

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

Objet : Plan Local d'Urbanisme Intercommunal : Approbation

Séance du 13 juillet 2023

Délibération n° 46

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 22

Absents : 18

Votants : 22

- dont « pour » : 18

- dont « contre » : 4

- dont abstention : 3

Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, convoqué le 15 juin 2023 s'est réuni sous la présidence de M. Saïd Maarifa IBRAHIMA, dans la salle des délibérations de la mairie de Tsingoni, le jeudi 13 juillet 2023 à 15heures.

Présents :

Ahmed Combo Papa, ABDALLAH Houssamoudine, ABDOU M'COLO Nassuhati, ABDOU ELOIHIDE Dhatia, ADAM Ahmed, ALLAOUI Mohamed, BOINA MZE Salim, CHANFI Bibi, IBRAHIMA SAID Maarifa, MADI OUSSENI Mohamadi, M'DALLAH Anlamati, MOHAMED Zainaba, MIKIDADI Madihali, MOHAMED MROUDJAE Issoufa, MROIVILI Mohamed Moindjié, NOUDJOUR Madi Assani, RAMA Ahmed, RIDHOI Zainabou, SAID Mariame, SAID-SOUFFOU Soula, YSSOUFI Chaidati, YSSOUMAIL Ahamadi

Absents :

ABDALLAH Oidhuati, ABDOU Fatima, ABDOU Mohamed, ABDOURAHAMANE Céline, AMBDI Youssouf, ATTIBOU Zainati, BOINAHERY Ibrahim, BOINAIDI Habachia, BOURA Zounaki Fatima, CHANRANI Daoudou, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, ISSOUFI Ramadani, MADI Fatima, MROIVILI MOILIM Amina, SIAKA Ahamada, SOUMAILI Mhamadi, BACAR SOILIH Inchat.

Représentés :

- ATTIBOU Zainati par ALLAOUI Mohamed,
- ABDALLAH Oidhuati par MADI OUSSENI Mohamadi,
- CHANRANI Daoudou par IBRAHIMA SAID Maarifa.

Secrétaire de séance : MOHAMED Zainaba

Exposé

La communauté de communes du Centre-Ouest de Mayotte (CCCOM ou 3CO) regroupe 5 communes et plus de 50.000 habitants (recensement 2017), soit environ 20% de la population de l'île, sur un espace d'environ 9.500 hectares, soit environ 25% de la superficie du département.

PRÉFECTURE DE MAYOTTE

REÇU LE 24 JUL. 2023

D.R.C.L.

Elle comprend, comme son nom l'indique, quatre communes côtières sur le versant Ouest de l'île.

Créée en 2015 (arrêté préfectoral 2015-17605 du 28 décembre 2015), la 3CO est compétente de plein droit en matière de réalisation et suivi des documents d'urbanisme (plan local d'urbanisme) comme en matière d'aménagement (zones d'aménagement concerté).

Après 6 années de procédure et 5 années d'élaboration, le projet du plan local d'urbanisme de la 3CO s'achève.

Le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) constitue l'expression du projet de territoire et représente un acte fondateur dans l'élaboration et la concrétisation des politiques publiques menées par la Communauté de communes, ses communes membres et ses partenaires.

Cette procédure a été engagée pour poursuivre la construction d'un projet de territoire à l'échelle des cinq communes membres et pour prendre en compte les évolutions législatives intervenues depuis l'approbation des PLU de 5 communes membres.

Ainsi, ce document de planification pose les grandes orientations stratégiques de la Communauté de Communes du Centre-Ouest en matière de développement économique, d'habitat, tout en limitant l'artificialisation des sols et en préservant les espaces naturels et agricoles du territoire de l'EPCI.

La présente délibération expose le rappel de la procédure, les consultations sur le projet arrêté, le déroulement de l'enquête publique et ses conclusions ainsi que la synthèse des modifications du PLUi arrêté.

