

ENQUÊTE PUBLIQUE

Du 17 janvier au 17 février 2023

Enquête publique portant sur l'élaboration du PLUI-H
de la Communauté des Communes du
Centre-Ouest



Communauté des communes du Centre-Ouest

RAPPORT – CONCLUSIONS – AVIS MOTIVES

De Monsieur Ali Madi

Commissaire Enquêteur

A. Sommaire

B. Rapport du commissaire enquêteur

C. Conclusions et avis motivés du commissaire enquêteur

D. Les annexes (Dossier à part, certaines pièces étant très volumineuses et lourdes)

A. Sommaire.....	2
B- RAPPORT DU COMMISSAIRES ENQUÊTEUR.....	5
Préambule - présentation	5
1. Généralités.....	7
1.1. Objet de l'Enquête Publique.....	7
1.2. Objet de la demande.....	7
1.3. Cadre juridique et réglementaire.....	8
1.4. Nature et caractéristique du projet.....	9
1.4.1. Contexte général/description.....	9
1.4.2. Caractéristiques principales.....	10
1.5. Composition du dossier de l'Enquête.....	11
1.5.1. Le dossier initial mis à disposition du public.....	11
1.5.2. Le dossier mis à disposition du public après demande de pièces par le commissaire enquêteur.....	12
2. Organisation et déroulement de l'Enquête.....	13
2.1. Dates et siège de l'Enquête.....	13
2.1.1. Décision du TA:.....	13
2.1.2. Entretien avec le Maître d'Ouvrage avant le début de l'enquête:.....	13
2.1.3. Entretien avec le MO durant la période de l'enquête.....	14
2.1.4. Entretien avec la MO après l'enquête:.....	15
2.1.5. Échanges par courriel.....	15
2.1.6. Échanges par téléphone.....	16
2.1.7. Choix des dates:.....	16
2.1.8. Demande de complément d'informations envoyée par mail.....	17
2.2. Publication et communication de l'Enquête :.....	17
2.2.1. Avant enquête :.....	17
2.2.2. Durant l'enquête :.....	17
2.3. Visite des lieux.....	17
2.4. Difficultés rencontrées :.....	18
2.4.1. Les difficultés qui n'avaient pas lieu d'être:.....	18
2.4.2. Les autres difficultés :.....	21
3. Observations :.....	23
3.1. Observations/Avis et autres courriers des partenaires et organismes associés :.....	23
3.1.1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA):.....	23
3.1.1.1. Commune de Sada:.....	23
3.1.1.2. CDPENAF:.....	23
3.1.1.3. Conseil Général de Mayotte:.....	24
3.1.1.4. Office National des Forêts (ONF):.....	25
3.1.1.5. La Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Forêts (DAAF), service	

SDTR:.....	26
3.1.1.6. Etablissement Public Foncier et d'Aménagement (EFPAM):.....	27
3.1.1.7. Commune de M'tsangamouji:.....	27
3.1.1.8. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale:.....	27
3.1.1.9. Le Préfet de Mayotte M. Thierry SUQUET:.....	31
3.1.1.10. L'ABF:.....	32
3.1.1.11. Rectorat de Mayotte:.....	33
3.1.1.12. Représentant du ministère de la défense:.....	33
3.1.1.13. L'ARS:.....	34
3.1.2. Observations portées par les PPA sur les registres:.....	38
3.1.2.1. Commune de Sada.....	38
3.1.2.2. Commune de Chiconi.....	38
3.1.2.3. Commune de Tsingoni.....	39
3.1.2.4. Commune de Ouangani.....	39
3.2. Courrier reçu par le CE:.....	41
3.3. Observations portées sur registre :.....	41
3.3.1. Régistre de la commune de M'tsangamouji.....	41
3.3.2. Régistre de la commune de Ouangani.....	44
3.3.3. Régistre de la commune de Chiconi.....	46
3.3.4. Régistre de la commune de Sada.....	49
3.3.5. Régistre de la commune de Tsingoni.....	52
3.3.6. Régistre du siège de la 3CO.....	56
3.3.7. Régistre électronique.....	63
3.4. Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations et courriers.....	69
4. Appréciation du CE sur le dossier et investigations.....	71
4.1. Analyse du CE sur :.....	71
4.2. Investigation du CE.....	72
4.2.1. Bilan des entretiens.....	72
4.2.2. Visite des lieux.....	72
5. Examen des observations.....	73
5.1. Traitement des observations du public.....	73
5.2. Examen du mémoire en réponse du MO.....	74
5.3. Bilan des observations.....	74
C- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	76

B- RAPPORT DU COMMISSAIRES ENQUÊTEUR

Préambule - présentation

Maître d'Ouvrage(MO) : Communauté des Communes du Centre-Ouest (3CO)

La Communauté des Communes du Centre-Ouest (3CO), créée le 31 décembre 2015 pour une durée indéterminée, est un établissement de coopération intercommunale à fiscalité propre entre les communes de Chiconi, M'tsangamouji, Ouangani, Sada et Tsingoni.

Comme indiqué dans ses statuts, article 4, la 3CO a des compétences obligatoires:

- Aménagement de l'espace pour la conduite d'actions d'intérêt communautaire
 - Réalisation et suivi des documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme, schéma de cohérence territoriale), des schémas de secteur, des zones d'aménagement concerté et des zones d'aménagement différé.
 - gestion des autorisations d'urbanisme et des droits de préemption.
- Développement économique et touristique
 - création, aménagement, entretien et gestion des zones d'activités industrielles, tertiaires, artisanales, touristiques, portuaires ou aéroportuaires;
 - politique locale du commerce et soutien aux activités commerciales d'intérêt communautaires;
 - aides directes ou indirectes aux activités économiques dans la limites des dispositions prévues par la loi;
 - syndicat d'initiative ou office de tourisme;
 - opérations touristiques.
- Aménagement, entretien et gestion des aires d'accueil des gens de voyage
- Collecte et traitement des déchets des ménages et déchets assimilés

La 3CO a des compétences optionnelles comme:

- Création, aménagement et entretien de la voirie d'intérêt communautaire
- Politique du logement et cadre de vie
 - mise en place d'un service habitat pour inciter à la création ou à la réhabilitation de logements ou d'habitation;
 - opérations d'intérêt communautaire en faveur de l'habitat collectif pour l'accueil de personnes âgées;
 - mise en place de services à la personne d'intérêt communautaire.
- Protection et mise en valeur de l'environnement

- actions de préservation de l'environnement et de restauration écologique;
- création, aménagement et entretien des circuits de randonnées pédestres, équestres et VTT d'intérêt communautaire.
- Actions dans les domaines sportifs, culturels et de l'enseignement
création, gestion et entretien des infrastructures culturelles, sportives, de loisirs et d'équipements pré-élémentaires et élémentaires et des services dédiés à la petite enfance (0-3 ans) d'intérêt communautaire.
- Politique de la ville
 - diagnostic du territoire et définition des orientations du contrat de ville;
 - animation et coordination des dispositifs contractuels de développement urbain, de développement local et d'insertion économique et sociale ainsi que des dispositifs locaux de prévention de la délinquance;
 - programme d'action défini dans le contrat de ville.

La 3CO a aussi des compétences facultatives:

- Nouvelles technologies de l'information et de la communication (NTIC)
 - création d'un service informatique intercommunale pour la conception, l'installation et l'entretien des équipements informatiques et des réseaux de la communauté des communes et de ses communes membres

Son siège social est situé au 1444 avenue Zoubert Adinani, BP 35, Mroalé, 97680 Tsingoni Mayotte.

Les personnes référents auprès des différentes institutions :

- ⇒ Madame Fairouz AHAMADA, chargée de la planification et habitat;
- ⇒ Madame Roukia ATTIBOU, responsable urbanisme.

Commissaire enquêteur :

Monsieur Ali MADI, désigné par **décision du Tribunal Administratif n°E22000003 /97** du 25 août 2022 (annexe n° 01) et chargé par Arrêté du président de la 3CO, du 30 novembre 2022, avec comme numéro d'enregistrement à la Préfecture de Mayotte n° 976-200059871-20221230-0132_2022-AR (annexe n° 02) portant organisation de l'enquête publique portant sur l'élaboration du PLUI-H de la Communauté des Communes du Centre-Ouest, rapportent ce qui suit :

1. Généralités

1.1. Objet de l'Enquête Publique

L'objectif principal est de permettre à la 3CO de réaliser son plan local d'Urbanisme intercommunal, qui est une compétence obligatoire selon l'article 4-1-1 de son statut.

1.2. Objet de la demande

Les objectifs poursuivis par l'élaboration du PLUi sont les suivants:

- accompagner le basculement de la 3CO des 3 baies vers l'intérieur des terres mahoraises
 - un développement maîtrisé par des choix des projets exigeants et exemplaires;
 - inventer de nouveaux rapports entre les villages originels - les 3 baies et les terres intérieures;
 - redonner une place centrale au rôle du village dans les fonctions quotidiens;
 - inscrire les corridors écologiques et leurs composantes comme la structure d'accueil du projet.
- Garantir un accueil du développement dans des conditions pérennes pour tous et en toute sécurité
 - inscrire le foncier disponible comme patrimoine intercommunal garant de la qualité d'accueil;
 - permettre une installation pour tous sur la 3CO par une politique foncière active;
 - garantir des choix d'implantation en toute sécurité pour tous;
 - assurer une capacité d'accueil du territoire à court et long terme;
 - assurer l'accessibilité au territoire des pôles de Combani et Barkani générateurs de déplacements par des solutions de mobilités adaptées.
- développer l'attractivité de la 3CO basée sur son capital paysager, agricole et environnemental
 - inscrire la 3CO comme ambassadrice de la filière agricole de Mayotte;
 - accompagner le développement touristique au sein d'un espace convoité et fragile;

- en lien avec les autres activités économiques en s'appuyant sur le potentiel propre au territoire.

1.3. Cadre juridique et réglementaire

- ✓ enregistrée le 22/08/2022, la lettre par laquelle monsieur le Président de la 3CO demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet: Projet de plan local d'urbanisme intercommunal -PLUi);
- ✓ Code de l'environnement et notamment ses articles L. 123-1 et suivants;
- ✓ Code de l'urbanisme;
- ✓ Loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000;
- ✓ Décret n° 85-453 du 23 avril 1985 pris pour l'application de la loi du 12 juillet 1983;
- ✓ Décret n° 2001-260 du 27 mars 2001;
- ✓ Les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2022.
- ✓ Code général des collectivités territoriales;
- ✓ Délibération du conseil communautaire en date du 8 avril 2017 prescrivant l'élaboration du plan local d'urbanisme intercommunal valant plan local d'habitat;
- ✓ Délibération n° 25 du 18 juillet 2018 fixant les modalités poursuivis et définissant les modalités de la concertation;
- ✓ Débat au sein du conseil communautaire en date du 2 mars 2022 sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable;
- ✓ Délibération du conseil communautaire en date du 23 juillet 2022 tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de Plan Local d'urbanisme intercommunautaire valant Plan Local d'Habitat;
- ✓ Avis de l'Etat et des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 153-16 à L. 153-18 du code de l'urbanisme;
- ✓ Avis du MRAe- 2022- AMAY1 de la Mission régionale de l'autorité environnementale de Mayotte du 30 novembre 2022;
- ✓ Observations de la commission départementale de protection des espaces naturels, agricoles, et forestiers du 7 octobre 2022;
- ✓ Décision du Tribunal Administratif n°E22000003 /97 du 25 août 2022 (annexe n° 01), désignant monsieur Ali MADI en qualité de

commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à l'élaboration du PLUi-H de la Communauté des Communes du Centre-Ouest;

- ✓ Arrêté du Président de la 3CO, du 30 décembre 2022, avec comme numéro d'enregistrement à la Préfecture de Mayotte n° 976-200059871-20221230-0132_2022-AR (annexe n° 02), soumettant le PLUi-H à enquête publique.
- ✓ Pièces du dossier du PLUi-H de la Communauté des Communes du Centre-Ouest soumis à l'enquête publique;

1.4. Nature et caractéristique du projet

1.4.1. Contexte général/description

Mayotte, île française dans le canal du Mozambique est en pleine mutation structurelle, dont son administration avec sa départementalisation en 2011 et sa rupéisation en 2014. Dans cet élan, la Communauté des Communes du Centre Ouest (3CO) a été créée le 31 décembre 2015. La 3CO est en phase de montée en compétences, de prise en main et de déploiement de ses différentes compétences. Dans ce cadre, elle souhaite arrêter son premier PLUi, en conformité de l'article 4-1-1 de son statut, qui d'ailleurs sera le premier PLUi à Mayotte.

Ce PLUi doit relever plusieurs défis, dont:

La croissance démographique qui est galopante avec une population très jeune et précaire. Une explosion démographique qui pose la question de la capacité d'accueil, notamment dans l'habitat. Il y a une suroccupation chronique des logements et une insalubrité qui demeure préoccupante. Un foncier difficile à mobiliser et qui se fait de plus en plus rare, qui génère une mutation des formes de l'habitat : montée dans les étages, construction de l'ensemble de la parcelle disponible. Une accession à la propriété via la construction individuelle, mode traditionnel d'occupation des logements, de plus en plus difficile et générant le développement de la location. Une absence de logements sociaux qui rend difficile l'accès au logement pour les plus précaires, et qui favorise le développement de l'habitat informel et des taudis. Des aides pour l'accès et le maintien dans le logement peu mobilisés et qui peinent à atteindre la population. Des solutions de résorption de l'habitat insalubre, indigne et informel après coup, très coûteuses. Une ingénierie sous-dimensionnée par rapport aux besoins d'instructions et de contrôles et qui génère un développement spontané de l'habitat en dehors

de tout contrôle réglementaire. Un réseau d'acteurs qui doit se structurer autour de la question de l'habitat et du logement pour débloquer les situations et éviter les développements illégaux.

La plage, un espace qui prend de plus en plus sa vocation d'espace public, et qui demande des aménagements. Une prise de conscience du potentiel apporté par le lagon. Un développement urbain qui regarde au maximum vers le littoral, et qui pose la question de la préservation des paysages et de l'exposition aux risques. Un développement urbain qui menace de plus en plus les espaces agricoles de grande qualité et l'ensemble de l'équilibre écologique mahorais. Une connectivité des milieux naturels entre eux mis à mal et pour certains avec des points de non retour.

Le capital de la 3CO encore bien visible mais fragile : le paysage et particulièrement la frange littorale. Des équipements insuffisants au regard du besoin actuel et futur. Des besoins d'évolution des équipements peu anticipés et rendant complexes les extensions. Une dépendance alimentaire et énergétique croissante. Une dépendance à l'agglomération de Mamoudzou pour les services et l'emploi qui génère des situations de saturation des infrastructures de transports. Une croissance de la motorisation des ménages qui appelle la mise en place de solutions en termes de stationnement. Un développement lié entre trame viaire et habitat : une trame viaire qui influence la localisation des secteurs de développement de l'habitat, et inversement une trame viaire qui tente de rattraper l'urbanisation éparse. Un développement économique et commercial encore peu structuré et peu lisible sur la 3CO. Une armature urbaine, démographique et économique qui évolue au profit des villages intérieurs.

1.4.2. Caractéristiques principales

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) est la référence locale en matière de réglementation de l'urbanisme.

Ses règles s'additionnent au Code de l'Urbanisme, aux différentes servitudes d'utilité publique s'appliquant sur des secteurs à enjeux (abords des Monuments Historiques, secteur couvert par un Plan de Prévention des Risques (en cours), etc.)

Le PLUi a été élaboré selon une logique progressive : - un temps de partage des enjeux du territoire : le Diagnostic ; - la définition d'une ligne de conduite politique pour répondre à ces enjeux : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ; - la traduction de ces orientations

générales en pièces juridiques opposables : le règlement écrit, le règlement graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) comporte un volet Habitat, le rendant davantage opérationnel sur la question du logements et de la filière habitat de manière générale.

1.5. Composition du dossier de l'Enquête

1.5.1. Le dossier initial mis à disposition du public

Les pièces mises à disposition du public en version papier et celles mises à disposition sur le site internet ont parfois eu des noms légèrement différents et leur agencement n'a pas été le même. Par exemple, les avis des PPA étaient dans un classeur à part dans la version papier alors que dans la version informatique, ils étaient dans le dossier 12 - les pièces administratives. Cela a parfois perubé l'accès à l'information pour certaines personnes.

- ✓ arrêté du Président de la 3CO, du 30 décembre 2022, avec comme numéro d'enregistrement à la Préfecture de Mayotte n° 976-200059871-20221230-0132_2022-AR, soumettant le PLUi-H à enquête publique (annexe n° 02);
- ✓ résumé non-technique (annexe n° 03);
- ✓ délibération n°48 en date du 27 juillet 2022, portant bilan de la concertation et arrêt du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Programme Local de l'Habitat (PLUi-h) (annexe n° 04);
- ✓ délibération n°33-2019, du 09/07/2019, portant complément de délibération relative à l'élaboration du PLUi-H sur le volet concertation (annexe n° 05);
- ✓ délibération n° 08 avril 2017 ayant pour objet - PRESCRIPTION-PLUI (annexe n° 06);
- ✓ délibération - extrait n° 25 du 18 juillet 2018 ayant objet - délibération complémentaire PLUi (annexe n° 07);
- ✓ Avis PPA (annexe n° 08);
- ✓ POA (annexe n° 09);
- ✓ OAP (annexe n° 10);
- ✓ Règlement écrit (annexe n° 11);
- ✓ Justification du projet (annexe n° 12);
- ✓ Diagnostic territorial (annexe n° 13);
- ✓ Emplacement réservé (annexe n° 14);

- ✓ Zonage communal (annexe n° 15);
- ✓ Cartes zoomées (annexe n° 16);
- ✓ Zonage intercommunal (annexe n° 17);
- ✓ Bilan de concertation (annexe n° 18);
- ✓ PADD (annexe n° 19);
- ✓ "Annexe 1" (annexe n° 20);
- ✓ "Annexe 2" (annexe n° 21);
- ✓ Avis de presse (annexe n° 22);

1.5.2. Le dossier mis à disposition du public après demande de pièces par le commissaire enquêteur

J'ai demandé à avoir des cartes plus lisibles où les riverains peuvent facilement identifier les numéros de parcelles.

En parallèle, j'ai demandé des points d'accès internet (ordinateurs) à chaque lieu de permanence.

La 3CO a saisi les communes pour les points d'accès internet et a mis un ordinateur pour le public à son siège. En parallèle, elle m'a prêté un ordinateur pour mes permanences. Sur ces ordinateurs, les riverains pouvaient avoir accès à des plans détaillés.

Cette solution est moyennement satisfaisante, puisque le public qui se déplacerait sur les autres sites en dehors de mes permanences pouvaient ne pas avoir accès à des cartes lisibles, à moins de se déplacer au siège de la 3CO.

2. Organisation et déroulement de l'Enquête

2.1. Dates et siège de l'Enquête

2.1.1. Décision du TA:

Décision du TA n° E22000003 /97 du 25 août 2022 désignant Monsieur Ali MADI en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative au projet de plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi) de la 3CO (annexe n° 01).

2.1.2. Entretien avec le Maître d'Ouvrage avant le début de l'enquête:

Nous nous sommes entretenus à plusieurs reprises, au siège de la 3CO, pour la mise en place de l'enquête publique et définir les modalités de l'enquête publique, dont le choix des dates. La 3CO avait demandé, au Tribunal Administratif de Mayotte, de nommer un commissaire enquêteur en avance pour s'assurer de la disponibilité de celui-ci quand le dossier de l'enquête publique sera prêt. En effet, à la date de la nomination du commissaire enquêteur, la 3CO attendait les avis de l'État, des personnes publiques associées ou consultées conformément aux articles L. 153-16 à L. 153-18 du code de l'urbanisme et de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale de Mayotte.

- ✓ La première réunion a eu lieu le **jeudi 22 septembre 2022**;
- ✓ La seconde réunion a eu lieu le **mercredi 28 décembre 2022**.

