettre la formalisation d'une OAP valant règlement sur le secteur ;
 - Reclasse le secteur de projet en zone AUc, actuellement couvert par une zone AU ainsi qu'une zone A ;
 - Ajouter une inscription graphique indiquant la présence d'une OAP valant règlement sur l'emprise de la zone AUc ;
 - Supprimer les emplacements réservés préexistants, faisant référence à des projets qui ne sont plus d'actualité ;
 - Ajuster le périmètre de l'inscription graphique « limite des Espaces Proches du Rivage (loi littoral) » préexistante à l'emprise du projet.
- **Modifier le règlement écrit pour intégrer la création de la zone AUc (à noter que ce zonage n'est utilisé que pour cet unique secteur de projet), pour renvoi vers une OAP valant règlement) ;**
- **Modifier l'annexe n°1 du PLU (liste des emplacements réservés) pour actualisation en lien avec les évolutions sur les ER apportées au règlement graphique ;**
- **Modifier les Orientations d'Aménagement et de Programmation pour y intégrer la création de l'OAP valant règlement portant sur ce secteur de projet.**

Par conséquent, les évolutions apportées dans le cadre du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU de Chirongui concernent l'ensemble des pièces réglementaires.

4.1.1. Les évolutions apportées au Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

IV. Les orientations d'aménagement retenues par la commune

A. Une ambition d'une croissance maîtrisée

Objectif : Conforter les équipements culturels

La commune de CHIRONGUI a émis la volonté d'aménager un pôle culturel dans le village de CHIRONGUI. Il s'agit d'un **pôle culturel multimodal** reprenant une gamme large de programmation : cinéma, théâtre, médiathèque, salle de concerts, salle de conférences, etc.

La volonté communale met en avant les projets suivants :

- Création d'un pôle culturel multimodal (CHIRONGUI)
- **Création d'un pôle sportif** (MRERENI)

Afin de préciser cet objectif, les évolutions suivantes sont apportées :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées

En vert : dispositions ajoutées ou modifiées

IV. Les orientations d'aménagement retenues par la commune

A. Une ambition d'une croissance maîtrisée

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

La commune de CHIRONGUI a émis la volonté d'aménager un pôle culturel dans le village de CHIRONGUI. Il s'agit d'un **pôle culturel multimodal** reprenant une gamme large de programmation : cinéma, théâtre, médiathèque, salle de concerts, salle de conférences, etc.

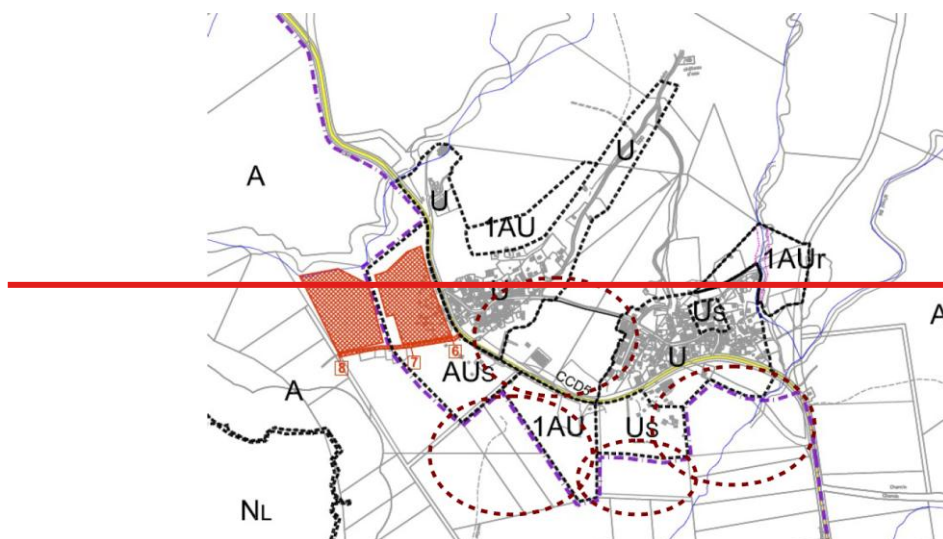
La volonté communale met en avant les projets suivants :

