



Ville de Chirongui



# DÉCLARATION DE PROJET PORTANT MISE EN COMPATIBILITÉ

PLU DE CHIRONGUI

PROJET DE CLINIQUE



# SOMMAIRE

---

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

02 | Présentation du projet de clinique

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.**

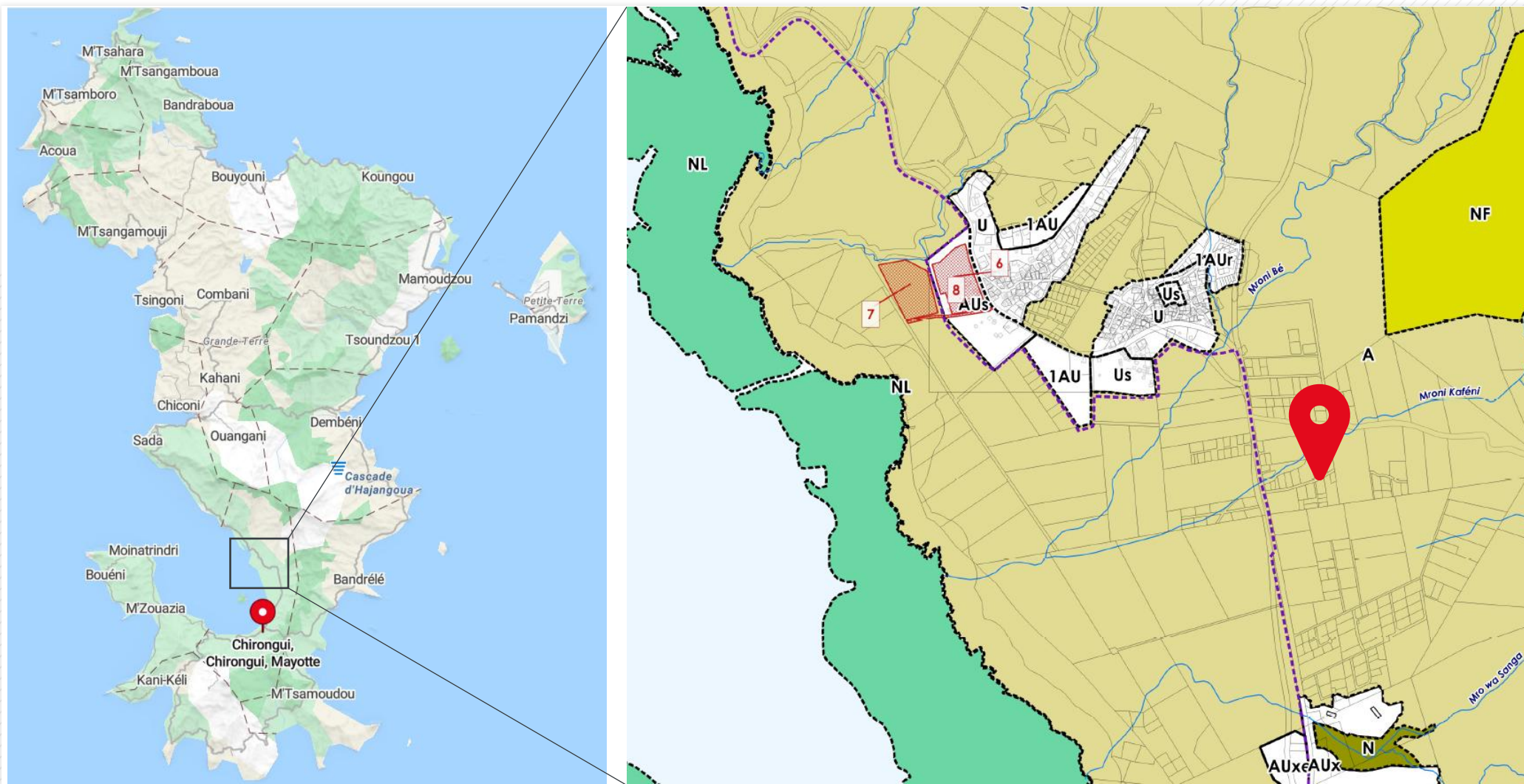
Le projet de DPMEC n'est pas concerné par les autres motifs de consultation de la CDPENAF qui sont, pour rappel :

