



Ville de Chirongui



ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

PLAN LOCAL D'URBANISME
COMMUNE DE CHIRONGUI

- 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

01 | OAP SECTORIELLE « ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MALAMANI » _____ PAGE 3

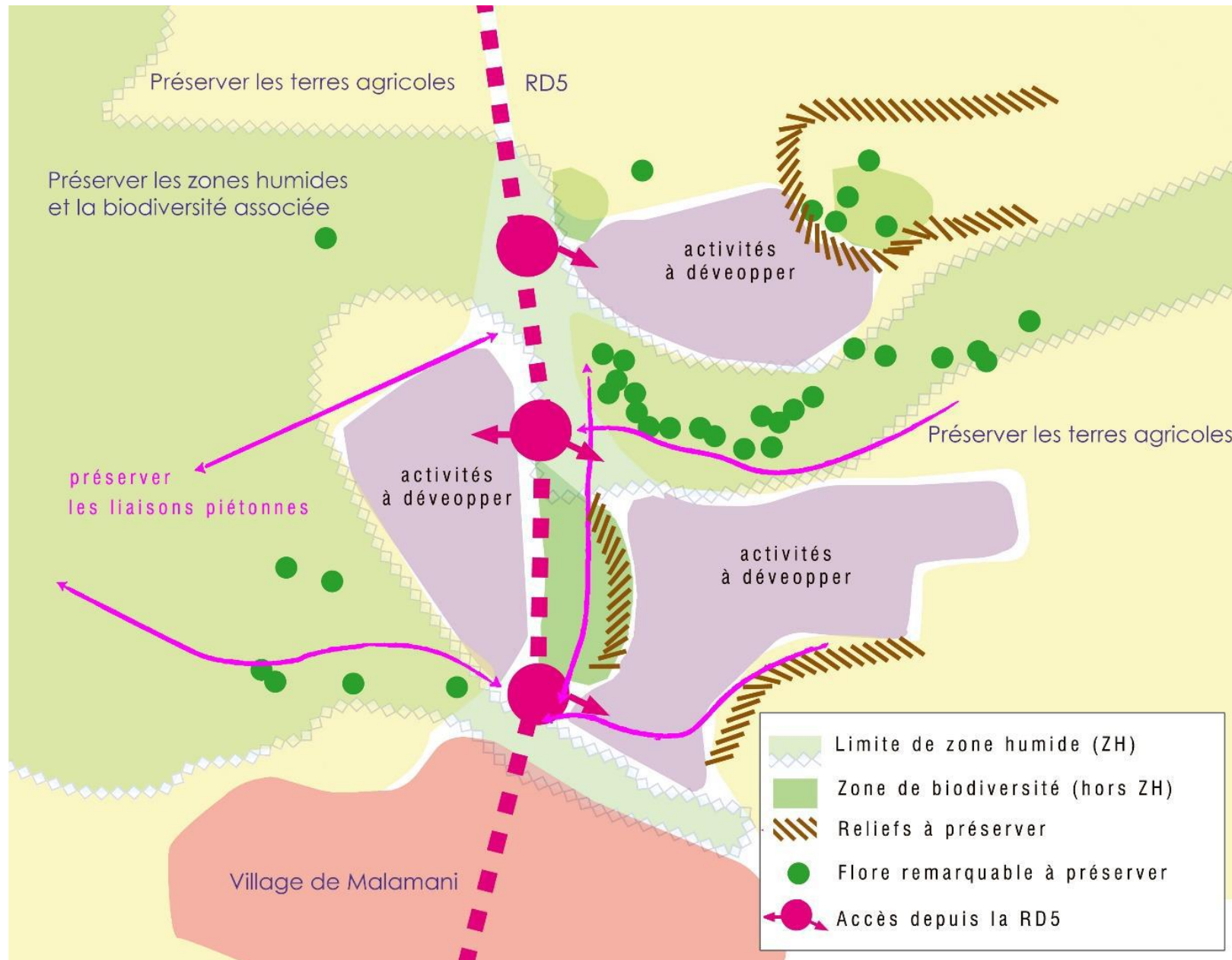
02 | OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU » _____ PAGE 6