Entre temps, nous échangeons au téléphone, puisque nous nous étions mis d'accord, à la réunion du jeudi 22 septembre 2022, que l'enquête pourrait débuter en novembre 2022 et donc de nous revoir au mois de novembre 2022.

Lors de la réunion du **mercredi 28 décembre 2022**, la 3CO a confirmé avoir reçu les avis attendus et pour les personnes qui n'ont pas émis d'avis, les délais étaient passés. Aussi, l'enquête pouvait commencer. La 3CO m'a proposé de rencontrer le bureau d'études chargé du dossier. J'ai répondu que le plus important pour moi est d'avoir le dossier, d'en prendre connaissance, et seulement après que je pourrais préciser si j'ai besoin de pièces complémentaires ou de rencontrer telles ou telles personnes. Le dossier, bien volumineux,

n'était pas encore imprimé, la 3CO m'a remis une clef USB avec des éléments dedans.

Lors de cette réunion, la 3CO m'a fait remarquer que **le Tribunal Administratif de Mayotte aurait pu nommer une commission d'enquête**, comme c'est une première (PLUi) pour la 3CO et pour Mayotte et au vu du volume du dossier et des enjeux. **J'ai répondu que c'était à la 3CO de demander cette commission d'enquête, qu'il n'est pas trop tard pour la demander.** En revanche, me concernant, **je ne pourrai être disponible qu'au mois de mai 2023.** La 3CO a répondu que les projets prennent du retard, que c'est le bon moment concernant les élus.

La 3CO a proposé de tenir **une permanence par semaine par commune pendant un mois, soit 20 permanences en tout en un mois.** J'ai répondu que j'avais d'autres obligations, dont des obligations professionnelles, que je suis déjà sur une autre enquête, et que les délais étaient trop courts pour moi. Aussi, j'ai proposé de vraiment réfléchir sur **leur réflexion sur la nécessité d'une commission d'enquête ou de faire l'enquête à partir du mois de mai 2023 sur deux mois.** Cela permettrait de bien sécuriser réglementairement l'organisation de l'enquête publique. **Et si le mois de mai 2023 est trop loin pour la 3CO, de voir avec un autre commissaire enquêteur.**

Nous avons abordé la question de la **communication.** La 3CO m'a précisé qu'elle a un **site internet dédié pour l'enquête**, que le site est prêt. Il aurait des **spots radios et télévisés pendant 15 jours** pour permettre à chacun d'avoir l'information. Il y a déjà eu beaucoup d'échanges et de concertation avant l'enquête. La 3CO s'attend donc à ce que le public réponde présent. J'ai insisté pour que cette **enquête publique respecte de la réglementation, notamment l'affichage; l'accès aux dossiers; des salles qui peuvent accueillir des personnes à mobilité réduite, avec de la discrétion, une personne ou un groupe de personnes à la fois; la nécessité de points informatiques comme décrit par la réglementation sur l'organisation des enquêtes publiques.**

2.1.3. Entretien avec le MO durant la période de l'enquête

Durant l'enquête, nous avons beaucoup échangé au téléphone et par mail. Nous avons aussi organisé une réunion le **15 février 2023**, au siège de la 3CO, pour faire un premier bilan de l'enquête et préparer sa clôture et les suites à donner. La réunion a été très conviviale et nous

avons pu préciser l'organisation de la clôture de l'enquête, notamment la nécessité de récupérer les différents registres, de les ramener au siège de la 3CO, de clôturer aussi l'enquête publique électronique, la signature des registres. Nous avons aussi réfléchi sur le travail d'après, à savoir la rédaction du rapport et l'analyse des observations par la 3CO.

2.1.4. Entretien avec la MO après l'enquête:

A la suite de l'enquête, la 3CO et moi, avons échangé à plusieurs reprises.

Le 17 février 2023, nous avons clôturé l'enquête et en avons fait le bilan. Sur proposition de la 3CO, nous nous sommes mis d'accord que je leur laisse les registres pour les scanner. Ainsi, la 3CO peut commencer l'analyse des observations et son mémoire en retour.

Le 03 mars 2023, nous avons échangé par visioconférence au retour des congés de la Responsable Urbanisme de la 3CO. Nous avons précisé certains éléments réglementaires, le mémoire en retour, l'avancée de la rédaction du rapport.

Enfin, **le 30 mars 2023**, nous avons fait un dernier point en présence du bureau d'études. Il a surtout été question de la rédaction du rapport, des premiers enseignements des avis des PPA et des observations.

2.1.5. Échanges par courriel

Le nombre total de courriels est de 36. Ces échanges peuvent se regrouper en plusieurs catégories. Elles avaient pour objet de préciser certaines choses:

- ✓ Partage des éléments du dossier avant le début de l'enquête publique;
- ✓ Organisation de l'enquête (affichage, accès aux documents et aux salles);
- ✓ Déplacement (grève à la STM (permanence reportée), embouteillages et risque de retard);
- ✓ Accès aux observations envoyées dans la boîte mails;
- ✓ Accès aux registres scannés;
- ✓ Demandes de rendez ou confirmation de rendez-vous;
- ✓ Demandes de dossiers complémentaires (PLU des quatre communes);
- ✓ Insertion dans la presse;
- ✓ Demande de mémoire en réponse des observations;

- ✓ Transfert d'un mail d'un habitant (mail envoyé dans les délais mais pas à la bonne adresse);
- ✓ Report d'une permanence à cause de la grève de la STM;
- ✓ Clôture de l'enquête.

2.1.6. Échanges par téléphone

Le téléphone a été le moyen d'échange que nous avons le plus utilisé avec une trentaine de textos et près d'une quarantaine d'appels.

2.1.7. Choix des dates:

Arrêté du Président de la 3CO, du 30 décembre 2022, avec comme numéro d'enregistrement à la Préfecture de Mayotte n° 976-200059871-20221230-0132_2022-AR (annexe n° 02), soumettant le PLUi-H à enquête publique, avec dix permanences.

Les dates des permanences y sont prévues comme suites (classement par commune) :

Dates	Lieu	horaires
Le jeudi 26 janvier 2023	Mairie de Chiconi	09h à 12h
Le lundi 30 janvier 2023	Mairie de Chiconi	09h à 12h
Le lundi 23 janvier 2023	Marché couvert de M'tsangamouji	09h à 12h
Le jeudi 16 février 2023	Marché couvert de M'tsangamouji	09h à 12h
Le vendredi 20 janvier 2023	mairie de Ouangani	09h à 12h
Le jeudi 02 février 2023	mairie de Ouangani	09h à 12h
Le jeudi 19 janvier 2023	Mairie annexe de Mangajou	09h à 12h
Vendredi 01er février 2023	Mairie annexe de Mangajou	09h à 12h
Le vendredi 27 février 2023	Mairie de Tsingoni	09h à 12h
Le vendredi 17 février 2023	Siège de la 3CO à Mroalé - Tsingoni	09h à 12h

2.1.8. Demande de complément d'informations envoyée par mail

- ✓ Le 22 février 2022, j'ai demandé par mail les PLU en cours des communes de la 3CO qui m'ont été partagés le 28 février 2023 (annexe n° 23).
- ✓ Le 27 février 2023, j'ai demandé par mail un mémoire en retour par rapport aux observations des riverains; le zonage des cimetières; des précisions sur l'avenir des maisons qui sont dans les zones Naturelles. Lors de notre visioconférence du 3 mars 2023, La 3CO m'a précisé travailler dessus, que des précisions seront apportées.

2.2. Publication et communication de l'Enquête :

2.2.1. Avant enquête :

- ✓ Le journal de Mayotte du 02 janvier 2023 (annexe n° 25),
- ✓ Le journal de Mayotte du 09 janvier 2023 (annexe n° 26),
- ✓ Les nouvelles de Mayotte du 09 janvier 2023 (annexe n° 27),
- ✓ Affichage sur les lieux des permanences (annexe n° 28).

2.2.2. Durant l'enquête :

- ✓ Les nouvelles de Mayotte du 26 janvier 2023 (annexe n° 29),
- ✓ Affichage sur les lieux des permanences (annexe n° 28).

2.3. Visite des lieux

J'aurais vraiment souhaité faire des visites de sites. D'ailleurs, de nombreuses personnes m'ont sollicité lors de mes permanences et, pour certaines, l'ont écrit sur les registres pour demander des visites de leurs sites. Malheureusement, à mon grand regret, au vu des délais, je n'ai pas pu faire ces visites de sites.

Je recommande vivement à la 3CO de ne pas hésiter à visiter ces sites, accompagnée du bureau d'études chargé de ce PLUi-H. En effet, ces visites et l'analyse des enjeux de terrains peuvent améliorer le PLUi-H.

2.4. Difficultés rencontrées :

Les difficultés ont été nombreuses. Une partie relève de la "jeunesse" de l'institution 3CO, en construction comme Mayotte, d'ailleurs. **Mais, la majorité vient de timing. Le personnel de la 3CO était sur tous les fronts. C'était en fin d'année 2022 / début d'année 2023, période de vacances et de fêtes de fin et début d'année. Clairement, l'enquête a été précipitée.** Surtout que c'était une première (grosse enquête PLUi-H) pour la 3CO.

En général, il faut environ un mois entre le moment où le dossier est remis au Commissaire Enquêteur (CE) et la date de début d'enquête. Ce délai permet au Maître d'Ouvrage (MO) d'ajuster sa communication, dont l'affichage, la publicité dans les journaux, la vérification des salles par le CE, les échanges et demandes de pièces complémentaires entre le MO et le CE. Cette période est capitale pour la réussite de l'enquête et elle n'a pas été respectée.

Cette précipitation va générer les difficultés que nous allons détailler ici.

2.4.1. Les difficultés qui n'avaient pas lieu d'être:

✓ L'accès aux documents par le commissaire enquêteur:

Je n'ai eu accès aux documents que la veille de l'enquête publique, le lundi 16 janvier 2023, dans l'après-midi. Pourtant je n'ai cessé de réclamer ces documents, dès ma nomination en tant que commissaire enquêteur. D'ailleurs, le matin du 16 janvier 2023, je suis passé pour récupérer les documents, et la personne en charge du PLUi-H m'a répondu n'avoir fait imprimer que six (6) lots pour les permanences. La personne a appelé la boîte qui a dit ne pas pouvoir faire une copie en plus. La 3CO a fait le nécessaire, pour l'après-midi. **Cette difficulté à avoir accès aux documents a clairement mis en difficulté l'enquête publique, son organisation et mes rendus. En effet, je n'ai pas eu le temps de m'imprégner du dossier, ni pu demander des pièces complémentaires, ni fait des visites de terrain ou des investigations, ni même pu suivre correctement l'enquête.**

✓ **L'accès aux salles où étaient déposés les dossiers et le registre:**

Au vu des délais, lors de notre réunion du 28 décembre 2022, nous nous sommes mis d'accord de laisser la 3CO s'occuper de la réservation des salles auprès des communes. Elle m'a remis une liste de personnes ressources dans les communes en cas de besoin. Le 16 janvier 2023, je suis allé visiter les salles et rencontrer les personnes en charge de l'organisation de l'enquête dans les communes:

A Ouangani, on m'a confirmé que le dossier sera disposé dans la salle de délibération de la commune. C'est dans cette même salle, que se tiendraient les permanences. Or, le dossier était déposé dans le bureau du Chef d'équipe Technique, Superviseurs des travaux. A chacune de mes visites, le bureau était fermé à clef. Il fallait chercher la personne, qui ne comprenait pas pourquoi elle devait donner accès à son bureau au public. **Dans cette commune, le dossier était clairement difficilement accessible.**

A Sada, la salle, initialement prévue, était le bureau des élus. Mais, le dossier était plutôt déposé dans l'espace santé où se sont tenues les permanences. Lors de la deuxième permanence, le dossier était déplacé de salle. Après des échanges, le dossier a été remis dans la salle, mais certaines cartes avaient disparu. Je l'ai signalé par courriel à la 3CO qui a retrouvé les cartes. Pour l'accès aux documents, la salle était fermée à clef mais un personnel était à la disposition du public pour ouvrir la salle. **De façon générale, l'accès aux documents a été correct sur cette commune malgré les difficultés.**

A Chiconi, la salle initialement prévue avait aussi évolué. Les documents ont été déposés dans la salle de délibération où se sont tenues les permanences. **L'accès aux documents a été correct sur cette commune.**

A Tsingoni, les documents étaient prévus être déposés dans la salle de délibération. Or, cela n'a pas été le cas. Les dossiers auraient été déposés dans le bureau des adjoints. Lors d'une visite, le 06 février 2023, la clef du bureau était enfermée dans le bureau d'une employée de la commune, donc inaccessible. Et, la personne n'était pas disponible. **Donc, le dossier était clairement difficilement accessible.**

A M'tsangamouji, les documents étaient prévus être déposés **au marché couvert**. Or, cela n'a pas été le cas. Les dossiers étaient plutôt déposés **dans les bureaux des services techniques de la mairie, à l'étage**. Les dossiers étaient accessibles à l'accueil mais il n'y a pas

de salle prévue pour l'accès aux dossiers. Les permanences se sont bien tenues au premier étage du marché couvert. Lors de ma seconde permanence, le dossier n'était pas disponible. La chargée de l'urbanisme et de habitat était sur place. Quand je l'ai interpellée, elle est allée chercher les documents. **En plus clair, le lieu prévu pour la consultation du dossier était différent du lieu où se trouvaient réellement les dossiers, mais ça allait.**

Au siège de la 3CO, les documents étaient prévus être déposés dans la salle de réunion où devait se tenir la dernière permanence. **Lors de ma permanence du 17 février 2023, la 3CO m'a mis dans la kitchenette pour tenir ma permanence. La salle n'était pas du tout adaptée.** C'était la dernière permanence, la population s'était déplacée en masse. **Aussi, cette permanence s'est tenue de façon très dégradée.**

Ma conclusion, dans les communes de Sada et de Chiconi et au siège de la 3CO, les dossiers étaient accessibles par le public. A Ouangani, c'était compliqué. A Tsingoni, je ne peux pas me prononcer. A M'tsangamouji, il fallait se débrouiller. En revanche, les gens pouvaient toujours se rendre sur un autre site, notamment au siège de la 3CO si besoin.

✓ **L'affichage sur les sites:**

L'affichage a été fait en retard et pas forcément dans le formalisme de l'article R121-19 du Code de l'Environnement. La 3CO avait affiché ses propres modèles d'affiches (annexe n° 24). Et l'affichage, qui correspond à l'article cité plus haut, a été fait à l'ouverture de l'enquête avec des ajustements pendant l'enquête. En revanche, **la communication a été complétée par des spots radios et télévisés.** Et, surtout, les agents de la 3CO, communaux parfois et des élus, se sont attelés à communiquer auprès de certains publics pour se déplacer. Au point que je me pose des questions sur le public choisi.

En conclusion, l'affichage n'a pas respecté la réglementation, mais, ce manque peut se compenser par une communication radio, télévisée et téléphonique.

✓ **La mise à disposition du public d'un poste informatique:**

L'article L.123-12 du code de l'environnement précise qu'il faut mettre à la disposition du public un poste informatique pour qu'il ait accès au

dossier. J'ai relevé cette réglementation à la 3CO dès le départ. J'ai écrit un mail dans ce sens. La 3CO a écrit aux communes.

- ✓ Les cartes, mises à disposition du public et du commissaire enquêteur étaient peu lisibles et ne permettaient pas de répondre aux questions des riverains de façon satisfaisante. Suite à mon mail du 20 janvier 2023 (annexe n° 30), la 3CO m'a mis à disposition un PC portable avec des cartes lisibles. J'ai, par la suite, pu renseigner la population avec plus de justesse et répondre à leurs questions.

2.4.2. Les autres difficultés :

- ✓ Les permanences se sont déroulées les jours de semaine. Prévoir des permanences les week-ends aurait permis plus d'expressions de la part de la population, quoi que.
- ✓ La population mahoraise, pour une partie importante d'elle, ne maîtrise pas encore le français, mais parle plutôt le kibushi ou/et le shimaore. Des personnes se sont déplacées. **J'ai reçu près de 460 personnes, dont de nombreuses personnes âgées et une majorité de femmes.** Nous avons échangé. Certaines de ces personnes m'ont demandé de transcrire leurs observations sur les registres. La réglementation ne me le permet pas. Certaines voulaient écrire en caractère arabe, ce que la réglementation ne permet pas. J'ai juste pris note et je leur ai demandé de revenir avec un mémoire, courrier, ... ou avec une personne maîtrisant la langue française. Comme je l'avais proposé lors de notre première réunion du 22 septembre 2022, **cette difficulté peut être levée par des réunions publiques.**
- ✓ La majorité de la population qui s'est déplacée (plus de 80%) s'est déplacée parce que les agents de la 3CO ou des communes ou les élus leur ont dit de venir. La population mahoraise, comme les institutions d'ailleurs, n'a pas totalement intégré les documents de planification et les enquêtes publiques. Une communication adaptée à cette réalité, via les mosquées, le soir notamment, serait une aide non-négligeable pour la mobilisation de la population
- ✓ La route de Vahibé est sujette à de nombreuses agressions. Aussi, suivant la situation, je pouvais faire le trajet Mamoudzou-Tsingoni par Coconi.
- ✓ Je viens de Petite-Terre. L'accès à la barge est parfois très compliqué, surtout le matin. La possibilité de retards dans les permanences est élevée. Aussi, le temps de trajet est énorme pour une distance aussi

courte. En effet, je faisais de mon mieux pour partir de chez moi vers 06h45 et prendre la barge de 07h00 pour des permanences qui ne débutaient qu'à 09h00.

- ✓ Je devais tenir une permanence à la Mairie de Tsingoni le 27 janvier 2023. Or, il y a eu, ce jour-là, une grève au sein du Service des Transports Maritimes (STM) et les barges n'ont pas circulé le matin. **La permanence du 27 janvier 2023 a été annulée.** Sur demande de la 3CO, je l'ai tenue **le 15 février 2023.**

De façon générale, les difficultés ont été nombreuses, mais, grâce à la mobilisation et à la spontanéité de la chargée de la planification et habitat, elles ont, pour la majorité, trouvé des solutions convenables.

3. Observations :

3.1. Observations/Avis et autres courriers des partenaires et organismes associés :

3.1.1. Avis des Personnes Publiques Associées (PPA):

13 PPA ont donné leurs contributions.

3.1.1.1. Commune de Sada:

La commune de Sada, par délibération n°62/CS/2022 du 26 août 2022, a donné un *“un avis favorable au PLUi-H adopté par la 3CO en précisant bien que la commune demandera des modifications sur un certain nombre de zones pour la réalisation d'équipement d'intérêt général.”*

3.1.1.2. CDPENAF:

La CDPENAF, lors de la séance du 07 octobre 2022, par arrêté n°62/CS/2022 du 26 août 2022, a écrit ceci: *“La CDPENAF invite de manière **unanime** la 3CO:*

- *A présenter aux membres de la commission les données complémentaires concernant l'impact réel et précis PLUiH sur la consommation en Zone Agricole et Naturelle (ajout / perte).*
- *A préciser l'intérêt/objectif du secteur Nh (secteur d'habitat diffus) et la maîtrise du danger éventuel à provoquer un appel d'air pour d'air pour l'installation d'habitats illégaux anarchiques en zone N.*
- *A préciser la nécessité de déclasser certaines Zones A en Zones N et d'étudier la possibilité de créer un secteur en zone A, tenant compte des secteurs à risques mais permettant au maximum le maintien et la préservation d'espaces et d'activités agricoles respectant ainsi pour partie le schéma directeur de l'aménagement agricole et rural de Mayotte (SDAARM) mis en place en juin 2011.*

*Dans l'attente des pièces complémentaires l'avis de la CDPENAF concernant le PLUiH de la 3CO est **ajourné.**”*

3.1.1.3. Conseil Général de Mayotte:

Le Conseil Général, le 12 octobre 2022, par courrier N/REF/CD/DGA - ATDD/DAUPYT/KLA/2022 et V/REF/SG/DG/CDZI/2022 a émis un avis favorable au projet de PLUi-h. En effet, selon le Conseil Général *“le projet prend en compte de façon satisfaisante les grands enjeux du futur SAR.”* *“Cependant des impressions et risque juridique sur le règlement graphique et écrit devront être levés, afin d'éviter des contentieux”*.

