

Extrait des délibérations du conseil communautaire de la communauté des communes du centre-ouest

Objet : Bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h).

Séance du 23/07/2022

Délibération n° 48

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 27

Absents : 13

Votants : 28

- dont « pour » : 27

- dont « contre » : 1

- dont abstention : 1

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, convoqué le 11 juillet 2022 s'est réuni sous la présidence de M. Saïd Maanrifa IBRAHIMA, dans la salle des délibérations de la mairie de Ouangani le samedi 23 juillet 2022 à 8 heures 30.

Etaient présents :

AHMED COMBO Papa, ALLAOUI Mohamed, BOINAHERY Ibrahim, MADI OUSSENI Mouhamadi, MDALLAH Anlamati, MROIVILI Mouhamadi Moindjié, RAMA Ahmed, AMBDI Youssouf , IBRAHIMA Saïd Maanrifa, BOINA M'ZE Salim, CHANFI Bibi, ABDOU COLO Nassuhati, BOINAIDI Habachia, MOHAMED MROUDJAE Issoufa, ABDALLAH Houssamoudine, ABDALLAH Oidhuati, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, , MROIVILI MOILIM Amina, ATTIBOU Zaïnati, ABDOU ELOIHIDE Dhatia, ABDOU Mohamed, SAID-SOUFFOU Soula, Mohamed Zainaba, SAID Mariame, CHANRANI Daoudou, Yssoumail Ahamadi.

Etaient absents :

RIDHOI Zainabou, ABDOURAHAMANE Céline, Bacar Soilihi Inchaty, Adam Ahmed, BOURA Zaounaki Fatima, Issoufi Ramadani, Madi Fatima, NOUDJOUR Madi Assani, Siaka Ahamada, MOHAMED Bacar, SOUMAÏLI Mhamadi, YSSOUFI Chaïdati, Abdou Fatima.

Ont donné pouvoir :

- Mme Fatima ABDOU à M Daoudou Chanrani,
- M Noudjournou Madi Assani à M Ibrahim Saïd Maanrifa

Secrétaire de séance : M Ahmed Boinahéry

Exposé

Par délibérations n°16 en date du 8 avril 2017 et du 12 juillet 2019, la communauté de communes du Centre-Ouest a prescrit son Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local d'Habitat, et a fixé les objectifs poursuivis. Par délibération n°25 du 18 juillet la 3CO a défini les modalités

de concertation avec la population et de collaboration avec les communes.
Cette procédure a été engagée pour poursuivre la construction d'un plan local d'urbanisme à l'échelle des cinq communes membres et pour prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation des PLU de ces communes.

Les travaux d'élaboration du projet de PLUi-H arrivent à leur terme. Il s'agit, au cours de cette séance, d'arrêter le projet de PLUi-H qui sera ensuite soumis, avant l'enquête publique, à la consultation :

- Des personnes publiques associées
- Des communes membres de la communauté de Communes du Centre Ouest
- Du parc naturel marin
- De l'ONF
- De la commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers
- De la mission départementale de l'autorité environnementale
- Du Comité Départemental de l'Habitat et de l'Hébergement de Mayotte

La présente délibération retrace, dans **une première partie**, le bilan de la concertation précisant, entre autres, le processus de collaboration technique et politique mis en œuvre avec les Communes membres de la 3CO pour construire le dossier, mais aussi avec les Personnes Publiques Associées et Consultées à l'élaboration du projet.

Dans **une deuxième partie**, la délibération présente le projet de PLUi-H soumis à l'arrêt : le contenu du dossier, les orientations du PADD et leur traduction dans le PLUi-H, ainsi que les incidences du projet sur l'environnement.

Partie 1 : Bilan de la concertation :

1.1 Le cadre de la concertation

L'article L153-11 du Code de l'Urbanisme indique que : « *l'autorité compétente mentionnée à l'article L.153-8 prescrit l'élaboration du plan local d'urbanisme et précise les objectifs poursuivis et les modalités de concertation, conformément à l'article L.103-3* ».

La concertation se déroule tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi. Elle est mise en œuvre par le biais de différents outils (réunions publiques, expositions, communication par voie de presse, site internet...).

Deux étapes clés peuvent être néanmoins distinguées :

Le présent bilan de la concertation dont a fait l'objet l'élaboration du PLUi validé par le Conseil Communautaire au stade de l'arrêt du projet,

La concertation menée pendant la phase d'enquête publique qui interviendra à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

Les articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent permettre « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance*

et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente ».

