

Envoyé en préfecture le 25/08/2023

Reçu en préfecture le 25/08/2023

Publié le

ID : 976-200059871-20230425-0086_2023-AI



RÉPONSE DE LA 3CO

Aux avis émis lors de la consultation des
Personnes Publiques Associées, de l'Autorité
Environnementale et lors de l'Enquête Publique



SOMMAIRE

PARTIE 1

Sommaire.....	2
PREAMBULE.....	4
1.RAPPEL DE PROCEDURE ET CALENDRIER	5
1.AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLUI-H	7
1. AVIS REÇUS SUR LE PROJET DE PLUI-H PAR LES PPA ET AUTORITE ENVIRONNEMENTALE.....	8
1.1. Avis des personnes publiques associées.....	8
1.2. Avis de l'autorité environnementale	9
2. AVIS REÇUS SUR LE PROJET DE PLUI-H PAR LES COMMISSIONS.....	10
2. REPONSE APPOTEE PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX AVIS EMIS.....	11
1. REPONSES APPOTEES AUX AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES	12
1.1. Réponse apportée au département	12
1.2. Réponse apportée à l'avis de la DEAL	18
1.3. Réponse apportée à l'avis des services déconcentrés de l'Architecte des Bâtiments de France.....	28
1.4. Réponse apportée à l'avis de la région académique de mayotte (rectorat)	30
1.5. Réponse apportée à l'avis du ministère des armées	31
1.6. Réponse apportée à l'avis du ministère de l'ARS	32
2. REPONSES APPOTEES A L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE	39

2.2. Réponse apportée à l'avis de la D **Erreur ! Signet non défini.**
2.3. Avis émis et réponse de la commune suite à l'enquête publique 46



PREAMBULE

Le projet d'élaboration du PLUi-H de la commune de la 3CO a été arrêté le 23 juillet 2022.

La pièce suivante dresse un état des lieux des avis émis sur le projet d'élaboration, puis dans un second temps, la ou les réponses apportées par la Collectivités.

Envoyé en préfecture le 25/08/2023

Reçu en préfecture le 25/08/2023

Publié le

ID : 976-200059871-20230425-0086_2023-AI



1.RAPPEL DE PROCEDURE ET CALENDRIER



Il est rappelé ici le déroulement de la procédure.

PRESCRIPTION DU PLUi-H : 8 Avril 2017

MODALITES DE CONCERTATION : 18 Juillet 2018

DEBAT du PADD : 2 Mars 2022

ARRÊT du PLUi-H et Bilan de la concertation : 23 Juillet 2022

Ouverture de l'ENQUÊTE : 17 Janvier 2023

Fin d'enquête publique : 17 Février 2023

Compte rendu provisoire émis par le Commissaire enquêteur : Mars 2023

Procès verbal et conclusions finales du Commissaire Enquêteur :

Envoyé en préfecture le 25/08/2023

Reçu en préfecture le 25/08/2023

Publié le

ID : 976-200059871-20230425-0086_2023-AI



1. AVIS EMIS SUR LE PROJET DE PLUi-h



1. Avis reçus sur le projet de PLUi-h par les PPA et autorité environnementale

En application de l'alinéa 4 de l'article R 123-8 du code de l'environnement, lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet, plan ou programme doivent figurer dans le dossier d'enquête.

1.1. AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES

Tableau de synthèse

Avis des personnes publiques associées			
PPA	ENVOI	DATE Retour	DATE AVIS / DELIBERATION
Office Nationale de la Forêt	17 Août 2022	12 Octobre 2022	
Conseil Départemental	11 Août 2022	12 Octobre 2022	Sous-entendu favorable
DAAF	22 Août 2022	25 Octobre 2022	
EPFAM	22 Août 2022	15 Novembre 2022	
DEAL	22 Août 2022	10 Décembre 2022	Favorable avec 3 réserves
Préfet de Mayotte	28 Juillet 2022	10 Décembre 2022	
Commune de Sada	05 Août 2022	26 Août 2022	
Commune de M'Tsangamouji	17 Août 2022	23 Novembre 2022	
Commune de Ouangani	17 Août 2022		
Commune de Tsingoni	17 Août 2022		



Commune de Chiconi	17 Août 2022		
ARS	22 Août 2022	Avis sans en-tête ni signature.	Avis défavorable

1.2. AVIS DE L'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE

Tableau de synthèse

Autorité environnementale			
	ENVOI	DATE Réception	DATE AVIS / DELIBERATION
MRAe	22 Août 2022	30 Novembre 2022	

2. Avis reçus sur le projet de PLUi-h par les commissions

Tableau de synthèse

Avis des Commissions		
	Date de réunion	DATE AVIS / DELIBERATION
CDPENAF	7 Octobre 2022	
CDNPS		

Envoyé en préfecture le 25/08/2023

Reçu en préfecture le 25/08/2023

Publié le

ID : 976-200059871-20230425-0086_2023-AI



2. REPONSE APPORTEE PAR LA MAITRISE D'OUVRAGE AUX AVIS EMIS



1. Réponses apportées aux avis des personnes publiques associées

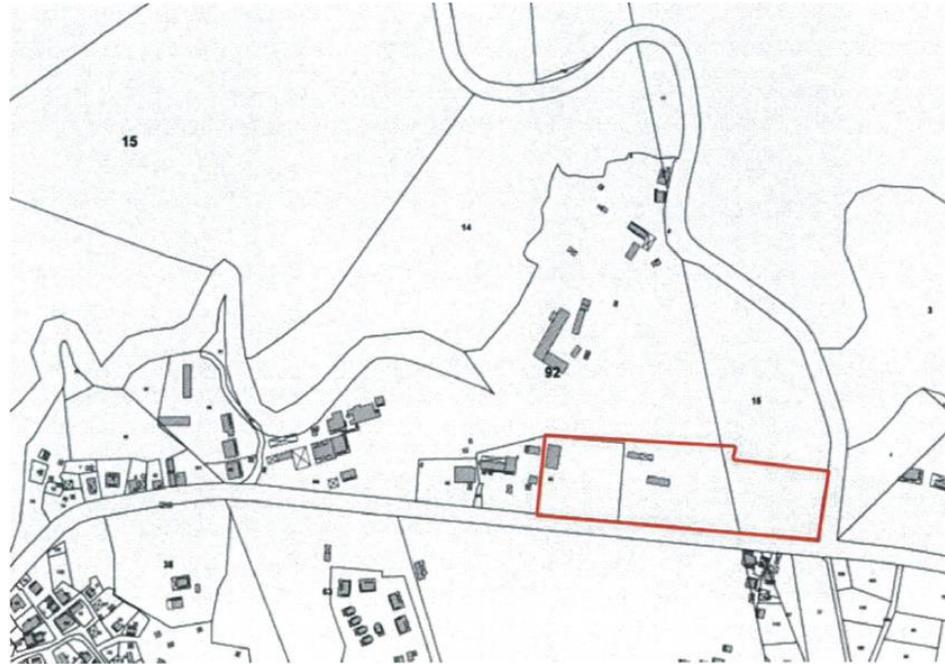
1.1. REPONSE APPOREE AU DEPARTEMENT

Le projet de modification appelle des précisions mais aucun avis n'est réellement émis. Il est sous-entendu un avis favorable.

1/ Observation : Emplacement 10 / Parcelle AN 295 et AN 299. Demande de ne préciser que le département comme bénéficiaire de cet emplacement réserver. Destination : salle polyvalente / ARENA. Capacité d'accueil de 3000 personnes.

