

Dossier d'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique.

Du projet de réalisation du second hopital à Combani

Village de Combani- Tsingoni- Mayotte

Conformément aux dispositions de l'article R112-5 du code de l'expropriation pour Cause d'utilité publique

Mai 2023



Propos liminaires

La présente notice explicative, à destination de Monsieur le préfet de Mayotte, vient soutenir la demande de déclaration d'utilité publique et de cessibilité des biens situés sur le village de Combani dans la commune de Tsingoni, pour permettre la construction d'un nouvel hôpital par le Centre hospitalier de Mayotte (CHM).

Cette notice a pour objet d'éclairer l'autorité préfectorale sur l'urgence à acquérir les terrains compris dans le périmètre du projet et de montrer l'importance du projet sur Mayotte.

Le présent dossier concerne l'enquête préalable à la déclaration d'Utilité Publique « DUP Simplifiée » dans le cadre du projet d'implantation d'un nouvel hôpital porté par le CHM.

SOMMAIRE

1.	NOTICE EXPLICATIVE	5
	Préambule	5
1.1.	Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et l'objet de l'enquête publique.....	6
1.1.1.	Identité de l'expropriant	6
1.1.2.	Objet de l'enquête.....	6
1.2.	Le choix de la DUP simplifiée et la nécessité d'avoir recours à cette procédure	9
1.2.1.	Le contenu du dossier simplifiée.....	9
1.2.2.	La composition du dossier d'enquête	9
1.2.3.	Le déroulement de l'enquête.....	10
1.2.4.	La jonction de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire	10
2.	Contexte général de la constitution de DUP simplifiée dans le cadre du projet de réalisation du second hopital de Combani.....	11
2.1.	Situation géographique et démographique	11
2.2.	Contexte réglementaire et foncier du périmètre projet.....	12
2.2.1.	Conclusion d'une convention d'intervention fonciere avec l'EPFAM	12
2.2.2.	Desserte, Accès et Stationnements	12
2.2.3.	Plan local d'urbanisme (PLU).....	14
2.2.4.	Les aléas présents sur le périmètre du projet.....	15
2.3.	Enjeux du projet de la DUP simplifiée.....	16
2.3.1.	Les objectifs visés par la réalisation d'un second hopital à Combani.....	16
2.3.2.	La justification du choix du périmètre d'intervention au regard de la cohérence du projet et de son insertion dans l'environnement.....	16
2.4.	Demande de déclaration d'utilité publique	17
2.4.1.	L'importance du projet	17
2.4.2.	L'urgence à acquérir	19
2.5.	Conclusion	19

2.6. ANNEXE.....20



1. NOTICE EXPLICATIVE

Préambule

Le Centre hospitalier de Mayotte (CHM) étant l'unique acteur d'hospitalisation de l'île, il occupe un rôle central dans le développement de la santé publique à Mayotte. Il entend répondre toujours mieux aux besoins de la population de Mayotte avec l'ouverture d'un second site.

L'implantation hospitalière de Mamoudzou date des années 1930. Il est le signe de l'évolution de l'offre de santé sur le territoire et il équilibre l'accès aux soins entre Petite-Terre et Grande-Terre. Mamoudzou n'est alors qu'un grand dispensaire de campagne.

Un médecin mobile sillonnait les différents villages de Mayotte afin d'assurer les soins primaires.

Le site de Mamoudzou devient réellement un hôpital en 1960.

En 1975, le choix de Mayotte en faveur de la France permet le développement de l'offre de santé sur l'île. A la fin des années 1990, l'État investit 30 millions de Francs qui permettront le développement du CHM.

Une ordonnance transforme l'hôpital en un établissement public de santé disposant de l'autonomie administrative et financière relevant de la compétence de l'État, le 20 décembre 1996. Le centre hospitalier assure pour l'Etat la construction, l'entretien et la maintenance des locaux hospitalier, ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de l'Agence régional de santé (ARS) de Mayotte.

Mayotte compte à cette époque 121 lits d'hôpital répartis sur les sites de Mamoudzou et de Dzaoudzi, et les maternités rurales passent sous la responsabilité du Centre Hospitalier de Mayotte avec 56 lits.

Dans les années 2000, des travaux sont entamés afin d'étendre les capacités du CHM. Ces travaux engagent deux phases. Une première qui a été inauguré le 16 février 2002 et une seconde entre 2008 et 2011. La capacité en lits du CHM est alors passée à 298, ce qui aujourd'hui est insuffisant au regard des particularités susmentionnées.

L'essor démographique avec près de 300 000 habitants, génère des besoins particulièrement importants nécessitant la construction d'un second hôpital en mesure de recevoir un grand nombre de patients et d'appliquer des soins de qualité. C'est une priorité pour le territoire.

L'hôpital de Mayotte est reconnu pour :

- ▶ Sa maternité, une des plus importante de France, voire d'Europe, avec plus de 10 000 naissances par an, montre des faiblesses en termes de capacité de reception des patients d'où la nécessité d'une augmentation du nombre de lits.
- ▶ De lourdes problématiques de santé publique (maladies chroniques, infectiologie, MST, malnutrition).
- ▶ Le plus faible nombre de médecins et de lits par habitant au niveau national

Le CHM a identifié un site sur le village de Combani susceptible d'accueillir le projet du second hôpital prévu pour 450 lits. Les surfaces totales dans l'œuvre (dites SDO) sont alors de 60 000m², intégrant les locaux techniques et circulations.

Le nouvel hôpital disposera d'un ensemble d'équipements (les urgences, l'imagerie médicale, un plateau de consultations et d'explorations fonctionnelles, tous les équipements pour le traitement du cancer, le pôle logistique, une crèche pour le personnel, 250 places de parking).