01

**OAP sectorielle « Zone
d'activités économiques
de Malamani »**

OAP SECTORIELLE « ZONE D'ACTIVÉS ÉCONOMIQUES DE MALAMANI »

SCHÉMA DE PRINCIPE



OAP SECTORIELLE « ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES DE MALAMANI »

SCHÉMA DE PRINCIPE

En complément des principes d'aménagement et de la programmation indiquées dans le schéma de l'OAP :

- Préservation des plantations existantes le long de la RD5 et en particulier des grands sujets.
- Préservation autant que possible de la topographie et du couvert végétal.
- Préservation des zones humides et des zones de biodiversité (en particulier les zones d'alimentation du Crabier et des Caméléons).
- Respect des cours d'eau ainsi que de leurs abords.
- Préservation des terres agricoles.
- Gestion des eaux pluviales traitée majoritairement à ciel ouvert.
- Attention particulière en termes de qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale dans les aménagements des espaces extérieurs comme pour les constructions.
- Attention à l'insertion paysagère et urbaine qui devra être particulièrement soignée, en particulier en limite d'urbanisation.
- Utilisation de matériaux bio ou géo sourcés à privilégier ainsi que les savoir-faire locaux.

02

**OAP sectorielle valant
règlement « Pôle sportif
de haut niveau »**

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

CADRE RÉGLEMENTAIRE

Les orientations d'aménagement et de programmation, définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, permettent de traduire les intentions communales pour les secteurs qui vont connaître un développement ou une restructuration particulière.

Elles définissent des principes d'aménagement qui s'inscrivent en complémentarité du règlement écrit et graphique. Elles sont opposables aux autorisations d'occupation du sol et aux opérations d'aménagement dans une relation de compatibilité.

Elles permettent ainsi d'organiser un quartier avec la souplesse nécessaire sans figer les aménagements à venir.

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements (...) »

Dans le cadre de projets complexes, l'article R151-8 du code de l'urbanisme peut être appliqué afin de définir de manière plus précise les OAP, en complément du zonage et du règlement.

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R151-20 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 :

- *La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;*
- *La mixité fonctionnelle et sociale ;*
- *La qualité environnementale et la prévention des risques ;*
- *Les besoins en matière de stationnement ;*

- *La desserte par les transports en commun ;*
- *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 « Pôle sportif de haut niveau » présentée ci-après est une OAP « valant règlement » au titre de l'article R151-8 du Code de l'urbanisme.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

CONTEXTE, ENJEUX ET OBJECTIFS

Contexte

Situé au sein du village de Miréréni (commune de Chirongui) qui accueille de nombreux équipements structurants à l'échelle de la commune, de l'intercommunalité et de Grande-Terre, le site est déjà anthropisé et occupé par des cultures spontanées. Sont également présents quelques masses de boisements et des friches naturelles, ainsi que quelques bâtiments en bordure de la Route Départementale n°5 (CCD5).

Ce secteur, d'une superficie de 9,9 hectares, est fléché pour accueillir un complexe dédié au sport de haut niveau, enjeu majeur du développement de Mayotte.

La commune de Chirongui est considérée comme faisant partie des plus attractives du territoire. Elle est également un lieu de transit incontournable au secteur « grand sud » de Mayotte.

Elle bénéficie d'une localisation stratégique, à la fois centrale sur l'île et à proximité de l'océan, ce qui en fait un lieu privilégié pour l'accueil d'équipements structurants de grande ampleur.

La configuration actuelle du terrain permet de répondre favorablement aux besoins en surface, aux invariants associés à un tel équipement. Par ailleurs, au vu du besoin en foncier pour l'implantation d'un complexe sportif, ainsi que des contraintes topographiques de Grande-Terre, le village de Miréréni s'est avéré être le lieu le plus approprié pour l'accueil de ce pôle sportif de haut niveau.

