

Bordereau de signature

DELIB N°17 PRESCRIPTION REVISION 1 PLUI

Signataire	Date	Annotation
ZAHAMATI SAID MAANRIFA, <i>SERCETARIAT</i>	06/01/2026	
Tamimou ABDILLAH, <i>DGS Adjoint et DGA Ressources et moyens</i>	06/01/2026	
Said Maanrifa IBRAHIMA, <i>President</i>	06/01/2026	 
<i>SERCETARIAT</i>		

Dossier de type : CIRCUIT // BUREAUTIQUE DGS Adjoint et DGA Ressources et moyens PRESIDENT

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

Vie institutionnelle : prescription 1^{ère} révision du plan local d'urbanisme intercommunal

Séance du 03/01/2026

Délibération n°17

2^{ème} convocation

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 5

Absents : 35

Votants : 5

- **Dont pour : 5**
- **Dont contre : 0**
- **Dont abstention : 0**

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, suite à l'absence de quorum constaté le mardi 30 décembre 2025, convoqué le jour même, s'est réuni sur 2^{ème} convocation le samedi 03 janvier 2026 à 08 heures 00 dans les locaux de la 3CO à Kahani, sous la présidence de M IBRAHIMA SAID Maanrifa, président.

Présents

CHANFI Bibi, RIDHOI Zaïnabou, IBRAHIMA Said Maanrifa, SAID Mariame, CHANRANI Daoudou,

Absents

AHMED COMBO Papa, MOHAMED Zaïnaba, , ATTIBOU Zaïnati, MADI OUSSENI Mohamadi, , ABDOU COLO Nassuhati, ALLAOUI Mohamed, MOHAMED M'ROUDJAE Issoufa, MROIVILI Mohamed Moindjie, RAMA Ahmed. ABDOU ELOIHIDE Dhatia, MDALLAH Anlamati, ABDALLAH Houssamoudine, ABDOU Mohamed, BOINA M'ZE Salim, ABDALLAH Oidhuati, BACAR SOILIH Inchat, AMBDI Youssouf, YSSOUFI Chaïdati, BOURA Zaounaki Fatima, ISSOUFI Ramadani, ABDOURAHAMANE Céline, BOINAIDI Habachia, MADI Fatima, ABDOU Fatima, ADAM Ahmed, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, SOUMAÏLI Mhamadi, SIAKA Ahamada, MROIVILI MOILIM Amina, , MIKIDADI Madihali, FRADJI Saindou, BOINA Rifay Raim, ANDJILANI Housseni.

Secrétaire de séance : RIDHOI Zaïnabou

Exposé :

Lors de l'enquête publique du plan local d'urbanisme intercommunal, beaucoup de demandes venant de la population avaient été répertoriées par le commissaire enquêteur. Certaines d'entre elles avaient pu être intégrées dans le document d'urbanisme qui était alors en cours de finalisation. Sur les demandes qui n'ont pas pu être intégrées, deux orientations se dégagent alors :

- Soit, elles nécessitaient la réorientation du PADD, ce qui voulait dire de recommencer les études à zéro,
- Soit, celles-ci ne répondaient à aucun critère de déclassement en matière d'urbanisme, et dans ce cas, elles sont tout simplement écartées en apportant des réponses techniques sur la raison de l'écartement.

Sur les demandes qui nécessitaient de revoir l'orientation du PADD, une promesse avait alors été donnée de revenir sur le document. Néanmoins à l'époque, cette promesse avait été adossée sur l'avancée du schéma d'aménagement régional (SAR) alors à l'étude, censé apporter des souplesses en matière de planification urbaine. Sans ce document en effet, on est soumis à la réglementation nationale qui a une portée plutôt générale ; et donc dans ce cas, ne tient pas du compte des particularités locales. Dans ce cas de figure, cette réglementation nationale nous sera plutôt défavorable.

Dans cette situation, quelle est la marge de manœuvre pour la 3CO sur cette révision du PLUi-h, alors même que nous n'avons pas d'information sur l'avancée du SAR ?

Cette question semble difficile à répondre. Ce qui est certain, c'est que la révision de ce document nécessitera de défendre les nouvelles orientations du territoire auprès des services de l'Etat, comme ce fut le cas lors de l'instruction du PLUi-h. Des propositions d'orientation émaneront des services de la 3CO, il appartiendra alors au préfet de les valider ou de mettre en œuvre son pouvoir de « dérogation ». On prendra pour exemple : « l'aménagement de la zone humide entre les deux Tsoundzou pour y construire des logements d'accueil ». Mais, pour le convaincre, il sera nécessaire d'argumenter.

Contexte réglementaire

Conformément aux articles L. 153-31 et suivants du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut faire l'objet d'une procédure de révision lorsque l'établissement public de coopération intercommunale envisage de modifier les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).

Le PLUi de la Communauté de Communes du Centre-Ouest Mayotte a été approuvé le 13/07/2023 par délibération n°46. Depuis son approbation, plusieurs évolutions, notamment territoriales, justifient d'engager une première révision.