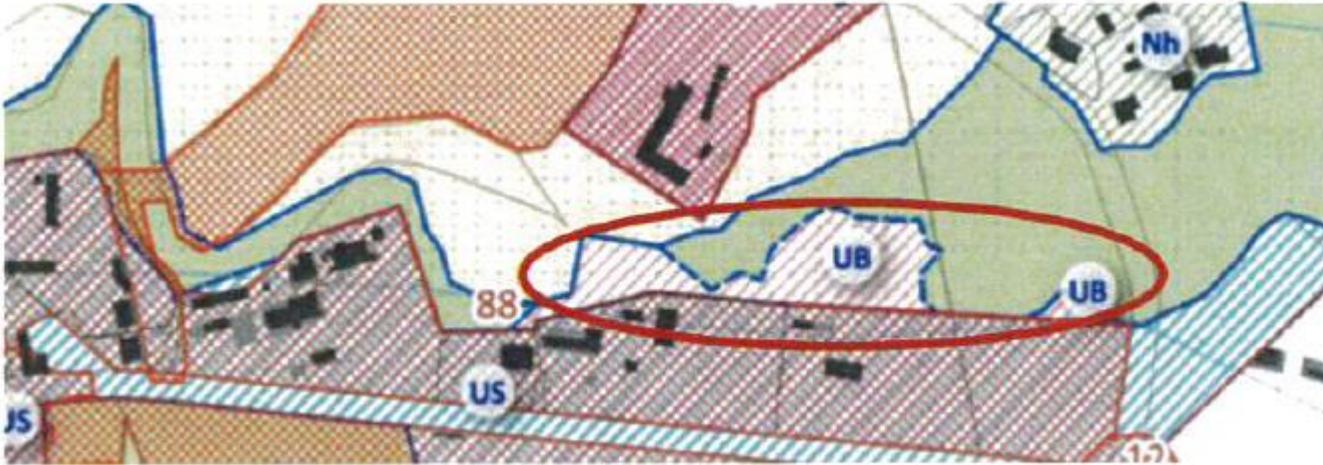
Réponse de la MO : *La Collectivité prend en compte cette demande et change le destinataire comme demandé.*

2/ Observation : Emplacement 88 / Dissocier l'emplacement réservé 88 (géométrie multi partite avec la même appellation) et de ne conserver que les parcelles AL85, 15 et AL92 pour la réalisation de la cité administrative.



Réponse de la MO : La Collectivité prend en compte cette demande. A titre d'information pour faciliter la lecture, un atlas des emplacements réservés a été réalisé. Il se situe au sein de la pièce 4 du PLUi : règlement graphique (pièce 4.2.4)

3/ Observation : Déclasser les deux zones UB contigües à la zone US et ER 88 car réservoir de biodiversité du SAR et les classer en EBC.

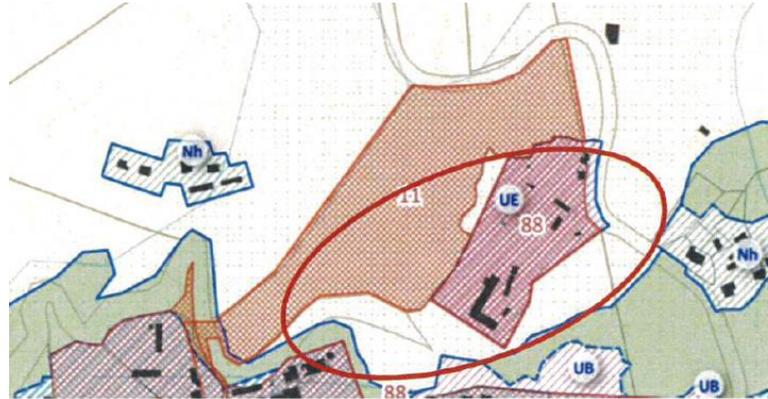


Réponse de la MO : La Collectivité donne suite à cette demande. L'espace sera intégré en N et sécurisé par une protection EBC.

4/ Observation : Le département ne comprend pas le classement suivant (voir schéma) en espace agricole ni la mise en place d'un ER (ER 11) sur l'espace d'extension du parc forestier ou arboretum. Il est demandé de classer ces espaces en EBC.

Réponse de la MO : La Collectivité rejoint l'avis du département mais se retrouve face à un choix complexe pour suivre les différents avis des PPA. Initialement classés en N pour des raisons évidentes de caractère naturel et de biodiversité, il a été demandé de reprendre le zonage SDAARM et souligné également lors de la CDPENAF et dans certains avis que vous pourrez constater plus bas, malgré les incohérences qu'il présente (et démontré dans le rapport de présentation). Ainsi, la Collectivité propose de basculer une large partie de ces espaces en N et de classer comme le souligne le département

une part des espaces en EBC. En revanche l'emplacement est justement mis en place pour permettre la réalisation d'un parc arboré (ce qui semble corroboré le projet souligné par le département. Il est en revanche également concerné par la mise en place d'une voie, si cette voie devait être réalisé, cela irait à l'encontre de la demande du département.



Ainsi, la Collectivité retire l'ER et met en place les EBC, accompagnant cela d'un zonage N.

5/ Observation : Le conseil départemental demande le classement en EBC du parc forestier du SRF. Il demande également de classer les baobabs de la plage de Mliha en EBC.

Réponse de la MO : *La Collectivité souhaite donner suite à la demande.*

6/ Observation : Le conseil départemental souhaite que soit lisible la différenciation entre zone humide terrestre et zone humide marine. Il est également demandé de faire figurer la retenue collinaire de Combani comme indiqué sur la carte de destination du SAR et de ne pas la noyer dans la zone N. Le Département recommande d'instaurer et délimiter les périmètres de protection autour de la retenue collinaire et de la future retenue de l'Ouroveni afin de prévenir tout risque de pollution de la ressource en eau.

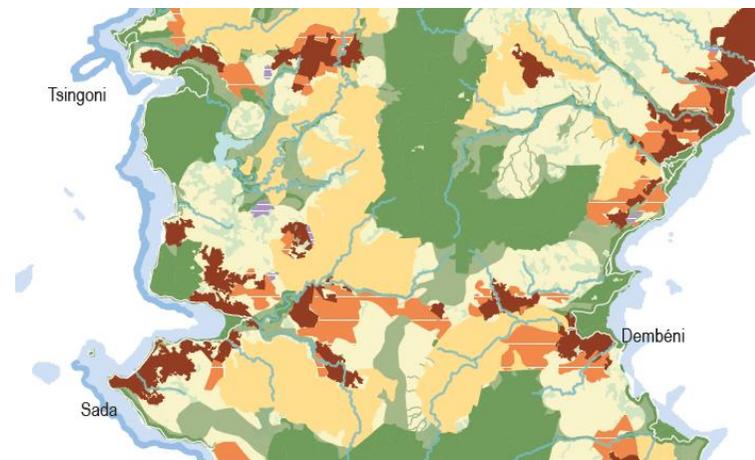
Réponse de la MO : *La Collectivité donne suite à la demande. Il est néanmoins rappelé ici que la différenciation zone humide et marine n'entraînera pas d'impact de traitement au regard des outils disponible par le PLUi (réglementairement). Les périmètres de captages figurent en annexe du présent PLUi et*

ont vocation à protéger de manière la plus forte qui soit les captages et exposition à la pollution, et permet de respecter les objectifs du SAR. Leur ajout au plan de zonage n'aura pas d'impact supérieur de manière réglementaire mais donnera potentiellement une information.

7/ Observation : Le conseil départemental explique que la localisation de carrière est implantée sur un secteur géologique remarquable et que sa localisation est incompatible au SAR qui stipule que la création de carrière future devra tenir compte des espaces protégés. Pour les mêmes raisons le Conseil départemental demande la suppression de la zone NE à proximité du captage de l'Ouroveni.

Réponse de la MO : La Collectivité trouve dommageable la réponse au premier point (la carrière). Le Conseil départemental a été sollicité à plusieurs reprises pour accompagner la 3CO à la localisation du besoin identifié à ce même SAR du développement des carrières. La carrière est concernée par un porteur de projet intéressé sur ce site. Il est à souligner que dans la version connue au moment de l'arrêt, la carte du SAR concourant au développement résilient de Mayotte fléchait cet emplacement pour la carrière.