L'annexe du courrier récapitule les observations du Département:

Règlement graphique:

L'emplacement réservé n°10 - parcelles AN295 et AN299: *“Sur le règlement graphique, il est mentionné que ce sont l'Etat et un privé qui sont bénéficiaires de l'emplacement. Or c'est le département qui en a fait la demande ... Le Département demande de rectifier cette erreur ...”*.

L'emplacement réservé n°88: *Le département demande ... de garder l'emplacement réservé n°88 que pour les parcelles AL85, 15 et AL92 pour la réalisation de la cité administrative départementale”*.

“Le Département demande la suppression des zones UB et US qui empiètent sur le parc forestier et le classement de ces deux espaces en Espace Boisé Classé (EBC)”.

“Le Conseil départemental demande que les espaces entre le SRF et la future cité administrative départementale et entre le SRF et le projet de l'extension du parc forestier ou arboretum (emplacement réservé n°11) soient classés en Espace Boisé Classé (EBC).

“En sommes, le Conseil départemental demande de classer le périmètre extrait de l'étude sur le projet “Agropolis” en zone US à l'exception du jardin botanique, du parc forestier et des autres espaces proposés en zone A et UB en EBC.”

Espace Boisé classé (EBC):

“Pour maintenir le caractère boisé et de réservoir de biodiversité du jardin botanique de Coconi et du parc forestier du SRF ainsi que les zones classées A et UB, citées ci-dessus, le Département demande le classement de ces zones en EBC, conformément aux dispositions du nouveau SAR ... Le Conseil Départemental souhaite également classer les baobabs malgaches de la plage de MLIHA en EBC, au

titre des arbres isolés remarquables ainsi que les ripisylves en zone non urbanisée.”

Zonage:

“Le Département recommande de reprendre le zonage figurant sur la carte de destination du SAR qui sépare les zones naturelles humides terrestres des zones marines ... le Conseil départemental propose de bien faire figurer la retenue collinaire de Combani en la délimitant comme indiqué sur la carte de destination du futur SAR et ne pas la noyer dans la zone N ... le Département recommande d’instaurer et délimiter des périmètres de protection autour de la retenue de Combani et de la future retenue de l’Ourovéni afin de prévenir tout risque de pollution de la ressource en eau.”

Le padza de Kahani est classé par le projet de PLUi-h en zone NEc.
“Le Conseil départemental demande la suppression de la zone NE et Nec de ces espaces et de les intégrer en zone N.”

“Le Conseil départemental demande de matérialiser les coupures d’urbanisation comme indiqué sur la carte de destination du futur SAR.”

“Le Département demande que la hauteur maximale de nouvelles constructions à vocation d’habitation et nouvelles constructions agricoles en zone classe A et naturelle N et Nh soit fixée à 6 m au faitage.”

Dans le rapport de présentation et la justification du projet, le Département demande le remplacement de certains termes qui mettent de la confusion.

3.1.1.4. Office National des Forêts (ONF):

L’ONF, par courrier du 12 octobre 2022, remarque que l’emplacement réservé n°20 empiète sur la forêt départementale de Sohoa (classée EBC). Cet emplacement est réservé au bénéfice du Département pour la création de la retenue colinéaire de l’Ouroveni, ce qui est incompatible avec le classement EBC.

L’ONF suggère de faire apparaître clairement sur les documents graphiques, pour lever toute ambiguïté d’usage, les parcelles domaniales et départementales qui ont été rattachées au régime forestier, bien qu’elles soient toutes classées en zone N.

L’ONF demande de clarifier, dans le règlement associé au classement en zone N, la notion “d’extensions mesurées” en termes de surfaces/usages.

L'ONF demande de supprimer l'avocat marron (*listea flutinoso*) de la liste des espèces recommandées pour les plantations fournies en annexe.

3.1.1.5. La Direction de l'Alimentation, de l'Agriculture et des Forêts (DAAF), service SDTR:

Le 25 octobre 2022, par courrier réf. : SDTR/AM/AB/100-2022, la DAAF a émis les observations suivantes.

La DAAF s'interroge "*par rapport aux ambitions affichées en matière de développement agricole.*". Selon la DAAF, "*on observe au niveau du règlement graphique (zonage des espaces), un déclassement de zones agricoles en zone naturelle.*" Ce déclassement "*remet en cause pour partie le schéma agricole et rural de Mayotte (SDAARM)*". "*Le règlement graphique nécessite donc une révision pour une préservation de plus de terres agricoles en faveur de l'installation de nouveaux jeunes agriculteurs et de l'agrandissement éventuel d'exploitations existantes. Ainsi, au moins une partie des 540 ha concernés devrait demeurer en zone A, avec si besoin une sous-classification adaptée prenant en compte les éventuels risques et aléas.*"

La DAAF demande à la 3CO de modifier le projet concernant le padza de Kahani, qui est classé en zone Nec pour partie, qui relève du régime forestier.

La DAAF recommande de limiter, au niveau du règlement écrit, au niveau des autorisations de constructions et d'extension des habitations:

- les hauteurs des constructions à R+1,
- les extensions à un besoin lié à une activité existante et professionnelle.

"Concernant les zones N", la DAAF recommande "*de distinguer spécifiquement les mangroves. De plus, la prise en compte d'une partie du lagon dans le zonage requiert un règlement particulier.*"

La DAAF insiste sur la nécessité "*que les EBC soient étendus sur les deux secteurs suivant qui constituent des coupures vertes en zone U:*

- "*site du SRF du conseil départemental à Coconi, à savoir, le parc forestier avec son projet d'extension.*"
- "*parc botanique toujours à Coconi.*"

La DAAF rappelle à la 3CO "*l'existence sur le territoire de la 3CO de foncier appartenant au domaine privé de l'Etat, ... et "souhaite*

connaître le détail du changement d'affectation prévu pour les parcelles classées actuellement en zone agricole, en particulier le titre 348."

La DAAF rappelle à la 3CO que la CDPENAF, réunie le 7 octobre 2022, est en attente de retour, par la 3CO, de certaines précisions par rapport à ses interrogations.

3.1.1.6. Etablissement Public Foncier et d'Aménagement (EFPAM):

L'EFPAM fait observer, en se référant aux ZAC envisagés à Kahani et à Coconi, la nécessité d'opter, pour les ZAC, *"un zonage homogène de type AU et un contenu réglementaire soumettant à l'obligation de n'aménager que par opération, d'ensemble."*

L'EFPAM remonte d'autres incohérences qui peuvent être levés l'observation générale de l'EFPAM, à savoir *" nous attirons votre attention sur l'intérêt de bénéficier d'une coordination le plus large possible de l'ensemble des projets entre les villages de Coconi, de Kahani et Combani, ..."*

3.1.1.7. Commune de M'tsangamouji:

La commune de M'tsangamouji, par délibération n°2022/074/MJI du 23 novembre 2022, portant rapport sur l'approbation du PLUi-h de la 3CO a décidé d'approuver le PLUi-H de la 3CO.

3.1.1.8. Mission Régionale de l'Autorité Environnementale:

La MRAE, a donné un avis délibéré, référence: DEAL/DIR/MAe/ Appui MRAe/ n°2022 AMAY, le 30 août 2022. Cet avis est détaillé en plusieurs recommandations:

- *"L'Ae recommande de prioriser les choix de développement."*
- *"L'Ae félicite la 3CO pour l'ambition du projet de PLUiH, mais alerte sur la durabilité financière et opérationnelle d'une telle production de nouveaux logements."*

L'Ae recommande de:

- *reconsidérer les fiches "POA" à minima sur le volet financier*
- *consolider les objectifs mentionnés et de les reconsidérer s'ils s'avéraient irréalistes."*

- *“L’Ae recommande de:*
 - *revoir la présentation et l’imbrication des documents de façon à mettre en avant les données environnementales dans le rapport d’évaluation associé;*
 - *faciliter la lecture des documents par un public non averti.*
 - *fournir en annexe les données les plus récentes permettant d’apprécier l’état des différents environnements composant le territoire et leurs biodiversités.*
 - *compléter l’ensemble des documents par un résumé non technique.*
- *L’Ae recommande d’afficher clairement les articulations du PLUiH avec les autres programmes en tenant compte de leur état d’avancement, à l’instar de l’articulation avec le SDAGE (présenté en page 4 du rapport de présentation du diagnostic), et les PLU des communes de la 3CO.*
- *L’Ae recommande:*
 - *d’intégrer les facteurs liés aux changements climatiques et à la subsidence dans les facteurs d’évolution environnementale;*
 - *d’annexer au rapport, les diverses études qui ont contribué à la présentation de l’état initial de l’environnement sur les parties identifiées à enjeux.*
- *L’Ae recommande de revoir l’identification et la hiérarchisation des enjeux environnementaux, avec comme base de référence les critères environnementaux.*
- *L’Ae félicite cette initiative (de basculement de la 3CO depuis les 3 baies vers l’intérieur des terres) au regard de la multiplication des projets de l’île dans la bande des 50 pas géométrique. Cependant, l’Ae recommande de ne pas sous-estimer la nécessité de protection des terres agricoles en privilégiant une répartition en ce sens au sein du territoire de l’intercommunalité.*
- *Ainsi l’Ae recommande d’illustrer les objectifs avec des idées de projets de réalisation concrètes et innovantes.*
- *Dans un contexte d’objectifs ambitieux, il est dommage de faire un constat de limitation des effets du PLUiH sur certaines thématiques. L’Ae encourage, au-delà de la définition d’objectifs intermédiaires, de poser une réflexion sur la reconquête des espaces perméabilisés avec des créations de parcs et autres*

espaces verts ou de développement le concept de nature en ville.

- Concernant la modération de la consommation d'espace naturel et agricole, l'Ae recommande:
 - *de compléter l'analyse de l'occupation des sols avec des données sourcées et datées;*
 - *de revoir les surfaces projetées notamment les zones naturelles;*
 - *d'analyser la cohérence entre le développement urbain projeté avec la préservation des espaces naturels et agricoles;*
 - *de prendre en compte les directives de la loi climat et résilience en 2021 en termes de consommation d'espaces.*
- Concernant la préservation et la gestion de la ressource en eau, de la biodiversité, de la qualité de l'air, l'Ae recommande:
 - *d'actualiser les informations quant aux différents captages considérées;*
 - *de prendre en compte les périmètres de protection de ces captages dans les projections urbaines environnantes;*
 - *de justifier la cohérence entre les objectifs ciblés et la capacité d'alimentation en eau potable du territoire;*
 - *de présenter les projections d'installation des bornes fontaines dans les zones non desservies par les réseaux;*
 - *d'identifier les mesures de réduction des causes de la dégradation des écosystèmes;*
 - *d'analyser les besoins en termes d'équipement de traitement des eaux;*
 - *de reconsidérer l'impact de la saturation de la capacité d'accueil en termes environnementaux;*
- L'Ae recommande d'approfondir le sujet des effets du changement climatique et des adaptations nécessaires qui ne se limitent pas à la préservation du littoral de toute construction.
- Concernant la gestion des risques naturels, l'Ae recommande:
 - *de porter une attention plus significative sur les limitations du PLUIH identifiées pour réduire l'impact indirect de l'imperméabilisation des sols;*
 - *d'explicitier le contrôle de l'application des mesures dites du " bon aménagement";*
 - *d'analyser et de considérer le sujet de la subsidence.*

- Concernant la gestion des besoins liés aux matériaux de construction, l'Ae recommande:
 - d'évaluer une estimation du besoin en matériaux;
 - d'évaluer une estimation de la capacité de production d'une nouvelle carrière et d'une briqueterie;
 - d'évaluer les impacts environnementaux, en termes d'effet indirect de la production de ces matériaux dans ce projet de PLUiH.
- De manière générale concernant l'analyse des incidences, l'Ae recommande:
 - de distinguer ce qui relève des impacts du projet sur l'environnement de ceux qui concernent les populations humaines et de générer une catégorie qui prennent en compte l'effet de ces dernières sur la première;
 - d'apporter plus de lisibilité aux tableaux récapitulatifs des incidences environnementales;
 - de justifier l'analyse des incidences par des données quantitatives et des documents de référence.
- Concernant les mesures pour éviter, réduire et compenser les conséquences dommageables du PLUiH, l'Ae recommande:
 - de présenter une analyse comparative par rapport à des choix alternatifs pour justifier que les choix arrêtés sont estimés être les meilleurs;
 - d'établir une synthèse des mesures ERC, d'y associer les modalités de suivi et autant que faire se peut une évaluation de leur coût.
- Concernant les indicateurs spécifiques au suivi environnemental, l'Ae recommande:
 - d'adopter une présentation du dispositif de suivi en distinguant les indicateurs destinés au suivi de l'atteinte des objectifs du point de vue de l'urbanisme de ceux destinés à suivre les incidences de la mise en œuvre du PLUiH au titre de l'évaluation environnementale.
 - d'associer autant que possible ces indicateurs à des limites bornées (état initial et objectif visé).
- Concernant les méthodologies, l'Ae recommande:
 - sur le fond de distinguer l'évaluation des enjeux du PLUiH de l'évaluation de son impact environnemental;
 - sur la forme:

- de revoir la méthodologie de présentation des analyses;
- de présenter la composition des instances de consultation qui ont été réunies pour élaborer les documents constituant le dossier.

3.1.1.9. Le Préfet de Mayotte M. Thierry SUQUET:

Le Préfet de Mayotte, par courrier du 10 décembre 2022, fait observer:

- *“La nécessité de disposer d’explications relatives à la cohérence et à la coordination des objectifs variés et ambitieux.” Il conseille la 3CO “fortement d’expliquer clairement, au niveau du PADD, comment ces différents objectifs ne génèrent pas de conflits d’usages et quelles mesures vous mettrez en place pour veiller au maintien de ces équilibres délicats.”*
- *“Des questions de cohérence entre la destination des sols et les autorisations qui y sont affichées”. Il conseille de “développer dans votre projet les arguments relatifs aux zones dont il a été décidé qu’elles feront l’objet de ce classement. ... invite à clairement afficher que cette action ne peut pas être systématique et qu’elle ne concerne pas tous ces types d’espaces et qu’elle ne se renouvellera pas afin de ne pas créer de précédent.”*
- *“Des liens concrets entre des orientations générales et des objectifs à longs termes d’aménagement d’une part, et des équipements généraux, des infrastructures de base nécessaires à ces développements doivent être clairement faits. Il convient ... de définir les moyens de contrôle de l’aménagement, voire de lutte contre le mitage et la construction illégale. ... Ces éléments méritent d’être développés dans votre projet ...”*
- *“L’ensemble de ces éléments peuvent, selon moi, être traités assez rapidement ... je vous encourage à finaliser votre projet dans les meilleures conditions possibles.”*
- *“... vous pouvez prendre l’attache de la DEAL qui eut vous accompagner dans cette démarche ...”.*
- Dans le courrier du Préfet, page 64 de l’annexe n° 08 - Avis PPA, écrit “ Ce dossier a également été examiné par la commission Consultative de l’Environnement et de Protection du Patrimoine, (CCEPP), qui joue notamment à Mayotte le rôle de la

Commission Départementale Nature Paysage et Sites (CDNPS). Cette commission s'est tenue le 27 octobre 2022. **Je n'ai pas vu ces observations dans le dossier mis à disposition du public.**

- Suivent un certain nombre d'observations de la page 67 à la page 75 qui méritent une attention particulière, car elles permettent l'ajustement du projet.

3.1.1.10. L'ABF:

L'ABF demande de lever, sur les documents graphiques, les réserves suivant impérativement:

- La 3CO doit fournir *“le plan des servitudes figurant, entre autres, les servitudes AC1 monuments historiques et abords de monuments historiques.”*
- L'ABF invite les chargés d'études à se rapprocher de la DAC de Mayotte pour le repérage des éléments de patrimoine bâti.
- Le cartouche des emplacements (ER) est à déplacer pour permettre de repérer précisément l'entrepôt et le débarcadère de Soulou ainsi que ses abords.
- L'ABF propose de réperer au titre de l'article L159-19 du code de l'urbanisme l'ensemble des zones UA correspondant au secteur historique, de même que l'ancien lotissement du golf à Combani.

L'ABF demande de lever, sur le document graphique, les réserves suivant impérativement:

- L'ABF propose de revoir à la baisse la hauteur autorisée zone UA à *“R+2 + combles ou attique sur la partie amont du terrain et la hauteur de la construction ne devra pas excéder de plus d'un niveau celle du bâtiment mitoyen le moins élevé.”*

L'ABF demande demande clarifier certaines dispositions comme:

- *“Sur les zones UA les clôtures seront constituées d'un muret bas n'excédant pas 40 cm par rapport au sol fini du domaine et surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ou habillée d'un tressage végétal.”*
- Les remblais sont interdits même dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus.
- Les bâtiments publics en zone US ne devraient pas être dispensés des règles vertueuses qui sont opposées aux particuliers: emprise

à limiter et l'espace libre et plantation sur 20% de la surface imposée quelle que soit la superficie du bâtiment.

3.1.1.11. Rectorat de Mayotte:

Le Recteur de l'académie de Mayotte, courrier du 31 octobre 2022, demande:

- S'agissant du collège de Chiconi *"dans la mesure du possible, de limiter l'impact de cette AOP (n°C6) sur le foncier dévolu aux logements de fonction."*
- S'agissant du lycée de Sada *"dans le cadre de cette opération (AOP n°S8), il conviendra de respecter les équipements et les fonctions existantes du lycée, dont les équipements sportifs et le réservoir d'eau."*
- S'agissant de la "Cuisine centrale de Coconi", *"Nous vous sollicitons pour qu'elle fasse l'objet d'un Emplacement réservé au bénéfice du Rectorat de Mayotte."*
- S'agissant du potentiel "collège de Sada Sud", *"nous avons identifié plusieurs sites potentiels d'implantation que nous souhaiterions voir intégrés au futur PLUi-H, sous forme d'OAP ou d'emplacements réservés au bénéfice du Rectorat de Mayotte."*
- S'agissant du potentiel lycée de Combani / Tsingoni", *"nous avons identifié plusieurs sites potentiels d'implantation que nous souhaiterions voir intégrés au futur PLUi-H, sous forme d'OAP ou d'Emplacements réservés au bénéfice du Rectorat de Mayotte."*

3.1.1.12. Représentant du ministère de la défense:

Les forces armées dans la zone sud de l'océan Indien, par courrier n°255/AMR/FAZSOI/COMSUP/NP, en date du 18 novembre 2022 observe que toutes les spécificités des deux emprises militaires situées sur la commune de M'tsangamouji ne sont pas reprises dans le PLU.

- Elles demandent le déclassement de la partie zone A de l'emprise du site "Terrain d'entraînement de M'liha". *"Il me paraît indispensable de revoir cette catégorie pour la faire évoluer vers un statut de "zone Nmi" qui n'autorise qu des activités, installations et équipements nécessaires au fonctionnement opérationnel des armées."*
- *"De la même manière, les FAZSOI demandent que les parcelles AC 39, 40 et 42 du site de M'liha ... soient également zonées en*

Nmi ... Aussi, le règlement écrit devra spécifier que les activités autorisées dans la zone Nmi seront exclusivement des activités militaires et qu'aucune construction ne y être édifiée, hormis les installations et les équipements nécessaires au besoin des armées."