- Création d'un pôle culturel multimodal (CHIRONGUI)
- **Création d'un pôle sportif de haut niveau** (MRERENI)

La section *VI. Les orientations particulières d'aménagement* du document du PADD est également concernée par les évolutions apportées au PLU dans le cadre de la présente procédure, dans la mesure où elle affiche des extraits du règlement graphique, qui fait lui aussi l'objet d'évolutions :

VI. Les orientations particulières d'aménagement

A. Les zones de d'extension « 2AU »



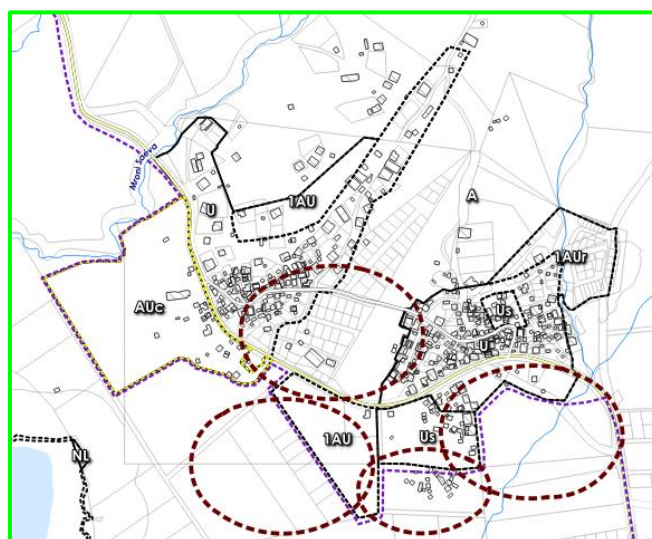
Village de Miréréni

L'extrait cartographique est donc modifié au sein du PADD en conséquence :

- Suppression des emplacements réservés (voir exposé des motifs au sein du chapitre 4.1.2. *Les évolutions apportées au règlement graphique*) ;
- Changement de qualification de la zone AU en AUc, créée dans le cadre de la présente procédure (voir exposé des motifs au sein du chapitre 4.1.2. *Les évolutions apportées au règlement graphique*) ;
- Ajustement du périmètre de la nouvelle zone AUc (ex-AUs) à l'emprise du projet ;
- Ajout d'une inscription graphique indiquant la présence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle valant règlement sur le secteur de projet identifié en AUc ;
- Adaptation du périmètre de l'inscription graphique « Limite des Espaces Proches du Rivage (loi littoral) » à l'emprise du projet.

VI. Les orientations particulières d'aménagement

A. Les zones de d'extension « 2AU »



Village de Miréréni

A noter que le PADD (section *V. Elément graphique du PADD*) intègre également un schéma de synthèse des orientations du PADD. Le projet de centre sportif de haut niveau est compatible avec celui-ci ; aucune adaptation de ce schéma n'est nécessaire :