Le personnel prévisionnel est d'environ 2 600 soignants et agents, 250 médecins.

C'est dans ce cadre que la maîtrise foncière visant le périmètre projet est nécessaire d'où le présent document.

1.1. Le bénéficiaire de la déclaration d'utilité publique et l'objet de l'enquête publique

1.1.1. Identité de l'expropriant

Le centre hospitalier de Mayotte (CHM), sis à Mamoudzou, est le seul centre hospitalier du département.

Il est représenté par Monsieur Jean-Mathieu DEFOUR nommé par arrêté du Centre National de Gestion du 15 février 2022, en sa qualité de Directeur général du Centre Hospitalier de Mayotte à compter du 19 avril 2022.

Le CHM a pour missions de répondre aux besoins du territoire :

- ▶ Population en évolution constante.
- ▶ Précarité d'une partie importante de la population vivant dans les habitations insalubres, favorisant l'apparition de pathologies graves nécessitant des soins adaptés
- ▶ L'apparition de maladies chroniques comme le diabète..

Conformément à l'article L.6111-1 du Code de la Santé Publique la mission du CHM consiste à « assurer le diagnostic, la surveillance et le traitement des malades, des blessés et des femmes enceintes ».

Le centre hospitalier assure pour l'Etat la construction, l'entretien et la maintenance des locaux hospitalier, ainsi que la maîtrise d'ouvrage déléguée pour le compte de l'Agence régional de santé (ARS) de Mayotte.

Le centre hospitalier de Mayotte dispose donc des compétences pour les constructions des hôpitaux. Il souhaite répondre à la nécessité d'augmenter le nombre de lits sur le territoire de Mayotte.

1.1.2. Objet de l'enquête

L'essor démographique rend nécessaire, voire indispensable, la construction d'un second hôpital.

Compte tenu de l'offre de soins dans l'île et de la répartition géographique de la population et des infrastructures de santé, la décision a été prise de construire un second hôpital d'une capacité de 450 lits équivalente à l'hôpital de Mamoudzou.

L'analyse de l'INSEE de juillet 2020 prévoit une population entre 440 000 et 760 000 habitants à l'horizon 2050

Le Centre Hospitalier de Mayotte, par son projet, entend développer le système d'offre de soins de Mayotte et répondre aux besoins de santé de ses habitants.

Le second hôpital de Combani va renforcer et ou développer :

- Neuro-vasculaire + /- thrombectomie
- Cardiologie, Pneumologie,
- Digestif,
- Diabète,
- Maladies infectieuses,
- Chirurgie orthopédique
- Chirurgie des cancers gynécologique +/- sénologique,
- Uro-néphrologie,
- Chirurgie endocrinienne, chirurgie maxillo-faciale,
- Chirurgie vasculaire,
- Chirurgie inter-spécialités
- Chirurgie du rachis
- Radiothérapie

Le second hôpital sera composé de 3 bâtiments A, B et C :

- ▶ Le bâtiment A médico-technique, composé de trois niveaux, sera le plateau technique majeur de cet ensemble immobilier de santé. Au troisième niveau il y'aura l'hélistation et les locaux techniques. Au deuxième niveau, hospitalisation obstétrique avec 120 lits. Au premier niveau le bloc opératoire. Au rez de chaussée, l'unité de psychiatrie et le service d'accueil des urgences.

La position de l'hélistation située au-dessus du service des urgences entre les bâtiments A et B va permettre de transférer les patients critiques vers les blocs opératoires au niveau 1 du bâtiment A, vers les urgences au niveau 0 du bâtiment A ou les soins critiques/ réanimation au niveau 1 du bâtiment B.

Les unités d'obstétrique seront directement positionnées au-dessus du bloc opératoire.

L'unité de psychiatrie est un volume architectural spécifique du rez de chaussées, relié au service d'accueil des urgences.

- ▶ Le bâtiment B accueillera la quasi-totalité des unités d'hospitalisation, conventionnelles ou critiques. Il intégrera 110 des lits d'hospitalisation avec une logique horizontale :
 - Au niveau 1, avec les soins critiques au même étage que les blocs opératoires ;
 - Au niveau 2 vers les unités d'hospitalisation des bâtiments A et B, avec au total 230 lits.

La proximité des bâtiments A et B va ainsi permettre les transferts des patients rapides et efficients.

- ▶ Le bâtiment C intégrera les fonctions de direction et de logistique, regroupées au rez de chaussée.

Deux unités d'hospitalisation seront positionnées au niveau 1.

La position de ce bâtiment lui permettra d'avoir un accès direct à partir de l'extérieur sans avoir à passer par le hall de l'établissement pour des hospitalisations protégées en périodes d'épidémie ou de pandémie.

Le second hôpital va proposer une véritable cohérence entre les espaces, afin de concrétiser les relations souhaitées entre les différentes fonctions et au sein de chacune d'elles.

Son organisation spatiale va favoriser une circulation interne fluide et lisible, permettre une réelle unité d'échange entre les patients et des professionnels de santé et un transfert rapide et efficace des patients.

Selon les premiers éléments du projet et compte tenu des différentes activités et des nombreux flux, un terrain de 18 hectares est absolument nécessaire.

Le second hôpital sera dimensionné pour accueillir à terme une technopole de santé avec des logements pour le personnel, des hôtels hospitaliers, des fonctions commerciales, ou des offres industrielles de type cuisine centrale ou blanchisserie.

Le coût de travaux préprogrammé pour la construction du nouvel hôpital est d'environ 343 millions d'euros, hors révisions de prix mais avec un octroi de mer estimé à 20%.