Le présent secteur de projet, fléché pour accueillir le pôle sportif, fait actuellement partie intégrante des continuités écologiques et corridors de biodiversité du territoire. Compte tenu de ces caractéristiques, le site a fait l'objet d'un travail d'inventaire faunistique et floristique, qui présente finalement peu de contraintes environnementales majeures, ce qui rend son aménagement plus favorable.

Enjeux et objectifs généraux

Le développement du secteur doit permettre la réalisation d'un nouveau centre sportif de haut niveau, associé à un 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 participer à la formation d'animateurs et d'agents sportifs.

Le projet d'ensemble veillera tout particulièrement à :

- Valoriser un espace principalement constitué de friches en bordure de village, en intégrant un projet de manière cohérente avec l'environnement existant ;
- Améliorer l'offre de services aux professionnels du sport, et permettre à la population d'accéder à une offre de formation de haut niveau ;
- Assurer un maillage territorial sportif afin de réduire les inégalités d'accès à la pratique du sport ;
- Respecter les principes d'aménagement durable, en intégrant les infrastructures à venir dans un cadre naturel remarquable et en préservant autant que possible les écosystèmes locaux.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Programmation urbaine

Destination	Sous-destination	Autorisé / Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	Int.
	Exploitation forestière	Int.
Habitation	Logement	(1)
	Hébergement	(1)
Commerces et activités de services	Artisanat et commerce de détail	Int.
	Restauration	(1)
	Commerce de gros	Int.
	Activités de services avec l'accueil d'une clientèle	Int.
	Hôtels	Int.
	Autres hébergements touristiques	Int.
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Cinéma	Int.
	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilées	Int.
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées	(1)
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	Aut.
	Salles d'art et de spectacles	Int.
	Équipements sportifs	Aut.
	Lieux de culte	Int.
Autres équipements recevant du public	Int.	
Autres activités des secteurs primaire, secondaire ou tertiaire	Industrie	Int.
	Entrepôt	Int.
	Bureau	(1)
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	Int.
	Centre de congrès et d'exposition	Int.

(1) Sous-destinations autorisées à condition d'être nécessaires au fonctionnement et/ou aux usagers des équipements et infrastructures du secteur.

Mixité fonctionnelle et sociale

La création d'un véritable pôle sportif est une composante essentielle du village de Miréreni. Les constructions auront une vocation mixte, incluant notamment :

- Des équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
- Des bureaux et un centre de santé pour les sportifs ;
- Des espaces de restauration et buvettes ;
- Des habitations, en particulier internat pour pensionnaires.

Bien que le projet sera centré sur la réalisation d'un centre sportif de haut niveau, il proposera une mixité fonctionnelle. Le complexe intégrera diverses installations sportives ainsi qu'un centre de formation aux métiers du sport.

Cette mixité permettra non seulement de répondre aux besoins des usagers en matière de loisirs et de services, mais également de favoriser l'inclusion sociale en créant des espaces de rencontre et d'échange.

De plus, le projet comprendra un internat et des espaces partagés, tels que des espaces de coworking et de co-living, afin de favoriser l'intégration sociale au sein du complexe.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

La création d'un complexe dédié aux sportifs de haut niveau et à la formation constitue un enjeu essentiel dans le développement du sport pour tous sur l'ensemble du territoire de Mayotte.

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation vise à encadrer l'accueil d'infrastructures modernes et adaptées aux besoins spécifiques au haut niveau sportif, qui, dans le même temps, promouvoir une utilisation plus intensive des installations sportives et encourageront le développement de talents locaux dans diverses disciplines sportives.

Volumétrie et implantation des constructions

L'aménagement du centre sportif dans le village de Miréréni a pour objectif de renforcer la centralité du village, en s'inscrivant en continuité avec le tissu urbain existant. Ce nouvel équipement viendra ainsi dynamiser le cœur du village. Ce projet, vise également à structurer qualitativement l'entrée nord et à articuler les différentes séquences d'espaces urbanisés avec les espaces naturels environnants, afin d'insérer harmonieusement le projet dans le paysage.