3.1.1.13. L'ARS:

Les remarques de l'ARS ne sont pas datées, n'ont pas de numéro, ne sont pas signées et font appel à l'année 2018. Aussi, je me questionne:

- **sur la validité de ces remarques;**
- **Sur quelle version de PLUi-H elles portent surtout au vu des nombreuses fautes d'orthographe.**

L'ARS émet **"un avis défavorable sur la définition de ce PLUi-H, notamment sur la prise en compte des périmètres de protection des captages présents sur le territoire de la 3CO. Il est demandé au pétitionnaire de:**

- *Modifier son diagnostic en la page 79 qui porte sur le nombre de captage*
- *Intégrer les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages dans les annexes sanitaires.*
- *Faire apparaître dans le zonage et le règlement du PLUi tous les périmètres de protection de captage ... ainsi que les aires d'alimentation de captage.*

Par ailleurs, le pétitionnaire prendra en compte les recommandations ci-dessous:

- *prévoir l'accès à l'eau potable, en qualité et en quantité, à l'ensemble des habitants du territoire;*
- *s'assurer que les eaux usées de l'ensemble du territoire soient collectées et traitées;*
- *prévoir des ouvrages adaptés pour la gestion des eaux pluviales et prendre les précautions nécessaires afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires;*
- *recenser les différents sites de baignade sur son territoire et prendre des mesures pour garantir ou améliorer la qualité de ces eaux;*

- *se rapprocher de l'ARS pour obtenir les autorisations nécessaires relatif au projet de centre aquatique;*
- *effectuer un inventaire quantitatif et qualitatif des principaux polluants recensés sur son territoire, comparer le relevé des concentrations avec les valeurs réglementaires. Il vérifiera la compatibilité sanitaire des sites avec les usages déjà existants et les usages à venir. Il devra prévoir des mesures en cas de reconversion d'un site pollué.*
- *tenir compte de la présence et la préservation (voire la création) de zones "Calmes", identifier des bâtiments sensibles à l'échelle du territoire et confronter leur localisation avec la présence d'éventuels de "points noirs bruits";*
- *limiter autant que possible le bruit pendant les travaux (engins, horaires de travail);*
- *anticiper la présence d'activités productrices de déchets, identifier la nature des déchets produits et prévoir leur quantification. Il prévoira leur réduction à la source, la mise à disposition ainsi que l'accessibilité à des bacs de collect correspondants aux différents types de déchets;*
- *associer l'ARS et les administrés dans les actions de l'objectif 3 du programme d'orientation et d'action intitulé "une stratégie habitat partagée et vivante" notamment sur le projet de guichet unique;*
- *se rapprocher des services de l'ARS pour la mise en oeuvre des procédures d'insalubrité;*
- *Veiller à respecter le droit des occupants conformément à l'article L.521-1 du Code de la Construction et de l'Habitat (CCH) quelques soient les procédures portant sur l'habitat;*
- *Dans le cadre des projets RHI, suivre les éléments de l'instruction du 31 mars 2014 relative au traitement de l'habitat indigne dans les départements et régions d'outre-mer et associer l'ARS dès le début des réflexions;*
- *décrire les mesures envisagées pour limiter la présence de gîtes larvaires;*
- *identifier les sources d'émission d'origine anthropiques et naturelles et prendre des mesures pour limiter leur impact sur la santé;*
- *prévoir l'installation de panneaux photovoltaïques sur les toitures des bâtiments;*

- *faciliter l'accès (géographique, sociale, PMR) aux différents services et équipements;*
- *intégrer l'emprise de l'établissement de soins de suite et de réadaptation (SSR), porté par le groupe "les Flamboyants";*
- *proposer une offre en logements en location, logements en accession selon les critères de PLH et l'adapter en fonction du diagnostic initial. Cette offre en logements sera de taille variée, de forme urbaine variée et sera adaptée aux populations ayant des besoins spécifiques;*
- *Pour la construction ou la réhabilitation du bâti public ou privé, s'assurer de la présence de la luminosité et la ventilation naturelles, l'insolation thermique et acoustique, de l'utilisation de matériaux sains et de la salubrité de l'habitat ou du bâtiment;*
- *proposer des espaces et infrastructures de loisirs et de détente ainsi que des commerces de proximité et des jardins collectifs et familiaux;*
- *assurer une mixité fonctionnelle: logements, services, commerces, équipements et autres activités;*
- *prévoir des surfaces disponibles pour l'implantation de locaux associatifs, d'espaces publics de rencontre, de jardins familiaux en fonction des besoins recensés;*
- *prévoir du foncier disponible pour les activités économiques;*
- *préciser les moyens mis en oeuvre pour garantir des espaces urbains de qualité;*
- *encourager et préserver la biodiversité ainsi que la qualité du paysage à travers: la faune et flore, les corridors écologiques, le paysage;*
- *favoriser l'adaptation aux événements climatiques extrêmes. Il mettra en oeuvre des mesures pour limiter les risques d'îlots de chaleur, d'inondation, de coulée de boue etc.*

Suivent un certain nombre d'observations des services de l'ARS de la page 92 à la page 102 qui méritent une attention particulière, car elles permettent l'ajustement du projet.

Je ne vais pas résumer les observations des PPA ici, car elles me paraissent toutes pertinentes les unes que les autres. Aussi, j'invite fortement la 3CO à les prendre en compte ou du moins à

préciser leur non-prise en compte par un mémoire en réponse qu'elle publiera sur son site.

Je suis surpris que le Conservatoire du Littoral (CdL) ne soit pas sollicité comme PPA, surtout que le CdL possède de nombreux sites sur le territoire (Lac de Karihani, baie de Soulou et autres mangroves).

Je trouve dommage de ne pas avoir les avis des institutions comme Les Eaux de Mayotte, le Sidevam976, le Conseil Départemental pour la partie maritime et l'ADEME pour la transition écologique.

Voici des éléments qui sont, à mon sens, à prendre en compte un peu plus:

L'observation de la commune de Sada attire une attention particulière. En effet, revoir le zonage après l'enquête publique signifie, à mon sens, une nouvelle procédure.

L'observation de l'ABF sur la hauteur des constructions en zone UA mérite sûrement plus de précisions au vu de la pression sur le foncier.

Le Préfet de Mayotte fait référence, page 64 de l'annexe n°08 - Avis PPA, à une réunion du CCEPP. Les observations de cette commission ne sont pas jointes. Pourtant, elles sont fort utiles.

La CDPENAF écrit attendre des pièces complémentaires. J'aurais aimé connaître la suite réservée à cette demande surtout que le Préfet revient dessus.

L'ARS ayant donné un avis défavorable, une attention encore plus particulière doit être déployée concernant ses observations.

Le Département évoque la possibilité de contentieux possibles. Il est nécessaire d'en prendre acte et de lever cette possibilité.

Le Département a émis un avis favorable tout en émettant la possibilité de contentieux. Il est nécessaire d'en prendre compte.

La nécessité de préciser le zonage N, en différenciant les zones naturelles forestières, des zones naturelles humides terrestres, des zones naturelles maritimes, a été relevée par plusieurs PPA, dont le Département, la DAAF. Il est nécessaire de lever cette ambiguïté.

Les enjeux de l'eau sont prégnants. De nombreux PPA ont demandé de bien délimiter les zones de captages et les périmètres de protection associés. Il s'agit du Département, de la MRAE, l'ARS, ... Il faut les entendre.

Les enjeux nouveaux comme la subsidence de l'île et le changement climatique et des mesures d'atténuation et d'adaptation sont esquissés par la MRAE sont une clef de ce projet de PLUi-H.

Les enjeux de l'agriculture sont évoqués par la MRAE, la DAAF, le département entre autres, il est primordial de les entendre.

En conclusion, la prise en compte de l'ensemble des observations facilitera le déploiement de ce document de planification évitera des conflits.

3.1.2. Observations portées par les PPA sur les registres:

3.1.2.1. Commune de Sada

- La commune de Sada, à travers le 4ème adjoint au Maire, Chargé des Équipements Sportifs et des Constructions scolaires, monsieur Ismael CHAKRINA, le Conseiller Municipal chargé de l'Urbanisme et du Foncier, Monsieur Anli DAHALANI TAMIMOU, madame Chantal FARSI et monsieur Dinimohamadi MOUSSA, préconise que la 3CO revoie la délimitation sur le site de Tahiti Plage (page 3 du registre d'enquête de la commune de Sada.)
- Le Conseiller Municipal, en charge de la politique du logement, relève la demande du SMEAM d'ouvrir des zones habitées dans le PLUi-H pour permettre l'extension du réseau d'eau Potable. En plus clair, **il pose la question des constructions dans des zones non autorisées pour l'habitation et de leur accès au réseau d'eau potable et autres, en se justifiant par rapport à la demande du SMEAM et suggère l'ouverture de ces zones en zones habitées par le PLUi-H** (page 17 du registre d'enquête de la commune de Sada).

Ces deux observations et la délibération de la commune laissent présager que la commune s'est vraiment imprégnée de ce PLUi-H et a une orientation claire dans l'habitat.

3.1.2.2. Commune de Chiconi

- La commune de Chiconi fait des observations sur le *"manque flagrant sur le devenir des emplacements réservés"*, notamment l'emplacement 16 du carrefour de Coconi-Chiconi et du bâtiment. **Ici, il s'agit d'un**

conflit foncier entre les communes de Chiconi et de Sada, toutes les deux membres de la 3CO et qu'il faudra gérer.

- Dans cet élan, la commune *“souligne la non-prise en compte “flagrant” de l'ensemble des emplacements réservés faits par la commune”*. Ici, le Maire de Chiconi, souligne clairement que la version actuelle du PLUi-H de la 3CO ne répond pas à ses attentes par rapport aux emplacements réservés et donc aux projets de sa commune.
- Toujours dans cet élan, le maire précise ses attentes de raccordement entre l'emplacement 37 et l'emplacement 63.

En conclusion, le maire de la commune de Chiconi met l'accent sur la nécessité que le PLUi-H de la 3CO prenne en compte les projets des communes, ce qui ne serait pas le cas d'après ce courrier.

3.1.2.3. Commune de Tsingoni

La commune de Tsingoni **exige trois choses**:

- “Maintenir les zones constructibles et à aménager de l'actuel PLU de la commune”.
- “Le déclassement de certaines (zones) en zone constructibles où à aménager”.
- “Le déclassement et le maintien de certaines (zones) pour les infrastructures structurantes”.

Les exigences du Maire de Tsingoni portent sur la prise en compte des actuels PLU par le PLUi-H, donc de la continuité des documents de planification et sur la nécessité de déclasser et maintenir certaines zones pour des projets.

Au-delà de ces exigences, et à la lecture des termes “la commune de Tsingoni exige” se pose les questions de la prise en compte des politiques des communes par le la communauté des communes du Centre Ouest et du déploiement de ce PLUi-H.

Je suis persuadé qu'il sera très difficile garder les mêmes zonages des PLU communaux dans le PLUi-H, au vu de l'évolution de la réglementation, des “probables divergences” entre les PLU communaux, des projets abandonnés ou nouveaux, ... D'ailleurs, l'idée même d'un nouveau PLUi-H est de réajuster ces planifications.

3.1.2.4. Commune de Ouangani

Le maire de la commune de Ouangani demande:

- *“La suppression de de l'emplacement réservé n°10”.*
- *“Remettre la parcelle AB/341 de DANI Salime en zone agricole et non en zone Naturelle”.*
- *“Classer les parcelles AN/10 et AE19 en zone agricole”*
- *“Classer le quartier Kiouloulouni qui a déjà une forte construction en zone NH”.*
- *“Lotissement Ouangani les Hauts, à classer en zone UA”.*
- *“Zone du terrain de football (zonage Barakani stade), zone agricole à classer en zone Au et permettre l'extension du terrain de football.”*
- *“Zone Kahani à classer en zone UA, le long de la voie (au Nord de la zone), notamment les parcelles AT/467, 522.”*

Comme les autres maires, plus haut, le Maire de Ouangani a exprimé ses demandes qui tournent autour de la prise en compte des autres documents de planification, dont les PLU actuels et le CDOA, et de la prise en compte de l'existant. J'attire l'attention que certaines demandes peuvent être problématiques notamment l'ouverture de zones inondables pour des constructions.

Il affiche clairement le cas de DANI Salime, cet agriculteur professionnel depuis plus de 20 ans, ancien Président de la CAPAM. D'ailleurs la demande du Maire de Ouangani rejoint les observations de la DAAF. DANI Salime et d'autres agriculteurs professionnels sont venus me voir à plusieurs reprises concernant l'avenir de leurs exploitations. Aussi, un travail approfondi sur la prise en compte de l'agriculture mahoraise, son évolution, sur l'autonomie alimentaire et sa prise en compte par ce PLUi-H mérite d'être mené. La version actuelle du PLUi-H dit que certaines pratiques agricoles sont permises en zone N. Cette simplicité mérite d'être clairement explicitée, car elle pourrait être source de conflit. Aussi, je propose de préciser ces activités en tenant compte de la politique d'autonomie alimentaire et de l'évolution des pratiques agricoles et des besoins.

Quatre communes sur les cinq composant la Communauté des Communes du Centre-Ouest ont fait des observations sur le projet de PLUi-H de la 3CO. Des élus et ex-élus communaux et départementaux sont venus exprimer leurs positions sans forcément les mentionner dans les registres.

Il est, à mon sens, nécessaire que les élus communaux et les élus communautaires (en général ce sont les mêmes élus) interagissent pour que le PLUi-H réponde aux attentes des uns et des autres. Sinon, il y a un fort risque de rejet de ce document au niveau des communes, rejet que j'ai ressenti de

beaucoup d'élus et qui pourrait toucher aussi les citoyens rendant alors très compliqué le déploiement de ce PLUi-H.

3.2. Courrier reçu par le CE:

Je n'ai pas reçu de courrier postal, du moins la 3CO ne m'a dit avoir reçu des courriers dans le cadre de cette enquête publique. Les "courriers", que j'ai reçus, sont enregistrés dans les registres.

3.3. Observations portées sur registre :

3.3.1. Régistre de la commune de M'tsangamouji

Il y a 10 observations portées sur le registre et 2 courriers.

- Le 23 janvier 2023, monsieur Charafidine fait observer que la cartographie n'est pas à jour. **Cette observation sur la cartographie m'a été régulièrement remontée lors de mes permanences. Elle met clairement en mal le projet de PLUi-H.**
- Le 23 janvier 2023, monsieur RACHIDI Ben Madi a écrit sur le registre à propos de son projet de chèvrerie à Mliha Chanfi. Suite à nos échanges, il viendra déposer son projet le 17 février 2023 à la permanence qui s'est tenue au siège de la 3CO.
- Le 10 février 2023, monsieur Ahamada demande le déclassement en zone U du quartier Ammanga.
- Le 13 février 2023, monsieur Said fait remarquer qu'il y a un raté sur le règlement des logements en hauteur du futur lycée de M'tsangamouji. **Les observations sur le futur lycée de Mtsangamouji sont assez nombreuses (parfois orales). J'invite la 3CO à les apprécier à leur juste valeur.**
- Le 16 février 2023, messieurs Madi Mouhamadi, Abdallah Mouhamadi, Ali Hambadi ont écrit sur le registre pour solliciter le déclassement de terrain agricole à Tanaraki pour construire dessus. Ils ont joint des factures, un plan du terrain et un courrier à l'attention du Maire de M'tsangamouji, signé par ABDYOU Naimoudine. **Cette demande mérite d'être étudiée. En effet, il faut prendre, certes, l'existant (habitations actuelles) mais aussi tenir en compte des enjeux globaux dont la nécessité de préserver les terres agricoles.**
- Le 16 février 2023, monsieur François-Elois PAUTE, Représentant de l'association Oulanga Na Nyamba fait remarquer que:

- Les aspects environnementaux ne sont pas suffisamment pris en compte (évaluation environnementale non soumis dans le dossier mis en ligne sur le site internet de la 3CO).
- Le plan national d'action tortues marines 2015-2020 remplacé par le PNA 2023-2033 en cours d'écriture.

Concernant cette observation, il apparaît clairement que certains dossiers sont incomplets ou sont nommés différemment dans la version papier.

Cette version du PLUi-H donne cette vision d'une prise en compte superficielle des aspects et enjeux environnementaux, notamment en termes de biodiversité, du changement climatique, des mesures d'adaptation et d'atténuation. Ce PLUi-H gagnera à mieux prendre ses aspects, en se rapprochant de la DEALM par exemple.

- Le 16 février 2023, madame Léna LESSARD, Représentante de l'association Mayotte Nature Environnement fait remarquer que:
 - Le zonage et les plans ne sont pas lisibles.
 - Il manque des annexes PPRN
 - L'évaluation environnementale n'est pas publiée sur le site internet.
 - *“Beaucoup de zones à urbaniser sont en continuité mais leurs emplacements ne répondent pas à une logique d'économie d'espace et empiètent sur des terrains ayant un potentiel agricole.”*
 - *“Non prise en compte des impacts environnementaux pour des zones N, attention littoral.”*

Concernant la remarque sur le zonage, cette observation m'est revenue à chacune de mes permanences. Il aurait fallu des cartes plus lisibles ou des moyens de projections pour zoomer certaines zones.

Pour l'observation sur les PPRN, oui les éléments mis à disposition du public peuvent paraître insuffisants pour les spécialistes.

Pour l'évaluation environnementale, Oulanga Na Nyamba a remonté la même remarque plus haut.

La remarque sur l'empiètement des zones à urbaniser sur les terrains à potentiel agricole rejoint les observations de la DAAF.

L'Observation sur le littoral. Je suis surpris que le Conservatoire du Littoral (CdL) ne soit pas sollicité comme PPA, surtout que le CdL possède de nombreux sites sur le territoire (Lac de Karihani, baie de Soulou et autres mangroves).

- Le 16 février 2023, monsieur Daniel Martial Henry soulève la question de la prise en compte de l'existant et du zonage du PLU en cours dans la commune de Tsingoni. Le projet de PLU-H mettrait à mal son projet et son activité touristique. **J'invite la 3CO à s'assurer de la situation et de trouver une solution qui permette la continuité de cet activité dans le cas où la personne aurait vraiment respecté la réglementation.**
- Le 16 février 2023, monsieur Soumaila MOEVA, exploitant agricole professionnel (le jardin d'Imani) s'oppose au nouveau zonage de son exploitation (zone N au lieu de A dans le PLU de la commune de Tsingoni) qui remettrait en cause son activité et ses projets. Il souhaite que la parcelle soit classée en zone d'activités touristiques pour développer son activité. **L'exploitation "Le jardin d'Imani" fait partie des fleurons de l'agriculture mahoraise avec son activité touristique associée. Je propose à la 3CO de prendre en compte cette demande ou à minima de trouver une solution qui permette la continuité de cet activité. Cette demande rentre clairement dans les observations de la DAAF.**
- Le 16 février 2023, monsieur Dani SALIM, agriculteur professionnel, exploitant de "AGRI-MAY", depuis plus de 20 ans et ancien Président de la CAPAM remonte l'incohérence à classer son exploitation en zone N alors que le PLU de la commune de Ouangani la classait en zone A. Il a joint un courrier qui se trouve entre la page 11 et 12 du registre. Il cite des pièces en annexe que je n'ai pas trouvées. **Sa situation rejoint celle du gérant de "Le jardin d'Imani" et d'autres agriculteurs d'ailleurs. Il rentre pleinement dans les observations de la DAAF. D'ailleurs, la commune de Ouangani a demandé de maintenir son exploitation en zone A. J'invite la 3CO à revoir le zonage de l'exploitation pour permettre le développement de l'agriculture à Mayotte dans un souci d'autonomie alimentaire.**
- Cette observation n'a pas été portée de façon écrite sur le registre. En effet, les personnes qui se sont présentées à moi lors de ma permanence du 16 février étaient d'un certain âge et ne parlaient pas français. Je la transcris ici juste en complément. Elles m'ont "sermonné" de protéger les sites des ancêtres (ziarras) où se font des rituels culturels

et/ou culturels comme Ambato, Soulou, Sohoa, Karihani, ... La discussion a été très passionnelle et a montré cette impression de choc générationnel. **J'invite la 3CO à entendre cet appel sur l'ensemble de son territoire, d'autant plus que ce sont des sites remarquables comme des anciens cimetières, les anciens villages, les sources d'eau, les lacs, les cascades, ...**

3.3.2. Registre de la commune de Ouangani

Il y a 8 observations portées sur le registre (dont l'observation de maire de Ouangani) et 0 courrier.