1 - RAPPEL DE LA PROCEDURE : DE LA PRESCRIPTION A L'ARRET DU PLUI

A – Prescription

Par délibération n°16 en date du 8 avril 2017, la communauté de communes du Centre-Ouest a prescrit son Plan Local d'Urbanisme tenant lieu de Programme Local d'Habitat, et a fixé les objectifs poursuivis. Par délibération n°25 du 18 juillet 2018, la 3CO a défini les modalités de concertation avec la population et de collaboration avec les communes membres

B - Débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

Le Conseil communautaire a pris acte, après en avoir débattu, des orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLUi par délibération n° 14 du 2 mars 2022, ainsi que dans les conseils municipaux des communes membres, conformément aux modalités prévues à l'article L 153-12 du code de l'urbanisme.

Pour mémoire, les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la 3CO, telles que présentées dans le document soumis à approbation, s'appuient sur les enjeux posés à l'issue du diagnostic territorial, de l'analyse de l'état initial de l'environnement et de la démarche de concertation et de collaboration menée au cours des ateliers et des réunions

MAIRIE DE MAYOTTE

DATE: 24 JUIL. 2023

D.R.C.L

publiques, qui ont permis de faire ressortir trois grandes orientations de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui sont :

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

AXE 2 : GARANTIR UN ACCUEIL DU DEVELOPPEMENT DANS DES CONDITIONS PERENNES POUR TOUS ET EN TOUTE SECURITE

AXE 3 : DEVELOPPER L'ATTRACTIVITE DE LA 3CO BASÉE SUR SON CAPITAL PAYSAGER, AGRICOLE ET ENVIRONNEMENTAL

C-Bilan de la concertation et arrêt du projet

Par une délibération en date du 23 juillet 2022, en vertu de l'article L103-6 du code de l'urbanisme, le Conseil de la communauté de communes a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de PLUi-H. Cette délibération a rappelé les modalités de la concertation, la manière dont elles ont été mises en œuvre, les observations recueillies et la façon dont elles ont été prises en compte dans le projet, dès lors qu'elles ne remettaient pas en cause l'application des grandes orientations et qu'elles portaient sur un objectif d'intérêt général.

Lors de cette même séance, le Conseil Communautaire a arrêté le projet de PLUi, après avoir d'une part, retracé le processus de collaboration technique et politique mis en œuvre avec les Communes membres de la Communauté de communes pour construire le dossier et avec les personnes publiques associées et consultées, et, d'autre part, présenté le projet en détaillant son contenu : les orientations du PADD, leur traduction réglementaire dans le PLUi ainsi que leurs incidences sur l'environnement.

Le dossier de PLUi-H arrêté était constitué des documents suivants :

- Le rapport de présentation intégrant l'évaluation environnementale : composé notamment du diagnostic socio-économique, du diagnostic foncier, de l'explication des choix retenus, de la justification du projet, de l'analyse des incidences du projet de PLUi-H sur l'environnement. Il justifie les objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain et définit les critères, indicateurs et modalités retenues pour l'analyse des résultats de l'application du plan.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) construit à partir des enjeux issus du diagnostic socio-économique et foncier, approfondi dans le cadre des conversations de territoire, se compose d'une partie «**Socle**» (projet global), qui décline les orientations générales pour le territoire couvrant l'ensemble des thématiques à traiter dans un PLUi-H, et d'une partie «**axes, objectifs et actions**» qui détaille et traduit spatialement les priorités de mise en œuvre du projet. Il détermine également les orientations générales concernant l'habitat, les déplacements et les transports, le développement économique et les loisirs. Enfin il fixe les objectifs chiffrés de modération, de consommation des espaces et de lutte contre l'étalement urbain.

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le cadre général des Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLUi a été déterminé et défini lors des différents échanges et sessions de travail.

3 grands types d'OAP ont pu voir le jour :

1. Les OAP secteurs à vocation d'habitat ;
2. Les OAP secteurs à vocation spécifique ;
3. Les OAP secteurs à vocation mixte.

