

PROCÈS-VERBAL

RÉUNION D'EXAMEN CONJOINT DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES

04/09/2025

Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chirongui

Projet de clinique privée

Participants :

- Christine Laurent, cheffe de service adjointe du service aménagement, urbanisme et habitat (SUAH) DEALM
- Anassi ALI, chargé d'études planification, DEALM
- Zakia SIAKA, directrice de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat, CC Sud
- Mustoihi MARI, DGA attractivité et développement du territoire, CCsud
- Luc TRIBOULET, directeur d'exploitation, Clinifutur
- Eve Cœur, cheffe de projet, bureau d'études Citadia
- Hugo JARILLOT, chargé d'études, bureau d'études Citadia

Absents excusés :

Absents :

- DAAF
- DAC
- CAPAM
- CMA
- CCI
- Mairie de Chirongui

RAPPEL DU CADRE RÉGLEMENTAIRE

La présente procédure s'inscrit dans le respect des articles L. 153-49 et suivants du Code de l'urbanisme.

La présente réunion d'examen conjoint des Personnes Publiques Associées répond aux obligations de l'article L. 153-52 et R. 153-12 du Code de l'Urbanisme rappelés ci-dessous.

Article L.153-49 du Code de l'Urbanisme

La mise en compatibilité du plan fait l'objet d'un examen conjoint de l'État, 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.

Article R.153-13 de l'Urbanisme :

Lorsqu'il y a lieu de procéder à l'examen conjoint des dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan local d'urbanisme prévue par les articles L.153-49 et L.153-54, cet examen conjoint a lieu avant l'ouverture de l'enquête publique, à l'initiative de l'autorité chargée de la procédure. Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

DÉROULÉ DE LA RÉUNION

La séance est ouverte à 10h20.

Après un tour de table, Hugo JARILLOT, chargé d'études bureau d'études Citadia, qui accompagne la CC Sud dans la mise en compatibilité du PLU de Chirongui, présente la procédure et les éléments du dossier. Le projet de clinique privée est exposé : nature du projet, choix de la localisation géographique, programmation du projet, justification de l'intérêt général du projet, modalités de mise en compatibilité des pièces réglementaires du PLU, éléments mis en lumière par l'évaluation environnementale.

Les différent.es participant.es ont ensuite pu exprimer leurs remarques, avis et questionnements.

RELEVÉ DES AVIS ET OBSERVATIONS FORMULÉS EN SÉANCE

Observations des personnes publiques associées (PPA) formulées en séance

Christine Laurent, cheffe adjointe du service aménagement de la DEALM, indique que le passage en CDPENAF de la présente procédure a conduit à un avis défavorable. Zakia SIAKA, directrice de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat de la CC Sud, et Eve CŒUR, directrice d'études du BE Citadia, indiquent que cet avis n'a pas encore été transmis de manière officielle par les services de l'Etat. Christine Laurent précise que les réserves de la CDPENAF portent sur :

- Le coût global du projet et son calendrier d'exécution ;
- La question de la proximité du projet vis-à-vis du forage de Miréréni ;
- Un besoin de précisions sur le risque inondation lié à la proximité d'un talweg, et la nécessité d'apporter plus d'éléments au dossier pour démontrer qu'il a bien été intégré dans le cadre de cette mise en compatibilité du PLU ;
- La nécessité de procéder à une étude préalable agricole en lien avec l'étude d'impact ;
- La nécessité de réaliser un dossier Loi sur l'Eau en lien avec l'étude d'impact ;
- Sur la question des accès au projet, qui ont été présentés précédemment par Citadia, Christine Laurent recommande à la CC Sud et à Citadia de prendre contact avec le service gestionnaire des routes de la DEALM pour s'accorder sur la manière dont ceux-ci seront traités au travers du projet, en précisant leur encadrement dans les pièces du PLU.

Christine Laurent indique qu'une demande de permis de construire a déjà été déposée. Le PLU ne permettant pas, en l'état actuel, la réalisation du projet au sein de l'emprise fléchée, le service instructeur de la DEALM n'a pas accordé le permis. Christine Laurent et Eve CŒUR émettent un questionnement réciproque au sujet de cette demande de permis alors que la mise en compatibilité du PLU n'est pas approuvée. Christine Laurent ajoute qu'au-delà de la nécessaire mise en compatibilité du PLU pour le dépôt du permis, il sera nécessaire de disposer d'un calendrier de réalisation des accès au secteur, au regard notamment de la mutualisation de l'accès Nord avec d'autres projets de construction qui ont été mentionnés durant la présentation, et d'étudier le chevauchement des temporalités de réalisation de cet accès avec l'accès Sud-Ouest au site de projet.

Enfin, Christine Laurent demande de préciser quel est l'état d'avancement de l'évaluation environnementale du projet et du dossier Loi sur l'Eau.