La Collectivité entend donner suite à la demande et définir avec l'accompagnement du Conseil Départemental un autre site d'extraction afin de répondre aux enjeux d'autonomie et de production de bâti attendus sur Mayotte et non pas uniquement sur la 3CO et présenté dans le SAR.



Carte SAR version connue au moment de l'arrêt.

La Collectivité donne également suite à la réserve sur la zone Ne, pour autant la Collectivité marque son étonnement. Ce site avait vocation à permettre l'implantation des équipements dédiés à l'entretien et gestion de l'Ouroveni. Il semblerait que cela soit contradictoire avec les besoins de gestion de cet espace.

8/ Observation : Le conseil départemental mentionne qu'aucune coupure d'urbanisation ne figure au règlement graphique.

Réponse de la MO : *La Collectivité invite le Conseil Départementale à lire la page 99 du rapport de présentation. Contrairement à ce qui est avancé l'ensemble des coupures d'urbanisation identifiées sont traduites règlementairement, notamment par un zonage N. Comme le mentionne le code elles sont explicitement affichées en zone N. Aucune prescription graphique n'existe dans le code permettant d'identifier davantage qu'une zone Naturelle non constructible.*

9/ Observation : Le conseil départemental demande à ce que la hauteur des nouvelles constructions à vocation d'habitation ne dépasse pas 6m au faitage en A N et Nh.

Réponse de la MO : *La Collectivité explique qu'aucune nouvelle construction n'est autorisée dans ces zones, ainsi il n'y a pas d'incompatibilité au SAR. En revanche, elle rejoint l'avis du Conseil départementale pour limiter la hauteur **des extensions de logements existants**.*

10/ Observation : Le conseil départemental reste à disposition de la 3CO pour accompagner la mise en œuvre du volet H sur son territoire.

Réponse de la MO : *La Collectivité en prend bonne note et remercie le Conseil pour cette intervention.*

11/ Observation : Le conseil départemental appelle à quelques corrections dans son rapport de présentation sur la confusion entre l'aspect géopolitique et géographique de la notion d'archipel des Comores.

Page 43

« Un marché agricole de niche exploité très tôt mais qui peine à perdurer face à la concurrence des **autres îles Comores.** »

Page 47

« Tandis que Mayotte devient une colonie française dès 1841, les **autres îles des Comores** ne le sont qu'à partir... ».

Confusion entre l'aspect géopolitique et géographique :

Les Comores correspondent à l'Union des Comores et l'archipel des Comores désigne l'ensemble géographique (à l'instar de la Suisse pays européen qui fait pas partie de l'Union européenne). Par conséquent, le Département demande à ce que « **autres îles Comores et autres îles des Comores** » soit remplacé par « **autres îles de l'archipel des Comores** ».

Page 57

« Une population très précaire et **pas toujours en situation régulière.** »

Cette formulation occulte les véritables problématiques et besoins de la population mahoraise (la mise à niveau des conditions de vie de la population mahoraise par rapport aux autres départements français est l'enjeu de fond). Le Département demande de reformuler cette phrase.

Et P5 du volet justification.

5 Justification du projet

« Mayotte a une histoire mouvementée qui lui donne des attaches dans son espace **régional commorien** autant qu'avec la France... ».

Mayotte s'inscrit dans un ensemble régional qui comprend au même titre l'Union des Comores, Madagascar, la Réunion, l'île Maurice, les Seychelles et les pays de l'Afrique de l'Est, au tant au niveau des liens historiques que des échanges actuels. Le Département demande de remplacer « **régional commorien** » par « **régional** ».

Réponse de la MO : *La Collectivité en prend bonne note et remercie le Conseil Départemental de cette relecture. Les corrections seront bien évidemment prises en compte.*

1.2. REPONSE APPORTEE A L'AVIS DE LA DEAL

Monsieur le Préfet salue le travail et la qualité du travail réalisé, ainsi que la prise en compte de la d » marche en cours au moment de l'arrêt du PLUi-H. Toutes les personnes ayant activement participé au projet sont remerciées.

Monsieur le préfet souhaite attirer l'attention de la 3CO sur des enjeux forts du projet sur lesquels il s'agit d'être vigilant.

Il est sous-entendu un avis favorable accompagné de trois remarques.

1/ remarque 1 : la nécessité de disposer d'explications relatives à la cohérence et à la coordination des objectifs variés et ambitieux.

La Deal souligne le fait de limiter les extensions urbaines au strict nécessaire liée au développement attendu, et de démontrer que ces projets ne peuvent se réaliser sur des zones déjà urbanisées.

Réponse de la M.O : *Au regard des objectifs extrêmement ambitieux mais réels de développement sur la 3Co, qui portent le développement de son propre territoire mais aussi une part de l'accueil de développement rééquilibré attendu de Mayotte, il est attendu **9500 logements à horizon 2030** pour rappel. Au-delà du caractère exceptionnel pour un territoire d'assurer ce développement, la 3CO démontre dans son rapport une manière toutefois ambitieuse de le réaliser.*

Plus de 5000 logements attendus en densification et renouvellement urbain. Si la capacité d'absorption du tissu urbain actuel pourrait s'avérer supérieur en surface et espace, la desserte dans des conditions de santé et de sécurité de la population n'est pas envisageable. Le principe de réalité opère ici.

Ainsi, « le reste à produire » pour assumer le développement du territoire est ici d'environ 5500 logements, qui trouve sa place via des OAP densification (donc d'optimisation encore du tissu urbanisé mais qui reste moindre en toute objectivité) et des espaces considérés en extension urbaine. De la même manière, il est à souligner qu'une part de ces espaces sont d'ores et déjà mités mais que les secteurs de développement visent à construire avec et sont donc des espaces parfois déjà urbanisé en partie ou artificialisés. La 3CO a néanmoins mis son ambition à recalibrer son enveloppe et démontre ainsi que les 5500 logements restant à produire et l'ensemble des équipements permettant d'accueillir dignement sa population ne peuvent être produit dans le tissu urbanisé (sans que cela soit une règle générale comme le montre le projet de pLui-h). Les objectifs de densité dépassent ceux indiqués dans le SAR en cours de construction à l'époque de l'arrêt et l'objectif de réduction de la consommation foncière est atteint.

Comme la remarque 3 le fait souligner dans ce même avis, la capacité du territoire à atteindre ces objectifs est ténue, les dépasser semblerait illusoire. Le PLUi-H a déclenché l'ensemble des outils et moyens pour les atteindre.

La Deal demande d'expliquer clairement, au niveau du PADD, comment ces objectifs ne génèrent pas de conflits d'usages et quelles mesures sont mises en place pour veiller au maintien de ces équilibres délicats.

Réponse de la M.O : *Il est complexe de répondre davantage dans un document de planification, même si ce point sera renforcé au niveau du PADD. En effet, renforcer l'argumentaire ne présage pas du résultat. Pour autant, la question de la mise en place maximale par tous les moyens humains et techniques*

réalisés par la 3CO (à travers notamment son PLUi) pour accueillir dignement la population sur son territoire en le planifiant est assurément le meilleur argument. Pour autant, et la 3CO rejoint la DEAL, ces équilibres sont délicats. Cependant, l'accroissement de population et d'accueil de population sur la 3CO met au même le territoire d'être prêt à son accueil et non en réaction (retard).

D'avantage que son PADD, la Collectivité témoigne des moyens mis en place par les actions votées de son PLH, cela peut faire partie en tous les cas de la réponse sur les mesures que déploient la 3CO pour accueillir son développement.

2 / **remarque 2** : Des questions de cohérence entre la destination des sols et les autorisations qui y sont affichées doivent être résolues.

Les zones N et A n'ont pas vocation à accueillir des constructions sauf exceptions clairement définies et encore moins des bâtiments en R+2 et R+3.