Les OAP secteurs s'attachent à un périmètre bien défini et le projet répond en tous points aux enjeux de la zone.

Ainsi, trois catégories d'OAP sectorielles ont été définies et chacune de ces catégories correspond à un type de projet et des enjeux d'aménagements spécifiques. Ces derniers sont décrits en introduction de chaque typologie.

- Typologie des OAP des secteurs :

A - OAP Nouveaux Quartiers : Elle concerne les secteurs de projet conséquents au regard de la structure urbaine qui l'accueille, la plupart du temps en extension urbaine. La programmation ambitieuse va modifier structurellement le site existant.

B - OAP Quartiers greffés : Elle concerne les secteurs de projet situés dans le prolongement immédiat de l'existant ou au sein du tissu existant et qui viennent compléter une offre en logements ou services présents. Elle utilise la capacité d'accueil existante et ne modifie pas structurellement le quartier qui accueille le projet.

C - OAP « Couture Elle concerne les secteurs de projet situés au sein du tissu existant sous la forme de densification. La programmation peut être de l'ordre de quelques logements ou d'un équipement mais l'OAP veille à préserver le tissu existant par une densification organisée et une bonne cohabitation de l'opération avec le voisinage (elle peut concerner une zone U comme une zone AU). L'enjeu est de répondre à une densification sereine et une meilleure desserte réseau. L'ensemble des secteurs de projet présente un enjeu ou plusieurs enjeux particuliers. Les orientations communes déclinées par typologie sont complétées par des schémas d'aménagement précisant par site les logiques d'organisation et les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

- Le Programme d'Orientations et d'Actions (POA)

Pour atteindre les objectifs qu'elle s'est fixée, la 3CO doit construire une politique de l'habitat globale, en intervenant auprès des différents acteurs de l'habitat et de la construction, en agissant auprès de différents publics et partenaires. Il faut donc agir sur toute la chaîne et ne négliger aucune action pour parvenir aux résultats escomptés. Le programme d'action propose des fiches individuelles, mais dont l'objectif final reste le même : loger dans de bonnes conditions les habitants actuels de la 3CO et anticiper les besoins futurs.

- Les pièces réglementaires qui comprennent : un **règlement graphique** et un **règlement écrit**.

Le règlement : composé à la fois des documents graphiques (plans de zonage, emplacements réservés, protections patrimoniales et paysagères etc.) et des documents écrits (dispositions applicables dans chaque zone délimitée au plan de zonage).

Les annexes : elles représentent tous les documents, indépendants de la règle d'urbanisme définie par le PLUi, mais ayant une incidence sur le droit d'occuper et d'utiliser le sol (DPU, etc ...) ainsi que les servitudes d'utilité publique (PPRN, monuments historiques, sites...).

2 - LES CONSULTATIONS SUR LE PROJET ARRETE

A -Avis des Conseils Municipaux des communes membres

Le projet de PLUi arrêté a été soumis pour avis aux Conseils Municipaux des communes membres, pour délibérer dans le délai de 3 mois à compter de la date d'arrêt, conformément à l'article R 153-5 du code de l'urbanisme.

- Trois communes n'ont pas émis d'avis
- Une commune a émis un avis favorable avec des réserves
- Une commune a émis un avis favorable

B -Avis des personnes publiques associées et consultées

Le projet de PLUi arrêté a également été soumis pour avis aux personnes publiques associées et consultées (PPA et PPC, dites PPA).

En application des dispositions de l'article R.153-4 du code de l'urbanisme, les personnes publiques consultées en application des articles L. 153-16 et L. 153-17 expriment un avis dans les limites de leurs compétences propres, au plus tard trois mois après transmission du projet de plan. A défaut de réponse dans ce délai, ces avis sont réputés favorables.

15 Personnes Publiques ont été consultées pour avis et 6 d'entre elles ont émis un avis dont l'Etat (arrivé hors délais), le Département, la DAAF, la Chambre de Métiers et de l'Artisanat, l'ARS, l'Autorité Environnementale (la MRAE), la CDPENAF (n'a pas délibéré dans les temps, mais a émis des recommandations) ...