- 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  
de clinique**

## Localisation du projet



# 02 | LE TERRAIN CHOISI, DANS LA CONTINUITÉ DE L'AMÉNAGEMENT D'UN PÔLE D'ÉQUIPEMENTS

Le choix d'un secteur de projet

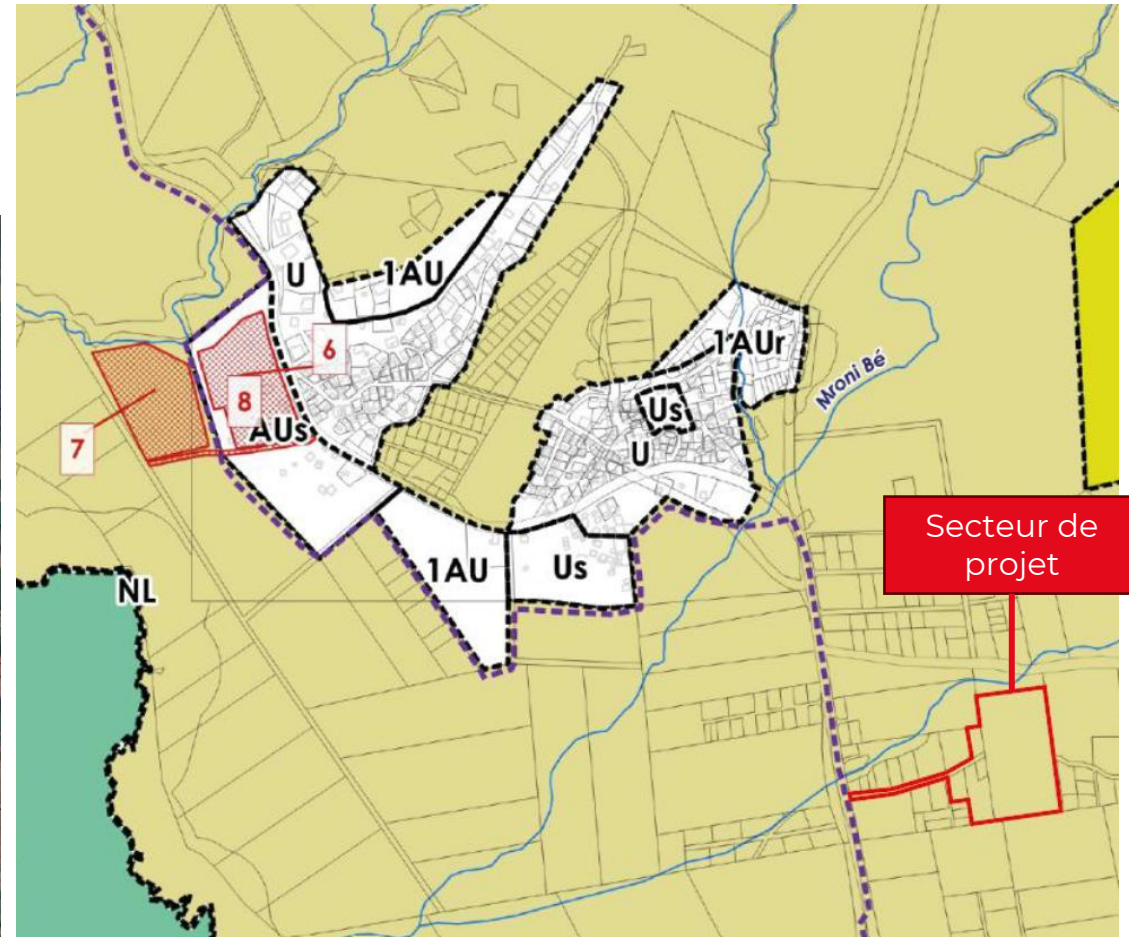
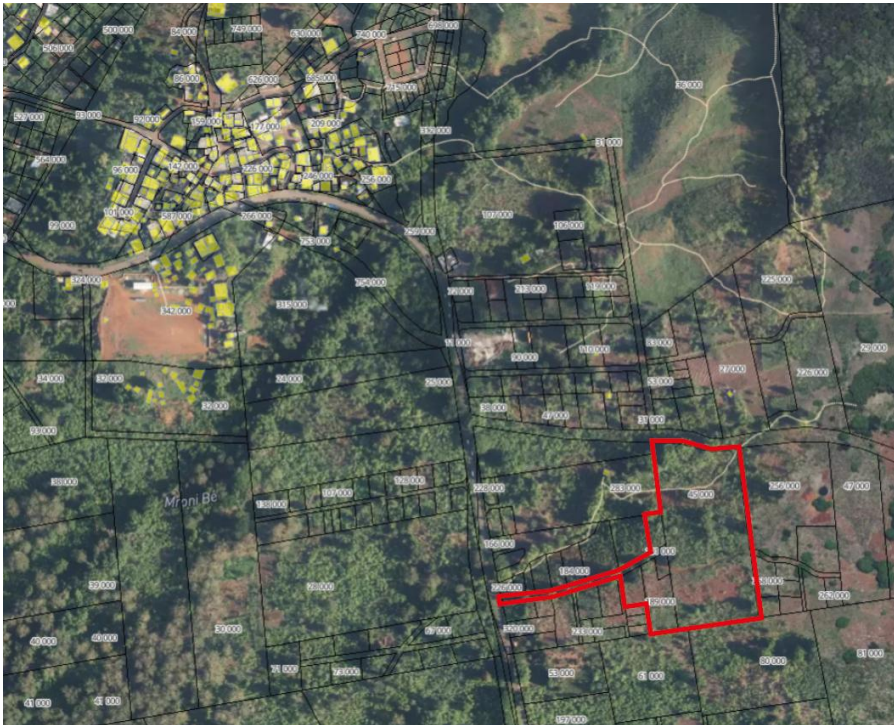