Le 8 avril 2017, la Communauté de Communes Centre Ouest a prescrit l'élaboration de son Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant plan local d'habitat. Elle a par la suite défini et précisé les modalités de concertation propres à la démarche au sein de la délibération du 12 juillet 2019, au tout début du lancement réel de la démarche :

- Affichage des délibérations
- Organisation d'au moins une réunion publique
- Publication d'articles spéciaux dans la presse locale,
- Tenue d'au moins une réunion avec les forces vives (association, groupes économiques, etc...),
- Des articles spéciaux dans les différents bulletins municipaux
- Affichage public
- Offrir au public les moyens de s'exprimer et d'engager le débat, notamment par la mise à disposition d'un registre destiné aux observations et la mise en place de toute autre forme de communication jugée nécessaire.

Au-delà de ces supports, la 3CO a souhaité être encore davantage à l'écoute de ses concitoyens mais aussi faire preuve de sensibilisation et de pédagogie pour une démarche de planification unique sur la 3CO et une première à l'échelle de l'île, en mobilisant des outils bien spécifiques qui seront déclinés dans le présent document.

Dans le cadre du respect de la délibération définissant les modalités de concertation, des outils d'information et de concertation ont été mis en œuvre, afin de permettre à l'ensemble de la population d'exprimer ses remarques, observations sur le projet et de prendre connaissance de l'avancement du dossier et des pièces dont il est composé.

1.2 Les outils de concertation en continu :

1.2.1 L'affichage des délibérations :

Conformément aux exigences d'affichage et de publicité, la 3CO a opéré l'affichage de l'ensemble des délibérations à l'hôtel communautaire de la 3CO. Les mesures de publicité ont quant à elles été également respectées et notifiées

1.2.2 L'information dans la presse :

Lors la procédure d'élaboration du PLUi (avec un temps de pause pendant les confinements et périodes de couvre-feu), des informations ont été diffusées dans la presse locale sous forme papier et dématérialisées sur les sites respectifs. Ces communications ont pris la forme d'articles et d'annonces. Elles ont permis de faciliter l'accès aux temps d'informations, d'échanges et de concertation spécifiques qui se sont tenus au cours de la procédure. Près de 3 articles ont été réalisés spécifiquement :

- ✓ 3 articles de presse sur la démarche de PLUi et la concertation au début de la procédure
- ✓ Nombreux articles concernant l'état d'avancement des projets d'aménagement et d'urbanisme sur la 3CO (articles parallèles à la démarche de PLUi-h)

Date	Organisme	Titre de l'article / sujets abordés
La démarche d'élaboration du PLUi-h et sa concertation		

15 Mai 2019	Les Nouvelles de Mayotte	d'études en charge du PLUi, des journées de lancement...
14 Mai 2019	Les Nouvelles de Mayotte	Des plans à l'Ouest : élaboration du document, les objectifs du document, le calendrier et la déclinaison de l'étude
13 Mai 2019	Flash Info	3CO : un projet à l'échelle de l'intercommunalité : la démarche et son contenu, la concertation avec les acteurs et forces vives du territoire

1.2.3 L'information dans les bulletins municipaux

Les communes diffusent leurs informations par le biais de bulletins dématérialisés, c'est donc à travers le site internet respectif de chaque commune que la transmission des informations a pu se réaliser.

Les articles dans les bulletins municipaux ont permis d'apporter des éléments de méthodologie et des éléments explicatifs auprès de la population, mais aussi sur les outils de concertation ou les moyens d'informations dont pouvaient disposer les administrés, comme l'appel à la réunion publique sur le site de Chiconi par exemple. <https://www.villedechiconi.fr/pratique/actualites/actualites-communiquer/3-reunion-publique-plui-h-de-la-3co-a-chiconi>

1.2.4 L'information sur le site internet de l'intercommunalité.

Dès les premiers mois de lancement de la procédure, la 3CO a mis en ligne des informations sur la démarche de PLUi. De la même manière, une information dédiée spécifiquement à la concertation a été mise en place, permettant de prendre connaissance au fur et à mesure de l'évolution du projet.

Le site internet a permis de présenter la démarche et les étapes du PLUi ainsi que les objectifs, les acteurs qui concourent et ont concouru à son élaboration.

Il a été alimenté tout au long de la procédure d'élaboration du PLUi et a tenu le public informé de l'état d'avancement de la procédure, tout en affichant clairement la présence et la disponibilité du service urbanisme pour évoquer le sujet.

1.2.5 Mise à disposition des registres

Méthodologie et bilan quantitatif : Par délibération du 8 Avril 2017, la 3CO a prescrit l'élaboration de son PLUi-h et défini les modalités de la concertation par délibération de juillet 2019, aux prémices de la réalisation de la procédure. Celle-ci a été affichée en mairie et publiée aux annonces légales. Dans le même temps, le site internet de la 3CO a précisé les modalités de la concertation.