L'ensemble des avis des communes et des personnes publiques associées et consultées sur le projet de PLUi arrêté a été analysé en collaboration avec les communes. Ces avis ont été analysés en détail par la Communauté de Communes. Seules ont pu être prises en compte les adaptations demandées qui avaient un caractère mineur et ne remettaient pas en cause l'économie générale du PLUi arrêté (cf. Tableau présentant la synthèse des avis des communes et des avis des PPA et les conditions de prise en compte dans le projet de PLUi en vue de son approbation).

C -Avis de l'Autorité environnementale

L'élaboration de l'évaluation environnementale du PLUi s'est inscrite dans le cadre des exigences du code de l'urbanisme, déclinées à l'article R.151-3.

Durant l'élaboration du document, l'évaluation environnementale a été menée en parallèle de l'élaboration du projet, de façon totalement intégrée et itérative tout au long de l'élaboration du projet. L'évaluation environnementale est donc venue nourrir le PLUi à chaque étape pour que l'environnement soit intégré comme un des éléments

fondateurs du projet. L'objectif final est de s'assurer que la mise en œuvre du PLUI soit bien anticipée afin d'atteindre un optimum environnemental.

L'avis de l'Autorité environnementale, avec recommandations, émis le 30 novembre 2022 sur le projet de PLUI arrêté, a été joint au dossier soumis à enquête publique.

Pour rappel, l'Ae félicite la bonne prise en compte de la bande des 50 pas, mais demande à ne pas sous-estimer la protection des terres agricoles. Elle souligne « un important travail réalisé qui nécessite toutefois et pour certains aspects du diagnostic d'être actualisé ».

La MRAe recommande notamment de :

- Prioriser les choix de développement.
- Reconsidérer les fiches POA a minima sur le volet financier et consolider les objectifs mentionnés et de les reconsidérer s'ils s'avéraient irréalistes. Elle alerte sur la durabilité financière et opérationnelle d'une telle production de nouveaux logements.
- Revoir la présentation et l'imbrication des documents de façon à mettre en avant les données environnementales / faciliter la lecture des documents par un public non averti / fournir en annexe les données environnementales les plus récentes / compléter l'ensemble des documents par un résumé non technique.
- Afficher clairement les articulations du PLUI-H avec les autres documents en tenant compte de leur état d'avancement, à l'instar du SDAGE et des PLU communaux.
- 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.
- Revoir l'identification des enjeux environnementaux avec comme base de référence les critères environnementaux
- Illustrer les objectifs avec des idées de projet de réalisations concrètes et innovantes.
- Poser une réflexion sur la reconquête des espaces perméabilisés avec des créations de parcs et autres espaces verts ou de développement de la nature en ville.
- Actualiser les Informations quant aux captages considérés
- Prendre en compte les périmètres de captages
- Justifier la cohérence entre les objectifs ciblés et la capacité d'alimentation en eau potable du territoire et présenter les projections d'installations de bornes fontaines dans les zones non desservies
- Identifier les mesures de réductions de causes de la dégradation des écosystèmes
- Analyser les besoins en termes d'équipements de traitements des eaux.
- Reconsidérer l'impact de la saturation de la capacité d'accueil en termes environnementaux
- Evaluer une estimation du besoin en matériaux
- Évaluer les impacts environnementaux en termes d'effets indirect de la production de ces matériaux dans ce projet de PLUIH.
- Distinguer ce qui relève des impacts du projet sur l'environnement de ceux qui concernent les populations humaines.
- Apporter plus de lisibilité aux tableaux récapitulatifs des incidences
- Justifier l'analyse des incidences par des données quantitatives et documents de références.
- Présenter une analyse comparative par rapport à des choix alternatifs pour justifier que les choix arrêtés sont les meilleurs
- Etablir une synthèse des mesures ERC et d'y associer les modalités de suivi et leur coût quand cela est possible

3 – L'enquête publique

A - Les modalités de l'enquête publique

Par décision en date du 25 août 2022, le Président du Tribunal Administratif de Mayotte a désigné Monsieur Ali Madi en qualité de commissaire enquêteur.