Les nouvelles constructions devront s'intégrer dans l'environnement de manière harmonieuse. Pour cela, les **hauteurs** des bâtiments et installations seront modulées en fonction du besoin. Dans la mesure du possible, les bâtiments formeront un épannelage afin de créer un paysage urbain varié.

Le concept architectural prévoira des bâtiments en gradins avec de nombreuses terrasses, où les espaces paysagers aménagés viendront s'intégrer entre les différentes constructions. Afin d'assurer une transition douce avec le tissu résidentiel situé de l'autre côté de la Route Départementale, et en compatibilité avec le schéma de

principe de l'OAP matérialisé ci-après, certains bâtiments seront limités à un étage (R+0/1). D'autres pourront comporter jusqu'à trois niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, comme défini spatialement dans le schéma d'orientation d'aménagement.

Les constructions devront s'implanter en observant un recul suffisant vis-à-vis des voies et emprises publiques à l'Est du site, afin d'assurer une limitation des nuisances potentielles pour les zones résidentielles voisines. **L'implantation des constructions** devra observer un recul de :

- 12 mètres par rapport à l'axe de la Route Départementale ;
- 6 mètres par rapport à l'axe des autres voies.

Aucun recul n'est exigé par rapport aux cheminements doux.

Les constructions, même légères, et clôtures, ne peuvent en aucun cas empiéter sur les voies, chemins piétons et emprises publiques.

L'emprise au sol n'est pas réglementée, compte tenu de la spécificité de l'usage du site à venir. L'imperméabilisation sera néanmoins limitée aux stricts besoins du projet.

Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les aménagements prévus viseront à limiter l'imperméabilisation des sols tout en favorisant la végétalisation des espaces perméables. Cela permettra de préserver les continuités végétales, ainsi que le passage de la faune et flore, de créer des îlots de fraîcheur, d'encourager la biodiversité et de développer des corridors écologiques, tout en facilitant au maximum l'infiltration des eaux pluviales.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

L'objectif est de créer une atmosphère de « village dans le village », avec des espaces publics urbains à la fois abrités et agréables pour les utilisateurs. Pour garantir une bonne qualité paysagère et environnementale, les choix architecturaux et techniques s'appuient sur les principes de la démarche Negawatt : Sobriété, Efficacité, Renouvelable.

Le site, entouré d'une mangrove, d'un lagon à l'ouest et d'espaces naturels protégés, s'intégrera pleinement dans ce paysage en assurant une continuité écologique et en créant un « front végétal » sur la façade urbaine à l'Est. Une trame arborée structurante sera implantée pour relier le nord et le sud du site, contribuant ainsi aux corridors de biodiversité.

Enfin, le projet devra intégrer une approche bioclimatique visant à optimiser le confort thermique grâce à la ventilation naturelle. Cette stratégie permet de réduire l'impact écologique tout en proposant des équipements adaptés aux conditions climatiques tropicales.

Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

Des mesures compensatoires seront mises en place pour préserver au maximum l'environnement et limiter les risques. Le projet, qui s'implante dans un espace anthropisé mais riche en végétation, engendrera un défrichement progressif ou une taille douce des arbres, permettant ainsi à la faune de s'éloigner sans danger. Les travaux de défrichement seront réalisés en dehors des périodes de nidification des oiseaux afin de minimiser les perturbations.

Le projet vise à conserver les arbres de grande taille pour préserver la biodiversité autant que possible. De nouveaux arbres seront également plantés pour compenser la perte de végétation. Par

ailleurs, des habitats favorables aux arthropodes seront créés pour protéger ces espaces. La plupart des espaces non construits seront végétalisés et intégreront des continuités écologiques entre eaux.

Les constructions intégreront une approche bioclimatique, prenant en compte l'exploitation et le dimensionnement adéquat des systèmes énergétiques, la production d'énergie renouvelable ainsi que la récupération de la chaleur et de l'électricité, tout en favorisant l'interaction entre les réseaux. Les projets s'appuieront donc sur des énergies renouvelables, telles que les réseaux de chaleur, la géothermie, ou les panneaux photovoltaïques et solaires.