Des lectures et analyses du registre ont été mises en place à partir du début de la phase réglementaire (jusqu'à l'arrêt du PLUi). Le débat du PADD étant réalisé, les analyses du registre ont permis d'alimenter le projet intercommunal, tant que ces dernières n'allaient pas à l'encontre du cadre réglementaire dans lequel s'exprime le projet et respectaient les principes du PADD.

Fin novembre 2022, 20 participations ont été recensées. L'ensemble des participations ne concerne pas le PLUi de manière directe. Une réunion spécifique de traitement des demandes a été réalisée en interne.

OBJET DES OBSERVATIONS : Les observations se répartissent sur les thématiques suivantes :

- 14 demandes de modification de zonage sans gain de constructibilité.
- 5 demandes de mise en constructibilité d'une parcelle non constructible.
- 1 demande de renseignements

Ainsi sur les 20 courriers papier recensés, toutes les demandes ont reçu une confirmation de lecture et ont été analysées lors de la séance de travail avec le service urbanisme et le bureau d'études.

PRISE EN COMPTE : Une part des demandes seulement a permis d'améliorer le document de planification, en attirant l'attention sur des thématiques spécifiques ou générant des ajustements en lien avec les PLU antérieurs (retour d'expérience du document). Elles ont pu être prises en compte lorsqu'elles n'allaient pas à l'encontre du projet d'aménagement ou lorsqu'elles amélioraient le projet d'aménagement.

Pour autant, les demandeurs ont été invités à réitérer leur demande au regard du projet de nouveau document de planification qui intègre de nouvelles exigences législatives et orientations de projet et cela pendant l'enquête publique.

Pendant l'ensemble de la procédure d'élaboration du PLUi, les agents du service urbanisme de la communauté de commune du centre Ouest, se sont tenus à disposition des administrés et porteurs de projet. Aux horaires suivants :

- ✓ Du lundi au vendredi de 07h30 à 12h00/ 13h30 à 16h30
- ✓ Le vendredi : de 7h30 à 11h30

Le service est également disponible par courriel, courrier et téléphone.

La présence du service urbanisme à l'ensemble des réunions, y compris les réunions publiques et ateliers a été assurée par la responsable du service urbanisme, et plus ponctuellement par la chargée du PLUi-H. Tout récemment, un renfort de l'équipe urbanisme a été réalisé avec une création de poste.

Plusieurs sorties terrain ont été organisées en complément de la réunion de lancement entre le bureau d'études et le service urbanisme sur des thématiques spécifiques : densité, déplacement doux, risques.... De la même manière, de nombreuses réunions techniques sont venues compléter les sorties terrain.

1.3 Les outils de concertation évoluant au cours de la procédure

1.3.1 La réunion publique et l'affichage public

Le projet d'élaboration a fait l'objet d'une réunion publique en phase de PADD. Cela a permis de décliner l'ensemble du diagnostic et du projet d'aménagement et sa spatialisation. Cette réunion a également été l'occasion de détailler la procédure et les moyens pour la population de s'exprimer ou de s'informer. Les échanges à la réunion publique ont surtout permis d'aborder la notion même d'intercommunalité, encore nouvelle dans les esprits mais nécessaire pour la bonne compréhension de la démarche de PLUi.

Elle s'est déroulée en extérieur le 25 janvier 2020 en matinée et a permis de rassembler près de 40 personnes sur la place publique « SICOTRAM » de Chiconi.

L'ensemble de la présentation était traduit en direct en Shibouchi pour une meilleure transmission des informations. Un affichage annonçant la réunion publique a été réalisé sous la forme ci-contre pour les panneaux lumineux, les écrans et format papier.

En fin de réunion, les élus et services de la 3CO ont répondu aux informations complémentaires.

La réunion publique a été filmée dans son intégralité et retransmise sur YouTube et relayé par des communes sur leur site internet.

Lien pour consultation : <https://youtu.be/BfshouDsMFI>

1.3.2 Les ateliers de concertation

A de nombreuses reprises et aux étapes clefs de la procédure de PLUi, la 3CO s'est engagée dans un grand nombre d'ateliers visant à la fois une sensibilisation autour des sujets en lien avec l'urbanisme (densité, instruction, développement informel, risques et urbanisme...) mais aussi une co-construction du projet.

Il ne s'agit pas ici de retracer l'ensemble des ateliers et des réunions réalisées, mais de montrer que la 3CO a décidé ;

- 1/ de transcrire le projet de territoire dans un document de planification opérationnelle
- 2/ d'associer les forces vives du territoire afin de multiplier les points de vue et ouvrir la construction participative de ce projet.
- 3/ de concerter largement sur les phases décisives du document.