Le projet a ensuite été soumis à enquête publique entre le 17 janvier et le 17 février 2023.

Conformément aux modalités définies par l'arrêté du président de la Communauté de communes de de mise à enquête publique :

20 permanences ont été organisées sur le territoire, réparties dans les 5 communes, 6 lieux d'enquête publique étaient dédiés à l'enquête publique avec la mise à disposition de l'ensemble du document papier.

Un site Internet dédié était consultable 24h/ 24h avec mise à disposition du dossier intégral d'enquête publique et la possibilité de s'exprimer par voie dématérialisée durant toute la durée de l'enquête publique.

Dans toutes les communes, un registre papier était mis à disposition du public pour consigner ses observations ainsi que le plan de zonage papier global et communal.

Le dossier d'enquête publique était constitué notamment :

- Des pièces administratives liées à l'enquête publique incluant la mention des textes qui régissent l'enquête publique et la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet ;
- Du projet de PLUi arrêté accompagné de l'intégralité des avis émis par les communes membres, les personnes publiques associées (PPA), ainsi que celui de la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe).

B - Le contenu de l'avis et des conclusions motivées du commissaire enquêteur

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur a transmis à la Communauté de communes, le 27 février 2023, une liste de 129 observations issues de l'enquête publique.

Le 24 avril 2023, le commissaire enquêteur a remis son rapport définitif à la communauté de Communes. Chaque observation déposée lors de l'enquête publique, ainsi que les avis des communes et des PPA ont fait l'objet d'un examen attentif par la Communauté de communes qui a exprimé sa position dans des tableaux de synthèse ainsi que dans le mémoire en réponse transmis au commissaire enquêteur.

Après être devenu définitif dans un délai de 15 jours après sa remise conformément au code de l'environnement, le rapport et les conclusions ont été tenus à la disposition du public, selon les modalités prévues par le code de l'environnement (mise à disposition sur le site dématérialisé de la Communauté de communes et un exemplaire papier au service Urbanisme de la Communauté du Centre au 1444 avenue Zoubert Adinani).

Le commissaire enquêteur donne un AVIS FAVORABLE au projet de Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) avec des réserves.

- *L'appréciation générale du commissaire enquêteur*

Le commissaire acte le bon déroulement de l'enquête publique malgré quelques difficultés rapidement levées, dans le respect des mesures de publicité obligatoires qui a permis au public de largement participer à cette enquête. 460 personnes ont été reçues par le commissaire enquêteur au cours de cette enquête et plus d'une centaine d'observations ont été consignées sur les registres papier mis en place dans chacune des 5 communes du territoire et au siège de la communauté de communes, par voie électronique (registre ou adresse courriel. Certaines observations sont favorables, d'autres sont plus réservées, ou défavorables.

Toutes ces observations, quel que soit leur mode d'acheminement, ont été dépouillées par le commissaire enquêteur et communiqués à la communauté de communes dans le rapport du commissaire enquêteur.

L'analyse de ces observations est complétée par la prise en compte des avis des communes et des PPA également examinés par le commissaire enquêteur dans son rapport (annexe jointe à la délibération)

- *La levée des réserves*

Il est proposé à la communauté de communes de lever les réserves en :

- Faisant son possible pour faire apparaître les servitudes AC1 sur le plan des servitudes.
- Repérant au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme l'ensemble des zones UA : correspondant au secteur historique.
- Déplaçant le tableau des emplacements réservés, notamment sur le plan 4.2.2. B de Tsingoni

3 – synthèse des modifications apportées au dossier PLUI Soumis pour approbation

Les modifications du dossier, prises individuellement, ont pour seul objet d'apporter des précisions aux documents du PLUi, de les ajuster, de les clarifier, ou de les compléter, de redélimiter certaines zones ou de corriger des erreurs.