- Le 20 janvier 2023, monsieur Zakouana Ben Zakouani demande une mise à jour du projet de PLUi-H en supprimant la voie d'accès UB2. Cette demande correspond à la demande du maire de Ouangani, (emplacement réservé n°10). **Cette demande mérite d'être prise en compte dans le cas où elle correspondrait à la réalité.**
- Le 01 février 2023, monsieur Maoulida Youssouf, qui serait mandaté par les familles des parcelles AS77, AS79, AS80, AS 212 à 217, AS311 à AS317 relaie une demande de déclassement de ces terrains de A à AUm, en raison d'un projet de création immobilier d'éco-quartier. Il n'a pas annexé le projet au registre. **J'invite la 3CO à l'écouter pour apprécier l'existence d'un tel projet et les suites à donner en tenant compte des orientations du PLUi-H.**
- Le 01 février 2023, monsieur Maoulida Youssouf, exprime sa position sur la nécessité de permettre à la population à construire "sans contrainte". Il propose à la 3CO et aux communes de soutenir les porteurs de projet. **L'argumentation paraît légère. Toutefois, sans les outils de réglementation et de programmation comme ce PLUi-H, elle tient. D'où la nécessité qu'un tel document soit doté d'outils de régulation comme la police de l'urbanisme et de l'environnement et des outils d'accompagnement et de médiation de la population à s'inscrire dans cette démarche, en adéquation avec l'article 4.2.2 des statuts de la 3CO.**
- Le 01 février 2023, mesdames ABDALLAH Saïra et MOUSSA Sakina sont venues se renseigner sur la situation des parcelles n°: AL163 à AL177 et AL221, qui juxtapotent le collège de Ouangani. Paraît-il, il y aurait eu des engagements (non-tenus) du Maire de Ouangani. Elles devaient envoyer des pièces complémentaires, par mail, pour étayer leur demande de déclassement et expliciter leurs situations. **N'ayant pas**

suffisamment d'éléments, je laisse la 3CO et le maire de Ouangani en donner la suite.

- Le 01 février 2023, monsieur ORIARD Jérôme, pépiniériste et gérant de la société SEV est venu expliquer les effets du nouveau zonage sur les activités de son entreprise. Le nouveau zonage le mettrait en zone N, ce qui pourrait ne pas être en conformité avec l'activité de son entreprise. Pourtant, ce seraient la commune de Tsingoni et le Conseil Départemental qui l'auraient installé sur le site. Il demande une visite du site pour, non seulement apprécier ses activités, mais surtout expliquer que l'ensemble de la zone ne peut être classé en zone N ni A, en raison des nombreux bâtiments qui y sont construits ou en cours de construction. **Il devait envoyer des éléments par mail. Ne les ayant pas, je laisse la 3CO, la commune de Tsingoni et le Département trouver la solution à cette entreprise.**
- Le 01 février 2023, monsieur MASSOUNDI Mourchidou demande une visite des parcelles numéros AO179, AE19 et AE20 pour lui permettre de faire une observation ou proposition. La commune de Ouangani a demandé de classer la parcelle AE19 en zone agricole. **Je laisse la 3CO et la commune de Ouangani pour la suite à donner.**
- Le 09 février 2023, monsieur Ibrahim TOUNGA signale que *"l'ouverture à l'urbanisation de certaines zones littorales comme le hameau de Tahiti Plage à Sada est une grave atteinte aux dispositions de la loi littoral (constructibilité limitée en dehors des agglomérations en continuité de l'urbanisation et un hameau nouveau intégré à l'environnement. Il ne respecte en rien les dispositifs du SAR de Mayotte. Cette ouverture à l'urbanisation se fait au dépend d'espace propice dans d'autres territoires de la 3CO."* **La question de l'ouverture de nouveaux espaces à l'urbanisation est essentielle. En effet, les communes ne sont pas logées à la même enseigne. Certaines s'étouffent alors que dans d'autres, les constructions se développent plus facilement, avec des quartiers informels qui sont régularisés plus tard par les institutions publiques. Le PLUi-H et les politiques intercommunales sont nouveaux à Mayotte. Il faudra sûrement des années pour que ces politiques publiques à vision intercommunale l'emportent sur la vision communale. En même temps, la gestion du développement de ce hameau (existant comme beaucoup de quartiers informels dans d'autres communes) peut être problématique, surtout si on tient en compte de la délibération de la commune de Sada et de l'observation des élus de Sada sur le registre de la commune. Aussi, j'invite la 3CO à**

se donner les moyens en termes de logements, mais aussi juridiques, réglementaires et techniques pour maîtriser les constructions dans son territoire et de façon générale l'aménagement de son foncier.

- Le 14 février 2023, madame Echa ABDALLAH souhaite plus de cohérence dans le territoire de la 3CO et le classement des parcelles AZ84 à AZ116 en zone agricole à minima et au mieux toutes les parcelles adjacentes à la RD1 (entre le collège de Tsingoni et le village de Tsingoni) en zone AUs. **J'attire l'attention de la 3CO que toute parcelle est adjacente d'une autre parcelle. Aussi, j'invite la 3CO à prendre le temps de s'assurer des ouvertures qu'elle fait, en tenant compte des orientations de ce PLUi-H, de la réglementation, des besoins et de la réalité.**

3.3.3. Registre de la commune de Chiconi

Il y a 10 observations portées sur le registre et 5 courriers (dont celui du maire de Chiconi).

- Le 26 janvier 2023, monsieur Riffay Aboul Hair sollicite le déclassement de la parcelle AH972 en argumentant que la zone est déjà fortement urbanisée. Il joint à sa demande un courrier/pétition, en date du 28 avril 2021, déposé à la 3CO et à la commune de Sada.

Au-delà de cette demande, se pose la question de la prise en compte de des zones urbanisées mais qui ne sont pas desservies par des réseaux d'eaux et d'électricité. D'ailleurs, le Conseiller Municipal de Sada, en charge de la politique du logement soulève cette question **des constructions dans des zones non autorisées pour l'habitation et de leur accès aux réseaux. J'invite la 3CO à faire un travail de fond sur ces quartiers qu'il faudra contrôler dans leur expansion, voire gérer.**

La seconde question concerne cette "classe moyenne" qui souhaite être propriétaire de son logement et qui possède déjà un terrain. Il est d'idée que les institutions publiques et privées investissent des logements pour les plus précaires, en location et parfois en accession à la propriété. Seulement il y a tous ces propriétaires terriens avec une centaine de mètres carrés qui s'inscrivent dans un démarche purement personnelle. **J'invite la 3CO et ses partenaires à s'imprégner, encore plus, de ces deux aspects. L'idée pourrait de mutualiser les moyens entre les propriétaires et les bailleurs avec des constructions sur plusieurs niveaux pour éviter l'artificialisation des sols.**

- Le 26 janvier 2023, monsieur Mohamadi MADI OUSSENI, demande si, dans la commune de Sada *“les propriétaires (privés) ne sont-ils pas associés à la démarche concernant le zonage de leur foncier? Il argumente que “des grands espaces à vocation agricole et d'élevage ont été déclassés et transformés en zone AUh alors que la répartition du zonage peut être morcelé à plusieurs zones déjà urbaines à l'intérieur de toute la commune. La zone de carrefour de Chiconi qui était déjà classée AUn a été classée en zone naturelle, en limite des habitations existantes alors que la zone abrite à l'heure actuelle une activité économique en devenir (pharmacie, école, commerces, cabinet médical ... Pourquoi des zones éloignées de tout équipement structurant (routes, habitations, équipements publics, ...) sont fléchées pour une probable urbanisation alors que le pourtour et l'intérieur des quartiers sont laissés à l'abandon? Il joint à ces écrits deux courriers à l'intention du Maire de Sada et de la CDPENAF. **A la lecture des arguments, on note que le fond du dossier réside dans des conflits entre Sada et Chiconi. Aussi, j'invite la 3CO à analyser chaque argument pour trouver une juste réponse dans l'intérêt même de la 3CO et de sa bonne marche. En effet, il y a la question de l'artificialisation des terres qui doit être traité à part et qui n'a rien à avoir avec les enjeux du carrefour de Chiconi où les constructions se font dans le lits des rivières, avec des déviations de ces rivières mettant en danger les automobilistes quand les rivières sortent de leurs lits et enfin la nécessité de désengorger Sada. Un juste équilibre sera sûrement trouvé avec l'aide de la CDPENAF saisie et suivant ce que dit le règlement de ce PLUi-H.***
- Le 26 janvier 2023, monsieur MARI Saindou demande le déclassement de sa parcelle AO127 classée en zone N NH pour le développement de son projet touristique de chambre d'hôte. Il joint à son écrit une demande collective, datant du 26 avril 2023 qu'ils avaient déposée à la 3CO et à la commune de Sada. **Comme toute demande, celle-ci mérite d'être étudiée et d'avoir une réponse. Mais, au-delà de cette demande et des zones où les constructions se font sans programmation, se pose aussi la question des personnes avec une activité professionnelle dans des zones A, N, ... Ici, il s'agit de chambres d'hôte mais ailleurs des restaurants - bars, des commerces, des garages, des bus ou des camions garés sur les voies de circulation,...** Il faut encadrer ces constructions mais aussi proposer des solutions à ces professionnels pour vivre de leurs activités. J'invite la

3CO à étudier ces demandes de “régularisation” au cas par cas pour s'assurer de sa maîtrise foncière et permettre aussi le développement des projets menés par les habitants. J'invite aussi la 3CO à développer les zones d'activités pour gérer ou contrôler le développement durable de son territoire.

- Le 26 janvier 2023, monsieur Haribou Ali Mari demande le déclassement de sa parcelle, située à Sada Momoni où il développe un projet d'ambulancier. Le terrain est classé en zone agricole. Il demande son déclassement en zone constructible. **Comme plus haut, j'invite la 3CO à étudier la demande dans un équilibre de maîtrise foncière et de liberté d'entreprendre.**
- Le 26 janvier 2023, monsieur Riffay Aboul Hair demande le déclassement d'une parcelle à Sada Momoni, d'une zone Nh en zone constructible, en argumentant que la zone est fortement urbanisée. **J'invite la 3CO à étudier cette demande.**
- Le 30 janvier 2021, madame Abdallah Hatuya signale que sa maison n'apparaît pas sur les plans mis à disposition du public, plans qui sont arrêtés en décembre 2023. Sa maison serait en zone Naturelle et serait à côté de la zone urbaine. Elle demande une ré-étude du PLUi-H afin que sa maison soit représentée et qu'elle soit placée en zone urbaine. Elle revient sur la zone réservée pour créer une route passant sur la parcelle AH119. Elle signale que le quartier concerné (Bentsehou) est desservi par des voies de circulation à aménager. Elle demande la ré-étude du PLUi-H afin de prendre en compte l'existant. Elle joint à son observation 13 pièces. **Les cartes mises à disposition du public ne sont pas à jour (à la date de décembre 2021). De nombreuses maisons n'apparaissent pas. Ainsi, on peut se poser la question du diagnostic. Ces manques d'informations biaisent totalement le projet de PLUi-H. Je n'ai pas compris un tel décalage entre ces cartes et la réalité. Aussi, je regrette ce décalage.**
- Le 30 janvier 2023, monsieur Anzilou Ben Daoud demande le déclassement de la parcelle AG 119, de zone N en zone urbaine. Il argumente avoir sur site, depuis 2016, son logement ainsi que son exploitation agricole. Il bénéficie des réseaux d'électricité et d'eau potable. **J'attire l'attention de la 3CO que les exploitations agricoles se font à la base en zone A ou N. Bien sûr qu'il faut étudier la demande même si la présentation ne me paraît pas compatible aux attendus. Il s'agit d'une exploitation agricole, ailleurs ce sont d'autres professions.**

- Le 17 février 2023, madame Warda Halifa demande le déclassement d'une parcelle section AK198, actuellement en zone naturelle. Elle argumente que sa maison est en continuité urbaine et de différentes infrastructures publiques. **L'argumentation est légère alors que sûrement la situation mérite plus d'attention. Comme toute demande, j'invite la 3CO à l'étudier.**
- Le 17 février 2023, monsieur Zidini Saindou Dimassi, demande le déclassement de sa parcelle AD36, de zone agricole en zone urbaine en argumentant qu'elle est en continuité urbaine et est desservie en réseau d'eau potable. **Je laisse la 3CO étudier la demande.**
- L'observation à la page 14 du registre met en évidence les difficultés qu'aura à relever l'intercommunalité de la 3CO. **j'invite la 3CO à se donner les moyens de ses ambitions (comme le précise le Préfet de Mayotte) notamment en termes d'écoute et de pédagogie. C'est un des seuls moyens pour que les citoyens s'approprient ce PLUi-H.**

3.3.4. Registre de la commune de Sada

Il y a 14 observations portées sur le registre (dont 2 des élus de la commune de Sada) et 5 courriers.

- Le 19 janvier 2022, Monsieur Hizkil Mahadali est venu dans un premier temps demander le site internet de la 3CO pour pouvoir préparer son mémoire d'autant qu'il a besoin d'avoir le dossier mis à disposition du public pour se faire une idée de ce PLUi-H. Il reviendra à plusieurs reprises dans la même journée et lors de ma seconde permanence dans la commune de Sada.
- Le 19 janvier 2023, madame AHAMADA Tsybona, est venue savoir quand-est-ce son terrain, à Sada Mtsindzaguini, serait classé dans une zone constructible, car elle souhaite construire dessus. Elle aurait rencontré de nombreux élus, mais son dossier n'avance pas.
- Le 02 février 2023, monsieur Hizkil Mahadali est venu déposer un certain nombre d'éléments pour soutenir sa demande de prise en compte de sa situation et de reconsidération de sa parcelle AH395 par rapport aux documents fournis, dont son permis de construire et un courrier en date du 20 janvier 2023 (4 en tout). Il demande le classement de sa parcelle en zone U, à l'instar des parcelles voisines AH957 et AH 955. **La personne ayant son permis de construire, j'invite la 3CO à proposer à cette**

personne un zonage qui lui permet de jouir pleinement de son habitation ou à lui proposer une solution d'échanges lui satisfaisant.

- Le 02 février 2023, madame Mahadali Samianti a déposé un courrier et un plan de masse pour soutenir sa demande de prise en compte de sa situation et de reconsidération de sa parcelle AH508 . Elle demande le classement de sa parcelle où elle a construit une maison il y a 10 ans, en zone U, à l'instar de la parcelle voisine AH955. **Je propose à la 3CO d'analyser finement cette demande et cette zone de la commune de Sada, qui me semble urbanisée et de trouver des solutions qui satisfassent les parties.**
- Le 02 février 2023, monsieur Mohamadi Mahadali a déposé un courrier et un plan de masse pour soutenir sa demande de prise en compte de sa situation et de reconsidération de sa parcelle AH509 . Il demande le classement de sa parcelle où il a construit une maison il y a 10 ans, en zone U, à l'instar des parcelles voisines AH955, AH954, AH702, AH701. **Je propose à la 3CO d'analyser finement cette demande et cette zone de la commune de Sada, qui me semble urbanisée et de trouver des solutions qui satisfassent les parties.**
- Le 02 février 2023, madame Mahadali Charaffati a déposé un courrier pour demander la prise en compte de sa situation et de reconsidération de sa parcelle AH457. Elle demande le classement de sa parcelle où elle a construit une maison il y a 10 ans, en zone U, à l'instar des parcelles voisines. En plus de son courrier, elle joint un rapport du BRGM (17 pages en tout). **A Mayotte, très peu de personnes font faire des études du sol ou font des demandes de permis avant de construire. Je propose à la 3CO d'analyser, encore plus finement cette demande pour trouver des solutions qui satisfassent les parties.**
- Le 02 février 2023, monsieur Chamsidine Ahmed est venu s'assurer que le zonage des parcelles A11, A12 et AB408 réponde à ses attentes. **Cette observation est fort intéressante et montre, encore une fois, qu'il y a des citoyens qui s'assurent que le PLUi-H réponde à leurs projets.**
- Le 02 février 2023, monsieur Mogne Mali Hervé souligne les besoins de logements à Sada, dont des logements sociaux. Il met en exergue la nécessité de prendre en compte les risques naturels dont les risques de tsunami, notamment pour le littoral. Il propose de faire intervenir le BRGM dans la démarche. Pour lui, ces éléments sont en faveur d'un déclassement de sa parcelle, AB379, d'autant plus qu'il serait en négociation avec les municipalités successives de Sada pour un projet immobilier. **L'argumentaire sur les risques a du sens, surtout en prenant**

en compte les effets du changement climatique et la subsidence dûe au volcan de Mayotte. Cependant, le terrain me paraît être sur un corridor écologique. Toutefois, j'invite la 3CO à bien étudier sa proposition qui s'inscrit dans l'objet même de ce PLUi-H.

- Le 02 février 2023, madame Oussenii fait part qu'une partie de la parcelle AH966 est classée en zone naturelle. Elle demande que l'ensemble de la parcelle soit classé en zone U en expliquant que cela fait 10 qu'elles occupent la parcelle. Elle joint les éléments justifiant sa demande (9 pages en tout). **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 02 février 2023, madame Djoumbe Houldya demande à ce que sa parcelle AH970 soit déclassée de zone agricole à zone urbaine. Elle y vivrait avec sa famille et n'aurait pas où vivre. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Mémoire "MANUFA ni tsika djabi" par Mr Charaf-dine Youssouf, pose la question de la prise en compte de l'existant, notamment concernant l'emplacement réservé 63 (création d'une route à Chiconi) en se référant au règlement écrit et sur les OAP. Après analyse de la situation et les contraintes de création de l'une nouvelle route, il propose "*de se baser sur le tissu existant.*" Il signale que sur la commune de Chiconi, "*à divers endroits, la carte fait apparaître des habitats diffus en zone N et à proximité immédiate de zone urbaine ou à urbaniser.*" Il propose "*le reclassement de cette zone serait plus pertinent et en adéquation avec le réalité*", en se référant sur la définition de secteur NH sur le règlement écrit. Il met aussi en exergue le fait que la cartographie n'est pas à jour du 15/12/2021 en partageant une carte en date du 12/06/2020. Il insiste sur "*ce document d'avenir qui engage la 3CO et donc la commune de Chiconi sur une période longue, jusqu'en 2040. ... et la non prise en compte de la réalité du terrain ne peut et ne pourra permettre de mener à bien les projets qui y sont mis en avant. Il serait alors de bon ton,clairvoyant de modifier, de corriger ce document. ... risque de voir les projets qui y sont décrits comme voués à l'échec.*" A son courrier, il joint d'autres éléments pour justifier ces arguments (9 pages en tout). **J'invite la 3CO à prendre en compte les observations de ce citoyen, au-delà même de la commune de Chiconi.**
- A la page 16 du registre, il y a eu une observation écrite en stylo noir, qui a été effacé par blanco puis barrée par un stylo bleu. **Je ne saurais la lire ni comprendre ce qui s'est passé même si je m'interroge.**

- Le 02 février 2023, madame Mariame demande "d'intégrer cette parcelle (AO153) dans le PLUi-H et de la reclasser." Elle argumente sur le fait qu'il existe des habitations jouxtant la parcelle et sur la saturation de la ville de Sada. Elle joint la carte cadastrale de la parcelle en question. **Comme toute demande, celle-ci mérite d'être étudiée même si les arguments avancés me paraissent légers.**

3.3.5. *Registre de la commune de Tsingoni*

Il y a 18 observations portées sur le registre (dont celle du Maire de Tsingoni) et 3 courriers.