Réponse de la M.O : *La Collectivité assure qu'aucune construction nouvelle n'est autorisée en zone A et N (sauf exception clairement mentionnées et démontrées dont un passage en CDPENAF pour l'explicitier). Seules les extensions et constructions agricoles y sont autorisées.*

En revanche, la Collectivité intègre les recommandations de la DEAL concernant les hauteurs et modifie ces éléments.

Les zones Ur doivent faire l'objet d'une attention particulière qui ne peut être en aucun cas interprétée comme un secteur repris en main par la Collectivité. La DEAL conseille de ne pas les afficher comme telle au risque de se mettre en difficulté.

Réponse de la M.O : *La Collectivité rejoint la DEAL sur ce point mais ce zonage a bien été déclenché en ce sens. L'affichage et la justification seront modifiés comme demandé, notamment l'aspect systématique. Cependant, il est précisé ici, qu'il s'agit d'un héritage urbain auquel la Collectivité doit faire face. Ne pas intervenir en ce sens, laisse assez peu d'opportunité d'amélioration pour ces quartiers et sa population par d'autres initiatives.*

3/ **remarque 3** : Des liens concrets entre des orientations générales et des objectifs longs termes d'aménagement d'une part, et des équipements généraux, des infrastructures de bases nécessaires à ces développements doivent être clairement faits.

Réponse de la M.O : *La Collectivité ne peut qu'être d'accord avec cette remarque. Comme le souligne la DEAL, « ces interrogations soulèvent en parallèle l'épineuse question de la mise en œuvre d'une part et du contrôle d'autre part. » La DEAL ne peut ignorer les moyens mise en œuvre par la 3CO pour atteindre cet objectif et constitue en soi une garantie, comme la mise en œuvre du PLUi. Le volet H du PLUi cible prioritairement cette question et répond par plusieurs actions fortes et des moyens financiers et humains importants... à hauteur de la problématique, soit : 12 ETP et la mise en place d'une police de l'urbanisme : 300 000€/ an. Les récents recrutement témoignent de la mise en œuvre opérationnelle. Les moyens de répondre davantage à cette « épineuse question » ne sont pas du domaine d'un PLUi-H.*

La Collectivité partage et souscrit pleinement à la conclusion réalisée par M. le Préfet.

REPONSES AUX DEMANDES FIGURANT DANS L'ANNEXE :

La Collectivité remercie le présent courrier, en revanche, elle regrette que certaines remarques issues de l'annexe envoyée n'ait pas fait l'objet d'accompagnements lors des temps d'échanges et sollicitations lors de l'élaboration du document.

a) Faire clairement le lien avec les PLU antérieurs pour éviter des interprétations tendancieuses amenant à considérer que les constructions spontanées hors zones urbaines sont susceptibles de régularisation à terme

Ce point ne peut faire l'objet d'une démonstration comme demandé. En effet, la définition légale de zone urbaine = ayant évolué entre les derniers PLU et l'élaboration du PLUi, cela amènerait aux pétitionnaires des espoirs de reclassement en zone urbaine au simple titre qu'il l'était dans le PLU précédent, et cela ne pourrait être recevable (notamment au regard de la précédente définition de la zone urbaine).

La Collectivité a fait le choix de définir la notion de zone urbaine au regard du code et de l'état des lieux. En aucun cas une régularisation est mentionnée ou évoqué de manière à faire un lien avec les précédents documents. Pour autant une phrase de précision sera apportée au chapitre dédié à la définition de zone urbaine.

b) Renouvellement urbain

Ce point n'appelle pas de remarque

c) Clarifier l'évolution des surfaces en zone A et N

Ce point sera clarifié et l'a été lors de la CDPENAF également.

d) Sauvegarde des ensembles urbains et protection, conservation et restauration du patrimoine culturel. Point succinctement abordé.

Ce point est davantage abordé dans le PADD (cartographie notamment et pas uniquement dans le texte, avec un développement important de cette notion dans le diagnostic et dans l'axe 1 objectif 1.3). Ce point sera de nouveau abordé avant arrêt.

e) Les besoins en matière de mobilité. Les orientations sont assez générales. S'assurer qu'elles soient partagées et appropriées par les élus (réseau de navette maritime interne à la 3CO, et le transport par câble).

La Collectivité demande à la DEAL de prendre connaissance des deux annexes du diagnostic qui sont justement la mise en œuvre du PLUi (et son diagnostic). Les travaux étant arrivés en fin de parcours, la collectivité envisage de revoir certains points du PLUi sur les questions de mobilité au regard de la remarque de la DEAL et de ses propositions. Sur ces deux propositions, elles sont issues des travaux réalisés dans le cadre des OIN et déclinées à l'échelle intercommunales puis communales et parcellaires. Elles ont été partagées dans le cadre des OIN et des travaux du PLUi qui ont suivi.

Des sujets exigent une gouvernance renforcée et partagée entre le CD et la 3CO (répartition des rôles de maîtrise d'ouvrage pour les pistes cyclables et au regard du plan mode doux de la 3CO

La Collectivité en convient et fera le nécessaire, le PLUi n'a en revanche pas de prise sur ce point de gouvernance.

Le TAD qui figure dans les orientations mériterait l'élaboration d'un plan. La solution est pertinente pour les trajets domicile travail sur la RD3 et Coconi-Dembeni sur la RN2.

La Collectivité va intégrer les dernières réflexions sur la mobilité menées et poursuivies depuis l'arrêt. Cela permettra d'apporter les éclairages attendus.

Il faudrait citer le projet départemental de dessertes maritimes Longoni Mamoudzou / Ioni Mamoudzou. A cet égard la DEAL prévoit de lancer une étude de préférence déclarée par rabattement des usagers vers les navettes.

La Collectivité en prend bonne note et mentionnera cela dans le diagnostic.

f) Le rapport de présentation/

Les indicateurs de suivi auraient pu établir un état initial et des capacités de suivi. La DEAL mentionne la mise en place d'une agence d'urbanisme depuis juillet 2022 et propose sa collaboration pour mettre en œuvre des indicateurs de suivi.

Les capacités de suivi sont mises en œuvre uniquement par la mention des services et acteurs en capacité de produire la donnée effectivement. L'absence de réponse des partenaires lors de leur proposition n'a pas permis de détailler cela davantage malgré les efforts de la 3CO. La 3CO souhaite participer à ce suivi avec la proposition de la DEAL et la mise en œuvre de l'agence d'urbanisme.

Consommation de l'espace / Un parallèle fructueux aurait pu être opéré avec la base CORINE Land Cover et les évaluations sur 2012 et 2018.

La 3CO a effectué la démonstration de la méthode à plusieurs reprises à la DEAL et PPA conviées. Ce comparatif, s'il a été fait, les conclusions ne sont pas probantes, ou n'a pas amené de précision flagrante, mais effectivement ce parallèle a été néanmoins intéressant, il a pu déclencher davantage de phases de terrain en cas de résultat peu concordants.

Analyse des capacités de densification : cette densification peut apparaître tendancieuse selon la DEAL du fait que cette étude a pu être faite sur des parcelles déjà bâties mais non conformes au droit des sols en vigueur.

Le rapport de présentation est très clair à ce sujet, la définition de la zone urbaine fait état du principe de réalité que peut connaître Mayotte et a également fait l'objet de présentation aux services référents de l'Etat. En l'absence de solution réelle et opérationnelle hormis celle proposée, le choix politique fort de partir sur des bases « saines » de zone urbaine sur des principes équitables à l'instant t a été proposée. Le PLUi est ici l'occasion avec son volet H de mettre en œuvre la police de l'urbanisme, condition sine qua non de réussite de l'application de ce PLUi (la Collectivité rejoint donc la conclusion de vos services). Le signal est lancé, sa mise en œuvre est attendue et déjà en cours. En effet, le recrutement de 6

agents est actuellement en cours. Des effectifs complémentaires dans un second temps seront également déployés comme l'annonce les actions du PLH à ce sujet (et déjà mis en place en partie).

g) Le rapport de présentation justifie de :

La cohérence des OAP et objectifs du PADD

La réponse reprend les arguments du paragraphe précédent. Il s'agit bien d'un choix politique de partir d'une base cohérente avec de nouveaux outils pour définir la zone urbaine d'un point de vue équitable et dans l'objectif de l'intérêt général.