Un terrain choisi pour plusieurs raisons :

- Un foncier **maîtrisable pour la collectivité** ;
- Un positionnement **favorisant l'efficacité opérationnelle de la clinique** ;
- Une localisation au cœur d'un **aménagement global de pôle d'équipements structurant** à Miréréni ;
- Une proximité avec l'océan **facilitant la rotation des équipes médicales**

## Situation réglementaire du projet

Une zone A du PLU qui ne permet pas, en l'état actuel, d'accueillir le projet de clinique



# 02 | UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Justification de l'intérêt général du projet

## **Un projet d'intérêt général répondant à plusieurs objectifs :**

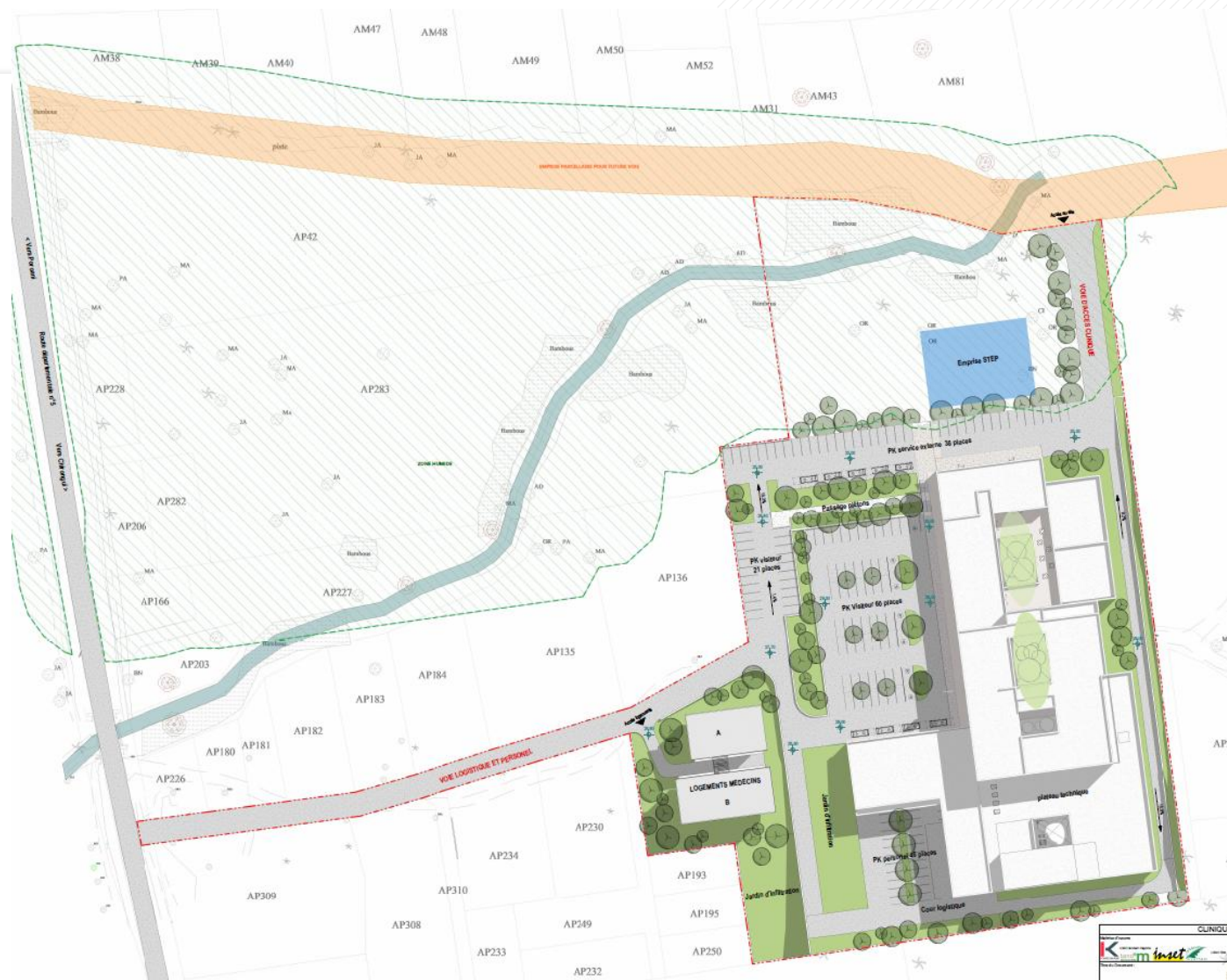
- Faciliter l'accès à la santé à la population, particulièrement sensible du fait de conditions de vie (logements insalubres, difficulté d'accès à l'eau potable, surpopulation des logements,...) propices à l'émergence de risques sanitaires ;
- Renforcer l'offre de soins sur l'archipel de Mayotte, actuellement saturée ;
- Attirer de nouvelles compétences médicales sur l'île par l'accueil de professionnels de santé et de spécialistes ;
- Renforcer l'attractivité médicale de l'île pour les professionnels de santé avec la création de projets structurants ;
- Développer une médecine et une chirurgie programmées de proximité pour répondre aux besoins de la population.

