

# CONSEIL DE LA COMMUNAUTE DE COMMUNES DU CENTRE-OUEST

Séance du 08/04/2017

## N° 16

### NOMBRE DE MEMBRES

En exercice : 38

Présents : 21

Nombre de suffrages : 25

Date de convocation  
31/03/2017

Date d'affichage  
08/08/2017

Acte rendu exécutoire après  
dépôt en Préfecture le :

..../..../..

et publication du :

..../..../..



L'an 2017, le 08 avril, l'Assemblée Délibérante, régulièrement convoquée, s'est réunie au nombre prescrit par la loi, dans le lieu habituel de ses séances, sous la présidence de M. ANTOYISSA Zaïnoudine.

### Etaient présents :

Mme ABDOU COLO Nassuhati, ALI-MALLOU ASSANI Assani, M. ANTOYISSA Zaïnoudine, Mme BACAR Inchat Solihi, Mme BAMANA Anchya, Mme DOUKAINI Kamaria, M. HAIDAR Mohamed El-Amine, M. HAMADA Dahalane Patrick, HAMIDOU Mouhamadi Ali, M. HAROUNA Zaidani, M. IBRAHIMA SAID Maanrifa, M. KAMARDINE Mansour, M. MADI Saïd, Mme MADI ASSANI Binti, Mme MADI MARI Moissoukari, Mme MAHADI Salima, M. MAHAMOUD Hadhurina Soufiani, M. MATTOIR Abdullah, MIKIDADI Madihali, M. MROIVILI Mouhamadi Moindjié, M. YOUSOUFOU Soulaïmana

### Procuration(s) :

M. HAROUNA Attoumani donne pouvoir à Mme MADI ASSANI Binti, M. ATTOUMANI Issoufi donne pouvoir à M. ANTOYISSA Zaïnoudine, Mme MROIVILI Amina Moilim donne pouvoir à M. KAMARDINE Mansour, Mme ALI Fatima donne pouvoir à M. HAROUNA Zaidani

### Etai(ent) absent(s) :

M. ABDALLAH Saïd, ABDOU Mikidachi, Mme ABDOU-MADI Sandati, Mme AHMED Fatima, Mme AHMED Aïda, M. AHMED-COMBO Ali, M. ANTOINE Ibrahim Salim, Mme CHANFI Dahabia, Mme MAHAMOUDOU Laouia, Mme MASSIALA Sadanati, Mme MVOULANA Chakila Laila, M. SAID Mohamed, Mme SAINDOU Dhoirfia

### Etai(ent) excusé(s) :

Mme ALI Fatima, M. ATTOUMANI Issoufi, M. HAROUNA Attoumani, Mme MROIVILI Amina Moilim

A été nommé(e) comme secrétaire de séance : M. MADI Saïd

## Objet : Prescription du PLUI

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est un document stratégique qui traduira l'expression du projet politique d'aménagement et de développement du territoire de la Communauté de Commune du Centre-Ouest de Mayotte. Ce document sera également un outil réglementaire qui fixera les règles et les modalités de mise en œuvre de ce projet en définissant les règles d'utilisation des sols sur l'ensemble du territoire de l'agglomération du Centre-Ouest de Mayotte.

Le territoire des communes du Centre-Ouest de Mayotte est constitué de 5 communes (Chiconi, Ouangani, Mtsangamouji, Sada et Tsingoni). Il a compétence en matière de document d'urbanisme et de planification, comme le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT), les schémas de secteur, les Zonages d'Aménagement Concerté (ZAC) et des Zones d'Aménagement Différé (ZAD), etc.