La finalité de ces conversations du territoire consistait à construire collectivement le projet territorial, en débattant sur des points clefs du futur PLUi, contribuant ainsi à enrichir le projet communal. Le compte-rendu des différents ateliers reste disponible auprès des services de la 3CO. 3 ateliers ouverts à l'ensemble des forces vives du territoire (personnes publiques associées, acteurs économiques, acteurs de l'immobilier et de l'aménagement, associations.) ont été réalisés. Il est important de noter que l'ensemble des ateliers a fait l'objet d'une restitution poussée auprès des participants et a permis d'affiner les choix du projet à chaque étape de sa construction, avant d'entamer la suite de la procédure.

- **L'atelier 1** a eu lieu le 25 octobre 2019, a rassemblé 31 personnes dont 2 représentants de personnes publiques associées. Il s'est agi de définir les enjeux du territoire et d'observer les tendances à l'œuvre sur la 3CO.
- **L'atelier 2** a eu lieu le 26 octobre 2019 ; il a rassemblé 21 personnes dont 3 représentants de personnes publiques associées. Il s'est agi de construire des scénarios qualitatifs de développement par groupes, selon les opportunités du territoire. Cet atelier a constitué la base la plus probante du PADD actuellement présenté dans le projet de PLUi.
- **L'atelier 3** a eu lieu le 14 décembre 2019, a rassemblé 21 personnes dont 1 représentant des personnes publiques associées. Il s'est agi de définir conjointement les critères de bon développement et de construction sur le territoire de la 3CO. Ces critères représentent aujourd'hui une base solide de définition des groupements bâtis et de l'enveloppe urbaine.
- **L'atelier 4** a eu lieu le 27 octobre 2021 et a rassemblé la nouvelle équipe d'élus communautaires et un acteur de l'aménagement. Il s'est agi ici de sensibiliser à la démarche de PLUi et réinterroger les axes du PADD au regard des orientations de la nouvelle gouvernance.

Comme évoqué en amont, de nombreuses réunions de travail ont été réalisées pour élaborer ce projet de PLUi. Il s'est agi de démultiplier les échelles afin de réaliser un aller-retour constant entre l'échelle de la parcelle à celle de la stratégie intercommunale.

Ainsi des réunions à l'échelon intercommunal comme communal ont été réalisées.

1.3.3 Les autres formes de communication jugées nécessaires

Communiqué radio : Afin d'informer et de mobiliser le plus grand nombre autour de cette démarche, la 3CO a également mobilisé le média radio.

Ainsi Mayotte 1ère a pu diffuser les informations transmises et mobiliser la population pour participer à la réunion publique :

Mr le Directeur,

Je vous prie de bien vouloir diffuser sur les ondes de la radio Mayotte 1^{ère} aux horaires prévus à cet effet, le communiqué suivant :

*« Dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H), le Président de la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO), Monsieur Zaïnoudine ANTOYISSA invite les habitants et les acteurs locaux (artisans, commerçants, agriculteurs, associations, socio-professionnels, propriétaires fonciers, porteurs de projets) des communes de Sada, Chiconi, Ouangani, Tsingoni, et Mtsangamouji à une **réunion publique** qui aura lieu **le samedi 25 janvier 2020 à partir de 9h à Chiconi, à la place Sicotram à Chiconi.***

A cette occasion il vous sera présenté la synthèse du diagnostic de la 3CO ainsi que le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), suivie d'un débat entre les élus et les participants pour enrichir le projet. »

Veillez recevoir, Monsieur le Directeur, mes respectueuses salutations.

1.3.4 Une part de la concertation avortée pour cause de pandémie

La 3CO avait l'ambition de mener un projet avec les collégiens du territoire en parallèle de la démarche de PLUi-H sur la thématique de la mobilité.

Si les travaux préparatoires, la mobilisation des acteurs (collège de Chiconi) ont été positifs et ont permis de construire le projet, la réalisation n'a quant à elle pas pu se dérouler du fait de la pandémie.

LA REUNION DE LANCEMENT

Une réunion de lancement a été spécifiquement mise en place lors de la procédure. Elle a amené l'intercommunalité à présenter son territoire et ses projets avec la vision des élus. Réunion déterminante pour le reste de la procédure, elle a permis de confronter les points de vue et de partir sur un point de partage des projets et des constats.

La réunion s'est déroulée sous la forme d'une séance plénière le 13 mai 2019, puis par 5 visites communales avec les élus des communes du 13 au 17 mai 2019.