Afin d'atteindre ces objectifs, et de garantir la réalisation du projet du second hôpital, une convention de maîtrise foncière a été signée avec l'établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM), le 26 janvier 2023.

Le centre hospitalier de Mayotte n'ayant aucune réserve foncière, il y a donc eu lieu de mobiliser des outils de stratégie et d'ingénierie foncières, pour permettre, la réalisation du futur hôpital de Combani sur les fonciers pré-identifiés.

Le diagnostic foncier a permis de constater que la grande majorité des parcelles présentes dans le périmètre opérationnel appartient à des propriétaires privés et qu'une très petite partie concerne le Conseil départemental de Mayotte.

Par anticipation du résultat des négociations amiables engagées pour l'acquisition des terrains nécessaires à la réalisation du projet, et sur la recommandation de l'Établissement Public Foncier de Mayotte (EPFAM), le centre hospitalier de Mayotte (CHM) a pris la décision d'opter pour une procédure de déclaration d'utilité publique simplifiée en vue d'une expropriation des terrains identifiés à cet effet.

Afin de répondre aux besoins médicaux du territoire de Mayotte, le CHM a décidé par décision du 20/07/2023 N° 2023/17 d'engager ladite procédure d'expropriation en vue de la maîtrise foncière des parcelles nécessaire à la réalisation du second hôpital à Combani.

La présente enquête publique doit permettre de prononcer l'utilité publique du projet de constitution de réserves foncières en vue de la réalisation du second hôpital à Combani.

1.2. Le choix de la DUP simplifiée et la nécessité d'avoir recours à cette procédure

1.2.1. Le contenu du dossier simplifié.

La personne publique peut acquérir des immeubles par voie d'expropriation au travers de la DUP dite « simplifiée » prévue par l'article R. 112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le présent dossier répond à la mise en œuvre de la procédure du dossier dit « simplifiée », laquelle est conditionnée par la réunion de trois critères cumulatifs suivants :

- ▶ Le projet est une opération d'aménagement important impliquant une maîtrise préalable des terrains.
- ▶ Le projet est d'une nature telle que le plan général des travaux, le cout de ceux-ci et les caractéristiques des ouvrages les plus importants ne sont pas connus à la date de l'ouverture de l'enquete.
- ▶ L'acquisition des terrains présente un caractere urgent.

L'article R.112-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique dispose que :

« Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement ou d'urbanisme important et qu'il est nécessaire de procéder à l'acquisition des immeubles avant que le projet n'ait pu être établi, l'expropriant adresse au préfet du département- ou sont situés les immeubles, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

1. Une notice explicative ;
2. Le plan de situation ;
3. Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier ;
4. L'estimation sommaire du cout des acquisitions à réaliser »

Certaines caractéristiques essentielles du projet de second hôpital de Combani n'étant pas arrêtées à ce jour, seul un dossier simplifié est envisageable eu égard à l'urgence de la situation.

1.2.2. La composition du dossier d'enquête

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) est ainsi constitué conformément aux dispositions de l'article R. 112-5 précité et comporte :

- Une notice explicative,
- Un plan de situation,
- Le périmètre délimitant les immeubles à exproprier,
- L'estimation sommaire du cout des acquisitions à réaliser.
- Annexes :
 - ◆ Délibération relative au projet,
 - ◆ Avis de France Domaine sur la valeur vénale des parcelles impactées par le projet.

1.2.3. Le déroulement de l'enquête

L'enquête permettra au public de présenter ses observations sur le dossier.

Cette enquête peut être conduite selon l'importance de l'opération, soit par un commissaire enquêteur, soit par une commission d'enquête désignée par le président du Tribunal administratif qui est saisi par le préfet. En l'occurrence, vu le projet en question, l'enquête publique pourra être conduite par un commissaire enquêteur, l'enquête devra être conduite de façon impartiale et indépendante.

Pendant l'enquête, le commissaire enquêteur l'anima et se tiendra à la disposition du public (notamment lors des permanences) en vue de recueillir ses observations. À défaut, celles-ci seront consignées directement sur le registre d'enquête par les intéressés conformément à l'article R.112-17 du code de l'expropriation.

Le commissaire enquêteur veillera également au respect de la procédure.

Le registre sera clos à la fermeture de l'enquête conformément à l'article R112-18 pour être transmis au commissaire enquêteur qui en examinera le contenu et formulera ses observations en conséquence selon l'article R.112-19 et suivants du code de l'expropriation.

Après l'enquête, le commissaire enquêteur rédigera et transmettra à l'autorité préfectorale, sous un mois maximum, un rapport relatant notamment le déroulement de l'enquête et analysant les observations du public, et émettra un avis personnel sur le projet à savoir :

- Favorable,
- Défavorable,
- Favorable sous réserve.

Au vu du rapport et des conclusions rendues par le commissaire enquêteur, la DUP sera prise par arrêté du préfet.

1.2.4. La jonction de l'enquête publique préalable et de l'enquête parcellaire

Lorsque la personne publique qui souhaite exproprier est en mesure, avant la déclaration d'utilité publique, de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire ainsi que la liste des propriétaires, l'enquête parcellaire peut être faite en même temps que l'enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (article R. 131-14 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique).

2. Contexte général de la constitution de DUP simplifiée dans le cadre du projet de réalisation du second hopital de Combani

2.1. Situation géographique et démographique

L'analyse de l'INSEE de juillet 2020 prévoit une population entre 440 000 et 760 000 habitants à un horizon 2050 à Mayotte. Ces prévisions tiennent compte des différents facteurs stratégiques pour ce territoire de santé : population, taux de croissance, nombre de naissances, âge moyen et espérance de vie. La croissance de la population augmente et encore plus rapidement qu'avant. La population mahoraise a doublé en 20 ans avec la croissance démographique la plus importante de France.