La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du PADD. Il faut clairement compter en consommation NAF les espaces antérieurement classés en A ou N mais aujourd'hui urbanisé.

La base de comptage de la consommation foncière n'est pas le zonage des documents d'urbanisme antérieurs, mais d'une enveloppe urbaine observable (les moyens disponibles au moment de l'élaboration) et avec un complément d'analyse terrain et un travail de croisement avec le service urbanisme de la 3CO.

La délimitation des zones prévues : la justification n'est pas explicite pour ce qui concerne l'incidence du diagnostic sur le règlement

Les enjeux du diagnostic ont abouti aux objectifs du PADD et les justifications du rapport démontrent le besoin de la règle au regard du PADD. Le lien entre nécessité de la règle et diagnostic est donc établie. La Collectivité cherchera à développer ce point davantage pour répondre à l'attente.

Faire la part des urbaines exposées à des nuisances grave :

La Collectivité a démontré dans sa méthode de mise en œuvre d'évaluation environnementale la notion d'évitement à tous points de vue. Les zones résultantes qui pourraient être exposées aux bruits ont été détaillées dans l'évaluation. De la même manière, l'explication du fait de ne pas mettre en avant cet item se trouve page 322 l'enjeu est considéré comme faible sur le territoire et l'évaluation est réalisé à la hauteur des enjeux constatés.

Justifier de la création des zones à urbaniser au regard de la VRD, il est largement établi que les réseaux sont largement déficitaires.

La Collectivité tient à soulever la difficulté de répondre pleinement à l'exercice avant 2026. En effet, les communes ont -lors de l'élaboration- réalisé l'exercice et se sont engagées sur les données transmises. Pour autant le transfert de compétence arrivant en 2026, la réalisation d'un schéma global en 2026 permettra de réaliser cela de manière davantage précise, la Collectivité s'y engage. D'ici là les communes se sont engagées à vérifier et clarifier l'état des lieux des réseaux sur les zones U et AU.

La DEAL conseille la Collectivité d'utiliser l'outil PAPAG

La Collectivité n'a pas souhaité mettre en œuvre cet outil mais envisage de revoir cette possibilité une nouvelle fois. En effet, un travail fin de programmation opérationnelle a été réalisé en amont des OAP, notamment sur les sites d'enjeux, ne nécessitant ainsi pas la mise en œuvre de cet outil.

h) Le PADD justifie de :

Les 3 axes et objectifs mériteraient une synthèse

La Collectivité souligne la complexité de l'exercice de PADD et ne souhaite pas en établir une synthèse en soit, source de davantage d'incompréhensions potentielles. En effet, ce qui est jugé ici comme contradictoire est bien l'essence attendu de l'exercice du PLUi-H : répondre à un développement exponentiel tout en préservant le territoire. Le rapport de justification s'y efforce et l'équilibre est tenu.

Il fixe un objectif de réduction de 30% sans réel développement de moyens

La Collectivité ne peut entendre ce constat. Les densités proposées argumentées et justifiées, un objectif de renouvellement urbain hors norme et la mise en œuvre même du PLUi avec un volet H au budget et ETP ambitieux constituent les bases (non exhaustives développées dans le rapport de présentation) de ce développement de moyens ! Les rares logements développés dans le projet pour le développement du tourisme ne peuvent apparaître comme contradictoire, notamment au regard du projet de territoire. Le PLUi-H s'est efforcé de problématiser et non de thématiser les approches. Une approche par thématique pourrait faire apparaître des contradictions mais le projet global défendu par la Collectivité ne scinde pas les approches ni les échelles.

Le besoin de régularisation du foncier n'est pas évoqué

La Collectivité invite la DEAL à prendre connaissance des réponses apportées plus haut à ce sujet.

i) Le PADD en ce qui concerne l'habitat :

La DEAL propose de mettre également en œuvre la démarche LLTSA adaptée au situation des foyers mahorais. (Il convient également de faire le lien avec l'ADIL du CG pour l'action de sensibilisation des ménages concernant leur droits).

La Collectivité entend la proposition et fera évoluer son PLH en la matière.

Les axes pour le logement en faveur des personnes âgées et handicapées ne sont abordés que sur la base de réflexion à mener a posteriori, c'est une lacune, l'esprit de la loi est de mettre des actions concrètes.

La Collectivité souligne qu'ici ce n'est pas un axe principal du PLH. Il y a mal donne sur la lecture, ce n'est pas un outil choisi ni mis en œuvre par la 3CO dans le temps de PLH, la Collectivité a néanmoins estimé intéressant de mentionner ses réflexions en cours. Les moyens à déclencher pour une OPAh n'ont pas été retenus (...pour le moment...).

j) Les OAP

Il n'est pas indiqué de proportion des différents usages à venir au sein d'un secteur défini.

La Collectivité souhaite rappeler que si elle n'a pas mis en œuvre le PAPAG comme l'évoque la DEAL, c'est notamment pour des zones de flous qui persistent au sein de ces OAP mais dont l'usage est visé. Donc plus engageant que le PAPAG, l'OAP même si elle ne définit pas précisément la proportion des usages, elle permet de les cibler contrairement au PAPAG, tout en laissant suffisamment de flexibilité pour la rendre opérationnelle.

Les franges urbaines sont traitées via des règles avec des haies ou clôtures poreuses. Il faut également préciser les modalités de mises en œuvre.

L'analyse de la DEAL sur ce point est un peu réductrice, l'évaluation environnementale rappelle l'ensemble des éléments visant cet objectif, l'absence même de clôture en fait partie par exemple. Enfin, le PLUi n'a pas vocation à préciser les modalités de mise en œuvre concrètes des franges urbaines mais bien de définir les outils réglementaires permettant d'accéder à l'objectif.

La 3CO ne s'est pas emparée de l'opportunité proposée par la loi Climat Résilience de mettre en œuvre l'échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation et pourrait le faire si besoin.

La Collectivité invite la DEAL à prendre connaissance de la pièce 3 du PLUi aux pages 30 et suivantes qui met en place cet échéancier. En revanche, cela serait inopportun de le préciser davantage. En effet, comme le mentionne vos services au sujet du PAPAG, une réelle nécessité de réactivité et une certaine malléabilité opérationnelle des secteurs de projet.

k) Le POA

Il ne propose pas de LLTSA

Voir réponse faite plus haut sur ce sujet.

Le projet de PILHI en cours n'est pas abordé dans le POA

La Collectivité regrette que ce point n'ait pas été évoqué lors des différents échanges avec la DEAL ou l'ensemble des entretiens menés avec les acteurs de l'habitat. AU moment de la rédaction du volet H ce point n'était peut-être pas suffisamment avancé ? La Collectivité se fera un plaisir de l'évoquer.

Le RHi Hagnakaoue n'est pas évoqué dans le POA.

La Collectivité mentionnera précisément cet élément au sein du POA. Cela peut amener des évolutions de zonage afin d'intégrer réglementairement le RHi Hagnakaoue (UR notamment).

I) Le règlement

Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités.

La nature indifférenciée de la zone A interroge, il apparait stratégique de définir des sous zones dédiées à des activités agricoles particulières, des espaces de préservation des sols où des aménagements techniques seront autorisés sous conditions avec des règles de constructions différentes sont nécessaires.

La Collectivité donne suite à cette demande en mettant en place une zone dite « Ap » : agricole protégée. Si cette option n'avait pas été retenue dans un premier temps, il s'avère que les élus ont jugé également souhaitable de ne pas voir l'espace agricole mité par l'implantation de bâti (même agricole).

La hauteur des constructions autorisées pose également question.