# 02 | UN PROJET D'INTÉRÊT GÉNÉRAL

Le contenu du projet

## LE PROJET

- Une clinique de santé
- Des logements à destination des médecins
- Un plateau technique
- Deux voies d'accès au bâtiment
- Un parking visiteurs
- Un parking service externe
- Un parking du personnel
- Une cour logistique



# 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. Au contraire, celle-ci vient conforter l'orientation et les objectifs suivants :

- **Orientation A : Une ambition de croissance maîtrisée**
  - Objectif : Garantir des équipements de santé de proximité

**→ Le projet de clinique contribue à l'attractivité de la commune pour les professionnels de santé**

Le projet ne porte pas atteinte à l'économie générale du PADD de Mayotte mais participe à plusieurs de ses objectifs :

- **Chapitre 1 : La vocation des différentes parties du territoire**

- « La structuration de l'urbanisation nouvelle à Chirongui devra s'appuyer sur la réalisation de plusieurs programmes publics d'envergure (lycée, dispensaire intercommunal...). »

→ Le projet de clinique favorise l'attractivité de la commune et correspond à un équipement d'envergure, certes privé mais répondant à l'intérêt général.

- **Chapitre 2 : Les principaux équipements et infrastructures**

- Objectif général de maintien et de renforcement des dispensaires.

→ Le projet de clinique à Miréréni permettra de compléter l'offre de soins proposée par le dispensaire de proximité de Mramadoudou/Chirongui.

# 03

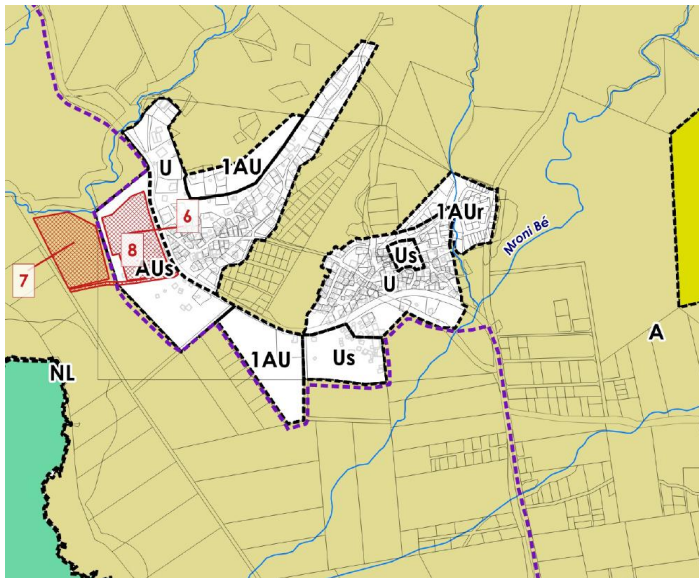
## UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

L'impossibilité de mobiliser d'autres emprises sur Miréréni pour rendre possible l'implantation du projet de clinique



Les besoins du projet :

- Une emprise foncière appropriée au projet : environ 2 hectares ;
- Un positionnement favorable à l'efficacité opérationnelle des services de soins, nécessitant une localisation à la fois centrale sur l'île et stratégique du fait de la proximité de l'océan



➤ 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, de contraintes foncières ou de trop fortes sensibilités environnementales.**