Ces modifications tiennent compte des conclusions du commissaire enquêteur dans les conditions exposées ci-avant.

Ces modifications, ni individuellement, ni en raison de leurs effets cumulés, ne modifient l'économie générale du projet de PLUi arrêté soumis à enquête publique.

Toutes les demandes de modification du zonage et de dispositions applicables ont été étudiées ainsi qu'elles apparaissent dans le rapport du commissaire enquêteur.

Les demandes de modification du zonage ou du règlement n'ont pas été prises en compte lorsqu'elles auraient conduit la Communauté de Communes à commettre une erreur d'appréciation, ou à modifier le projet d'aménagement initialement retenu.

Les évolutions principales du document par rapport au dossier d'arrêt du projet du PLUi soumis à enquête publique sont les suivantes :

Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) :

- Une prise en compte des avis des PPA et notamment de l'EPFAM, portant sur des demandes d'ajustements de certaines OAP pour intégrer l'évolution de projets en lien avec les procédures menées en parallèle du PLUi (ZAC de Coconi et de Kahani).
- Reprise de l'OAP C6 en vue de limiter l'impact envers les logements de fonction parcelle AK75.

Principales évolutions du Règlement graphique et écrit :

- Ajustement des dispositions du règlement écrit pour être en cohérence avec prescriptions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection de captages.
- Classement en EBC du parc forestier du SRF

Zones A:

- Limitation des hauteurs des extensions de logements existants en zone A
- Création d'une sous zone AP (agricole protégée)

Zones Naturelles : NE, NEc

- la suppression de la zone Nec (secteur de carrière) et de la zone Ne à proximité du captage de l'Ouroveni.
- Limitation des hauteurs des extensions de logements existants en zone N et Nh

Les emplacements réservés :

Ajustements des périmètres, création et suppression pour tenir compte des résultats de l'enquête publique et des avis des PPA:

- Emplacement n°10 / Parcelle AN 295 et AN 299 :
 - o Précision le bénéficiaire et la destination : Département pour une salle polyvalente de 3000 personnes (ARENA)
- Emplacement réservé n° 88 : correction du périmètre et précisions sur les parcelles concernées (AL85, 15 et AL92) et pour la réalisation de la cité administrative.
- Chiconi : ajout des emplacements réservés n°2 (aménagement équipement maison du quartier Nord), n°10 (aménagement et équipement maison du quartier Sud) et n°11 (aménagement cimetière)

Espaces boisés classés (EBC) :

Evolutions mineures du règlement graphique et écrit pour identifier/modifier des périmètres des EBC.

ANNEXES :

Les annexes du dossier PLUi exigées par les articles R 151-51 à R 151-53 du code de l'urbanisme ont été actualisées en prenant en compte l'avis de l'ARS Et de l'ABF :

- Intégration des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages dans les annexes sanitaires.
- Mise à jour des dispositions du règlement pour être cohérentes avec prescriptions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection de captages.

4.CONCLUSION

Finally, the adjustments and modifications made to the PLUi-h project do not undermine the objectives pursued in the deliberation on the PLUi project as well as the general orientations of the PADD.

The set of adaptations made to the project to take into account the opinions collected (PPA, Member Communes), the observations made during the public inquiry and the conclusions of the inquiry commissioner, do not modify the general economy of the PLUi project as decided by the Council of the Community of Communes on July 23, 2022.

In accordance with Article L. 153-21 of the Urbanism Code, the joint opinions on the public inquiry file, the observations of the public, the report and the conclusions of the inquiry commissioner, as well as the main evolutions of the PLUi resulting from the public inquiry, were presented during an intercommunal conference bringing together the mayors of the Member Communes of the Community of Communes on June 14, 2023.