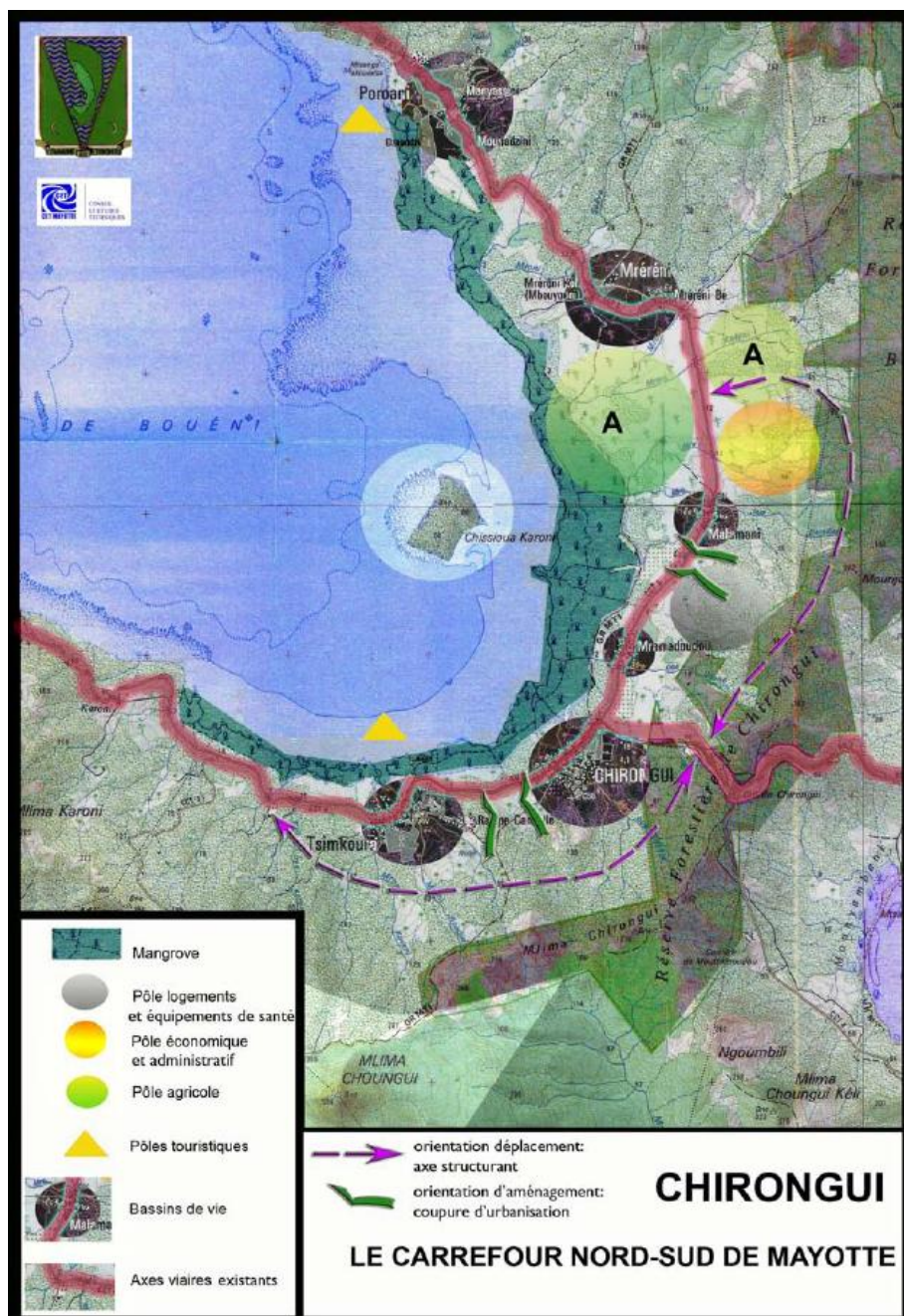


Schéma de synthèse des orientations du PADD – non modifié – PLU en vigueur

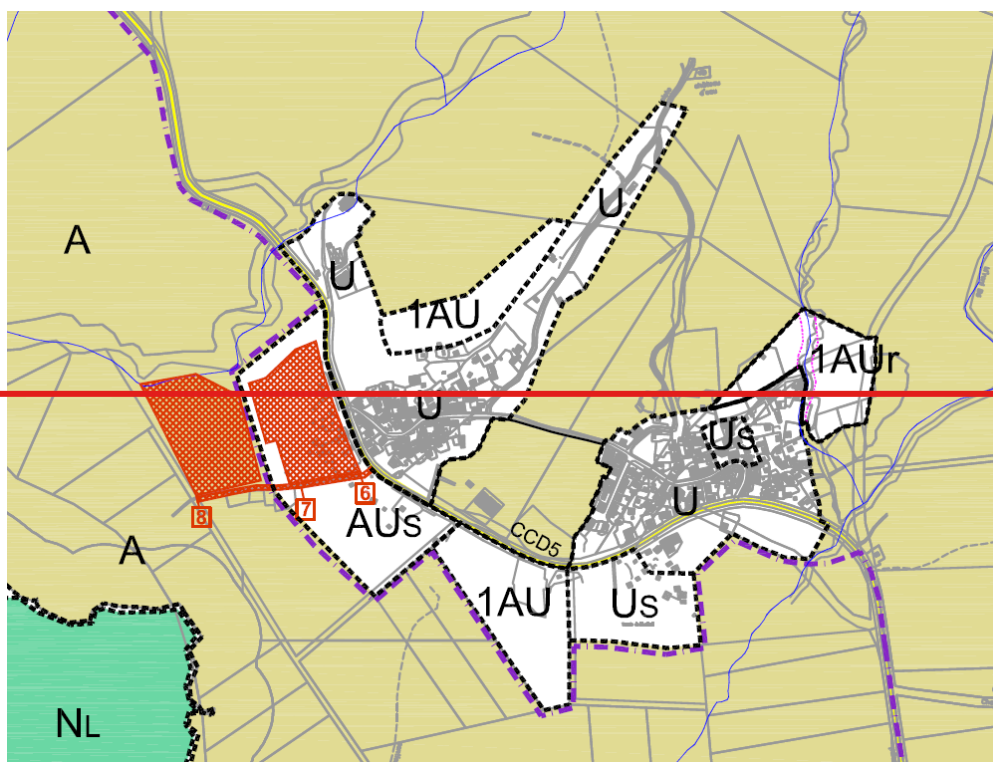
4.1.2. Les évolutions apportées au règlement graphique

Comme indiqué dans l'exposé des motifs en préambule du chapitre 4.1. *Les évolutions du PLU en vigueur*, les évolutions apportées au règlement graphique sont les suivantes :

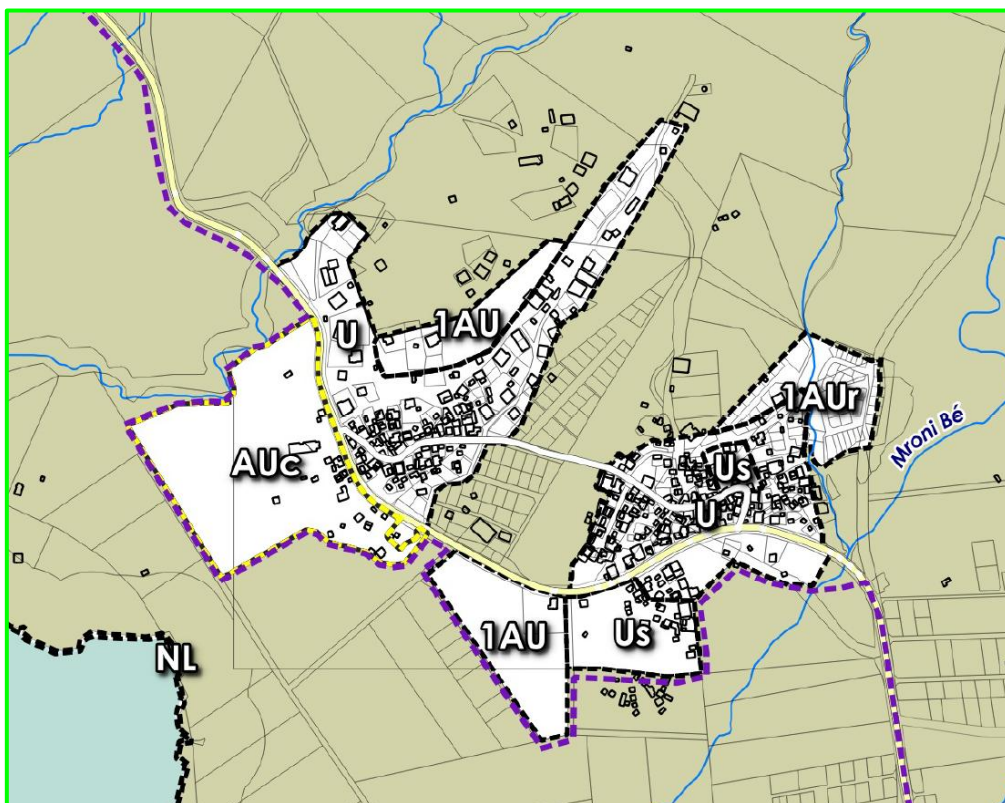
- **Créer un nouveau type de zone : AUc (« secteur à urbaniser destiné à accueillir un complexe sportif »), visant à permettre la formalisation d'une OAP valant règlement sur le secteur ;**
- **Reclasser le secteur de projet en zone AUc, actuellement couvert par une zone AUs ainsi qu'une zone A ;**
- **Ajouter une inscription graphique indiquant la présence d'une OAP valant règlement sur l'emprise de la zone AUc ;**
- **Supprimer les emplacements réservés préexistants, faisant référence à des projets qui ne sont plus d'actualité ;**
- **Adapter le périmètre de l'inscription graphique « limite des Espaces Proches du Rivage (loi littoral) » préexistante à l'emprise du projet.**