La Collectivité s'engage à reprendre la question des hauteurs des constructions en zone A et N.

La très grande zone N qui s'étend sur le littoral pose question. Au-delà de l'intérêt stratégique d'étendre très au-delà du littoral, cette grande zone recouvre des réalités variées (platiers, tombants, mangroves) dans des situations disparates, dans ce contexte, un sous-zonage semble nécessaire. Ainsi, les espaces dédiés à l'éventualité d'aménagement liés à l'activité de la pêche peuvent et doivent être identifiés et faire l'objet de règles spécifiques.

La Collectivité invite la DEAL à prendre connaissance du règlement de la zone N et de l'ensemble de ses sous-secteurs. Ils permettent de répondre aux enjeux ciblés au sein de ce paragraphe. EN revanche, la zone N étant la plus stricte, le PLUi-H n'a pas le pouvoir de différencier la préservation des platiers ou des mangroves dans un zonage ou les droits de constructibilité sont inexistantes, le but recherché étant similaire.

La très grande zone N a été clarifiée, mais elle répond uniquement aux attendus du code, elle n'a pas de réelle vocation autre sur l'espace maritime. En effet, la hiérarchisation des normes n'entraîne aucune problématique sur le DPM.

Les espaces boisés classés pourraient être appliqués à l'ensemble des forêts bénéficiant du régime forestier. Ils pourraient bénéficier à la préservation des parcs en ville. Cela mérite d'être explicité ou revu.

La Collectivité entend la préservation des boisements de régime forestier et souhaite donner suite à la demande. En revanche, le PLUi-H n'a pas vocation à expliciter les outils non retenus mais ceux retenus au regard du PADD.

Les zones U notamment les zones UR peuvent donner un signal inadéquat.

La réponse est faite plus haut à plusieurs reprises concernant la régularisation. Il est néanmoins rappelé ici que la définition des zones U est clairement détaillée avec des critères issus du code et de la jurisprudence. Il en pourrait en aucun cas être fait référence au PLU antérieurs pour une quelconque justification.

Le fait de ne pas réglementer les implantations en zones UR interroge, il n'est pas clairement indiqué que ces zones doivent faire l'objet de plans. Si c'est le cas, elles doivent faire l'objet d'OAP et classées initialement en AU.

La Collectivité alerte sur les conséquences d'une absence d'intervention publique sur ces secteurs autres que celui proposé. En effet, il est illusoire d'imaginer un portage privé visant l'aménagement de ces secteurs artificialisés et occupés partiellement ou en totalité. L'évaluation environnementale tente de le démontrer. Enfin, l'appel d'air dont il est question ou du signal envoyé est clairement établi par la définition du PLUi-H avec une réelle définition de zone urbaine. L'installation sous ces formes n'est pas liée à un quelconque signal de la Collectivité (contrairement à la question du mitage en zone A et N où le signal est également clairement établi par l'absence de constructibilité et la mise en œuvre d'une police de l'urbanisme). Les secteurs sont identifiés comme RHi, il serait ici contradictoire de ne pas afficher une traduction réglementaire. La zone AU avec OAP a été mise en œuvre (Aur notamment) lorsque les critères étaient réunis.

La zone US, expliciter ce que recouvre les équipements

La Collectivité invite la DEAL à lire la page 179 et suivante du rapport de présentation. Le règlement écrit définit au regard du code les destinations et sous destination.

La zone AU, : préciser s'il s'agit d'opération d'ensemble ou non et ce que revêt la notion d'équipement

La Collectivité invite la DEAL à lire la pièce 3 (OAP) du PLUi, notamment les critères d'urbanisation des secteurs de projet, il est bien mentionné le caractère d'aménagement d'ensemble. De la même manière, si le rapport de compatibilité des OAP est moins fort que de compatibilité, il doit néanmoins être respecté. Chaque secteur de projet voit sa programmation définie.

Emplacement réservé : voir les demandes du rectorat en annexe

La Collectivité s'étonne de ce renvoi sans avis sur la question. En effet, les demandes réalisées ne peuvent toutes être suivies au regard de la loi littoral, ou des notions de consommation foncières (l'aspect contradictoire soulevé à plusieurs reprises). Néanmoins la Collectivité s'engage à analyser chaque demande et entrer en contact avec le rectorat pour des précisions.

Equipement et réseau

La réponse à cet enjeu a été formulé plus haut. La DEAL renvoi à l'avis de l'ARS dans ce paragraphe.

m) Le règlement graphique

La DEAL évoque le zonage N sur l'espace maritime

La réponse a été établie plus haut et fera l'objet d'une explication davantage étoffée mais ne peut prendre la forme telle que demandée (prescription graphique équivalente aux zones humides).

Deux zones de développement urbains se situent en totale discontinuité et ont été évoquées en CCEPP des PLU en vigueur devra être explicitée.

Une nouvelle fois, il n'est pas possible de faire référence aux PLU antérieurs comme moyens de justification ou d'intégration de quelconques choix réglementaires. Pour autant, la Collectivité s'est engagée à retirer la zone en discontinuité sur Sada Sud.

n) Les annexes

Les servitudes d'utilité publique/

Il manque les périmètres de protection des captages.

La Collectivité invite la DEAL à prendre connaissance des annexes du dossier d'arrêt où figurent les arrêtés et cartographies demandées.

Il manque les périmètres AC 1

En l'absence de Porter à Connaissance, la recherche et multiples relances de la Collectivité auprès de vos services, la 3CO n'a pas pu récupérer ces éléments. Avec le présent avis, il n'est toujours pas possible de répondre à l'attente. Ainsi, sous réserve d'une transmission de ces éléments par vos services, il n'est pas possible de les intégrer au PLUi. La Collectivité reste à disposition à tout moment pour récupérer ces éléments (les liens transmis par le service ABF ne permettent pas de récupérer une quelconque donnée).

Il n'est pas indiqué pourquoi les périmètres L.111-16

Le PLUi n'a pas vocation à justifier l'ensemble des outils disponibles dans le code de l'urbanisme non mis en place, mais bien au contraire de justifier des choix réglementaires visant la traduction du projet d'aménagement.

La déclaration préalable avant division aurait pu être utilisée.

La Collectivité souhaite s'emparer de cette remarque et la mettre en place.

Le DPU est cité mais non mis en œuvre.

La Collectivité conformément à ce qu'elle annonce souhaite mettre en place le DPU. Il sera effectif lors de l'approbation pour les zones U et AU. Il en peut être établi lors de l'arrêt puisque les zones U et AU ne sont pas opposables au moment de l'élaboration du document.

La ZAC de Coconi ne figure pas au sein des annexes.

En effet, la Collectivité intégrera ce point conformément aux attentes.

Les périmètres des secteurs relatifs aux taxes d'aménagement ne sont pas présents.

En effet, la Collectivité intégrera ce point conformément aux attentes.

Les bois ou forêts relevant du régime forestier ne sont pas présents.

L'ONF a transmis la dernière version de ces éléments et permettront ainsi de les faire figurer en annexe.

1.3. REPONSE APPORTEE A L'AVIS DES SERVICES DECONCENTRES DE L'ARCHITECTE DES BATIMENTS DE FRANCE

L'ABF souligne que plusieurs intentions de préservation sont énoncées dans le PADD sans trouver de traduction dans le PLUi, à l'exception du paysage. Il mentionne que le PLUi n'a pas de visée opérationnelle.

La Collectivité regrette cette remarque, du fait justement de rendre opérationnelle les outils mobilisés dans le PLUi-H. S'ils peuvent être jugés en inadéquation avec les attentes, il apparaît que la Collectivité a toujours visé une réalité opérationnelle de ces outils mobilisés par la mise en œuvre de ce PLUi. Une réalité aux mutations permanentes qui est soulignée, ne peut effectivement être ignorée. En revanche, l'ensemble des conseils formulés sont reçus avec intérêts et seront suivis pour la grande majorité.