Pour ce qui concerne uniquement la commune de Tsingoni (qui accueillera le second hôpital dans son village de Combani), la croissance démographique accélère.

Elle avait un taux d'accroissement annuel de 7.2% entre 1997 et 2002 (ce qui était largement supérieur à la moyenne mahoraise qui était de 4.1%). Pour la période 2002-2007, la commune de Tsingoni a connu un taux annuel de variation de 3.4%, légèrement supérieur à la moyenne mahoraise de (3.1%). Depuis 1997, la population est en constante augmentation sur la commune, mais cette croissance est différente selon les villages.

Combani et ses deux villages satellites concentrent l'essentiel de la dynamique populationnelle.

La commune de Tsingoni est ainsi partagée en quatre villages dont les habitats se déclinent différemment, la plupart construits sans permis de construire, les cases SIM occupant une part conséquente du parc immobilier – plus ou moins récentes, disséminées dans les villages ou concentrées dans des opérations de lotissements.

Aujourd'hui autant à Mamoudzou qu'à Tsingoni l'habitat traditionnel a fait place à une diversité des types d'habitation (cases SIM, cases en dur « auto-financées », ...). Malgré cette évolution l'habitat précaire reste toujours fortement présent et nécessite souvent des opérations de Résorption d'Habitat Insalubre.

La majorité de la population (6 Mahorais sur 10, soit 125 000 habitants), vit dans des villages caractérisés par une habitation précaire. Ces villages sont localisés dans Mamoudzou et sa proche périphérie, sur petite-Terre et dans quelques villages du Sud de l'île. La population de ces villages est en très forte croissance (+65% en 5 ans contre + 14% en moyenne). Le taux d'emploi et le taux d'activité sont faibles.

Pour le territoire de Mayotte, l'action publique de l'État vise à répondre aux besoins : population en évolution constante ; précarité d'une partie de la population vivant dans des habitations insalubres, favorisant la prolifération de pathologies parfois graves nécessitant des soins adaptés ; l'apparition de maladies chroniques comme le diabète...

Conformément à l'article L.6111-1 du Code de la Santé Publique la mission du CHM consiste à « assurer [...] le diagnostic, la surveillance et le traitement des malades, des blessés et des femmes enceintes »

Malgré l'existence sur le territoire de quatre sites de référence (Dzoumogné, Kahani, Mramadoudou et Petit Terre) et de treize dispensaires, aujourd'hui, le CHM, site central de Mamoudzou, comprenant un pôle gynéco-obstétrique accueillant environ 10 000 naissances par an, montre de graves faiblesses en termes de capacité de réception des patients d'où la nécessité d'une augmentation du nombre de lits.

Le Centre hospitalier de Mayotte qui est le maître d'ouvrage de l'opération a mis en place un programme de construction d'un second hôpital situé à Combani.

L'EPFAM en accompagnant le CHM renforce la cohésion sociale sur le territoire par l'amélioration du secteur sanitaire en permettant la construction de ces équipements.

2.2. Contexte réglementaire et foncier du périmètre projet

2.2.1. Conclusion d'une convention d'intervention foncière avec l'EPFAM

En 2023, le centre hospitalier de Mayotte a signé une convention d'ingénierie de maîtrise foncière avec l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte (EPFAM). La convention a été conclue en vue de maîtriser le foncier permettant la réalisation du projet du CHM. Elle permet à l'EPFAM d'engager les moyens humains et financiers nécessaires à la mise en œuvre de l'action foncière.

La mise en place de la procédure d'expropriation fait partie des outils de maîtrise foncière mis en œuvre par l'EPFAM en vue de maîtriser des parcelles nécessaires à la réalisation du second hôpital de Combani, dans le cas où les procédures d'acquisition amiables viendraient à échouer.

2.2.2. Desserte, Accès et Stationnements

Le village de Combani s'est progressivement développé le long des axes de communication, au carrefour des CCD 1 et 3 qui relie Chiconi, Tsingoni et Mamoudzou.

Le Conseil départemental confirme que la route de Passamainty à Combani sera refaite et élargie pour permettre le passage des transports scolaire et donc d'un trafic nettement augmenté.