Les évolutions apportées sont identifiées de la manière suivante :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées
En vert : dispositions ajoutées ou modifiées



Extrait du règlement graphique du PLU en vigueur



Extrait du règlement graphique modifié – projet de mise en compatibilité du PLU

4.1.3. Les évolutions apportées au règlement écrit

Comme indiqué dans l'exposé des motifs en préambule du chapitre 4.1. *Les évolutions du PLU en vigueur* ainsi que dans le chapitre 4.1.2. *Les évolutions apportées au règlement graphique*, les évolutions apportées au règlement écrit consistent à :

- **Modifier le règlement écrit pour intégrer la création de la zone AUc (à noter que ce zonage n'est utilisé que pour cet unique secteur de projet), pour renvoi vers une OAP valant règlement).**

A ce titre, la mention de la nouvelle zone AUc est ajoutée partout où cela est nécessaire dans le règlement :

- Dans le sommaire (création d'une section « Zone AUc » parmi les dispositions relatives aux différents types de zones) ;
- Dans le contenu du règlement écrit : ajout d'une partie « Zone AUc » n'intégrant que la section « Caractéristiques » introductive de la partie. Les autres règles relatives ne sont pas rédigées, puisque l'OAP qui couvre l'intégralité de la zone AUc vaut elle-même règlement. La nouvelle partie « Zone AUc » s'insère ainsi à la suite de la partie préexistante « Zone AUs », et avant la partie préexistante « Zone agricole A ».

Les évolutions apportées sont identifiées de la manière suivante :

En rouge : dispositions supprimées
En vert : dispositions ajoutées ou modifiées

- Sommaire du règlement écrit :

SOMMAIRE	
SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	6
ARTICLE 5 – DEFRICHEMENT	6
ARTICLE 6 – CAS DE SINISTRE/REHABILITATION	7
ZONE U	8
ZONE UX	16
ZONE US	22
ZONE UT	27
ZONE A URBANISER 1AU	31
ZONE AUX	39
ZONE AUS	46
ZONE AGRICOLE A	52
ZONE NATURELLE N	57
ANNEXES	63
ANNEXE 1 - Glossaire	63
ANNEXE 2 - Stationnement	67
ANNEXE 3 – Hiérarchie des voies	69
ANNEXE 4 – Extrait de la loi littoral	70
ANNEXE 5 – Complément espaces libres	75