## Contexte réglementaire

- Vu l'arrêté n° 2015-6194 fixant le périmètre de la Communauté de Communes du Centre en date du 19 mai 2015 ;
- Vu l'arrêté n° 2015-17605 portant création de la Communauté de Communes du Centre-Ouest en date du 28 décembre 2015 ;
- Vu le Code Général des Collectivités Territoriales ;
- Vu la loi n° 2001-616 du 11 juillet 2001 relative à Mayotte ;
- Vu la loi n° 2010-1563 du 16 décembre 2010 portant réforme des collectivités territoriales ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de Chiconi du 12 septembre 2014 décidant de créer la communauté de commune du Centre ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de Mtsangamouji du 31 octobre 2014 décidant de créer la communauté de commune du Centre ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de Ouangani du 10 décembre 2014 décidant de créer la communauté de commune du Centre ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de Sada du 1er octobre 2014 décidant de créer la communauté de commune du Centre ;
- Vu la délibération du Conseil municipal de Tsingoni du 06 octobre 2014 décidant de créer la communauté de commune du Centre ;
- Vu la loi n° 2010-874 du 12 juillet 2000 portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) dite « Grenelle II » qui a initié la généralisation des PLU intercommunaux (PLUi) et une meilleure articulation entre les politiques sectorielles liées à l'aménagement du territoire ;
- Vu la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové dite loi ALUR qui a confirmé cette approche et a modifié des éléments relatifs au contenu et à la procédure d'élaboration du PLUi ;
- Vu la loi qui pose le principe selon lequel, lorsqu'un Établissement Public de Coopération Intercommunale (EPCI) est compétent en matière de PLU, ce document couvre l'intégralité de son territoire ;
- Vu la loi qui prévoit également une meilleure articulation entre les politiques de l'urbanisme, de l'habitat et des déplacements, ainsi lorsque l'EPCI est compétent en matière de PLU, le PLUi peut tenir lieu de PLH et dès lors qu'il est élaboré par un EPCI également autorité compétente pour l'organisation de la mobilité, il peut également tenir lieu de PDU ;
- Vu la loi qui fait obligation aux PLU d'intégrer le nouveau régime juridique qu'elle définit lors de leur prochaine révision, soit au plus tard le 1<sup>er</sup> janvier 2017 ;
- Vu le futur PLUi de la CCCO qui couvrira le territoire de 5 communes membres et se substituera aux documents d'urbanisme existants (PLU) car désormais, la compétence communautaire se traduit par l'élaboration d'un seul et unique PLU, à l'échelle de la communauté (PLUi) ;
- Vu la loi Grenelle II et la loi ALUR qui ont fait évoluer le contenu des PLU, en développant notamment son volet environnemental. Ainsi, désormais, le PLUi doit notamment traiter :
  - De la réduction des émissions de gaz à effet de serre ;

- De la préservation et de la restauration des continuités écologiques au sein de la trame verte et bleue ;
- De l'utilisation économe des espaces naturels ;
- De l'amélioration des performances énergétiques ;
- De la diminution des obligations de déplacement motorisé ;
- Du développement des transports en commun et des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- Des besoins en matière de mobilité ;
- De la limitation de la consommation d'espaces ;
- De l'aménagement numérique.

### **Contexte local**

Ce contexte législatif venant imposer à la Communauté de Communes du Centre-Ouest de se doter d'un document de planification unique est renforcé au niveau local par un contexte propice à son élaboration et confortant sa portée :

- Nouvelle échelle territoriale depuis le 28 décembre 2015 avec la création de l'intercommunalité regroupant les 5 communes du Centre-Ouest de Mayotte, dotant le territoire d'une population de 44 816 habitants selon le Recensement de la Population (2012 INSEE) soit 21 % de la population mahoraise pour une évolution démographique moyenne annuelle de 4,5%. De plus, le territoire intercommunal représente une superficie de 93 km<sup>2</sup> soit environ 25% de la surface totale de Mayotte. Cette nouvelle échelle territoriale vient modifier les équilibres en termes de planification et de développement, de production, de logement et de desserte en transports en commun et vient modifier ses interactions avec les autres territoires au sein même du département ;
- Nouvelle échelle territoriale signifie également nouveau projet politique pour l'agglomération et volonté d'appréhender dans un projet de planification le plus intégré possible, renforçant de fait sa légitimité, sa pertinence et son efficacité ;
- Nouveaux plans et programme de portée supérieure, soit récemment adoptés, soit en cours d'élaboration. Les cinq communes sont actuellement dotées de PLU datant de 2011, il est important de les remettre massivement à jour. Et notamment par rapport aux documents suivants : Schéma d'Aménagement Régional (SAR), Schéma Régional de Cohérence écologique (SRCE), Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE), Plan Climat Energie Territorial (PCET), Schéma du Numérique, Atlas environnementaux (Zones Humides, ZNIEFF, Parc Marin...), Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN), Schéma Directeur de l'Aménagement Agricole et Rural de Mayotte (SDAARM), Plans Communaux de Lutte Contre l'Habitat Insalubre (PCLHI), etc. ;
- Volonté d'affirmer et de coordonner les politiques communautaires, notamment en termes d'habitat ou de transport.