Ses objectifs :

Permettre à la commission d'urbanisme de raconter son territoire et ses projets, de partager les thèmes qui lui semblent importants pour l'élaboration du PLUi.

Partager avec le bureau d'études une vision du territoire propre aux acteurs locaux, pour que la réalisation et l'écriture du diagnostic en émane.

Lancer la première phase de diagnostic du PLUi sur le terrain, en réunissant l'ensemble des acteurs concernés dans un cadre au formalisme allégé.

Elle a fait l'objet d'un compte rendu sous la forme d'un « carnet de route ».

Ces éléments ont constitué un fil rouge pendant la procédure. Cela a permis de PLUi en intégrant ou requestionnant des projets hérités au regard de la loi sur cette piste que l'intégration des risques en amont de toute réflexion de projet a pu être développée. En effet, le constat terrain récurrent a clairement fait évoluer les sites de projets initialement pensés.

SENSIBILISER PAR INTERNET ET LE MEDIA TELEVISION

Toujours dans l'optique de sensibiliser le plus grand nombre à la démarche de PLUi et des enjeux qui y sont liés, la 3CO a mis en place une vidéo sous forme de *motion design* qui a été diffusée sur le site internet de la communauté de communes, relayée via internet avec des extraits pour la télévision.

1.4 Réception et traitement des courriels et courriers

L'ensemble des contributions établies par courriels ou courriers a été intégré au registre et traité de la même manière que les participations au registre.

Comme décrit précédemment, ces éléments ont permis d'amender le projet. Il s'est agi avant tout de légers ajustements (périmètre d'emplacement réservé par exemple ou changement minime de zonage).

1.5 La méthode d'instruction et d'examen des demandes :

Les réserves portant sur des questions réglementaires ou sur le POA ont été examinées selon la méthode suivante :

1/ Dans le cas de la remise en question des grands cadres ou principes de la 3CO (EXEMPLE/ LES OBJECTIFS DU PADD), il n'y a pas de modification de projet si :

- Cela remet en cause la structure du PADD
- La demande est contraire à la loi ou risque de générer un contentieux
- Il y a risque de blocage technique ou juridique.

2/ Dans le cas de demande d'adaptation au contexte pour favoriser la mise en œuvre du projet communal (ajustement de zonage, etc..) : les demandes ont été prises en considération, sauf si des expertises importantes étaient nécessaires et incompatibles avec les délais du PLUi-H (exemple la demande du déplacement du village bas de M'Tsangamouji).

1.6 la collaboration politique avec les communes membres

- Toutes les communes membres ont été invitées à désigner un élu-référent du PLUi-H, ceci afin de faciliter la communication et de fluidifier l'information.
- La conférence des maires réunit, à l'initiative du Président de la 3CO, l'ensemble des maires des communes membres de la communauté de communes et leurs collaborateurs. Pour leur permettre de suivre le projet et s'exprimer, le PLUi-H a été inscrit à l'ordre du jour de cette instance à de nombreuses reprises :
 - Le 7 décembre 2017 Sur la définition des modalités de collaboration entre la Communauté des Communes du Centre Ouest et les Communes membres, pour l'élaboration du PLU intercommunal
 - Le 18 mai 2021 pour faire un bilan d'étape de la procédure et pour examiner le projet de zonage
 - Le 10 septembre 2021 pour aborder l'état d'avancement des travaux, les échéances à venir, ainsi que le premier compte rendu des OAP.
 - Le 26 novembre 2021 pour faire un point sur le PLUi-H et pour préparer l'arrêt.
 - Le 17 mai 2022 pour préparer de nouveau l'arrêt après le rejet de celui-ci par le conseil communautaire lors de sa séance du 16 décembre 2021.

1.7 La nature des retours et les réserves formulées par les communes

Globalement, les communes ont témoigné de leur adhésion aux principes de construction de la démarche. Le principe d'urbanisme de projet et les différents outils mis en place ont été appropriés.

Pour autant, quelques réserves peuvent être soulignées :

- ✓ Des demandes de création ou d'ouverture de zones **AU** qui ont été mises en perspective avec les dispositions des PLU en vigueur dans les communes membres ;
- ✓ Des demandes de modifications / d'évolution **de zones A, N**, rendues parfois complexes en raison du caractère sensible du site sur le plan environnemental (réservoir de biodiversité, zone humide) ou de contraintes (PPRN)
- ✓ Des demandes appuyées de révision à la hausse des comptes fonciers des communes membres, engendrant parfois des ralentissements, voire des situations de blocage de la procédure.