Sommaire du règlement écrit en vigueur

SOMMAIRE

SOMMAIRE	1
DISPOSITIONS GENERALES	2
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	5
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	7
ARTICLE 5 – DEFRICHEMENT	7
ARTICLE 6 –CAS DE SINISTRE/REHABILITATION	8
ZONE U	9
ZONE UX	17
ZONE US	23
ZONE UT	28
ZONE A URBANISER 1AU	32
ZONE AUX	40
ZONE AUS	47
ZONE AUC	53
ZONE AGRICOLE A	54
ZONE NATURELLE N	59
ANNEXES	65
ANNEXE 1 - Glossaire	65
ANNEXE 2 - Stationnement	69
ANNEXE 3 – Hiérarchie des voies	71
ANNEXE 4 – Extrait de la loi littoral	72
ANNEXE 5 – Complément espaces libres	77

Sommaire du règlement écrit modifié – projet de mise en compatibilité du PLU

- Contenu du règlement écrit :

Règlement
Dispositions applicables aux différentes zones

ZONE AUC

CARACTERISTIQUES

La zone AUC est une zone à urbaniser. **Ces espaces naturels non équipés sont affectés au projet d'équipement public de grande ampleur de pôle sportif de haut niveau.**

L'urbanisation de cette zone est conditionnée par la réalisation d'équipements publics et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement, eau potable, électricité, etc.).

Les zones du PLU concernées par un aléa fort sont inconstructibles en l'état. 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.

La zone AUC est couverte par une OAP valant règlement.

Dispositions relatives à la zone AUC – règlement modifié – projet de mise en compatibilité du PLU

4.1.4. Les évolutions apportées à l'annexe 1 du PLU : liste des emplacements réservés

La liste des emplacements réservés inscrits dans les pièces réglementaires du PLU est présentée au sein de la première annexe du PLU.

Comme indiqué dans l'exposé des motifs en préambule du chapitre 4.1. Les évolutions du PLU en vigueur, les évolutions apportées aux annexes du PLU sont les suivantes :

- **Modifier l'annexe n°1 du PLU (liste des emplacements réservés) pour actualisation en lien avec les évolutions sur les ER apportées au règlement graphique.**

Les évolutions apportées sont identifiées de la manière suivante :

~~En rouge~~ : dispositions supprimées
En vert : dispositions ajoutées ou modifiées

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N° de référence au plan	Nature	Surface ou emprise	Bénéficiaire
1	Station d'épuration collective de la commune - STEP du Sud	3.6 ha	SIEAM
2	Aménagement d'une voie de desserte du lotissement de Tsimkoura	10 m larg./ 430 m long.	Commune
3	Aménagement d'un lotissement communal à Tsimkoura	2 ha	Commune
4	Station d'épuration de Malamani	4 600 m ²	SIEAM
5	Aménagement d'un quai de transfert des déchets ménagers	5.30 ha	CDM/Conseil Général
6	Aménagement d'un équipement structurant – Gymnase territorial	1.7 ha	CDM/Conseil Général
7	Station d'épuration – STEP du Nord	1.7 ha	SIEAM
8	Aménagement de voirie – Voie de desserte de la STEP	10 m larg./ 700 m long.	SIEAM

Extrait des annexes du PLU en vigueur

ANNEXE 1 : LISTE DES EMPLACEMENTS RESERVES			
N° de référence au plan	Nature	Surface ou emprise	Bénéficiaire
1	Station d'épuration collective de la commune - STEP du Sud	3.6 ha	SIEAM
2	Aménagement d'une voie de desserte du lotissement de Tsimkoura	10 m larg./ 430 m long.	Commune
3	Aménagement d'un lotissement communal à Tsimkoura	2 ha	Commune
4	Station d'épuration de Malamani	4 600 m ²	SIEAM
5	Aménagement d'un quai de transfert des déchets ménagers	5.30 ha	CDM/Conseil Général

En cohérence avec la reprise du règlement graphique dans le cadre de la présente procédure de DP, sont donc supprimés les ex-emplacements réservés 6, 7 et 8.