Justifications de la révision

La révision du PLUi apparaît nécessaire pour les raisons suivantes :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU(i) (autrement dit, de faire évoluer tout ou partie des grandes lignes du projet d'aménagement du territoire intercommunal) ;
- Remettre les zones identifiées comme agricoles dans les documents d'urbanisme communaux mais classées en zones naturelles par le plan d'urbanisme intercommunal ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation ([OAP](#)) valant création d'une zone d'aménagement concerté ([ZAC](#)) ou zone d'activité économique (si des projets (communaux ou intercommunaux) dans ce sens ont émergé depuis la validation du plui-h).

Modalités de la procédure

Conformément aux articles L. 153-31 et R. 153-3 du Code de l'urbanisme, la présente délibération :

- Prescrit la révision du PLUi
- Définit les objectifs poursuivis
- Précise les modalités de concertation avec la population

Périmètre : L'ensemble du territoire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest Mayotte, comprenant les communes de M'tsangamouji, Tsingoni, Chiconi, Ouangani et Sada.

Concertation : Conformément à l'article L. 103-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation associant pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants, les associations locales et les personnes concernées seront les suivantes :

- Mise à disposition d'un registre de concertation au siège de la Communauté de Communes et dans chaque mairie
- Création d'une rubrique dédiée sur le site internet de la Communauté de Communes
- Organisation d'au moins 10 réunions publiques
- Possibilité de contributions en ligne
- Information régulière par voie de presse et d'affichage

Personnes publiques associées : Conformément à l'article L. 132-7 du Code de l'urbanisme, seront associés à l'élaboration du projet :

- L'État (Préfecture de Mayotte, services déconcentrés)
- Le Département de Mayotte
- Les communes membres
- Les chambres consulaires (CCI, Chambre d'Agriculture)
- Les autorités compétentes en matière d'eau, d'énergie et de déchets
- Les gestionnaires de réseaux et de transport

Personnes publiques consultées : Conformément à l'article L. 132-9 du Code de l'urbanisme, notamment :

- Les communes et EPCI limitrophes
- L'autorité environnementale
- Les commissions départementales compétentes

Durée prévisionnelle

La procédure de révision devrait s'étendre sur une durée approximative de 24 à 30 mois.

VU le Code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-31 à L. 153-37 et R. 153-3 à R. 153-8,

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'environnement, notamment les articles L. 104-1 et suivants relatifs à l'évaluation environnementale,

VU les statuts de la Communauté de Communes du Centre-Ouest Mayotte,

VU le Plan Local d'Urbanisme intercommunal approuvé le 13/07/2023

VU le Schéma d'Aménagement Régional de Mayotte en cours d'élaboration,

CONSIDÉRANT la nécessité d'adapter le PLUi aux évolutions du territoire et aux nouveaux enjeux,

CONSIDÉRANT les objectifs de développement durable et de limitation de l'artificialisation des sols,

CONSIDÉRANT l'avis favorable de l'inter commission en date du 17/12/2025,

Considérant l'avis du bureau communautaire en date du 18/12/2025,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à l'unanimité,

DÉCIDE

Article 1 : Il est prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Centre-Ouest Mayotte sur l'ensemble de son territoire.

Article 2 : Les objectifs poursuivis par cette révision sont ceux définis dans l'exposé de la présente délibération.

Article 3 : Les modalités de la concertation avec les habitants, les associations locales et les personnes concernées pendant toute la durée de la révision du PLUi sont celles définies dans l'exposé de la présente délibération.

Article 4 : Les personnes publiques associées et consultées sont celles mentionnées dans l'exposé de la présente délibération, conformément aux articles L. 132-7 et L. 132-9 du Code de l'urbanisme.

Article 5 : La présente délibération sera :

- Transmise au représentant de l'État dans le cadre du contrôle de légalité
- Notifiée aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 132-7 du Code de l'urbanisme
- Affichée au siège de la Communauté de Communes et dans les mairies des communes membres pendant un mois
- Publiée au recueil des actes administratifs
- Mise en ligne sur le site internet de la Communauté de Communes

Article 6 : Un bilan de la concertation sera présenté au Conseil Communautaire à l'issue de la phase de concertation.

Article 7 : de demander, conformément à l'article L. 132-5 du code de l'urbanisme, que les services de la direction départementale des territoires soient mis gratuitement à la disposition de la 3CO pour assurer la conduite de l'étude telle que définie dans la convention de mise à disposition,

Article 8 : de donner l'autorisation au *président* pour :

- Préparer les documents et lancer la consultation,
- Signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de service concernant la révision du PLUi-H

Article 9 : de solliciter de l'État qu'une dotation soit allouée à la 3CO pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du PLUi-H conformément à l'article L. 132-15 du code de l'urbanisme, ainsi que l'aide financière du Conseil départemental,

Article 10 : de dire que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes, seront inscrits au budget de l'epci.

Article 11 : Monsieur le Président est autorisé à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

Fait et délibéré le 03/01/ 2026
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

Le président de la 3CO

 **M. IBRAHIMA Said Maarifa**
Signé par : Said Maarifa IBRAHIMA
Date : 06/01/2026
Qualité : Président
Président de la Communauté
des Communes du Centre Ouest

Envoyé en préfecture le 07/01/2026

Reçu en préfecture le 07/01/2026

Publié le



ID : 976-200059871-20260103-159_2025-DE