Par ailleurs, les bâtiments seront conçus pour résister aux conditions climatiques locales grâce à l'emploi de matériaux durables et adaptés au climat Mahorais, résistants aux intempéries et adaptés à l'exposition à l'eau ou aux vents. De plus, l'utilisation de revêtements perméables ou végétalisés contribuera à limiter le ruissellement et l'affaiblissement des terrains.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Stationnement

L'aménagement comportera plusieurs zones de stationnement :

- Un espace de stationnement central à proximité de l'entrée principale d'une capacité de 120 places minimum ;
- Plusieurs nappes de stationnement à proximité des équipements ;
- 4 places réservées pour les bus.

Les espaces de stationnement seront intégrés de manière à garantir un accès simple et sécurisé aux différentes installations sportives et au centre de formation, facilitant ainsi les flux de visiteurs et d'usagers.

La gestion du stationnement devra participer à la qualité paysagère des aménagements et un traitement qualitatif des espaces devra être réalisé, notamment au travers :

- De plantations et d'aménagements paysagers en lien avec la gestion des eaux pluviales ;
- De choix de revêtements perméables ou facilitant des utilisations multiples.

Accessibilité et desserte

Le secteur est situé en bordure de la Route Départementale n°5, et bénéficie donc d'un accès direct depuis cette route. L'orientation d'aménagement et de programmation prévoit la création de plusieurs voies structurantes :

- Voies ouvertes au public ;
- Voies réservées, spécifiques aux flux relatifs à l'activité sportive ;
- Voies dédiées aux flux logistiques, à la maintenance, aux livraisons

et à la sécurité.

La circulation au sein du site se fera par des voies d'une largeur minimale de 4 mètres. Depuis le bâtiment de maintenance et de stockage, toutes les aires sportives seront accessibles soit directement, soit par le biais de l'équipement adjacent, comme le stade d'athlétisme via le terrain de rugby.

Des cheminements piétons seront également aménagés pour relier les différentes entités programmatiques du site.

Une attention particulière sera portée à la connexion entre le pôle sportif et le village environnant. Cela inclut le traitement de la Route Départementale n°5 et de l'entrée de ville pour faciliter les traversées et garantir la sécurité des usagers. Bien que les détails restent à préciser en matière de desserte en transports en commun, il est envisagé de créer un arrêt de bus à proximité du pôle sportif, d'autant plus qu'une ligne de Bus à Haut Niveau de Service (BHNS), reliant Chirongui à Coconi, est prévue sur cet axe selon le plan global des transports et déplacements de Mayotte. Cette mesure devrait améliorer l'accessibilité du site en transports en commun.

Equipements et réseaux

Alimentation en eau potable

Le projet prévoit la réalisation du réseau de distribution d'eau potable.

Toute construction à usage d'habitation ou qui requiert une alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

PRINCIPES D'AMÉNAGEMENT

Assainissement

Le site comprend un réseau d'assainissement qui se limite à la Maison des Jeunes et de la Culture (MJC) actuelle. Ce réseau est connecté à celui du bourg, qui se déverse dans la station d'épuration située à l'est de la parcelle du Conseil Départemental. La station de traitement des eaux usées du village de Miréréni fonctionne avec un système de bassin d'épandage par macrophytes. Elle a été mise en place dans le cadre de l'Opération RHI de Miréréni-Kéli pour un minimum de 285 Équivalents Habitants (EH), correspondant à 53 branchements dans le cadre de la RHI. La station était également conçue pour recevoir les effluents du lotissement Miréréni-Bé, portant la capacité totale à 322 EH, et traitera donc, à terme, un total de 660 EH, en fonction des hypothèses de raccordement.

Chaque construction devra être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées par un système d'évacuation de type séparatif. Concernant les eaux pluviales, les aménagements doivent également être reliés au réseau public d'eaux pluviales et disposer d'un dispositif individuel ou collectif d'évacuation ou de rétention.