- Maître Elad CHAKINA, avocat à la Cour, dépose un mémoire en date du 09 février 2023 demandant le déclassement des parcelles AY120, AY122, AY 88, AY89, AY90, de zone naturelle en zone constructible au profit d'un projet hôtelier. **Le projet me paraît intéressant. Toutefois, les éléments joints ne me permettent pas de me positionner sur le projet, d'autant que les parcelles en question sont en zone N. J'invite la 3CO à l'étudier en évaluant clairement la réalité du projet, la nécessité de respecter le règlement du PLUi-H, la nécessité de zones N et A, mais aussi de permettre le développement de telles structures, si projet il y a vraiment.**
- Le 27 janvier 2023, monsieur Maoulida Issoufa et madame Alhamidi Mariame se sont déplacés pour connaître la situation de leurs terrains. La permanence n'a pu se tenir à cause d'une grève de la barge. **J'invite la 3CO à prendre contact avec ces personnes et à répondre à leurs questions dans un souci de médiation.**
- Le 27 janvier 2023, monsieur Ahamada Mohamadi suggère de "permettre aux agriculteurs de travailler dans de bonnes conditions sur le territoire de la 3CO. Pouvoir faire une activité touristique avec les acteurs économiques, enfin de vendre de l'agro-tourisme local." Le sujet de l'agriculture, de son développement, des conditions de vie des agriculteurs doit préoccuper plus d'un. Cette question revient régulièrement dans les observations. **J'invite la 3CO à prendre les mesures qui permettent à cette activité de se développer pour assurer une certaine autonomie alimentaire à Mayotte.**
- Le 27 janvier 2023, le collectif M'lezi 1 et 2 demandent le déclassement des lotissements M'lezi et M'lezi 2, dont le propriétaire est monsieur Mohamed Combo en zone constructible pour permettre aux gens de

construire de manière légale. **N'ayant pas plus d'éléments, je laisse la 3CO juger de la demande.**

- Le 15 février 2023, un collectif de 22 personnes demande le déclassement de zone Naturelle en zone Ub. Le collectif met en exergue que le projet de PLUi-H ne tient pas compte de la réalité. La demande est fort intéressante, mais elle manque de précisions. En effet, il est inimaginable de déclasser l'ensemble des zones N en zone Ub. De plus, il n'y a aucune coordonnées des membres du collectif. **Je propose à la 3CO de prendre en compte la nécessité que le PLUi-H colle à la réalité, sans forcément donner suite à la demande.**
- Le 15 février 2023, monsieur Madi Hali Soifiane demande le déclassement de la parcelle BE149, située MLZEI 2. Il argumente avoir construit dessus et y vivre avec sa famille. Les demandes de régulation reflètent un gros défis que devra relever la 3CO, à savoir comment s'organiser pour que la régularisation ne soit pas la règle. **Comme pour toute construction ou quartiers diffus ou informels, je propose à la 3CO d'étudier chaque demande au cas par cas et surtout de clarifier sa position sur les constructions sans permis.**
- Le 15 février 2023, monsieur Souf-Anli demande le déclassement de la parcelle AC367, située à Magnassini pour pouvoir construire dessus. Le Maire de Tsingoni a des exigences sur ce quartier. **Je demande à la 3CO de proposer une solution qui réponde aux attentes des riverains, du Maire de Tsingoni, de la 3CO tout en s'assurant du respect du règlement du PLUi-H et de la nécessité d'un équilibre dans la répartition des différents zonages.**
- Le 15 février 2023, monsieur Abdourahame Abdoulhamid, jeune agriculteur, demande le déclassement des parcelles AN96, AN34, AN32 en zone agricole, en s'appuyant sur le potentiel des parcelles citées et sur la nécessité de déclasser et sur la loi d'orientation et d'avenir agricole. **Je propose à la 3CO d'apprécier positivement cette demande sauf si elle empiète sur des contraintes supérieures.**
- Le 15 février 2023, madame Madi Mahadali Zalihata, propriétaire de la parcelle AC243, demande le classement de celle-ci en zone urbaine d'autant plus que la commune de Tsingoni lui a délivré un permis de construire (8 feuilles jointes). **J'invite la 3CO à régulariser cette situation sauf s'il y a des éléments qui s'y opposent. Au-delà de ce cas, j'invite la 3CO et les communes à vraiment travailler ensemble dans le respect des missions de chaque institution. En effet, lors de mes permanences,**

j'ai rencontré de nombreuses personnes qui ont des documents signés par les élus communaux qui mettent à mal ce PLUi-H.

- Le 15 février 2023, madame Boina Hadidja, parcelle AC142, explique la nécessité de déclasser le quartier Magnassini en zone urbaine à la suite de l'agrandissement du village de Tsingoni (demande d'adressage de rue jointe). **Je demande à la 3CO de proposer une solution qui réponde aux attentes des riverains, du Maire de Tsingoni, de la 3CO tout en s'assurant du respect du règlement du PLUi-H et de la nécessité d'un équilibre dans la répartition des différents zonages.**
- Le 15 février 2023, le "collectif PLUi-H de Tsingoni" a joint un mémoire de 22 pages au registre. Ce mémoire est fort intéressant. Je ne peux pas détailler les points dans ce rapport. En voici des extraits:
 - *"pourquoi les acquis du dernier PLU ne pourront plus être gardés tels quels?"*
 - *"la loi climat et résilience par exemple". Cette loi n'est pas applicable dans les outres mers, pourquoi l'anticiper?"*
 - *"Le centre est le grenier de l'agriculture de Mayotte". Beaucoup de terres passent en zone Naturel, où fera-t-on cette agriculture?"*
 - *"les ambitions de concertation souhaitée par la Collectivité n'ont pas pu être menées à bien ... L'idéal était de faire ces concertations dans chaque village.*
 - *L'orientation de la révision des zones à urbaniser n'est pas en harmonie avec le SAR ..*
 - *... des projets structurants n'ont pas un emplacement réservé telle que la future Station d'épuration de la commune de Tsingoni.*
 - *Une famille avec un terrain en zone Agricole ... reclassé cette fois-ci en zone Naturel (AZ190 à AZ194).*
 - *Un agriculteur Lauréat au concours de vanille au salon de l'agriculture se retrouve avec son exploitation et ses terrains agricoles en zone naturel... Parcelles BC24, AD196 et AD197.*
 - *Deux autres agriculteurs ayant obtenu des subventions du Département ... se trouvent en zone naturel depuis le PLU de 2011 (parcelles NA30 à AN32), alors que le SDAARM a classé cette zone en zone Agricole."*

Aussi, je demande à la 3CO de publier ce mémoire sur son site et de faire un mémoire en retour en prenant le temps de mesurer chaque point soulevé sur la commune de Tsingoni, surtout de ces points

peuvent être valables sur l'ensemble du territoire intercommunal.

J'invite la 3CO à s'armer de pédagogie et médiation pour expliquer que le PLUi-H n'est pas l'accumulation des PLU communaux, sur les choix des orientations (notamment par rapport à la loi climat et résilience. Cette médiation permettra de relativiser les acquis et ce que les riverains croient l'être ou même spéculent pour qu'il le soit, d'expliquer les orientations du PLUi-H, la réglementation et même la procédure avec les limites des uns et des autres.

- Le 15 février 2023, monsieur Michel soutient la nécessité d'une continuité des zonages des actuels PLU communaux par le PLUi-H. Il demande le déclassement des parcelles AP18 et AP43 en zone 1AU, la maison du parfumeur GUERLAIN en 1AUt, de la zone 2AU en 1AU. La demande paraît légitime. En revanche, la réglementation évolue. Il y a aussi d'autres enjeux qui s'ajoutent ou qui s'affinent, notamment la prise en compte des risques naturels et du changement climatique. **J'invite la 3CO à étudier la demande dans la limite de l'évolution des enjeux et de la réglementation.**
- Le 15 février 2023, monsieur Mohamed Said Youssouf demande que ses terrains deviennent constructibles. Il ne précise pas le numéro des parcelles mais laisse son numéro de téléphone. **Je laisse la 3CO traiter la demande suivant le règlement du PLUi-H, la réglementation et les intérêts des parties.**
- Le 15 février 2023, madame Abdallah Minati demande le déclassement de la parcelle AC425, où elle a construit, en zone constructible. **Je laisse la 3CO traiter la demande suivant le règlement du PLUi-H, la réglementation et les intérêts des parties.**
- A la page 14 du registre, une personne exprime son désaccord avec le classement et demande le classement en zone urbaine. **Pas de suite à donner, demande imprécise.**
- Le 15 février 2023, madame Loutoufi Latifa demande l'élargissement de la zone constructible à sa maison, parcelle AC 420. Elle aurait un permis de construire délivré par la Mairie de Tsingoni. Elle joint les éléments de son dossier. **Je laisse la 3CO traiter la demande suivant le règlement du PLUi-H, la réglementation et les intérêts des parties.**
- Le 15 février 2023, madame Mdoihoma Hamida, parcelle 373 à magnassini (Tsingoni) demande le déclassement de sa parcelle de zone naturelle en zone urbaine. La situation du quartier Magnassini revient souvent ici et le maire de Tsingoni s'est exprimé dessus. **Je laisse**

la 3CO et la commune de Tsingoni travailler ensemble pour une solution qui convienne à toutes les parties.

- Le 15 février 2023, madame Omar Echati, parcelle 371 à magnassini (Tsingoni) demande le déclassement de sa parcelle de zone naturelle en zone urbaine. La situation du quartier Magnassini revient souvent ici et le maire de Tsingoni s'est exprimé dessus. **Je laisse la 3CO et la commune de Tsingoni travailler ensemble pour une solution qui convienne à toutes les parties.**
- Le 15 février 2023, monsieur Yves Ali Ahamada, parcelle AC379 à magnassini (Tsingoni) demande le déclassement de sa parcelle de zone naturelle en zone urbaine. La situation du quartier Magnassini revient souvent ici et le maire de Tsingoni s'est exprimé dessus. Il joint les éléments (2 feuilles). **Je laisse la 3CO et la commune de Tsingoni travailler ensemble pour une solution qui convienne à toutes les parties.**
- Le 15 février 2023, le groupe Maharajah, porteur d'un projet hôtelier, a déposé un mémoire concernant *"section AP18 zone 2AU demande la modification en 1AU; section AP18 TN°5302 et AP43 demande de déclassement de la partie basse en 1AU au lieu de A. La voirie du contournement Nord-Est pourrait définir la limite de l'urbanisme de la zone; Parcelle supportant la maison de l'ancien parfumeur Guerlain en AUt au lieu de N."* **Je laisse la 3CO et la commune de Tsingoni travailler ensemble pour une solution qui convienne à toutes les parties.**
- **Je ne peux pas prendre en compte les éléments présents dans l'enveloppe, reçu le 20/02/2023, du collectif familial MATTOIR-Sada (annexe n° 35). En effet, il est arrivé après la clôture de l'enquête. En revanche, la 3CO est libre, dans un premier temps de prendre acte de la demande, et dans un second peut-être répondre à ce collectif pour lui faire comprendre la raison pour laquelle je ne peux traiter ce courrier, ceci dans un souci de médiation.**

3.3.6. Registre du siège de la 3CO

Il y a 33 observations portées sur le registre (dont celle du Maire de Tsingoni) et 11 courriers.

- Page 3, monsieur Souf Abdallah Souf-Safi souhaite construire un centre d'accueil pour tout public ou un bâtiment locatif sur sa parcelle AH119.

L'idée d'un centre tout public et/ou pour les enfants paraît intéressant.

J'invite la 3CO à prendre acte de l'idée et à décider de la suite à donner.

- Page 3, monsieur Stéphane Sapy demande des renseignements sur le PLUi-H, en vue d'un projet immobilier.
- Le 10 février 2023, monsieur Ali Abdallah pour la société LOOKER, parcelle AB390, classé en UR, possède une résidence touristique en fonctionnement, construite avec un permis. Le PLUi-H classe sa parcelle en zone naturelle. Il demande de garder la parcelle en UA. Il demande le classement des parcelles AB391 et AB555 en zone NH pour faire des travaux d'aménagement touristiques. **J'invite la 3CO à étudier le dossier et trouver une solution qui satisfasse les deux parties, surtout si la personne a vraiment un permis de construire.**
- Le 10 février 2023, madame MADI MAHADALI, demande de garder en zone U, les parcelles classées en U par le PLU de la commune de Tsingoni de 2011 et qui se retrouvent classées par le PLUi-H en zone NH, d'autant plus que les constructions qui sont dessus ont été faites avec des permis. Il s'agit des parcelles AC242, AC276, AC142, AC243, AC372. Elle joint les plans de zonage de PLU de 2011 (2 documents). **J'invite la 3CO à étudier le dossier et trouver une solution qui satisfasse les deux parties, surtout si la personne a vraiment un permis de construire.**
- Le 13 février 2023, monsieur Jacques Martial Henry, parcelles AV292, AV291, AV419, AV418, signale que le changement de zonage (zone touristique dans le PLU) bouleverse ses projets et activités en cours (permis déposé, construction faite, activité déjà déployée et vente de parcelles). **J'invite la 3CO à étudier le dossier et trouver une solution qui satisfasse les deux parties, surtout si la personne a vraiment un permis de construire.**
- L'observation de monsieur Saidina Ali Said Chanfi, parcelle AC392, en date du 13 février 2023, demandant que la parcelle soit classée en touristique (NLT), écrité en stylo noir est barrée par un stylo bleu. **Il serait intéressant de s'assurer de la personne qui a barré l'observation et si ce n'est pas le pétitionnaire d'étudier sa demande.**
- Même personne que la précédente observation barrée. Parcelles AE42, 44, 45, 82 à 92, 47, 50, 94 à 96, 07, 18: Demande le déclassement de zone naturelle en zone agricole. Parcelles AV34, 36 à 40, AB123: Demande de déclassement de zone agricole en zone touristique (NLT) ou/et d'habitat. **Il serait intéressant de s'assurer de la personne qui a**

barré l'observation et si ce n'est pas le pétitionnaire d'étudier sa demande.

- Le 14 février 2023, même personne que précédemment, mais cette fois-ci l'observation n'est pas barrée, parcelles AE85 et AE91, demande le déclassement en zone agricole touristique. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 13 février 2023, Mohamadi Ahamada, professionnel en agrotourisme, parcelles BC24, BC67, BC68, AD32, AD171, AD197, classées en zone naturelle demande qu'elles soient classées en naturelle touristique ou en zone agricole; un zonage propice à son projet agro-touristique. Il joint les éléments de son exploitation en pièces-jointes (11 feuilles en tout). **Cet agriculteur récompensé au salon agricole de France mérite une attention particulière. J'invite la 3CO à lui proposer un zonage qui permet le développement de son activité dans le respect des autres contraintes.**
- Le 14 février 2023, monsieur Saidina Ali Said Chanfi, parcelles AN111 à 114, demande de classement de ces parcelles en zone agricole. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 14 février 2023, monsieur Said Ali Said Chanfi, parcelles AR379 - 378 - 382 - 380, demande de classement de ces parcelles en zone à urbaniser. Il demande une visite de site **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 15 février 2023, monsieur Anassi Daniel, parcelle AT135, classée en zone AU par le PLU de la commune de Ouangani et en zone Agricole par le projet de PLUi-H, demande son classement en zone U. Il justifie sa demande par un projet de construction d'un immeuble de bureaux et de locaux commerciaux. Il met en exergue que la parcelle dans la continuité d'une zone U, la proximité de résidences habitées et des réseaux d'eau, d'électricité et de téléphone. **J'invite la 3CO à vérifier l'existence dudit projet dans un premier temps, puis d'étudier la demande suivant les différentes contraintes et enjeux.**
- Page 12 - 13 , mémoire de monsieur Issihaka Abdillah, parcelle AI248 classée en zone AUs par le projet de PLUi-H, collé sur ces deux pages. Il serait en discussions avancées avec un promoteur immobilier pour décliner la politique publique en logements. Il suggère *“d'autoriser pleinement dans cette zone, la construction de tout type de logements, services et commerces afin de répondre aux besoins.”* Il demande une visite du site. **J'invite la 3CO à vérifier l'existence dudit projet dans un premier temps, puis d'étudier la demande suivant les**

différentes contraintes et enjeux, notamment de la préservation des terres naturelles et agricoles.

- Le 17 février 2023, monsieur Mohamadi Mohamed, parcelles AD32, AD171, AD197. Il aurait un projet agrotouristique qui serait soutenu par la DAAF. Il demande le classement des parcelles en zone agricole ou naturelle touristique. Il joint les éléments de sa démarche (6 feuilles). **Un tel projet, qui serait soutenu par la DAAF, demande une attention particulière. Aussi, je demande à la 3CO de l'étudier.**
- Le 17 février 2023, madame Zourfa Djagoir, parcelle R8352 dans la commune de M'tsangamouji, demande le classement de la parcelle U et non naturelle, sinon de lui proposer d'autres parcelles où construire des logements sociaux. **J'invite la 3CO à étudier la demande même si la situation et la formulation paraissent délicates.**
- Le 17 février 2023, monsieur Adjibou Grimaldine, parcelle AO95 classée en zone touristique agricole par le PLU de la commune de Tsingoni et en zone naturelle par le PLUi-H. Il demande la modification de zonage de la parcelle. Pour la parcelle DR905, il demande de l'intégrer au lotissement le Combani. Il souhaite que la parcelle AO97 soit intégrée au déclassement. Pour les parcelles A724, il demande le déclassement de zone N en zone NE et NH. Il demande d'être auditionné par la 3CO. Il joint un courrier reprenant plus clairement sa demande et des éléments annexes (16 feuilles). **Les projets présentés semblent, à première vue, intéressants même si l'argumentation sur l'agriculture me paraît bien légère. J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Page 21, monsieur Halidi Chazouli, demande une audition par la 3CO. Il aurait un projet de logements. Il demande le classement de sa parcelle en zonage où la personne pourrait construire. Il joint un courrier datant du 15 novembre 2020 et des cartes (4 feuilles en tout). **J'ai cherché, je n'ai pas vu le numéro de la parcelle. Il me paraît compliqué de donner une suite à cette demande.**
- Le 17 février 2023, madame Fatima Salim, représentante de la famille Bacar, titre T1912 T1508, dont fait partie Dani Salim, gérant d'Agri-May, remonte que la propriété est classée en zone agricole par le PLU de Ouangani et en zone naturelle par le PLUi-H. Il y a le maire de Ouangani qui a fait une observation sur cette propriété. Le gérant d'AGRI-MAY en a fait de même. Cette famille demande à ce que la propriété reste classée en zone agricole. Elle joint un courrier (6 feuilles jointes). Elle demande une visite du site. **La demande me paraît légitime, Agrimay étant un acteur historique de l'agriculture à Mayotte.**

J'invite la 3CO à proposer un zonage qui ne remet pas en cause cette activité.