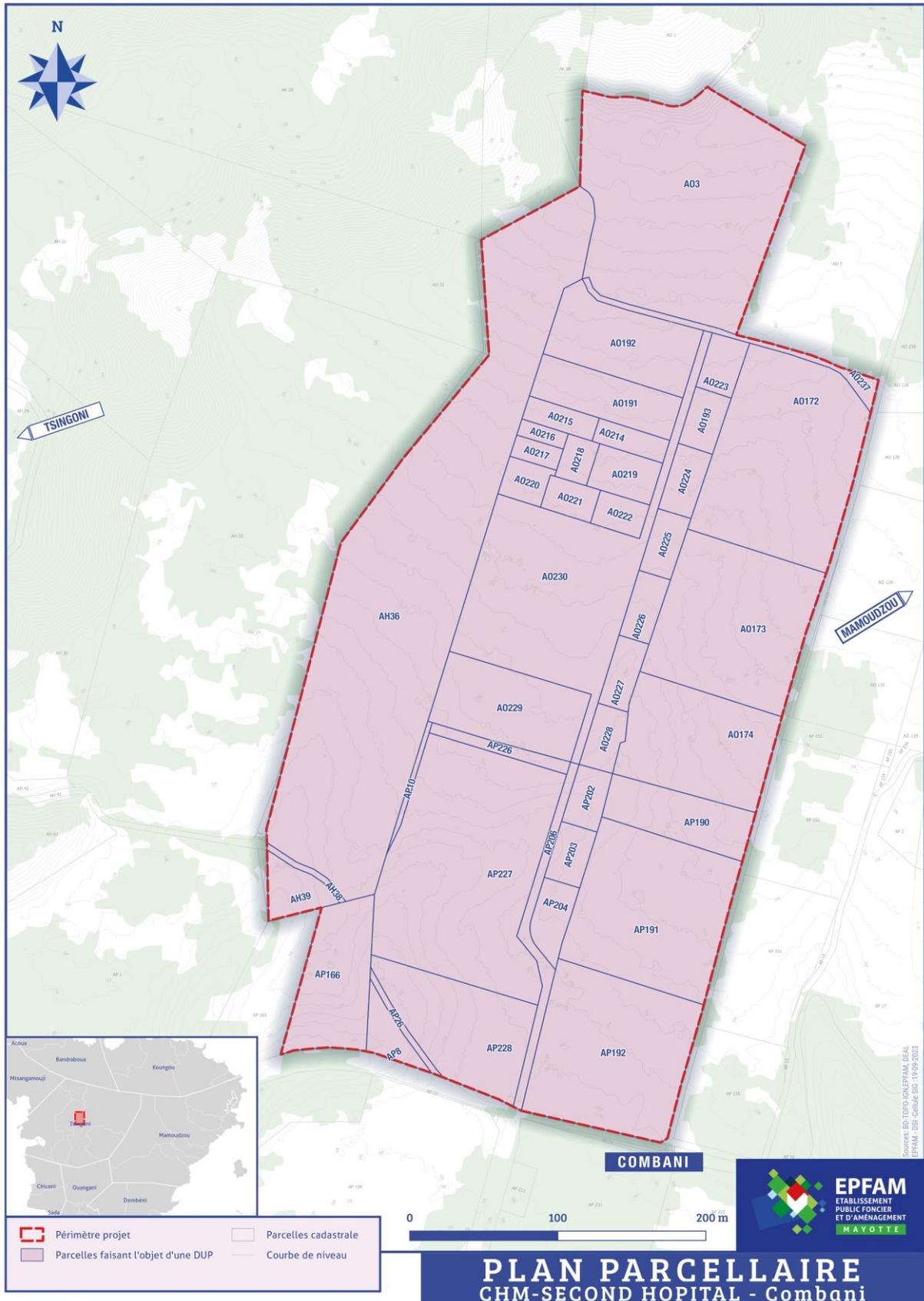
D'autre part, pour les futures liaisons sanitaires entre les deux hôpitaux, la route Mamoudzou/Combani ne traverse que l'agglomération de Passamainty.

Compte tenu des flux de véhicules prévisionnel l'accès du terrain de Combani pourra se faire par le contournement nord de l'agglomération ou par la nouvelle route passant devant le terrain du RSMA.

Le conseil départemental envisage différentes modalités de transport en commun pour desservir ce nouveau quartier de l'agglomération de Combani. Un bus-way pourrait voir le jour dans les 5 prochaines années.

Aujourd'hui, le site est accessible principalement par des habitants pour rejoindre les espaces cultivés et d'élevage sur les parcelles.

Carte du périmètre DUP



2.2.3. Plan local d'urbanisme (PLU)

La commune de Tsingoni a approuvé son plan local d'urbanisme en février 2011.

Le plan local d'urbanisme fixe les règles d'occupation du sol à travers un plan de zonage et un règlement. Les terrains concernés par le projet sont classés en zone A sur le PLU de Tsingoni.

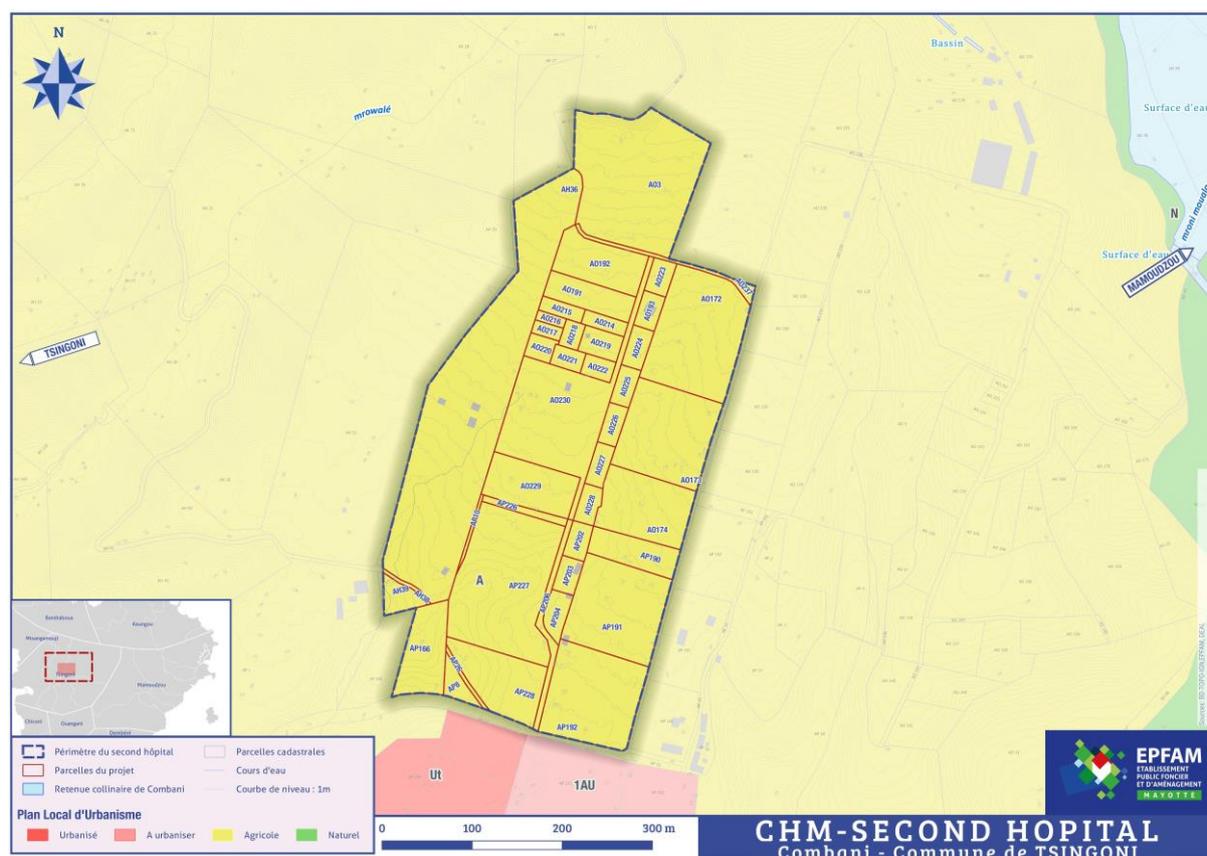
Le PLU de la commune n'intègre aucune protection particulière pour les fonciers identifiés au titre du projet du second hôpital à Combani. Ils sont concernés par un seul zonage comme indiqué sur la carte ci-dessous.