Energie et télécommunications

Le projet prévoira d'installer un nouveau poste de transformation HTA/BT pour alimenter le site, avec des infrastructures adaptées pour les réseaux : haute et basse tension. Des panneaux photovoltaïques seront envisagés pour équiper les toitures, permettant ainsi de générer de l'énergie sur place et d'optimiser l'autoconsommation.

Des systèmes de récupération de chaleur et d'électricité seront également mis en place afin de minimiser l'impact écologique. Par ailleurs, les constructions respecteront une approche bioclimatique, favorisant l'utilisation de matériaux et de techniques de construction écoénergétiques. Enfin, des dispositifs de régulation pour l'éclairage et le chauffage seront intégrés pour garantir une gestion

énergétique responsable et réduire l'empreinte carbone du projet.

Télédiffusion

Les constructions seront raccordées sur le réseau existant au niveau du carrefour de la route communale existante avec la rue nommée 32 et la CCD5.

Le réseau sera enterré, sous les trottoirs et venelles piétonnes, de façon à avoir une distance minimale de 0,45 m entre le haut des fourreaux et la face supérieure du béton des trottoirs.

Ce réseau longera les réseaux souterrains d'Electricité et d'Eclairage public mis en place.

Eclairage public

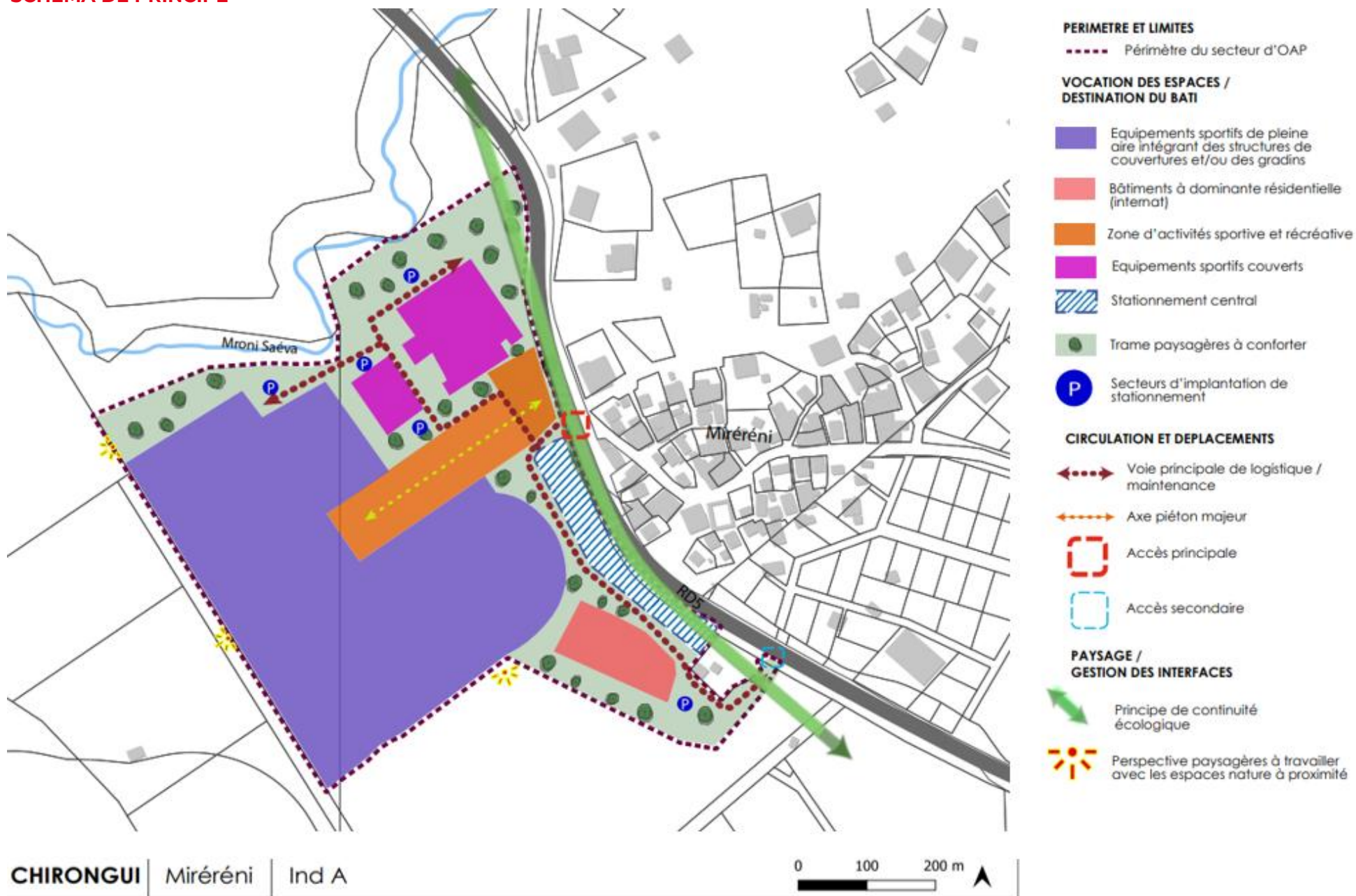
L'éclairage public sera intégré au projet, avec des luminaires installés le long des voies et des espaces publics pour garantir la sécurité et le confort des usagers. Le réseau d'éclairage sera conçu en coordination avec les autres infrastructures, notamment le réseau électrique enterré. Les points lumineux seront stratégiquement positionnés pour optimiser l'éclairage tout en minimisant l'impact sur l'environnement et en utilisant des technologies écoénergétiques. Des dispositifs de régulation de l'éclairage, tels que des capteurs de mouvement ou des minuteurs, pourront également être envisagés pour améliorer l'efficacité énergétique.