4.1.5. Les évolutions apportées aux Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Comme indiqué dans l'exposé des motifs en préambule du chapitre 4.1. *Les évolutions du PLU en vigueur* ainsi que dans les chapitres 4.1.2. *Les évolutions apportées au règlement graphique* et 4.1.3. *Les évolutions apportées au règlement écrit*, la présente procédure vise notamment à créer une Orientation d'Aménagement et de Programmation valant règlement.

4.1.5.1. Rappel réglementaire

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Conformément aux articles R151-6 à R151-8 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone, notamment en entrée de ville.

Le périmètre des quartiers ou secteurs auxquels ces orientations sont applicables est délimité dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent comprendre des dispositions portant sur la conservation, la mise en valeur ou la requalification des éléments de paysage, quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs qu'elles ont identifiés et localisés pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural ou écologique, notamment dans les zones urbaines réglementées en application de l'article R. 151-19.

Elles peuvent également identifier des zones préférentielles pour la renaturation et préciser les modalités de mise en œuvre des projets de désartificialisation et de renaturation dans ces secteurs. Ces zones ou secteurs peuvent être délimités dans le ou les documents graphiques prévus à l'article R. 151-10.

Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

- 1° *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- 2° *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- 3° *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- 4° *Les besoins en matière de stationnement ;*
- 5° *La desserte par les transports en commun ;*
- 6° *La desserte des terrains par les voies et réseaux.*

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

L'OAP précise les conditions d'aménagement des secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

4.1.5.2. L'OAP valant règlement

La création d'une nouvelle OAP nécessite de mettre en compatibilité le dossier des OAP en vigueur.

Les évolutions apportées au document sont les suivantes :

- Ajout d'un sommaire ;
- Ajout de la section « 02 | OAP sectorielle valant règlement *Pôle sportif de haut niveau* ».



5

Articulation et compatibilité avec les documents de rang supérieur

4.2. PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES (PADD) DE MAYOTTE

Un Schéma d'Aménagement Régional a été défini en 2013. Néanmoins, il n'a finalement pas abouti principalement pour des raisons de gouvernance. Dans ce contexte, la mise en place d'un SAR en 2020 a été entreprise.

Le SAR n'a pas encore été arrêté. A ce titre, le projet doit être compatible avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Mayotte, document cadre préexistant.

Le PADD de Mayotte porte plusieurs ambitions en matière de développement du sport et des équipements sportifs avec lesquelles le projet est compatible.

Objectifs stratégiques du PADD de Mayotte	DP Centre sportif	Compatibilité
<p><i>Poursuivre la politique d'équipement du territoire dans une logique à la fois de rattrapage et de rééquilibrage territorial :</i></p> <ul style="list-style-type: none">- <i>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,</i>- <i>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</i>	<p>Concerné</p>	<p>Le projet vise à accueillir professionnels et sportifs de haut niveau. Il s'agit d'un équipement structurant qui participera au rayonnement du territoire de Mayotte à l'échelle du territoire, tout comme à l'échelle internationale de l'Océan Indien. En investissant dans ces infrastructures, le département de Mayotte vise également à renforcer la performance des athlètes mahorais.</p>