It is recalled that the complete PLUi file ready for approval, accompanied by the project deliberation, the report and the conclusions of the inquiry commissioner, the tables summarizing the public opinions, the PPA and the communes with the conditions of their taking into account in the PLUi project for its approval, and all the evolutions previously described between the PLUi project submitted for inquiry and the approved PLUi, were transmitted to the council members at the same time as the summons to the current session.

It is therefore proposed to the Council of the Community of Communes :

D'approuver le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, étant précisé que ce projet lève les réserves émises par le commissaire enquêteur ;

De préciser que la présente délibération sera notifiée à l'ensemble des 5 communes et qu'il appartiendra à ces dernières de l'afficher en mairie dans les meilleurs délais ;

D'ajouter que la présente délibération sera également notifiée pour information aux personnes publiques associées et consultées :

De préciser que la présente délibération fera l'objet :

D'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans les 5 Communes membres.

D'un avis dans 1 journal diffusé dans le Département de Mayotte.

D'une publication sur le site internet de la Communauté de commune : <https://www.3co-mayotte.fr/index.php/pluih/>.

De préciser que le PLUi sera exécutoire à l'issue d'un délai de mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat accompagnée de la présente délibération, et de la mise en œuvre des mesures de publicité réglementaires.

De dire qu'en vertu des articles R.153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le Géoportail national de l'urbanisme ;

D'informer que le dossier de PLUi, une fois approuvé par la Communauté de Communes et après transmission au représentant de l'Etat et accomplissement des mesures de publicité, sera mis à disposition du public sur le site de la Communauté de commune situé à 1444 Avenue Zoubert ADINANI Mroalé-Tsingoni, service Urbanisme aux jours et horaires habituels d'ouverture au public.

Annexes au projet de délibération :

Annexe 1 : Dossier de PLUi prêt à être approuvé

Annexe 2 : Rapport et conclusions du commissaire enquêteur

Annexe 3 : Tableaux des observations du public émises au cours de l'enquête publique intégrant des éléments de réponse de la maîtrise d'ouvrage et les conditions de leur prise en compte dans le projet de PLUi en vue de son approbation,

Annexe 4 : mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage aux avis du public et des PPA.

Ceci étant exposé, il est proposé la délibération suivante qui est soumise au vote :

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme,

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

VU la délibération n° 25 du 18 juillet 2018 fixant les modalités de collaboration avec les communes membres dans le cadre de l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi),

VU la délibération n° 16 du 8 avril 2017 prescrivant l'élaboration du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUi), de la Communauté de commune du centre-ouest, déterminant les objectifs poursuivis,

VU la Conférence des Maires du 18 mai 2021, présentant la démarche d'élaboration du projet de territoire du PLUi et exposant la synthèse des ateliers de territoire,

VU la Conférence des Maires du 26 novembre 2021, portant sur la présentation du dossier de projet de PLUi avant son arrêt

VU la Conférence des Maires du 17 mai 2022, présentant les grandes orientations du PADD avant son débat en Conseil communautaire,

VU la délibération n° 14 du 2 mars 2022 relative au débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, qui s'est tenu lors du Conseil communautaire du 2 mars 2022 et le respect des dispositions de l'article L. 153-12 du code de l'urbanisme concernant le débat au sein des conseils municipaux des communes membres,

VU la délibération n° 14 du 2 mars 2022 tirant le bilan de la concertation,

VU la délibération n° 48 du 23 juillet 2022 arrêtant le projet d'élaboration de PLUi de la Communauté de commune du centre-ouest,

VU les avis émis par les personnes publiques associées et consultées (PPA) tels qu'ils sont intégrés au mémoire en réponse ;

VU la décision de Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Mayotte du 25 août 2022, désignant un commissaire enquêteur,

VU l'arrêté du Président de la communauté de communes du 30 décembre 2022 portant organisation de l'enquête publique du mardi 17 janvier 2023 à 7h17 au vendredi 17 février 2023 à 12h inclus,