- Page 25, monsieur Madi Rachidi Soilihi, parcelles AI308 à AI317, AI397 et AI402 classées en zone NS par le PLU de la commune de Mtsangamouji et en zone N par le projet de PLUi-H, demande une visite de site. Il dépose un courrier. En voici un extrait "*Je souhaite mettre à profit ces terrains auprès de bailleur comme AI'MA ...*". La lecture du courrier permet de comprendre que le propriétaire parle de logements. Toutefois, je trouve qu'il n'est pas précis. En revanche, il est plus précis avec son observation à la page 32 du registre, il souhaite que ses parcelles soient requalifiées en zone constructible. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Page 25, monsieur Anli ASSANI Ali et Andhumati MKOUNDZli, parcelle AP540, demande le classement d'une partie de la parcelle en zone à urbaniser (AU1). (lettre et projet ci-joints : 12 pages). **Le projet paraît assez bien construit. J'invite la 3CO à étudier la demande suivant les différentes contraintes.**
- Le 17 février 2023, monsieur Saidina Ali Said Chanfi, parcelle AV392, où il aurait un projet de gîte rural et de centre aéré, sollicite une visite de site. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Page 26, monsieur M'madi S Soula, parcelle AB502, habite depuis plus d'une vingtaine d'années dans la zone, demande que la zone soit viabilisée pour leurs projets d'habitat. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 17 février 2023, monsieur Saidina Ali Said Chanfi, parcelle AV392 signale le changement de salle et ses conséquences (**permanence tenue dans la kitchenette alors que la salle initialement prévue était la salle de réunion de la 3CO, riverains laissés en plein soleil**). Pour lui, la procédure n'a pas été respectée. Son observation est signée par 7 personnes. **Mon avis: Les deux salles étant proches, le changement de salle aurait pu ne pas avoir d'impact, si la 3CO avait déployé un minimum de communication pour que les riverains soient mieux accueillis. La kitchenette n'est pas adaptée pour de permanences. Elle ne permet pas l'accueil de groupe de personnes et en termes de sécurité. J'ai déploré ce changement de salle et continue à ne pas le comprendre.**
- Le 17 février 2023, madame Aminati Romouli, parcelle n°1744 située sur la route de Mtsangamouji à Tsingoni, aurait un projet de ferme pédagogique. Elle aurait reçu un appel de dernière minute. Pour elle,

une réunion avec les agriculteurs et les porteurs de projets de la 3CO aurait été plus productive. **Sa remarque va clairement dans le bon sens. J'ai moi-même proposé des réunions publiques et thématiques mais l'idée n'a pas eu de suite. J'invite la 3CO à l'écouter pour le futur de ce projet de PLUi-H**

- Page 29, monsieur Ahmed Mohamed, parcelle titre 7140-DO, s'oppose à ce que sa parcelle passe d'une zone agricole en zone naturelle. **Je laisse libre à la 3CO pour juger de cette position.**
- Le 17 février 2023, les familles Djambae Ahmed, Djambae Moinecha, Mchangama Fatima (20 enfants en tout), parcelles AW44 et AW45, demandent le classement de deux parcelles en zone urbaine à vocation économique (UE). Ils auraient des projets commerciaux et industriels. Ils souhaitent une rencontre avec la 3CO et une visite de site. **Je laisse la 3CO pour la suite à donner.**
- Le 17 février 2023, monsieur Souhaïli Bahedja, parcelles AE51, AE31, AE74 à AE93, classées pour partie en zone constructible (AU) par le PLU de Chiconi et zone agricole par le PLUi-H, regrette ce classement d'autant plus que, depuis de longues années, il y a développé une école de football. Ce classement en zone A bloque son projet immobilier avec le bailleur social ALMA. Il demande de classer les parcelles en zone constructible. **L'école de football de Souhaïli Bahedja est bien connue à Mayotte. On connaît moins ses nombreux investissements immobiliers et pourtant. Il joint le plan de masse de son projet. Je préconise à la 3CO de travailler de concert avec ce porteur de projet (si projet il y a) pour allier la nécessité de zones agricoles et de projets en habitations.**
- Le syndicat des jeunes agriculteurs, par un courrier en date du 13 février 2023, attire *"l'attention sur la situation de plusieurs agriculteurs professionnels situés dans la commune de Tsingoni quant au classement de leur parcelle dans le nouveau Plan Local d'Urbanisme (PLUi) de la 3CO... les parcelles ou une partie de parcelle de ces agriculteurs se retrouvent en zone naturelle ... les parcelles agricoles se trouvent éroder par l'urbanisation grandissante et souvent sauvage des villages... que les parcelles suivantes soient classées en zone agricole (A), AN96, AN34, AN36, AN32, AV280, AV281, AV303, AV404."* Il exprime son incompréhension envers la protection des zones naturelles, ce qui est très inquiétant de sa part. Il joint un ensemble de documents et demandes (23 feuilles) qui se retrouvent à la fin du registre. **Les préoccupations de ces agriculteurs me paraissent légitimes même si**

l'expression du Président à la fin est maladroite. J'invite la 3CO à proposer un zonage qui satisfasse la demande sans pour autant omettre la nécessité de zones naturelles.

- Le 17 février 2023, monsieur Mohamed Ben Mohamed, parcelle AT312, demande de changement sur le PLU pour que la parcelle accueille un bâtiment recevant du public, un centre d'accueil de jour pour les personnes âgées. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Monsieur Soumaila (Anwar) Moeva, dépose deux courriers et les éléments afférents (12 feuilles), pour la parcelle AV291, il demande le maintien en zone AUT et non de classement en zone A. Pour les parcelles AV281 et AV404 (classées en zone A par le PLU de la commune de Tsingoni, en zone N par le PLUi-I), il demande leur classement *“en zone NL et que le tracé “emplacement réservé” qui coupe ces deux parcelles doit dévié pour permettre une meilleure harmonisation de mon projet.”* Il joint à ces courriers des éléments annexes (6 feuilles en tout) **j'invite la 3CO à étudier les demandes même si pour le tracé, il faut bien qu'il passe quelque part.**
- Le 17 février 2023, monsieur Ahmed Solihi, parcelles AY103, AY104 et AY19, s'oppose à la version actuelle du PLUI-H pour diverses raisons et souhaite que leurs parcelles soient classées en zone UA. (5 feuilles en tout). **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 17 février 2023, monsieur Abdourahamane Abdoulhamid, réécrit par rapport à sa situation (traitée plus haut par un courrier commun du président du syndicat des jeunes agriculteurs). Il complète en demandant par rapport au PC 976 617 22 00009 de prendre en considération l'ensemble de sa demande initiale, dont son contour d'habitation. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 17 février 2023, monsieur Rachidi Ben Madi, a déposé son projet de chèvrerie, Racines Mliha (26 feuilles). **Le projet date mais pourrait être innovant. J'invite la 3CO à l'étudier suivant les différents enjeux.**
- Le 17 février 2023, monsieur Hafidhou Abdillah, parcelle AC 251/272, demande le maintien des parcelles en zone urbaine (6 feuilles). **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 17 février 2023, monsieur Hafidhou Abdillah, demande le maintien de la parcelle où il a son exploitation agricole en zone agricole. Sur une autre page, il demande que la zone reste agricole et économique, une autre page le déclassement de cette zone en zone UR. **j'invite la 3CO à étudier les demandes..**

- Le 17 février 2023, courrier de Fatimatie RAZAFINATOANDRO, parcelle BH138, classée en zone N par le PLUi-H alors que le PLU de la commune de Tsingoni l'avait classée en zone à urbanisation future à court terme. Elle est surprise que la permanence soit tenue à la kitchenette au lieu de la salle de réunion de la 3CO où elle était initialement prévue.
Concernant la parcelle, j'invite la 3CO à étudier la situation.
Concernant le lieu de permanence, je me suis déjà exprimé.

3.3.7. Registre électronique

Il y a des observations qui sont sur la boîte mail et d'autres sur le site.

Dans un premier temps, voici les observations qui sont sur la boîte mail.

Il y a 6 observations portées sur le registre et 9 courriers.

- Le 26 janvier 2023, monsieur Ahmal Houdi écrit, concernant la commune de Tsingoni, qu' il "*devrait avoir un dos d'âne sur la route de la mjc pour préserver le bien-être des enfants*". **La sécurité de tous et des enfants est importante, j'invité la 3CO et la commune de Tsingoni à entendre cette recommandation même si elle ne rentre pas dans l'objet de l'enquête.**
- Le 27 janvier 2023, madame Hatuya Abdallah écrit "*J'ai tenté de lire et comprendre vos schémas concernant la commune de Chiconi. Sauf erreur de ma part vos schémas ne sont pas à jour. Car en effet certaines maisons ou nouveaux quartiers n'apparaissent pas. Les informations sont erronées*". **Les cartes mises à disposition des riverains ne sont, apparemment, pas à jour. Elle n'est pas la seule personne à remonter cette situation. J'invite la 3CO à revoir ses zonages en tenant compte de la réalité du terrain ou à proposer des solutions alternatives à ces situations.**
- Le 15 février 202, monsieur Anassi Daniel, parcelle AT135, classée en Zone Agricole dans le projet du PLUIH de la 3CO et en zone Au dans le PLU de Ouangani, "*j'ai un projet de construction d'un immeuble de bureaux et locaux commerciaux ... demande que son classement en zone agricole soit modifié en zone U*". Il a renvoyé le mail par deux fois et a fait l'observation sur un registre. **J'invite la 3CO à étudier le projet dans le cas où le projet existerait vraiment et de voir les possibilités de zonage adaptés.**
- Courrier de monsieur Issihaka Abdallah versé au registre papier de la 3CO. **J'invite la 3CO à vérifier l'existence dudit projet dans un premier temps, puis d'étudier la demande suivant les différentes contraintes et**

enjeux, notamment les orientations du PLUi-H, la réglementation, la lutte contre l'artificialisation des terres et les besoins en logements.

- Le 16 février 2023, madame Salama Abdallah, aurait un terrain à Tsingoni Magnassini et serait en métropole pour des études d'infirmière. Le terrain, où elle souhaiterait installer son cabinet de libérale, serait non constructible. Elle sollicite le déclassement en constructible. **N'ayant aucune donnée sur le terrain, je ne peux pas me prononcer et laisse la 3CO pour la suite à donner.**
- Le 17 février 2023, Dani Salim, gérant de la société Agri-May à envoyé son dossier complet par mail. **Je me suis déjà exprimé à plusieurs reprises sur ce cas. Je réitère mon invitation à la 3CO à maintenir le zonage de cette exploitation en zone A, sauf contraintes particulières et dans ce cas à trouver un consensus.**
- Le 17 février 2023, monsieur Anyoul-Olfa Madi-Ali, parcelle AY82, en zone naturelle, demande de déclassement zone U ou Au. Il souhaite y construire un magasin de stockage de marchandises. **J'invite la 3CO à étudier la demande tout en attirant son attention sur la nécessité de zone naturelle et son règlement contre l'artificialisation des terres.**
- Le 17 février 2023, monsieur Jacques-Martial Henry, conteste le déclassement de son terrain de zone touristique (PLU de la commune de Tsingoni) en zone agricole par le projet de PLUi-Hd. Il ne précise pas le numéro de la parcelle. En revanche, il a déjà remonté sa situation dans un registre papier. Il écrit aussi que la 3CO connaît la situation. **J'invite la 3CO à étudier la demande surtout si la personne a vraiment un permis de construire tout en insistant aussi sur la gestion du foncier et la nécessité de lutter contre l'artificialisation des terres.**
- Le 17 février 2023, monsieur Anli Assani Ali, parcelle AP540, demande le classement d'une partie de la parcelle AP540 en zone "à urbaniser" (AU1). J'ai déjà traité le dossier plus haut. **J'invite la 3CO à l'étudier suivant les contraintes réglementaires.**
- Le 17 février 2023, monsieur Soumaïla MOEVA, revient sur son projet (je me suis exprimé dessus dans les registres papiers) de demande de maintien de la parcelle AV291 en zone AUT, **J'invite la 3CO à avoir une politique volontaire en faveur de l'autonomie alimentaire. Pour la parcelle AV291, s'il n'y a de contraintes supérieures, j'invite la 3CO au maintien du zonage initial. Pour les parcelles AV281 et AV404, j'invite la 3CO à étudier la demande même s'il faut bien que le tracé "emplacement réservé" passe quelque part.**

- Le 17 février 2023, monsieur Moeva Soumaïla, Président du syndicat des Jeunes Agriculteurs de Mayotte, a posté un courrier en date du 03 février pour un certains nombres d'agriculteurs, des parcelles:
 - AN96, appartenant et exploitée par ABDOURAHAMANE Abdoulhamid, SIRET 888 762 655 00015
 - - AN34, appartenant à la famille de BOINAIDI Rafion et exploitée par l'EI BOINAIDI RAFION, SIRET 885 193 938 00010
 - - AN32, appartenant à la famille de HOUMADI Mohamed et exploitée par l'EI HOUMADI MOHAMED, SIRET 500 868 542 00027
 - - AN36, appartenant à MHADJOU Bacari, SIRET 514 488 444 00019
 - - AV280, AV281 et AV303 appartenant à la famille de MOEVA Soumaïla et exploitée par l'EI MOEVA SOUMAILA, SIRET 839 731 064 00011
 - - AV404 appartenant et exploitée par MOEVA Soumaïla, SIRET 839 731 064 00011

Je me suis déjà prononcé sur le sujet. **L'enjeu de l'autonomie alimentaire, de l'agriculture et de la préservation des terres vont de pair. J'invite la 3CO à trouver des réponses qui satisfassent l'ensemble de ces enjeux.**

- Le 17 février 2023, monsieur Mohamed, parcelle AT312, souhaite la modification du PLU, serait en finalisation d'un projet, en partenariat avec l'ARS, le CD et la mairie de Tsingoni, de création d'un établissement accueillant des personnes âgées de jour. **J'ai traité ce dossier plus haut, mais il était moins précis. Je suis surpris que ni l'ARS, ni le CD, ni la commune n'ait mentionné ce dit projet. Toutefois, j'invite la 3CO à vérifier les informations et à étudier la demande suivant les différentes contraintes.**
- Concernant la demande de monsieur Said Abdallah, arrivée dans la boîte mail de l'enquête publique le 28 février 2023, soit hors délais, mais qui serait envoyée à la 3CO (une autre adresse) le 17 février 2023 à 15h05, je laisse la 3CO juger de sa prise en compte ou pas.

Dans ce second temps, voici les observations qui sont sur le site de la 3CO.

- Le 01 février 2023, monsieur Adel Madi, parcelles AE 56,90,88,87,89,91,80 passant de UA (PLU de la commune de Chiconi) à A (projet de PLUi-H), demande de "maintenir toute cette zone à l'identique du PLU applicable actuellement." **J'invite la 3CO à étudier la demande tout en respectant ses orientations.**

- Le 02 février 2023, monsieur Jean-Paul Bodibo, parcelle AH115. *“La carte n'est pas à jour, parce qu'il y a des constructions existantes qui n'y figurent pas, dont la mienne. Or, il est précisé dans l'avis aux lecteurs et porteurs de projets que “le présent règlement s'applique aux nouvelles constructions à la date de l'approbation du PLUi-H”. Cela suppose un recensement exhaustif des constructions existantes.”* **Le sujet des cartes a été maintes fois soulevé. Il pose la question du diagnostic. Je laisse les autorités pour la suite à donner.**
- Le 02 février 2023, monsieur Jean-Paul Bodibo, parcelle 01 AH 15. *“Secteur C5 sur le règlement graphique. Mon terrain est situé en partie dans une zone classée naturelle N, à cause des risques d'expansion des crues. Or une crue se rapporte à un cours d'eau. Cependant, il n'y a pas de cours d'eau dans cette zone, au sens de l'article L. 215-7-1 du code de l'environnement. L'écoulement d'eau dans cette zone est exclusivement dû aux épisodes pluviaux. Je demande la suppression de la zone naturelle, et le classement de l'écoulement d'eau en ruissellement.”* **Ma lecture des risques et aléas est différente de celle de monsieur Bodibo. Cependant, je laisse la 3CO et ses experts pour la suite à donner.**
- Le 07 février 2023, madame Mounaya Ousseni, parcelle AB413 en zone naturelle, demande *“à ce que celle-ci soit déclassée et passe en zone urbaine afin que nous puissions exploiter la parcelle. Nous sommes une famille de 13 frères et sœurs qui avons des enfants qui auront besoin d'un endroit où vivre.”* **J'invite la 3CO à étudier la demande. Et au-delà, de se donner les moyens pour déployer ce PLUi-H. En effet, il sera très compliqué d'empêcher les riverains de construire en zone N ou autre si l'offre de logements reste aussi faible. C'est même un préalable.**
- Le 13 février 2023, monsieur Soulaïmana Moustakima Silahi a jugé intéressant.
- Le 15 février 2023, monsieur Bahedja Souhaili (il a déposé les mêmes observations sur le registre de la 3CO), parcelle AE56, serait en discussions avancées pour une mutation au profit d'un promoteur. **Les observations sur le registre électronique vont plus loin notamment** *“Des déséquilibres majeurs entre les communes, nées du zonage affiché La commune de Chiconi a vu certains fonciers classés en zone constructible - dans la version du PLU communal actuellement applicable - passer en zones agricoles. Comme cela a pu être rappelé par la commune elle-même lors des comités de pilotage, aucune compensation n'a été faite en échange. - La non prise en compte de*

*projets majeurs d'intérêt général La société Alma et la SIM ont réalisé chacune une étude de faisabilité portant sur le montage et la construction d'un projet sur les parcelles AE 56 et suivants. - Non-respect des normes supérieures (SAR, le document Mayotte 2025, Plan logement outre-mer, plan d'action pour Mayotte) Le projet visé s'inscrit dans les objectifs du projet d'Aménagement de Développement Durable (PADD) de Mayotte." **Je m'inquiète énormément pour le déploiement de ce PLUi-H si dès le départ des communes se sentent lésées et que ce message est aussi rapporté par les citoyens. J'invite fortement les élus de la 3CO et des communes à s'accorder pour une version de PLUi-H consensuelle, car au-delà de ce document de planification, c'est la politique publique et des personnes qui peuvent en pâtir.***

- Le 15 février 2023, madame Mariama Darouechi, parcelle AC368, demande l'assouplissement des règles, d'agrandir le réseau principal d'eau potable pour faciliter la vie des propriétaires vivants à Magnassini. **Le maire de Tsingoni a exprimé ses exigences concernant ce quartier. Je laisse la 3CO et la commune trouver le bon compromis.**
- Le 15 février 2023, monsieur Mamadou Fofana revient sur l'exploitation de Dani Salim, parcelle AB0341, en rajoutant qu'"EDM porte un projet innovant de serre agricole photovoltaïque en partenariat avec Mr Salim Dani. Le projet a démarré en 2020 à travers des études de faisabilité (financées par l'ADEME) agricole et énergétique. Les résultats satisfaisants ont permis de dresser un avant projet sommaire pour lequel EDM a engagé de nombreux travaux et démarches... un PLUiH qui classerait la parcelle projet en zone N... nous souhaitons ... conserver un zonage A compte tenu des projets existants et ceux à venir." **Sauf si je n'ai pas tous les éléments, mais à la lecture de ceux que j'ai, je pense qu'il y a un grand raté concernant ce cas. J'invite la 3CO à maintenir le zonage A ou de motiver son choix.**
- Le 16 février 2023, monsieur Tamimou, parcelle AI248, classée en US par le projet de PLUi-H, demande de maintenir "une partie de fonciers successibles d'accueillir des logements" et une visite de terrain. **Je me suis déjà prononcé sur ce cas plus haut sur le registre de la 3CO. Le projet est intéressant. J'invite la 3CO à l'étudier tout en n'omettant pas les orientations de ce projet de PLUi-H, la réglementation, la lutte contre l'artificialisation des terres, les besoins de terrains agricoles et naturels et les besoins en logements .**

- Le 16 février 2023, monsieur Ousseni Youssouffou, parcelle BE05, en zone naturelle, demande le classement en zone urbaine. **N'ayant pas plus d'éléments, je laisse la 3CO pour la suite à donner.**
- Le 16 février 2023, monsieur Ousseni Youssouffou demande de classer "les parcelles AE 97,94, 95, 52, (actuellement en zone agricole), en zone constructible. **J'invite la 3CO à étudier la demande.**
- Le 16 février 2023, monsieur Abdillah Said, parcelle 278, demande le reclassement de sa parcelle. **Le maire de Tsingoni a ses exigences concernant le quartier Magnassini. Je laisse la 3CO et la commune trouver le bon zonage pour ce quartier.**
- Le 17 février 2023, madame Laini Mogne-Mali, parcelle AB25, classée en zone naturelle stricte, demande "déclasser la totalité de ma parcelle ou une partie sur les 1363 mètre carré en ma possession pour un projet touristique de chalets." **Un tel projet est bien intéressant. Cependant, il y a aussi une nécessité d'avoir des zones naturelles. J'invite la 3CO à étudier la demande pour connaître dans un premier temps l'existence ou non dudit projet et pour la suite à donner.**
- Le 17 février 2023, monsieur Abdou Moutoipha précise "Le Conseil Département porte un projet de Cluster AGRIPOLIS avec la construction d'une cité agroécologique en face de la cité administrative, sur l'actuel emplacement du service SRF du département. Or, ce projet structurant ne figure pas dans votre PADD." **Le Département a fait plusieurs observations dont sur ce projet de Cluster AGRIPOLIS. J'invite la 3CO à prendre en compte cette observation.**
- Le 17 février 2023, monsieur Anynoul-Oifa Madi-Ali, parcelle AY82 en zone naturelle, souhaite que la parcelle soit déclassée en zone U. (j'ai traité ce cas plus haut dans le registre de la 3CO). **J'invite la 3CO à étudier la demande tout en rappelant ses orientations.**
- Le 17 février 2023, madame Nouriaty Ousseni, parcelle AK19, "classée en zone naturelle alors que tout le voisinage est en zone urbaine. Je vous demande donc de classer la totalité de ma parcelle AK19 en zone urbaine. J'ai voulu avoir accès au plan de ma commune mais cela n'était pas disponible, de plus il n'y avait pas d'accès informatique pour pouvoir accéder aux plans. D'autant plus que l'une de nos parcelles ak20, n'a pas pu être identifiée sur les plans. Serait-il possible de régulariser cela et nous remettre notre parcelle ou qu'en est-il de cette parcelle non retrouvé par le commissaire?" L'observation a été faite par deux fois. **Concernant la demande de classement, je**

laisse la 3CO étudier la demande. Concernant l'accès informatique, c'est la loi qui l'impose et je l'ai remonté à la 3CO qui m'a répondu. Je laisse donc les autorités décider. Pour la parcelle AK20, je n'ai pas pu la voir.