1/ remarque 1 : L'objectif de préservation du patrimoine bâti sera probablement inatteignable si les déconstructions sont libres c'est à dire non sujettes à demande d'autorisation. Or l'emploi de la disposition du L151-19 permet d'assujettir les démolitions à une demande d'autorisation.

Réponse de la M.O : *La Collectivité rejoint l'ABF et souhaite donner suite, ainsi le PLUi-H sera l'occasion de mettre cet outil en place lors de l'approbation.*

2/ remarque 2 : D'autre part l'objectif de densification semble majoritairement porté par les secteurs historiques ce qui n'est pas sans risque pour la préservation du patrimoine si les possibilités offertes par le règlement sont incompatibles avec l'échelle du tissu ancien.

Réponse de la M.O : *La Collectivité a établi son recensement de potentiel foncier de manière égale dans les tissus anciens, en revanche, il n'est pas mobilisé de la même manière au regard des règles mises en place par la suite. En effet, une attention particulière sera portée sur ce potentiel.*

SUR LA FORME /

Réserves à lever impérativement

1/ remarque 1 : le plan des servitudes ne fait pas apparaître les servitudes AC1.

Réponse de la M.O : *En l'absence de porter à connaissance et sans réponse suite aux nombreuses demandes d'informations, ce plan complet n'a pu être fourni. Le lien transmis dans le présent avis ne permet pas de récupérer les éléments ? Pour autant, la Collectivité fait son possible pour disposer de ces éléments.*

2/ Le repérage des éléments de patrimoine bâti doit permettre d'atteindre l'objectif du PADD. La Collectivité est invitée à se rapprocher de la DAC de Mayotte qui disposent de plusieurs recensements :

- soit thématique : patrimoine du XX^e siècle, usines sucrières de Mayotte,
- soit par édifice : maison de notable à Chiconi, Mosquée de Tsingoni, ancienne usine de Soulou.

Il est proposé de repérer au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme l'ensemble des zones UA : correspondant au secteur historique.

De même l'ancien lotissement du golf à Combani a conservé ses dispositions anciennes, il présente d'intéressantes qualités urbaines, paysagères et architecturales et mérite d'être repéré.

Réponse de la M.O : *La Collectivité a mis en place les outils de protection patrimoniale sur le site de la sucrière et allant jusqu'au débarcadère et au lieu de culte. La pointe de Sada également. Les autres éléments évoqués seront ajoutés et la Collectivité se rapprochera des services de la DAC pour disposer des recensements. La Collectivité précise qu'elle reprendra le zonage sur ce secteur du fait des études rendues sur la préservation et mises en valeur de ce secteur pour répondre pleinement aux objectifs ci-dessus.*

3/ Le tableau des emplacements réservés doit être déplacé, notamment sur le plan 4.2.2. B de Tsingoni :

Réponse de la M.O : *La Collectivité fera le nécessaire, il est néanmoins précisé que les plans sont disponibles à différentes échelles et cadrage pour parvenir à lire l'ensemble des espaces de la 3CO.*

4/ Le règlement écrit

La hauteur en zone UA doit être revu à la baisse pour coïncider au tissu existant.

Réponse de la M.O : *La Collectivité étudiera cette option, mais ne peut s'engager fermement à la suivre. En effet, la 3CO doit également répondre à un objectif de densification et d'évolution du tissu existant au regard des objectifs à atteindre d'optimisation du tissu afin de limiter l'étalement urbain. La 3Co étudie la proposition suivante d'une hauteur : R+2 + Comble ou attique, un retrait du nu de façade de 2m minimum sur la partie amont du terrain (dans le cas de terrain en pente), la hauteur de la construction ne devra pas excéder un niveau (+ comble ou attique) celle bâtiment mitoyen le moins élevé.*

D'ORDRE GENERAL

Certaines dispositions manquent de clarté

1/ remarque 1 : les clôtures revoir la rédaction pour favoriser les clôtures végétalisées. Proposition : sur les zones UA les clôtures seront constituées d'un muret bas n'excédant pas 40 cm par rapport au sol fini du domaine public et surmonté d'un grillage doublé d'une haie vive d'essence locale ou habillé d'un tressage végétal.

Réponse de la M.O : *La Collectivité reprendra la rédaction concernant les clôtures.*

2/ remarque 2 : **1.3.4** intégrations dans la pente : Les remblais sont interdits.

Dans les terrains en pente, dans le cas de construction de murs de soutènement ou de talus ceux-ci ne doivent pas dépasser une hauteur de 3 m. La rédaction porte à confusion car elle laisse croire que la construction d'un talus (en remblais) est autorisée alors que les remblais sont interdits.

Réponse de la M.O : *La Collectivité reprendra la rédaction concernant les remblais.*

3/ remarque 3 : Zone US : Ces secteurs accueillent es équipements publics communaux et intercommunaux. Ils constituent un fort enjeu d'évolution des volumes existants et d'accessibilité, notamment concernant les connexions douces, mais aussi (et surtout) d'exemplarité environnementale. Les démarches exemplaires sont d'une utilité pédagogique certaine, à ce titre les bâtiments publics de cette zone 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 imposé quelle que soit la superficie du bâtiment.

Réponse de la M.O : *La Collectivité étudiera les points à ajouter et souhaite suivre l'avis de l'ABF. Pour autant la réalisation des équipements publics, si elle doit rester exemplaire est plus facilement accompagnée et encadrée via les services ADS sur l'exemplarité globale du site.*

1.4. REPONSE APPORTEE A L'AVIS DE LA REGION ACADEMIQUE DE MAYOTTE (RECTORAT)

Le Rectorat acte la prise en compte des projets tels que le lycée de M'Tsangamouji, mais que certains projets en phase de définition n'y figurent pas : un collège à Sada Sud et un lycée à Combani.

1/ remarque 1 : Correction dans le rapport de présentation p 119.

Réponse de la M.O : *La Collectivité corrige le paragraphe mentionnant l'extension du lycée de Sada.*

2/ remarque 2 : Limiter l'impact de l'OAP C6 envers les logements de fonction parcelle AK75.

Réponse de la M.O : *La Collectivité reprend l'OAP en retirant le périmètre d'OAP empiétant sur cette parcelle.*

3/ remarque 3 : Le rectorat demande le respect des équipements et fonctions en place lors de la mise en œuvre et mise en usage de l'OAP S8.

Réponse de la M.O : *La Collectivité s'engage à faire respecter cela.*

4/ remarque 4 : Le rectorat demande la mise en place d'un ER sur la parcelle AC005 à leur bénéfice pour le projet du Pôle des métiers du génie industriel agro-alimentaire.

Réponse de la M.O : *La Collectivité donne suite à la demande.*

5/ remarque 4 : Le rectorat demande la mise en place d'un ER ou OAP pour le projet d'un nouveau collège d'excellence sportive d'une capacité de 900 élèves au sud de la commune. 4 prospects sont évoqués

Réponse de la M.O : *La Collectivité ne peut donner suite à une telle demande. En effet, le projet n'est pas suffisamment partagé (en témoigne les 4 prospects) ou connu pour être intégré au présent PLUi. Pour autant la Collectivité propose de rencontrer le Rectorat à ce sujet pour envisager les modalités en termes de planification à ce sujet*

6/ remarque 6 : Le rectorat demande la mise en place d'un ER ou OAP pour le projet d'un nouveau lycée d'une capacité de 2000 élèves sur le plateau de Combani (4 prospects).