VU la Conférence des Maires du 14 juin 2023, présentant les résultats de l'enquête publique et notamment le rapport et l'avis du commissaire enquêteur,

VU les observations du public émises au cours de l'enquête publique ainsi qu'elles apparaissent dans le rapport du commissaire enquêteur ainsi le mémoire en réponse de la maîtrise d'ouvrage présentant les éléments de réponse et les conditions de leur prise en compte dans le projet de PLUI en vue de son approbation ;

VU le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur en date du 24 avril 2023 tenus à la disposition du public et la présente délibération qui expose la manière dont ils ont été pris en compte et notamment la levée des réserves émises par le commissaire enquêteur,

VU le projet de PLUI modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, tenu à la disposition du public,

Considérant que les modifications du dossier de PLUI faisant suite à l'enquête publique ne remettent pas en cause le parti d'aménagement du projet de PLUI arrêté,

Considérant que l'ensemble des avis recueillis, des observations du public et du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur a été analysé et pris en compte pour préciser le projet et, le cas échéant, le modifier sans en bouleverser l'économie générale,

Considérant que le dossier complet du PLUI prêt à être approuvé accompagné du projet de délibération, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur, des tableaux présentant la synthèse des avis du public, des PPA et des communes avec les conditions de leur prise en compte dans le projet de PLUI en vue de son approbation, et de toutes les évolutions précédemment décrites entre le projet PLUI arrêté soumis à enquête et le PLUI approuvé, a été transmis aux élus communautaires en même temps que la convocation à la présente séance.

Après en avoir délibéré, par 18 voix pour, 4 voix contre et 3 abstentions, le conseil communautaire,

Décide

ARTICLE 1 : D'APPROUVER le plan local d'urbanisme Intercommunal de la Communauté de Communes du Centre-Ouest étant précisé que ce projet lève les réserves émises par commissaire enquêteur ;

ARTICLE 2 : DE PRÉCISER que la présente délibération sera notifiée à l'ensemble des 5 Communes membres et qu'il appartiendra à ces dernières de l'afficher en mairie dans les meilleurs délais ;

ARTICLE 3 : D'AJOUTER que la présente délibération sera également notifiée pour information aux personnes publiques associées et consultées

ARTICLE 4 : DE PRÉCISER que la présente délibération fera l'objet :

D'un affichage pendant un mois au siège de la Communauté de communes et dans les 5 Communes membres.

D'une mention, pour avis, dans 1 journal diffusé dans le département de Mayotte.

D'une publication sur le site internet de la Communauté de communes : <https://www.3co-mayotte.fr/index.php/pluih/>.

ARTICLE 5 : DE PRECISER que le PLUi sera exécutoire à l'issue d'un délai de deux mois à compter de sa transmission au représentant de l'Etat accompagnée de la présente délibération, et de la mise en œuvre des mesures de publicité réglementaires.

ARTICLE 6: DE DIRE qu'en vertu de l'article R. 153-22 du Code de l'Urbanisme, la présente délibération sera publiée sur le Géoportail national de l'urbanisme ;

ARTICLE 7 : D'INFORMER que le dossier de PLUi, une fois approuvé par la Communauté de communes et après transmission au représentant de l'Etat et accomplissement des mesures de publicité, sera mis à disposition du public sur le site de la Communauté communes situé à 1444 avenue Zoubert ADINANI-Mroalé-Tsingoni, Service Urbanisme, aux jours et horaires habituels d'ouverture au public,

ARTICLE 8 : DE PRECISER que ce document sera également consultable sur le site internet de la Communauté de communes et sera versé sur le site du Géoportail de l'urbanisme conformément aux dispositions prévues à l'article R. 153-22 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE 9 : D'autoriser Monsieur le président à prendre tout acte nécessaire à l'exécution de la présente délibération.

**Fait et délibéré le 13 juillet 2023,
Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre**

Le président de la 3CO



M. IBRAHIMA Said Maarifa

**Président de la Communauté
des Communes du Centre Ouest**