Zone A : Cette zone correspond à l'espace agricole. Le règlement a pour objectif de préserver ces espaces à potentiel agronomique, biologique ou économique pour les protéger de la pression, et l'étalement urbain. Sur ces terrains, seules les constructions liées ou nécessaires à la pratique de l'activité agricole (comme définies à l'article L.311-1 du code Rural) sont autorisées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs à l'exploitation agricole sont seules autorisée en zone A

En l'état actuel du PLU, tout le site n'est pas constructible. Le terrain est situé en Zone Agricole qui nécessiterait un déclassement, subordonné à l'autorisation de la CDPENAF et une compensation financière.

Carte de Plan Local d'urbanisme



2.2.4. Les aléas présents sur le périmètre du projet

Les plans de prévention des risques naturels (Inondations, mouvements de terrains, sismicité) ont été approuvés par la commune de Tsingoni 10 janvier 2019 :

- Arrêté n° F-006-18P-0101 du 8 mars 2019 par la commune de Tsingoni.

Les parcelles identifiées pour accueillir la construction du second hôpital sont en majorité concernées par un aléa naturel d'« Inondation par débordement » près des cours d'eau, ravine et par « ruissellement urbain ».

Sur une superficie totale d'environ 18 hectares, le site se divise en deux zones :

- Zone non constructible : Aléa fort inondation par débordement de cours d'eau et Aléa faible inondation par débordement de cours d'eau.
- Zone constructible : Aucun aléa naturel

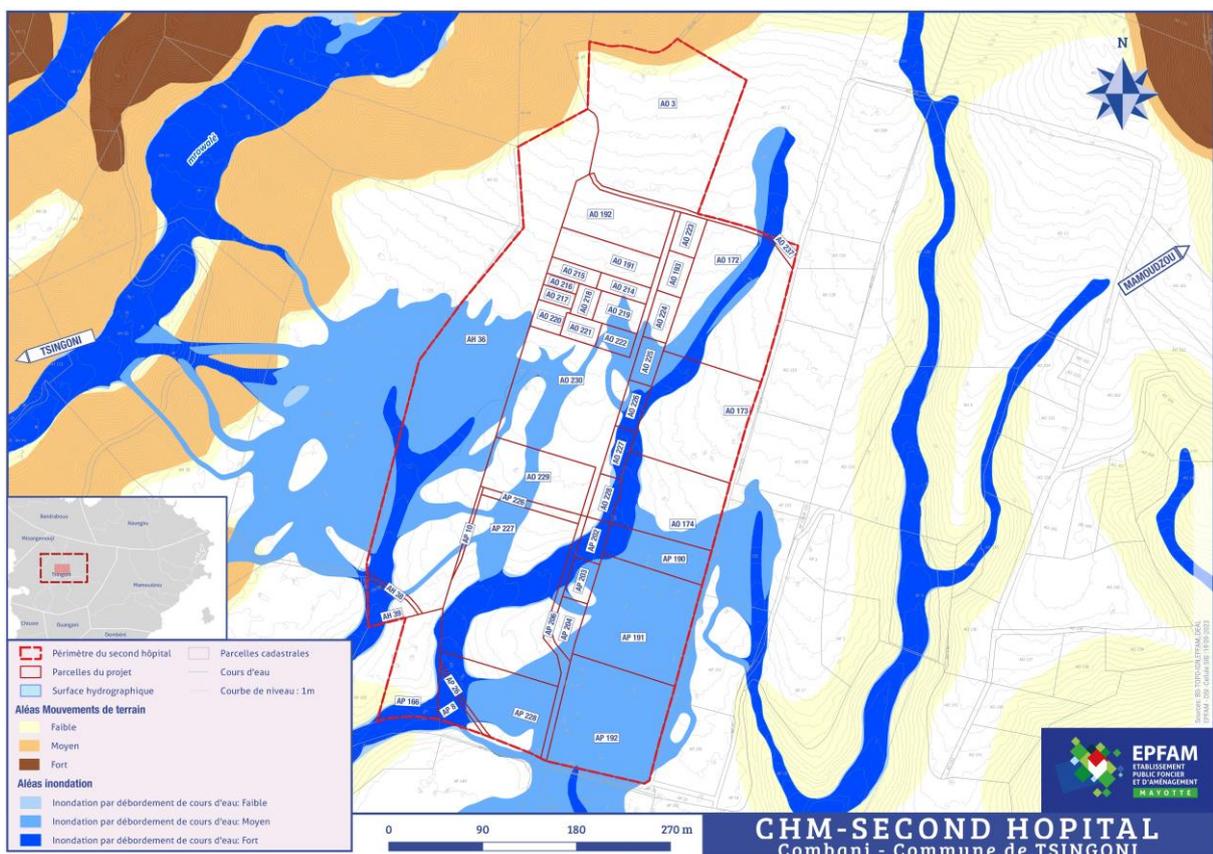
Au regard des contraintes qui pèsent sur le site, des études de sols vont être réalisées pour l'implantation du second hôpital. Les pré-études tablaient sur une surface constructible de 18 hectares.