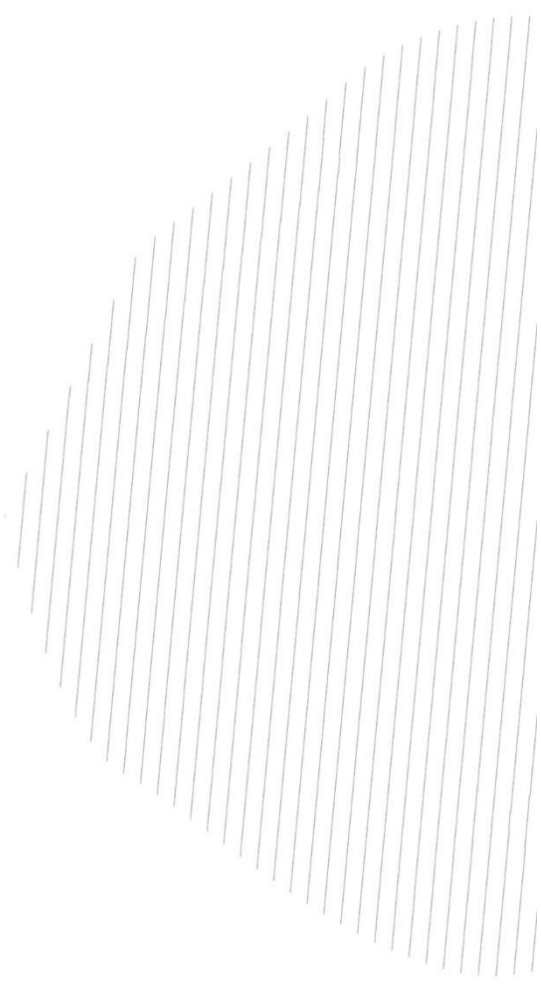
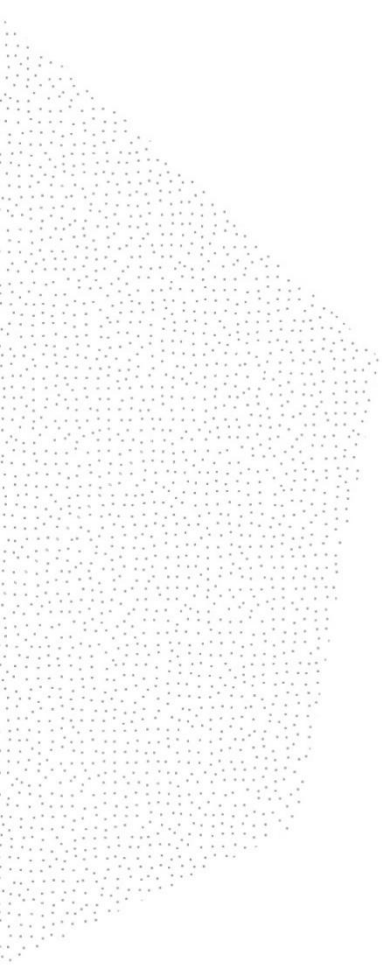
4.3. LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SDAGE) DE MAYOTTE 2022-2027

Prévu par l'article L.212-1 et L.212-6 du Code de l'environnement, le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) de Mayotte est un outil de planification qui fixe pour chaque bassin hydrographique les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau dans l'intérêt général et le respect de la Directive Cadre sur l'Eau. Il s'agit d'un document d'aménagement stratégique dont les principales orientations s'appliquent directement au PLU et par conséquent, au site de projet. Le SDAGE 2022-2027 se décline en cinq orientations fondamentales :

- **Protéger et sécuriser la ressource pour satisfaire tous les besoins et prévenir les crises de l'eau ;**
- **Réduire la pollution de l'eau et des milieux aquatiques ;**
- **Protéger et restaurer les milieux aquatiques et la biodiversité ;**
- **Conditionner le développement du territoire à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques ;**
- **Renforcer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau et de la biodiversité.**

Orientations du SDAGE	DP Centre sportif	Compatibilité
OF 1 : Protéger et sécuriser la ressource pour satisfaire tous les besoins et prévenir les crises de l'eau	Concerné	Le SDAGE invite les nouveaux aménagements à être conçu de manière à ne pas aggraver le changement climatique notamment par les émissions de gaz à effet de serre. Le projet est animé par le développement des énergies renouvelables. Des installations photovoltaïques dans le dojo permettra de participer à l'alimentation énergétique du centre sportif de haut niveau.
OF 2 : Réduire la pollution de l'eau et des milieux aquatiques	Non concerné	
OF 3 : Protéger et restaurer les milieux aquatiques et la biodiversité	Non concerné	
OF 4 : Conditionner le développement du territoire à la préservation de la ressource en eau et des milieux aquatiques	Non concerné	

OF 5: <i>Renforcer la gouvernance et les synergies dans le domaine de l'eau et de la biodiversité</i>	Non concerné	
--	---------------------	--



CITADIA