1.8 Association des Personnes Publiques Associées et Consultées (PPA – PPC)

Conformément aux articles L132-7 et L132-9 du Code de l'Urbanisme, les Personnes Publiques Associées, détaillées dans la délibération de prescription sont associées à l'élaboration du PLUi-H. Les Personnes Publiques Consultées sont associées si elles en font la demande.

Les PPA ont été invitées à plusieurs réunions aux stades du diagnostic, des enjeux et du PADD et pour le POA et le règlement.

Cette collaboration se poursuivra après l'arrêt et une réunion sera organisée assez rapidement afin de présenter l'ensemble du dossier de PLUi-H arrêté.

Cette collaboration a été renforcée avec certaines personnes Publiques Associées par des échanges et des réunions supplémentaires :

- ✓ Avec les services de l'État, notamment la DEAL, sur les sujets de fond et de doctrine
- ✓ Avec les services du Département, sur des questions relatives au SAR, en cours d'élaboration, mais également sur des sujets concernant des projets structurants portés par le Département et situés sur la 3CO.

Partie 2- Présentation du dossier de PLUi-H soumis à l'arrêt

1) La composition du dossier de PLUi-H

Le dossier de PLUi-H est constitué des documents suivants :

- **Le rapport de présentation** composé notamment du diagnostic socio-économique, du diagnostic foncier, de l'explication des choix retenus, de la justification du projet, de l'état initial de l'environnement et de l'analyse des incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** construit à partir des enjeux issus du diagnostic socio-économique et foncier, approfondi dans le cadre des conversations de territoire et qui se compose d'une partie «**Socle**» (projet global), qui décline les orientations générales pour le territoire couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi-H, et d'une partie «**axes, objectifs et actions**» qui détaille et traduit spatialement les priorités de mise en œuvre du projet
- **Les pièces réglementaires** qui comprennent un **règlement graphique** et un **règlement écrit**.

L'urbanisme de projet a ainsi été le fil conducteur de l'élaboration du règlement graphique. L'esprit des objectifs recherchés au travers de l'élaboration du règlement graphique a été d'harmoniser et de simplifier les règles ; de prendre en compte la diversité des territoires. C'est ainsi que l'occasion a été donnée à chaque commune d'arbitrer son règlement graphique dans le respect du PADD et sans entraver la priorité donnée à la maîtrise de la consommation foncière et à la protection des espaces sensibles.

Afin de tenir compte des spécificités locales et de la diversité des territoires, le règlement graphique découpe le territoire en 22 zones de différentes natures :

Zones Urbaines (U)	Zone UA : centralités urbaines historiques Zone UB : Extensions récentes Zone UE : Zones économiques Zone US : Zones d'équipement et de loisirs Zone UR : Zones de renouvellement Urbain et d'intervention urbaine prioritaire
Zones à Urbaniser (AU)	Zone AUh : Secteurs de développement urbain résidentiel Zone AUe : Secteur de développement économique Zones AU : Secteur de développement pour les services et les loisirs Zone AUt : Secteur de développement touristique Zones AUr : Secteur de recomposition urbaine Zone AUm : Secteur de développement d'envergure à vocation mixte Zone 2AU : Zone à urbaniser à moyen terme
Zones Agricoles (A)	Zone A : Zone Agricole
Zones Naturelles et Forestières (N)	Zone N : Zone Naturelle sensible Nh : secteur d'habitat diffus Zone NL : Zone Naturelle de Loisirs NLb : Plage permettant les aménagements légers NLt : Secteur naturel touristique ou de loisir aménagé permettant l'accueil du public Zone NE : Activités isolées NEc : Carrière NEs : Equipement public ou militaire Nep : Zone portuaire

- les **Annexes** indiquent à titre d'information les éléments figurant aux articles R151-51 à R151-53 du Code de l'Urbanisme. Une partie des annexes, notamment celles relatives aux servitudes d'utilité publiques sont dématérialisées.

L'ordonnance du 9 décembre 2013 relative à l'amélioration des conditions d'accès aux documents d'urbanisme et aux servitudes d'utilité publique (SUP) établit qu'à compter du 1er janvier 2015, tout gestionnaire de SUP transmet à l'Etat, sous format électronique, en vue de son insertion dans

le portail national de l'urbanisme, la servitude dont il assure la gestion. S'inscrivant dans cette dynamique de dématérialisation engagée au sein de la 3CO, le PADD comporte la liste des servitudes transmise par l'État dans le cadre du Porter à Connaissance, et indique les liens informatiques sur lesquels consulter les informations relatives aux servitudes mentionnées.

- Les **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** qui déterminent les principes d'aménagement dans certains secteurs et quartiers à enjeux en cohérence avec les orientations définies dans le PADD.