L'aménagement de voirie, de stationnement est autorisé sur l'ensemble du site.

La planéité du terrain est un atout majeur pour la construction du second hôpital.

L'extension urbaine et l'imperméabilisation des sols peuvent provoquer une augmentation de ces aléas.

Carte du risque aléa inondation par débordement de cours d'eau



2.3. Enjeux du projet de la DUP simplifiée

2.3.1. Les objectifs visés par la réalisation d'un second hôpital à Combani

La construction d'un second hôpital à Combani a pour objet de répondre aux besoins du territoire dans le secteur sanitaire : recevoir un grand nombre de patients et d'appliquer des soins de qualité. Tous les chiffres montrent les besoins impératifs en termes de construction d'un second hôpital.

Le site de Combani va permettre d'augmenter la capacité de réception des patients en augmentant le nombre de lits du CHM.

Le CHM a besoins de cet équipement d'intérêt général, afin de :

- ▶ Faire face à l'augmentation de la population de Mayotte
- ▶ Répondre au déficit de prise en charge en environnement néo-natal : 13% des naissances n'en bénéficient pas.
- ▶ Répondre aux soins des patients pour certaines pathologies.
- ▶ Mettre en place sur Mayotte de filières ambulatoires.
- ▶ Augmenter le nombre de lits et de médecins.

Le CHM œuvre ainsi, avec ses partenaires institutionnels, à la santé du territoire.

2.3.2. La justification du choix du périmètre d'intervention au regard de la cohérence du projet et de son insertion dans l'environnement

Le site est localisé au nord du Golf de compagnie de Combani, un terrain parfaitement plat, relié à l'agglomération de Combani. Ce terrain est situé le long du contournement par le nord de l'agglomération de Combani. L'emprise allouée pour la construction de l'hôpital et les différents équipements est d'environ 18 hectares.

L'alimentation électrique du terrain serait réalisée sur la boucle HTA de 20 KV passant au nord sous la route de Combani et présentant une puissance suffisante selon EDM.

L'alimentation en eau potable sera prise via un poste créé dans la retenue collinaire située juste en parallèle du terrain. Ainsi la mise en place d'un maillage sera simple à réaliser sur le terrain. La retenue collinaire possède 1.75 millions de mètres cube d'eau, à ce chiffre on peut ajouter la captation en rivière, au total cela représente une production journalière de 36 000 m³ d'eau par jour.

Plan de situation



2.4. Demande de déclaration d'utilité publique

2.4.1. L'importance du projet

L'essor démographique à Mayotte avec plus de 10 000 naissances par an, qui font de sa maternité la plus grande maternité d'Europe, génère des besoins particulièrement importants en termes de santé publique.