- Le 17 février 2023, monsieur François-Elie Paute, *“représentant de l'association Oulanga na Nyamba Manque de données concernant l'environnement et les atouts qu'il peut représenter en matière de développement des activités durables. L'évaluation environnementale n'intègre pas les pièces du PLUI-H consultable sur le site de la 3CO, bien que consultable en enquête publique. La cartographie des zonages est difficilement lisible via le format transmis et ne permet pas une différenciation facile des zones. Le PLU pourrait citer le Plan National d'Action en faveur des tortues marines (2015-2020) ou le prochain (2024-2034)”*. L'association a aussi fait les mêmes observations sur le registre de la commune de M'tsangamouji. **Les observations me paraissent sensées.**

3.4. Analyse du Commissaire Enquêteur sur les observations et courriers.

Les observations ont été nombreuses et méritent d'être traitées toutes. Afin de faciliter la lecture, j'ai fait le choix de mettre mon analyse et mes “recommandations” à la suite de chaque observations.
de chaque observation.

Au-delà de chaque observation, j'attire l'attention de la 3CO sur la nécessité de pédagogie et de médiation envers les élus et envers les riverains pour s'assurer du bon déploiement de ce PLUI-H. Cette médiation s'inscrit dans la compétence citée par l'article 4.2.2 des statuts de la 3CO, à savoir “Politique du logement et cadre de vie - mise en place d'un service habitat pour inciter à la création ou à la réhabilitation de logements ou d'habitation;”.

Il y a aussi cette grosse nécessité de consolider la collaboration avec les communes.

Pour se faire, je propose à la 3CO de se structurer en son sein ou pas d'équipes supports comme la police intercommunale de l'environnement et de l'urbanisme, d'un service “médiation en urbanisme” qui pourrait accompagner les porteurs de projets, d'un service juridique car des contentieux sont possibles; et peut-être de s'entourer de personnes ressources car, par exemple certains enjeux

environnementaux et des 17 objectifs de développement durable, ne sont pas suffisamment détaillés par cette version du PLUi-H.

4. Appréciation du CE sur le dossier et investigations

4.1. Analyse du CE sur :

- **Le dossier** est bien volumineux, difficilement accessible pour “monsieur tout le monde”. En revanche, le fait de m'avoir prêté un ordinateur, j'ai pu plus facilement répondre aux questions des riverains qui portaient pour une grande majorité sur le zonage. Il manque un “sommaire” qui permet aux gens de savoir quel bloc correspond à quoi et les liens entre les blocs. La disponibilité des agents de la 3CO a facilité l'accès aux informations. Au vu des enjeux, il aurait été judicieux de faire l'enquête sur deux mois et/ou de tenir plus de permanences et/ou des réunions publiques et/ou par une commission d'enquête.
- **Les avis des PPA** ont été nombreux et forts intéressants. Les prendre en compte et produire un mémoire en retour sera un vrai plus value pour ce PLUi-H et pour la 3CO. j'ai directement fait mon analyse sur ces avis au chapitre 3.1 pour permettre de garder le lien entre les avis et mon analyse. Par contre, je regrette de ne pas avoir des avis des institutions comme le Conservatoire du Littoral, Les Eaux de Mayotte, le Sidevam976, le Conseil Départemental pour la partie maritime, l'ADEME pour la transition énergétique.
- **Délibérations:** Seules les communes de Sada et de M'tsangamouji ont délibéré en faveur du projet de PLUi-H. Les communes de Chiconi, Ouangani et Tsingoni (soit 3 communes sur 5) n'ont pas délibéré. J'ai été plus que surpris que sur 29 conseillers en exercice à M'tsangamouji, seulement 4 ont répondu présents et 3 ont participé au vote (cela en deuxième lecture). Les délibérations de la 3CO ne nécessitent pas d'analyses particulières.
- Il manque, à mon avis, un engagement très fort sur **les enjeux de l'eau** ou du moins, cet aspect y est peu développé. Pourtant, il y a les eaux à consommation humaine, les eaux usées, les eaux pour les agriculteurs, pour le monde économique dont le BTP ... Je suis surpris que la recherche dans ce domaine ne soit pas aussi poussée pour parler des eaux de toitures, de la Réutilisation des Eaux Usées Traitées, ou même des bassins d'eaux communs aux agriculteurs et pour le BTP.
- **La gestion des déchets et leur valorisation** (il n'y a pas de déchets ,il n'y a que des produits, qui parfois ne sont pas valorisés pour mille et une raisons) est plutôt timide.

- Il manque aussi, un chapitre clair sur les **17 Objectifs de Développement Durable**. Pourtant le sujet de la faim, de l'éducation, de la lutte contre les inégalités, des droits, dont des droits de la femme font le quotidien de tous.
- Les enjeux et les solutions d'**autonomie alimentaire** auraient pu être beaucoup plus poussés. Toutefois, on sent que l'envie est là mais peut-être que les idées ne sont pas encore suffisamment imbriquées.
- Enfin, des enjeux d'avenir comme **la transition énergétique, le changement climatique et les mesures d'atténuation et d'adaptation, la recherche, la ville autonome, ...** restent à être développés.

4.2. Investigation du CE

4.2.1. Bilan des entretiens

La 3CO et moi sommes entretenus à 5 reprises en réunion.

- ✓ Le jeudi 22 septembre 2022 et le mercredi 28 décembre 2022 pour préparer l'enquête. Ces deux réunions ont permis de définir les attendus de chaque partie et le déroulement de l'enquête.
- ✓ Le mercredi 15 février 2023 pour préparer la clôture de l'enquête.
- ✓ Le vendredi 17 février 2023, le vendredi 03 mars 2023, le jeudi 30 mars 2023, pour le suivi des rapports, les besoins de précisions ou pièces supplémentaires et le bilan de l'enquête.

Ces entretiens ont été très intéressants et constructifs. En effet, ils ont permis de lever beaucoup de difficultés, de préciser les possibles malentendus et même de projeter des pistes d'actions pour le PLUi-H et l'organisation d'une telle enquête.

4.2.2. Visite des lieux

Le temps imparti ne m'a pas permis de faire de visite de sites malgré les demandes de riverains et mon envie.

A ce propos, la préparation du PLUi-H s'est faite pendant la période covid. Au vu du nombre des avis des PPA et des observations, je conseille la 3CO et le bureau d'études de se donner ce temps pour visiter les sites pour mieux comprendre et appréhender les observations et dans un élan de médiation territoriale.

5. Examen des observations

5.1. Traitement des observations du public

J'ai eu du mal à avoir accès à la boîte mail pour avoir accès aux observations qui y sont déposées. Mais, le problème a été levé après quelques échanges.

Concernant les observations portées sur les registres papiers, à la clôture de l'enquête, sur proposition de la 3CO, j'ai laissé les registres à la 3CO pour les scanner. Cela avait l'avantage de permettre à la 3CO de pouvoir préparer leur mémoire en retour.

J'ai pu les récupérer le lundi 20 au soir.

Le traitement et l'analyse des observations m'a pris beaucoup de temps. Toutefois, je tenais à n'en écarter aucune par respect à la personne qui s'est donnée ce temps à faire son observation dans un premier temps. Dans un second temps, c'est le premier PLUi-H à Mayotte et de la 3CO. La 3CO a mis beaucoup d'énergie pour que la population s'exprime. Enfin, ce PLUi-H fait suite aux PLU communaux, il fallait trouver les imbrications et les différences.

Les nombreuses observations et contributions du public ont porté sur le zonage de la parcelle appartenant la personne qui fait l'observation. Cela démontre l'importance de soi, de la propriété privée au dépens, beaucoup de fois, de l'intérêt commun. Elles ont porté beaucoup de fois sur le besoin de logement pour la personne (en individualité) ou de logements de location. Cela montre que la maison personnelle est un gage de stabilité sociale et de possibilité de don en héritage pour le mahorais.

Il n'y a quasiment pas eu d'observations sur les aménagements collectifs, d'amélioration du cadre de vie et de prise en compte de la vie en communauté ou en société. Aussi ce PLUi-H aura la lourde tâche de répondre à l'expression de besoins individuels, les assembler en un projet de société et proposer des solutions qui satisfassent toutes les parties dans un souci de maîtrise de son foncier; et de développer des infrastructures du bon cadre de vie. De tout cela, on note les besoins en logements personnels et privés et la montée en puissance des idées et des projets plus ou moins structurés de logements et en premier lieu des logements sociaux.

Autre élément, ce sont les **agriculteurs** qui se sont exprimés à plusieurs et à plusieurs reprises avec des agriculteurs professionnels qui ont des visions claires de l'avenir de leur exploitations.

Il n'y a pas eu d'observation sur la **sécurité**. Pourtant la maîtrise du foncier et de l'habitat permet une meilleure sécurisation des personnes et des biens.

Les enjeux de **l'eau** (potable, usée, rivière, forêt, ...) ne sont pas du tout évoqués par les citoyens. Pourtant depuis fin 2016, c'est un sujet de société à Mayotte.

A part les personnes de M'tsangamouji, personne n'a parlé de **vestiges, de lieux de culte, de ziarras, ...**

Pareil, les enjeux des **17 Objectif de Développement Durable**, n'ont pas été évoqués par les riverains.

Pour conclure, les observations des riverains ont porté sur le foncier de la personne. Cependant, les enjeux d'aménagements collectifs ne peuvent laisser indifférent.

5.2. Examen du mémoire en réponse du MO

Le 27 février 2023, j'ai envoyé une demande mail de mémoire en réponse au MO. La 3CO m'a répondu, le 01 mars 2023, que ma demande ne respectait pas le formalisme et les délais. Le 02 mai, j'ai écrit à la 3CO que j'ai précisé les délais des 8 jours. Le 03 nous avons fait une visioconférence pour lever les ambiguïtés et faire le point sur les avancées. Lors de cette réunion, la 3CO a dit faire un point en interne et travailler sur le mémoire en réponse.

5.3. Bilan des observations

Au vu du nombre des observations (140 environ), au vu du nombre de personnes qui se sont déplacées (environ 460 personnes), pour certaines sans écrire parce qu'elles ne maîtrisent pas le français, on peut dire que l'enjeu urbanisme et habitat intéresse les riverains. Et, au-delà, la population attend s'impliquer pleinement dans les politiques publiques et leur déploiement, particulièrement l'aménagement donc le foncier.

On peut aussi noter que quatre municipalités sur cinq composant la 3CO ont fait leurs observations. Seule la municipalité de M'tsangamouji n'a pas fait d'observations. La 3CO n'a pas, non plus, fait d'observations.

Je l'ai précisé plus haut, mais j'insiste qu'il faudra sûrement à la 3CO qu'elle s'équipe de service de police et/ou de médiation pour accompagner le déploiement de ce PLUi-H (article 4.2.2 des statuts).

Le sujet est prégnant. Les gens ont besoin de se loger. Avoir un chez soi pour, non seulement se loger, mais garantir un petit héritage à sa descendance fait partie de moeurs. C'est aussi une marque de réussite sociale.

Ce PLUi-H arrive à point nommé. Il faudra lui donner les moyens de médiation et d'accompagnement des porteurs de projets pour son déploiement (article

4.2.2 des statuts). En tout cas, passer d'une logique de logement privé individuel à une logique de location et/ou de copropriété feront partie des défis à relever.

C- CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVÉS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Conclusion

Au préalable, je tiens à saluer l'engagement de l'équipe de la 3CO, particulièrement la chargée planification et habitat et la responsable urbanisme qui se sont débrouillées pour lever les difficultés rencontrées.

Je tiens à rappeler le rôle du commissaire enquêteur, à savoir la responsabilité de conduire, de manière impartiale, l'enquête publique nécessaire à la réalisation de projets ou l'approbation de plans ou programmes ayant un impact sur l'environnement (installations classées pour la protection de l'environnement, eau et milieux aquatiques, permis de construire, etc.) ou dans le cadre de procédures d'expropriation (enquête préalable à une déclaration d'utilité publique, enquête parcellaire...).

Il est notamment chargé de veiller au respect de la procédure et à **la bonne information du public**, qui passe notamment par la mise à disposition d'un dossier d'enquête, le renseigne au besoin lors de ses permanences et recueille ses observations, et ses suggestions, écrites sur un registre d'enquête ou annexées à celui-ci. Il entend toutes personnes dont il juge l'audition utile, visite les lieux concernés s'il le souhaite, et préside, le cas échéant une réunion publique.

À l'issue de l'enquête publique, il transmet à l'autorité organisatrice de l'enquête un **rapport d'enquête** relatant la manière dont s'est déroulée celle-ci, faisant état des propositions produites ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage et rédige, sur un document séparé mais lié au rapport, des conclusions motivées où il donne son avis personnel. Ces documents sont rendus publics.

Je tiens aussi à rappeler que ce PLUi-H n'est pas l'accumulation des PLU des 5 communes composant la 3CO même s'il doit avoir une continuité dans les documents de programmation.

Ce PLUi-H a une durée de 10 années, la réglementation a évolué depuis les derniers PLU, les enjeux du changement climatiques, de la transition et de la sobriété énergétique, de l'eau, de la pression démographique, de l'autonomie alimentaire, de la lutte contre l'artificialisation des terres, la

nécessité de logements dignes répondant aux normes françaises et européennes sont de plus en plus prégnants.

C'est dans ce sens que je me suis comporté et vais conclure cette enquête en donnant mon avis motivé.

L'enquête publique a souffert de nombreuses difficultés, qui, pour certaines, s'expliquent par la "jeunesse" de la 3CO, "la nouveauté" d'un tel document pour le territoire de Mayotte. L'enquête a été précipitée, sûrement, que les élus ont mis la pression sur le personnel, et c'est cette précipitation qui a été la source principale des difficultés rencontrées. Je tiens à rappeler ici que **l'enquête publique obéit à des règles sur la forme et sur le fond.**

L'idée de projet intercommunal est nouvelle aussi bien pour les élus que pour les riverains.

L'idée qu'une personne ou qu'une institution décide de ce que les gens peuvent faire de leur foncier n'est pas acceptée par beaucoup de personnes.

L'idée de réglementer la liberté de construire, l'urbanisation et l'habitat n'est pas totalement ancrée dans les mœurs.

De façon générale, les règles d'urbanisme et d'habitat ne sont pas encore institutionnalisées aussi bien chez le citoyen que chez les mêmes institutions.

Ce projet de PLUi-H donne cette impression qu'il a oublié les porteurs de projets privés que ce soient dans l'agriculture ou dans le domaine des logements.

Deux communes sur cinq ont délibéré en faveur de ce projet de PLUi-H, soit trois sur cinq qui n'ont pas délibéré. Quatre communes sur cinq ont fait des observations. Ni la commune de M'tsangamouji, ni la 3CO ne sont prononcés.

Je regrette l'absence des avis de certaines institutions comme le Conservatoire du Littoral, Les Eaux de Mayotte, le Sidevam 976, le Conseil départemental pour les ouvrages maritimes ou l'ADEME.

Malgré que je trouve ce projet est très en deçà des enjeux notamment dans le diagnostic, mais au vu de "l'anarchie" qui règne sur le territoire dans le domaine de la planification, de l'urbanisme et de l'habitat et des besoins d'une application des documents de planification, je donne un

AVIS FAVORABLE

SOUS RÉSERVE QUE

le MO s'engage à:

- Prendre en compte les avis des PPA et à en publier un mémoire en retour;
- Lever les points bloquants remontés par les PPA, particulièrement ceux soulevés par l'**ARS**.
- Compléter les avis des PPA en y ajoutant les observations de la CCEPP et d'en produire un mémoire en réponse;
- Fournir à la CDPENAF les pièces complémentaires demandées, de partager le nouvel avis de la CDPENAF et le mémoire en retour;
- Travailler avec la DAAF pour une meilleure prise en compte des agriculteurs et de l'autonomie alimentaire;
- Différencier les zones naturelles forestières, des zones naturelles humides terrestres, des zones naturelles maritimes;
- Délimiter dans les plans et physiquement les zones de captages et les périmètres de protection associés;
- Ne pas donner de suite favorable à la délibération n°62/CS/2022 du 26 août 2022 de la commune de Sada qui pourrait remettre en question les zonages;
- Engager des discussions et une concertation avec les communes de Sada, de Chiconi, Ouangani et Tsingoni pour que ce projet objet de cette présente enquête ne remette pas en question les projets de ces communes ou du moins de trouver un juste équilibre;
- Engager de la médiation avec les élus des cinq communes composant la 3CO pour qu'ils actent que les zonages du PLUi-H peuvent être différents des zonages des PLU communaux, au vu de l'évolution de la réglementation, des "probables divergences" entre les PLU communaux, des projets abandonnés ou nouveaux et qu'ils portent ce PLUi-H; d'autant plus que quatre (4) communes sur cinq (5) ont émis des observations qui laissent perplexe;
- Encourager les communes à devenir les portes drapeaux de ce PLUi-H;

- Préciser le zonage des cimetières;
- Proposer aux agriculteurs des solutions satisfaisantes pour le maintien et le développement de leur activité;
- Maintenir la nécessité de zones naturelles dans leur volume et leur espace;
- Proposer un zonage des endroits à habitat diffus qui tient en compte la réalité, ou dans le cas où cela n'est pas possible de proposer de solutions alternatives;
- Se donner les moyens en médiation pour répondre aux observations des riverains en référence à l'article 4.2.2 des statuts de la 3CO;
- De publier les observations des riverains et leur donner des réponses;
- Pour les zones urbanisées, notamment les zones qui étaient classées en zone U par les PLU en cours, de les maintenir en zone urbanisées sauf si ces zones sont sujets à des aléas et risques forts et dans ce dernier cas, de proposer des solutions d'échanges ou alternatives d'accompagnement aux riverains;
- Les cartes mises à disposition des riverains ne sont pas à jour, ce qui peut induire en erreur le diagnostic. Réajuster des zonages suivant la réalité;
- Se donner les moyens pour faire respecter le règlement de ce projet de PLUi-H contre la lutte contre l'artificialisation des terres et protéger les zones naturelles;
- Se donner les moyens d'accompagnement des riverains à s'imprégner de ce nouveau PLUi-H, en créant par exemple un bureau d'accompagnement des porteurs de projets, (référence article 4-2-2 des statuts de la 3CO);
- S'équiper de suffisamment de logements ou de mener une politique en logements qui permette à la population de jouir pleinement du droit au logement;
- De se doter des moyens pour déployer efficacement la compétence citée par l'article 4-1-4 des statuts de la 3CO, qui porte sur les déchets.

La levée de ces réserves ne peut que consolider ce PLUi-H.