Ordures ménagères

Le projet inclura des solutions pour la gestion des ordures ménagères, avec des points de collecte stratégiquement situés pour faciliter l'accès des usagers. Des bacs de tri sélectif seront également installés.

OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

SCHÉMA DE PRINCIPE



OAP SECTORIELLE VALANT RÈGLEMENT « PÔLE SPORTIF DE HAUT NIVEAU »

SCHÉMA DE PRINCIPE

Le projet s'organise autour de trois espaces :

- Espace central : il représente le cœur urbain et dynamique de l'ensemble, avec un lien direct vers l'accès modes doux. Conçu pour être polyvalent, cet espace favorisera les interactions avec l'ensemble du site. Les constructions et agrès sportifs seront intégrés entre des espaces paysagers, créant une harmonie visuelle et une intégration entre les espaces. L'aménagement favorisera une palette végétale de type jardin humide, enrichissant la biodiversité locale. Cet espace semi-abrité servira de centralité et de liaison entre les différents stades et espaces du complexe, facilitant les déplacements et les activités. L'espace central joue un rôle essentiel dans l'animation du village de Miréréni, en contribuant à la cohésion sociale et aux profits des habitants de la commune. Il sera conçu pour offrir des activités diversifiées allant au-delà du cadre sportif.
- Équipements sportifs : les équipements sportifs, situés à l'ouest du site, devront comprendre des installations de plein air composées d'un terrain de rugby, d'un terrain de football et d'un terrain d'athlétisme. Ces équipements seront intégrés aux espaces naturels environnants. Les équipements couverts seront installés au nord (beach arena, dojo, gymnase). Les aménagements veilleront à préserver les percées visuelles, favorisant une bonne intégration des constructions avec les paysages environnants. Des espaces paysagers entre les différents bâtiments contribueront à l'esthétique générale et à la fonctionnalité du complexe.
- Le pôle de services est situé dans la partie la plus intime du site, au sud. Cet espace est conçu pour répondre aux besoins d'hébergement et de restauration des sportifs. En relation visuelle directe avec la zone marécageuse et la mangrove, il présente d'importants enjeux d'insertion architecturale et

paysagère. L'objectif est de favoriser les percées visuelles, d'assurer la continuité de la végétation et de créer des points de vue sur le grand paysage environnant.