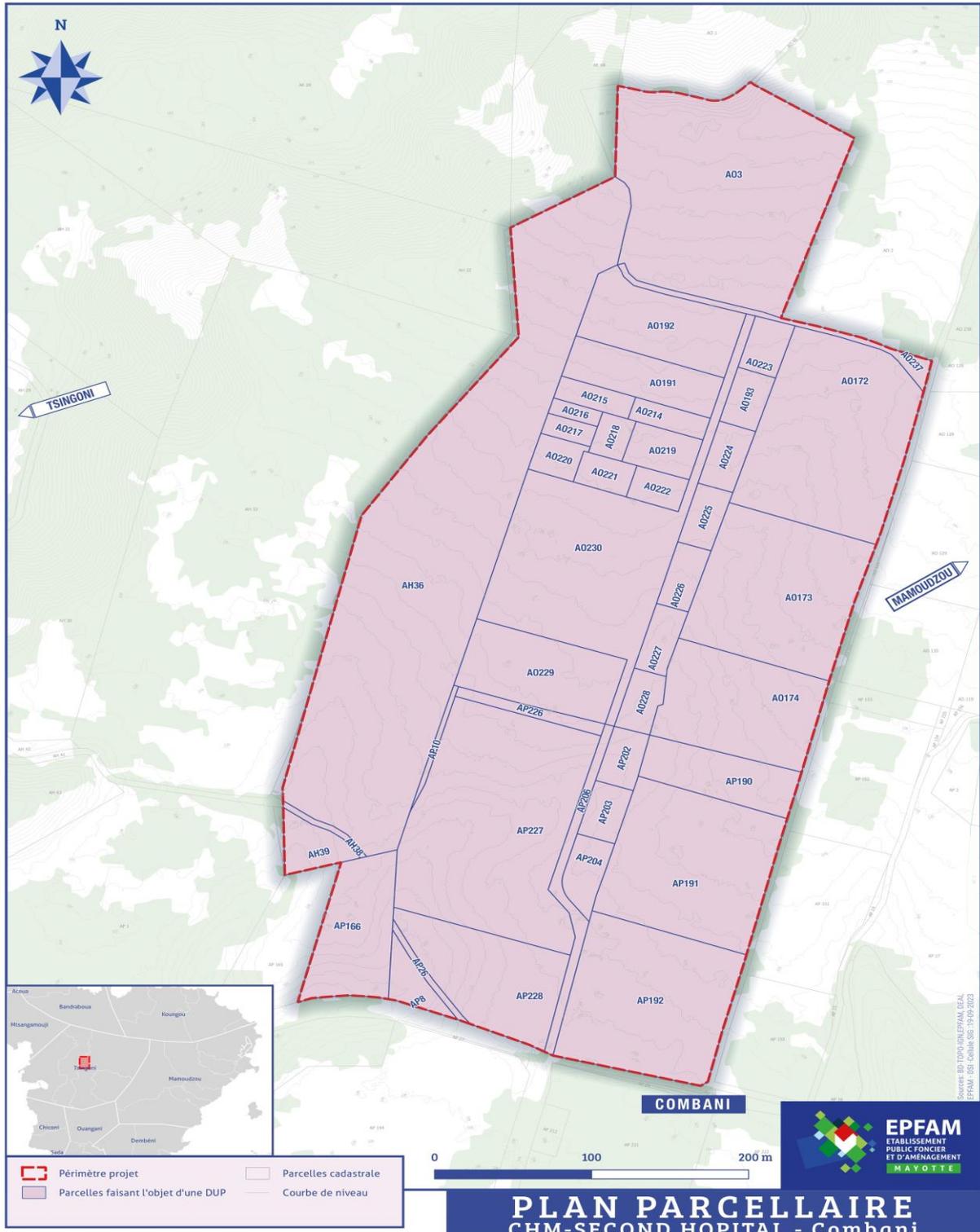
Malgré l'existence sur le territoire de quatre sites de référence (Dzoumogné, Kahani, Mramadoudou et petite terre) et de treize dispensaires aujourd'hui le CHM, site central de Mamoudzou, montre des faiblesses en termes de capacité de réception des patients.

Pour pallier cette insuffisance, l'extension du centre hospitalier est aujourd'hui envisagée par la construction d'un second hôpital.

C'est à ce titre que le projet de construction du second hôpital à Combani prend tout son sens. En effet, ce second hôpital est prévu pour accueillir 450 lits et places. Les surfaces totales dans l'œuvre (dites SDO) sont alors de 60 000 m², intégrant les locaux techniques et circulations.

Le nouvel hôpital à Combani disposera d'un ensemble d'équipements (les urgences, l'imagerie médicale, un plateau de consultations et d'explorations fonctionnelles, tous les équipements pour le traitement du cancer, le pôle logistique, une crèche pour le personnel, 250 places de parking) Le personnel prévisionnel est d'environ 2600 soignants et agents, 250 médecins.

Périmètre DUP



La présente demande de déclaration d'utilité publique a pour finalité de permettre au centre hospitalier de Mayotte de constituer la réserve foncière nécessaire à la réalisation du second hôpital à Combani.

2.4.2. L'urgence à acquérir

Les emprises foncières du projet de second hôpital à Combani concernent 42 parcelles. Ces parcelles s'organisent en deux entités foncières. Les parcelles impactées appartiennent essentiellement à des propriétaires privés qui refusent de vendre. Par conséquent, il convient de lancer la procédure de déclaration d'utilité publique en cas de non-aboutissement des négociations à l'amiable en cours. Concernant les parcelles du Conseil départemental de Mayotte, une procédure d'acquisition a été lancée.

Le recours à la DUP simplifiée permettrait au CHM d'acquérir les terrains en vue de réaliser le second hôpital dans les meilleurs délais.

Les négociations demeurent à ce jour infructueuses pour tous les propriétaires et la conclusion d'un accord à l'amiable paraît incertain. Les propriétaires ont été rencontrés à plusieurs reprises par l'EPFAM et le CHM.

Constituer une réserve foncière permettrait au CHM de sécuriser, puis garantir la construction du second hôpital en annonçant la réalisation de l'opération.

De plus, la DUP demeure le moyen approprié, face à la dureté foncière constatée, pour libérer les emprises nécessaires à la mise en œuvre opérationnelle du projet.

Dans ce contexte très contraint, et devant l'inopérabilité des actions et outils déjà mis en œuvre, le CHM a jugé urgente la mise en œuvre de ce type de DUP, ce qui lui permettrait de procéder au plus vite aux acquisitions foncières dont dépend fortement le projet de construction du second hôpital à Combani et l'ambition de sa programmation.

C'est dans ce cadre que le CHM, en collaboration avec l'EPFAM, ont décidé de la sollicitation du préfet à déclarer l'utilité publique de la présente procédure.

2.5. Conclusion

Au vu de l'essor démographique, des besoins en terme médical, des avantages escomptés par la réalisation d'un second hôpital à Mayotte, le Directeur du CHM demande à Monsieur le Préfet de Mayotte :

- Un arrêté visant à déclarer le projet de construction d'un second hôpital à Combani d'utilité publique et à rendre cessibles les parcelles listées dans l'état parcellaire ci-annexé.

2.6. ANNEXE

- ▶ Délibération relative au projet,
- ▶ Avis de France Domaine sur la valeur vénale des parcelles impactées par le projet.