- Le **Programme d'Orientations et d'Actions (POA)** qui met en œuvre la politique de l'habitat du PLUi-H. Le POA comprend des orientations, un volet territorial sur chaque commune et un volet thématique qui décline les orientations sous formes d'actions à mettre en œuvre sur le territoire.

2) Les orientations du PADD et leur traduction dans le PLUi-H

Le projet de PLUi-H s'inscrit dans les objectifs définis par la Loi, lesquels sont notamment rappelés dans les articles L101-1 à L101-3 du Code de l'Urbanisme.

Plus particulièrement, le PLUi-H de la 3CO a défini les objectifs de l'élaboration du PLUi-H dans la délibération de prescription du 08 avril 2017. Ce sont ces objectifs qui ont guidé les choix inscrits dans le PADD et conduit la traduction du projet dans l'ensemble des pièces du dossier.

Le **PADD** qui a fait l'objet de débats au sein du conseil communautaire est articulé autour de 3 axes :

• **Axe 1** : *ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES MAHORAISES*

• **Axe 2** : *GARANTIR UN ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PÉRENNES POUR TOUS ET EN TOUTE SECURITÉ*

• **Axe 3** : *DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL*

La suite de l'exposé va présenter le lien entre les grandes orientations du PADD et leurs principales traductions dans le PLUi-H.

« ACCOMPAGNER LE BASCULEMENT DE LA 3CO DES 3 BAIES VERS L'INTERIEUR DES TERRES MAHORAISES » :

1.1 Un développement maîtrisé par des choix de projets exigeants et exemplaires

Cette orientation du PADD a guidé les choix vers une production de logements importante et répartie sur l'ensemble de la 3CO pour répondre à la transition démographique amorcée du territoire. Ce choix a clairement guidé le calcul des comptes fonciers attribués par commune.

Ces études ont notamment permis de veiller à la préservation de la qualité de l'espace public et des espaces intermédiaires qui font la qualité d'insertion du bâti mahorais, en préservant les arbres et la trame végétalisée de manière générale.

« GARANTIR UN ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PÉRENNES POUR TOUS ET EN TOUTE SECURITÉ »

2.1 garantir des choix d'implantation en toute sécurité pour tous :

Cette orientation forte du PADD a introduit le choix d'exclure de t
d'aléas fort, dans le respect du PPRN et limiter l'urbanisation au sein

2.2 Assurer une capacité d'accueil du territoire à court et long terme au cœur du château d'eau de Mayotte :

Cette volonté de lutter contre toute forme d'imperméabilisation des sols et d'optimiser les ressources est passé notamment par la fixation d'un objectif de modération de la consommation foncière de 30 % minimum par rapport aux tendances observées sur les dix dernières années et, par l'établissement d'**une moyenne de 50 logts/ha par opération de projet (mixte ou résidentiel) dans les secteurs stratégiques.**

« DÉVELOPPER L'ATTRACTIVITÉ DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL »

3.1 Accompagner le développement touristique au sein d'un espace fragile et convoité :

Dans le respect de cet objectif, les propositions mises en œuvre pour guider les choix de développement ont permis de prévoir la sécurisation et la mise en valeur du site de l'ancienne sucrerie de Soulou à travers une signalétique claire, une information pédagogique et l'aménagement du site.

3) Les incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement

Le PLUi-H est soumis à une **évaluation environnementale.**

Démarche itérative tout au long de la procédure, l'évaluation environnementale du plan local d'urbanisme intercommunal porte sur les effets du projet de planification urbaine, sur l'environnement dans son ensemble et permet d'interroger les décisions d'aménagement en amont de la réalisation de chaque projet.

L'évaluation environnementale répond à la directive européenne de juin 2001 dite « plans et programme » et à sa transposition dans le droit français par ordonnance du 3 juin 2004, du décret du 27 mai 2005 et de la circulaire du Ministère en charge de l'équipement du 6 mars 2006.

Base de travail et de démarche dans le cadre du projet de PLUi, la méthodologie mise en place a permis de choisir le scénario le moins impactant pour le territoire et de construire un projet basé d'abord sur l'évitement avant de voir les alternatives de réduction ou de compensation.

A propos du paysage et du patrimoine bâti, le PLUi-H s'engage à promouvoir des formes architecturales et des procédés de construction qui soient durables et économes en énergie, tout en répondant aux besoins de confort des ménages.

Pour ce faire, la 3CO accompagnera les ménages vers une rénovation et une construction individuelle respectueuse de l'environnement et adaptées au climat mahorais. Elle veillera également à ce que les constructions neuves, y compris les logements collectifs, répondent à des exigences de performance environnementales et thermiques, afin d'assurer la durabilité et le confort des logements construits.