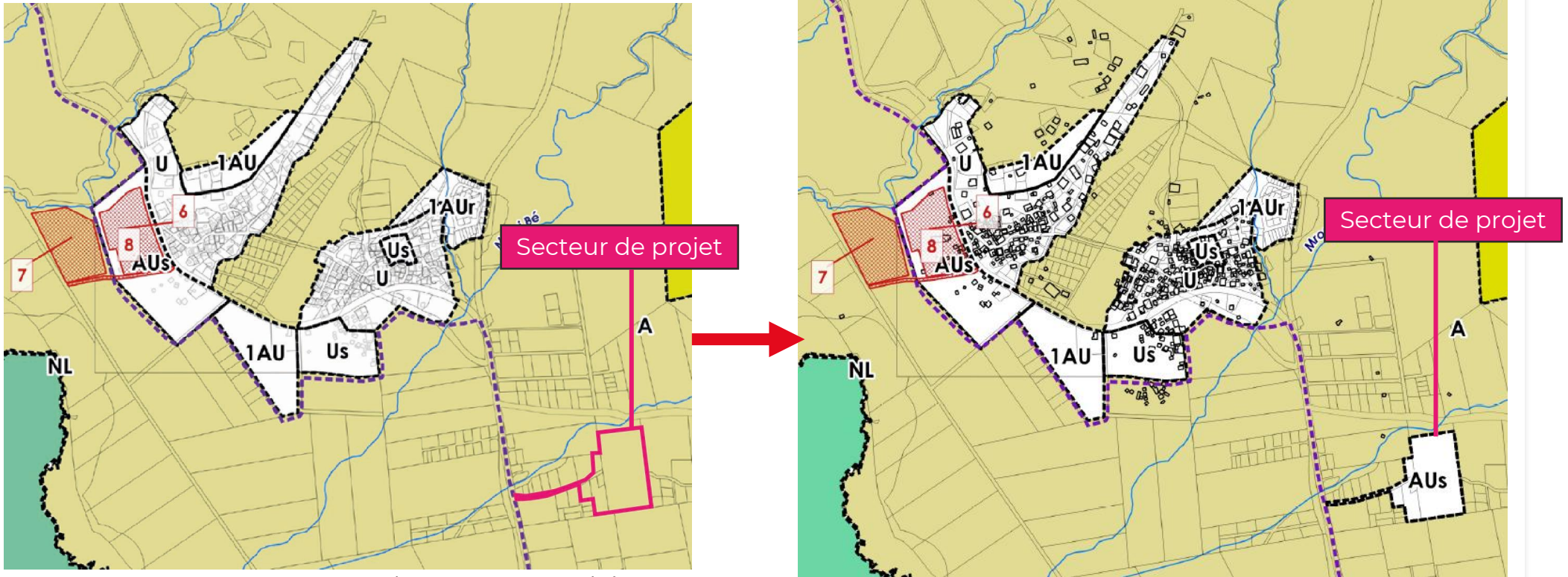
Extrait du règlement graphique du PLU de Chirongui en vigueur