L'enjeu majeur du futur PLUi concerne sa capacité à traduire dans un document réglementaire les objectifs de réduction de consommation des espaces agricoles définis par les documents en cours et d'optimisation des espaces urbanisés, alors que le territoire fait face à une demande de production de logement toujours

soutenu dans un contexte de forte attractivité due à sa situation littorale dans le Centre-Ouest et dans un contexte de rarification de l'espace aménageable. Pour cela, le PLUi devra croiser les enjeux de protection des zones agricoles, à travers un diagnostic poussé, de protection du paysage, de la trame verte et bleue et de zones humides, de protection des populations contre tous les risques en présence, avec ceux du développement économique et de l'attractivité du territoire.

### **Objectifs poursuivis**

L'élaboration du PLUi constitue un enjeu majeur pour la nouvelle agglomération dans la mesure où il traduit le nouveau projet de territoire qu'appelle l'élargissement de son périmètre.

Ainsi, ce nouveau projet devra permettre de répondre aux objectifs suivants, tout en déclinant les objectifs des lois Grenelle I et II et la loi ALUR, ainsi que le Code de l'Urbanisme, et notamment déterminer les conditions permettant d'assurer :

- L'équilibre entre
  - Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
  - L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels, culturels et patrimoniaux;
  - La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
  - Les besoins en matière de mobilité, de transports, de déplacements ;
  - La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de village ;
  - La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitats, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles, et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emplois, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;
- La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, et la production énergétique à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- Le développement et la structuration d'un territoire attractif, porteur d'innovation et favorable au développement de la proximité rurale et urbaine ;

- Définir les besoins du territoire à l'échelle des communes en matière d'équilibre entre le renouvellement urbain et un développement urbain maîtrisé en compatibilité avec les documents en cours ou à venir ;
- Favoriser la mixité sociale et améliorer l'adéquation entre offre et demande en logements en définissant des objectifs adaptés aux communes en fonction de leurs équipements et rapport à la centralité et en luttant contre l'insalubrité grandissante des quartiers ;
- Développer l'offre à destination des personnes en difficulté et des publics spécifiques, jeunes actifs, étudiants, personnes âgées, personnes handicapées, personnes isolées, etc. ;
- Promouvoir et favoriser les modes d'habitats et d'élaboration de logements durables dans une perspective de rationalisation de la consommation des espaces et de la recherche de qualité des paysages et des formes urbaines ;
- Mettre en œuvre les moyens visant à réduire, dans le domaine des transports, les émissions de gaz à effet de serre en réduisant notamment la circulation automobile, en s'appuyant sur une meilleure articulation entre urbanisme et offre de déplacements. Notamment en simplifiant et en améliorant la performance du réseau de transports publics tout en rationalisant les dépenses publiques. C'est également en facilitant les déplacements des modes actifs (vélo, marche à pied) que les objectifs de réduction des émissions de gaz à effet de serre seront atteints ;
- Développer l'accessibilité numérique du territoire en intégrant les schémas en cours ;
- Réduire la consommation des espaces agricoles et naturels en optimisant le foncier constructible et en requestionnant l'enveloppe des zones ouvertes à l'urbanisation dans les PLU opposables dans la perspective d'une consommation maîtrisée ;
- Mettre en cohérence les surfaces ouvertes à l'urbanisation avec la connaissance des zones de risques actuellement en cours ou en devenir selon l'avancement dans les communes ;
- Organiser l'offre de stationnement en ajustant le stationnement résidentiel et en dissuadant le stationnement des actifs dans le cœur des villages et cela en cohérence avec l'offre de transport public ;
- Prendre en compte les enjeux liés aux risques en termes de protection de la population, des biens et de l'environnement ;
- Mettre en œuvre la politique de trame verte et bleue et s'appuyer sur les richesses existantes du territoire en termes de paysages, d'entrée de villages, de patrimoine, d'espaces naturels et agricoles pour définir un projet garant de l'identité locale ;
- Mieux prendre en compte les enjeux liés aux milieux aquatiques, marins et aux zones humides en réfléchissant de manière globale, de l'amont à l'aval, au fonctionnement de l'eau sur les bassins versants ;
- Définir les besoins en termes d'équipements de niveau communal et intercommunal, stratégiques pour le développement local du territoire.