Au regard de l'ensemble de ces éléments et du bilan de la concertation arrêté, il est proposé au Conseil communautaire :

- **De valider le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLUi-H tel qu'annexé à la présente délibération en application de l'article L.153-14 du Code de l'urbanisme**
- **De transmettre le PLUi-H arrêté pour avis, aux Communes membres de la communauté de communes du centre ouest, aux personnes publiques associées et**

consultées définies à l'article L132-7 et L132-9 du code de l'urbanisme, au code régional de l'habitat et de l'hébergement, à l'ONF (gestion forestière à Mayotte), à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF), et à la mission régionale d'autorité environnementale, ainsi qu'aux personnes publiques à l'initiative de la création d'une ZAC.

Ces avis devront être donnés dans un délai de trois mois, suivant la transmission du dossier ou de l'arrêt du projet, faute de quoi, ils seront réputés favorables ;

- **De mettre à disposition du public le dossier de PLUi-H arrêté au siège de la 3CO, situé, 1444 Avenue Zoubert ADINANI, Service Aménagement et Urbanisme selon les horaires suivants : de 8h -12h/13 h -16 h du lundi au jeudi et de 8h à 11h les vendredis, ainsi que sur le site internet de la communauté de commune du centre Ouest.**

Le projet de PLUi-H sera ensuite soumis à enquête publique. A l'issue de cette enquête, il sera demandé à chaque Commune de délibérer pour avis sur la prise en compte par la 3CO des éventuelles réserves et recommandations de la commission d'enquête et sur le projet de PLUi-H prêt à être soumis à approbation.

Le dossier, éventuellement modifié pour prendre en compte les réserves et les recommandations de la Commission d'Enquête et les avis des Communes, sera présenté au Conseil communautaire de la 3CO pour approbation, à la suite de quoi il sera tenu à disposition du public.

Décision

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L151-1 et suivants, L153-43, L153-44, et R. 151-1 à R. 151-55,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de la Construction et de l'Habitation,

Vu les documents d'urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire de la 3CO

Vu la délibération n°16 du Conseil communautaire en date du 08 avril 2017 prescrivant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme intercommunal valant Programme Local de l'Habitat et définissant les objectifs poursuivis

Vu la délibération n°25 en date du 18 juillet 2018 arrêtant les modalités de collaboration avec les Communes membres et de concertation auprès du public,

Vu le conseil communautaire du 16 décembre 2019 débattant du PADD,

Vu la conférence des maires du 26 novembre 2021,

Vu le projet de PLUi-H annexé à la présente délibération prête à être arrêté,

Le Conseil communautaire, entendu l'exposé de Monsieur le Président, après en avoir délibéré, à la majorité,

Décide

Article 1

De valider le bilan de la concertation et d'arrêter le projet de PLUi-H de la communauté de communes du centre Ouest tel qu'annexé à la présente délibération.

Article 2

De soumettre pour avis le projet de PLUi-H arrêté aux Communes membres conformément à l'article L153-15 du Code de l'Urbanisme, aux Personnes Publiques Associées et Consultées et aux organismes mentionnés aux articles L153-16, L153-17 et R104-23 du Code de l'Urbanisme.

Article 3

De tenir à disposition le projet de dossier de PLUi-H arrêté au s Avenue Zoubert ADINANI, Service Aménagement et Urbanisme selon les horaires suivants : de 8h -12h/13 h -16 h du lundi au jeudi et de 8h à 11h les vendredis, ainsi que sur le site internet de la communauté de commune du centre Ouest.

Article 4

D'autoriser Monsieur le Président de la communauté de commune du centre ouest à prendre tous les actes nécessaires à la poursuite du projet d'élaboration du PLUi-H de la communauté de communes du centre Ouest.

Article 5

D'informer que la présente délibération sera affichée pendant un mois au siège de la communauté de communes du centre ouest et dans les mairies des communes membres concernées conformément à l'article R153-3 du Code de l'Urbanisme.

Article 6

De rappeler que la présente délibération sera adressée à Monsieur le préfet de la Mayotte et publiée au recueil des actes administratifs.

Ainsi délibéré le 23/07/2022

Ont signé au registre les membres présents.

Pour extrait certifié conforme.

Fait à

Le Président,



Signé électroniquement par : Ibrahima SAID MAANRIFA
Date de signature : 02/08/2022
Qualité : Signature de PDF Président

M. IBRAHIMA Said Maanrifa
Président de la Communauté
des Communes du Centre Ouest