# 03

## UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

La modification du règlement graphique du PLU

- Déclassement d'une partie de la zone A pour un passage en zone AUs



*Règlement graphique avant et après modification*

# 03

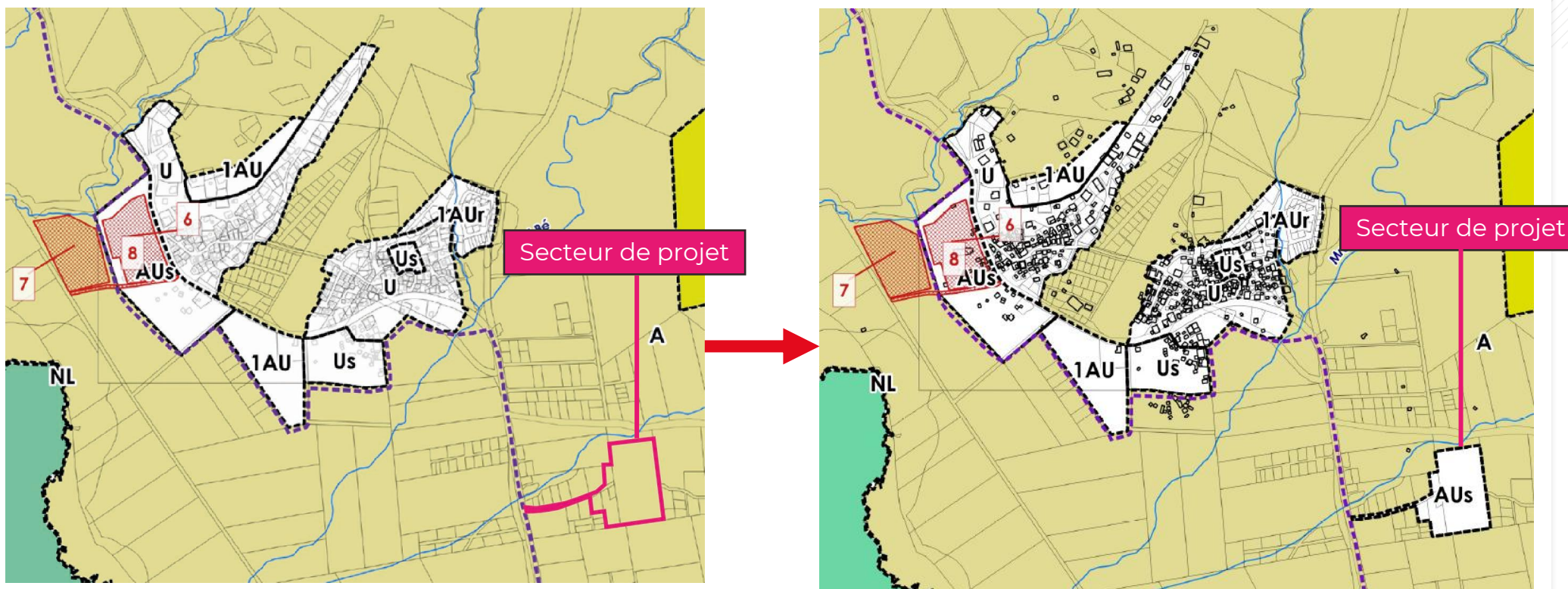
## UNE NÉCESSAIRE MISE EN COMPATIBILITÉ DES PIÈCES RÉGLEMENTAIRES DU PLU

La création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation



Incidences du projet : avis de la CDPENAF

- La réduction d'une zone agricole est nécessaire pour permettre la création de la zone AU<sub>s</sub> au sud, afin d'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	756,22	-2,35
Ap	767,42	Ap	767,42	0,00
AUs	5,76	AUs	8,81	+2,35
AUc	0	AUc	6,43	0,00
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

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

# 03

## ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU PROJET

Thématique	Incidences positives	Incidences négatives
Paysage et patrimoine	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Aménagements paysagers intégrant les nouvelles constructions et favorisant la biodiversité et fonctionnalités écologiques locales.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Déclassement d'une zone agricole A en zone à urbaniser AUs : altération des vues et de l'entrée de ville.</li> </ul>
Faune, flore et habitats	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Plantations d'arbres et arbustes</li> <li>&gt; Préservation de la végétation notamment sur les franges du secteur</li> <li>&gt; Maillage des différents espaces verts entre eux.</li> <li>&gt; Une partie du secteur de l'OAP n'est pas urbanisée.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Espèces faunistiques classées en liste rouge par l'UICN (préoccupation mineure) identifiées au nord du secteur</li> <li>&gt; Altération potentielle de la trame verte et bleue locale,</li> <li>&gt; Altération potentielle de la qualité des habitats naturels limitrophes.</li> </ul>
Gestion des risques et nuisances	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Opération neutre au regard du ruissellement pluvial</li> <li>&gt; Compensation mise en place avec une gestion des eaux pluviales à l'échelle du site</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Proximité avec la route CCD5 induisant de la pollution atmosphérique</li> </ul>
Gestion de l'eau	/	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Augmentation de la consommation en eau potable et des effluents d'eaux usées.</li> </ul>
Transition énergétique, déchets et matériaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Insertion d'infrastructure d'énergies renouvelables sur le site (panneaux solaires thermiques),</li> <li>&gt; Mise en place de mesures d'économies d'énergie,</li> <li>&gt; Le projet intègre une gestion et un stockage adaptés des déchets</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Augmentation de la consommation de matériaux et production de déchets en raison des travaux,</li> <li>&gt; Augmentation de la consommation énergétique liée à l'usage du site.</li> </ul>

**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