Le PLUi se veut novateur dans sa manière d'intégrer globalement les enjeux du développement durable. Les orientations d'aménagement et de programmation

devront concourir à mettre en place un aménagement plus qualitatif, aussi bien dans les zones de renouvellement urbain que d'extension.

Concernant les relations avec les communes membres, la loi prévoit désormais que le PLUI est élaboré en collaboration avec elles, selon les modalités que définira la CCCO.

L'élaboration du PLUI fera l'objet d'une évaluation environnementale permettant autant de le sécuriser que de détecter les marges d'amélioration du projet au regard de ses impacts potentiels sur l'environnement. Cette mission sera confiée à un prestataire extérieur, afin de garantir l'objectivité nécessaire à son bon déroulement.

Considérant le rapport de synthèse présenté par le Président,

Considérant la réglementation, et l'intérêt stratégique de la mise en place d'un PLUI valant PLH et PDU,

Après en avoir délibéré, le conseil communautaire décide :

- De prescrire l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme intercommunale qui couvrira l'intégralité du territoire communautaire, qui tiendra lieu de PLH et de PDU ;
- De lancer la concertation prévue à l'article L 300-2 du code de l'urbanisme, selon la forme suivante :
  - Affichage de la présente délibération dans les mairies de la 3CO et ce pendant toute la durée des études.
  - Organisation de réunions publiques avec la population
  - Articles spéciaux dans la presse locale.
  - Réunions avec les forces vives (associations et groupes économiques).
  - Articles spéciaux dans les différents bulletins municipaux.
  - Communication dans les différents lieux de vie de l'espace communautaire.
  - Affichage public.
  - D'offrir au public les moyens de s'exprimer et d'engager le débat, notamment par :
    - La mise à disposition du public d'un registre destiné aux observations de toutes personnes intéressées, tout au long de la procédure.
    - La tenue de permanences par le président ou son représentant, dans les mairies de la 3 CO.
- La mise en place de toute autre forme de communication jugée nécessaire, le cas échéant la concertation se poursuivra pendant toute la durée des études nécessaires à la mise en place du PLUI.
- A l'issue de la concertation, Le président de la 3CO en présentera le résultat au conseil communautaire afin qu'il délibère et arrête le projet du PLUI.
- D'approuver les objectifs poursuivis comme exposé ci-dessus.

- D'autoriser le Président de la Communauté de Communes du Centre-Ouest de Mayotte ou son représentant à signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services concernant la mise en œuvre de ce projet
- De solliciter les partenaires financiers, État, Europe, Conseil Départemental notamment, pour l'octroi d'une compensation des dépenses entraînées par l'élaboration du PLUi ainsi que toute subvention qui pourrait être versée par tout organisme ou personne intéressée

VOTE : Adoptée à l'unanimité

Ainsi délibéré les jours, mois et an que dessus.  
Ont signé au registre les membres présents.  
Pour extrait certifié conforme.  
Fait à TSINGONI, le 08 avril 2017

Le Président,

M. Zainoudine ANTOYISSA