Eve CŒUR rappelle que les études à mener relatives à l'étude d'impact, dont fait partie l'étude préalable agricole par exemple, ne relèvent pas de la procédure de mise en compatibilité du PLU par déclaration de projet (DPMEC). Il est ajouté que d'une manière générale, dans les arguments avancés par la CDPENAF, ceux-ci ne relèvent pas des motifs de saine de la CDPENAF sur la procédure de DPMEC.

En ce qui concerne l'évaluation environnementale de la DPMEC, Eve CŒUR rappelle que la MRAe a bien été saisie le 5 juin dernier, et que son retour est attendu au plus tard en fin de semaine.

Eve CŒUR demande confirmation à la DEALM qu'elle n'a pas encore procédé à la notification à la CC Sud de l'avis défavorable de la CDPENAF sur le projet, ce que Christine Laurent confirme.

Eve CŒUR demande pour quand est prévue la prochaine date de CDPENAF, afin de faire en sorte que la DPMEC puisse être à nouveau présentée.

Christine LAURENT indique que c'est la DAAF qui dirige la CDPENAF, et qui a décidé d'émettre un avis défavorable sur le sujet. En répondant à leurs questionnements, elle pourra revoir son positionnement durant la prochaine présentation en CDPENAF.

Christine Laurent conseille à la CC Sud de saisir le Tribunal Administratif dès à présent afin qu'un commissaire enquêteur soit désigné, et pour que ce dernier soit consulté pour fixer les dates d'enquête publique, qu'elle soit conjointe avec d'autres procédures ou non, et même si le calendrier s'allonge au regard de l'avis défavorable de la CDPENAF. Eve CŒUR ajoute que les éléments relatifs au calendrier d'exécution, mentionné plus tôt dans la séance, sont connus par le cabinet d'architectes Tand'm, missionné par Clinifutur, et rappelle que la mission de Citadia porte uniquement sur la DPMEC du PLU.

Luc TRIBOULET indique qu'il est aussi en mesure de donner plus d'informations sur le projet en lui-même au regard de ce qui est demandé par la CDPENAF, mais que l'objet de la présente réunion d'examen conjoint est bien la procédure de DPMEC. Il indique que la date de la prochaine CDPENAF pourrait avoir lieu fin septembre, et que plusieurs éléments demandés pourraient être précisés d'ici-là. Il ajoute enfin que l'avis défavorable rendu par la CDPENAF semble se fonder sur le prix d'achat des terres agricoles. Il apporte donc des éléments de réponse à ce sujet en indiquant que les propriétaires actuels ont donné leur accord pour la vente des terres agricoles à un coût plus onéreux qu'habituellement pour de la terre agricole.

Christine LAURENT suggère ensuite à Citadia de reporter les éléments d'information demandés par la CDPENAF, au sein du dossier de DPMEC afin de « rassurer » la CDPENAF par rapport à ses craintes, et de préciser qu'une étude d'impact ainsi que les autres autorisations environnementales sont prévues en phase pré-opérationnelle. Les éléments de justification concernant la discontinuité potentielle du projet de clinique par rapport à la tâche urbaine existante devront par ailleurs être étoffés : notamment, il ne s'agit pas que d'un projet stricto sensu d'une société, mais que ce projet s'insère et s'intègre dans un développement de pôle d'équipements plus global à Miréréni.

Christine LAURENT suggère par ailleurs qu'il serait opportun de procéder à la notification officielle de l'avis de la CDPENAF à la CC Sud dès que possible.

Eve CŒUR demande s'il est également souhaité qu'une nouvelle réunion d'examen conjoint soit organisée suite au second passage en CDPENAF. Christine LAURENT suivie des autres participants s'accordent à répondre qu'il n'est pas nécessaire d'en reprogrammer une, étant donné que tous sont déjà au courant des éléments du projet et du principe de mise en compatibilité du PLU de Chirongui, et souhaitent que le dossier aboutisse. Les participants partagent par ailleurs le sentiment que le dossier avance dans la bonne direction.

En ce qui concerne le sujet de la desserte du site, Luc TRIBOULET demande si des précisions sont connues quant au projet d'implantation du RSMA à Miréréni, et précise que le point devra être fait avec la CC Sud pour vérifier les temporalités d'aménagement des équipements à venir, notamment du fait de la mutualisation de la voie d'accès Nord à prévoir. Zakia SIAKA, directrice de l'urbanisme, de l'aménagement et de l'habitat de la CC Sud, répond que la CC Sud n'a pas la possibilité, dans l'immédiat, de donner le calendrier précis des aménagements, mais que l'étude pré-opérationnelle est en cours et que les financements sont en cours d'étude. Luc TRIBOULET ajoute que dans le cadre du permis de construire qui sera déposé pour le pôle clinique, il sera nécessaire que la voirie Nord puisse être fonctionnelle pour la desserte du chantier de construction, et que le calendrier d'exécution devra intégrer la possibilité que la voirie Sud-Ouest soit faite rapidement pour que la voie Nord puisse fonctionner de manière régulière.

Eve CŒUR demande si le présent projet de DPMEC appelle d'autres questions ou remarques. Aucun questionnement complémentaire n'est soulevé.

La séance est levée à 11h30.