Réponse de la M.O : *La Collectivité ne peut donner suite à une telle demande. En effet, le projet n'est pas suffisamment partagé ou connu pour être intégré au présent PLUi. Pour autant la Collectivité propose de rencontrer le Rectorat à ce sujet pour envisager les modalités en termes de planification à ce sujet. En effet, des études en cours peuvent s'avérer contradictoire aux objectifs de la 3CO sur ces sites.*

1.5. REPOSE APPORTEE A L'AVIS DU MINISTERE DES ARMEES

Le Général commandant supérieur des forces armées dans la zone sud de l'Océan Indien souligne que les deux emprises militaires (terrain d'entraînement de Mliha et zone avancée de Mliha) à M'Tsangamouji ne font pas l'objet de traduction réglementaire spécifique

1/ remarque 1 : Terrain d'entraînement de Mliha parcelles AE18 et A1 doit faire l'objet d'un reclassement (aujourd'hui en A) en une zone spécifique dédiée qui n'autorise que des activités, installations et équipements nécessaires au fonctionnement opérationnel des armées.

Réponse de la M.O : *La Collectivité donnera suite mais le PLUi-H fera référence aux destinations et sous destinations permises par le code. Si l'appellation sera différente, alors l'objectif recherché et le but atteint seront respectés.*

2/ remarque 2 : les parcelles AC39, 40, 41 et 42 vont faire l'objet d'un reclassement en une zone spécifique dédiée qui n'autorise que des activités, installations et équipements nécessaires au fonctionnement opérationnel des armées. Aucune construction n'y sera autorisée, hormis les installations et équipements nécessaires au besoin des armées.

Réponse de la M.O : *La Collectivité donnera suite mais le PLUi-H fera référence aux destinations et sous destinations permises par le code. Si l'appellation sera différente, alors l'objectif recherché et le but atteint seront respectés.*

1.6. REPONSE APPORTEE A L'AVIS DU MINISTERE DE L'ARS

Sans signature ni cachet, il est inscrit que l'ARS émet des remarques. Pour autant, l'ARS émet un avis Défavorable sur le dossier.

Réponse de la M.O : *La Collectivité regrette ce retour. Invitée à l'ensemble des réunions PPA et contactée à plusieurs reprises, et en l'absence de Porter à Connaissance, l'ARS n'a formulé aucun conseil ni accompagnement. Si les remarques sont entendues, une part aurait pu être anticipé par la transmission des informations et un accompagnement des services. Un grand nombre de remarques questionne la Collectivité sur le fait que le dossier a bien été consulté sur de nombreux sujets.*

1/ remarque 1 : RESSOURCE EN EAU.

Modification son diagnostic en la page 79 : l'eau potable dans la 3CO est produite par 15 captages (en considérant 3 captages sur la retenue collinaire) et non pas un captage à la retenue collinaire et 7 forages.

Réponse de la M.O : *La Collectivité corrigera ces éléments.*

Intégrer les arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection des captages dans les annexes sanitaires. Les dispositions du règlement doivent être cohérentes avec prescriptions des arrêtés préfectoraux instaurant les périmètres de protection de captages.

Réponse de la M.O : *La Collectivité intégrera en annexes ces éléments.*

Faire apparaître dans le zonage et le règlement du PLUi tous les périmètres de protection de captage (immédiat, rapproché et éloigné) ainsi que les aires d'alimentation de captage ; ainsi que les aires d'alimentation de captage dans la définition de son règlement.

Réponse de la M.O : *La Collectivité transcrita réglementairement les périmètres de captage par la création d'un sous-secteur « Ncpt » pour renvoyer aux règles de ces servitudes (annexes du PLUi).*

2/ remarque 2 : EAU POTABLE

L'ARS rappelle que la 3CO doit s'assurer de la desserte en eau potable (qualité comme quantité) suffisante sur les secteurs de projet. Et qu'il s'agira de vérifier la compatibilité avec le SDEDCH de Mayotte.

Réponse de la M.O : *La Collectivité s'engage à prendre contact avec l'ensemble des partenaires et intégrera les conclusions sous réserve de leur réponse.*

Certaines remarques effectuées dans le reste du paragraphe ne sont pas du pouvoir du PLUi-h.

3/ remarque 3 : EAUX USEES

L'ARS rappelle que la 3CO doit s'assurer de la compatibilité du projet avec le SDAEU de Mayotte en lien avec les eaux de Mayotte.

Réponse de la M.O : *La Collectivité s'engage à prendre contact avec l'ensemble des partenaires et intégrera les conclusions sous réserve de leur réponse.*

Certaines remarques effectuées dans le reste du paragraphe ne sont pas du pouvoir du PLUi-h.

4/ remarque 4 : EAUX PLUVIALES

Concernant la gestion des eaux pluviales, la 3CO devra prévoir des ouvrages adaptés et prendra les précautions nécessaires afin d'éviter la prolifération des gîtes larvaires.

Réponse de la M.O : *La Collectivité intégrera cette disposition dans le règlement écrit. Sa portée reste pour autant limitée.*

5/ remarque 5 : EAUX PLUVIALES

Le pétitionnaire devra recenser les différents sites de baignade sur son territoire et prendre des mesures pour garantir ou améliorer la qualité de ces eaux. Il veillera, notamment, au maintien de la bonne qualité de ces eaux lors de travaux d'aménagement du littoral.

Réponse de la M.O : *Le diagnostic mentionne d'ores et déjà les sites de baignade. La qualité des eaux de baignade sera ajoutée au diagnostic. L'évaluation environnementale mentionne et garantit la prise en compte du maintien de la qualité des eaux de baignade (impacts C1 et C3 notamment).*

Certaines remarques effectuées dans le reste du paragraphe ne sont pas du pouvoir du PLUi-h.

6/ remarque 6 : pollution des sols

Le pétitionnaire effectuera un inventaire quantitatif et qualitatif des principaux polluants recensés sur son territoire. Il effectuera la comparaison du relevé des concentrations avec les valeurs réglementaires. Il vérifiera la compatibilité sanitaire des sites avec les usages déjà existants (interprétation de l'état des milieux) et les usages à venir. Il devra prévoir des mesures en cas de reconversion d'un site pollué.

Réponse de la M.O : *La Collectivité entend la remarque, mais ne peut s'engager à générer cette étude en l'état. Si des données sont disponibles et transmises, elles seront bien évidemment intégrées.*

Certaines remarques effectuées dans le reste du paragraphe ne sont pas du pouvoir du PLUi-h.

7/ remarque 7 : offre et accès aux équipements/ commerces / services publics

Le pétitionnaire devra prendre des mesures pour faciliter l'accès aux différents services et équipements.

Réponse de la M.O : *La démonstration se retrouve au sein du rapport de justification au sein de l'ensemble du projet d'aménagement de la 3CO.*

Par ailleurs, sauf erreur ou omission, il ne semble pas que l'emprise de l'établissement de soins de suite et de réadaptation (SSR), porté par le groupe « Les Flamboyants », soit repéré sur la commune de Sada.

Réponse de la M.O : *Aucune mention n'a été réalisé lors de l'élaboration du projet de PLUi-h. Cette demande ne sera donc pas intégrée en l'état dans le cadre de ce PLUi-H.*

8/ remarque 8 : qualité de l'ambiance sonore

Le pétitionnaire tiendra compte de la présence et la préservation (voire création) de zones « Calmes ». Il identifiera des bâtiments sensibles à l'échelle du territoire et confrontera leur localisation avec la présence d'éventuels de « points noirs bruit ». Lors de travaux, le projet devra limiter autant que possible le bruit (engins, horaire de travail). Il devra respecter les dispositions des articles R571-1 et suivants du Code de l'Environnement et l'article 108.3 « travaux gênants » du Règlement Sanitaire Départemental.

Réponse de la M.O : *L'évaluation environnementale traite du sujet et apporte la démonstration de la mise en œuvre du PLUi-h pour la résorption de cet impact (impact I3).*

Certaines remarques effectuées ne sont pas du pouvoir du PLUi-h.

9/ remarque 9 : déchet

Le projet devra anticiper la présence d'activités productrices de déchets, identifier la nature des déchets produits et prévoir leur quantification. Il anticipera et prévoira :

- la réduction à la source de la production de déchets ;
- la mise à disposition et l'accessibilité à des points d'apport volontaire (PAV) opérant un tri sélectif ; des composteurs pour le compost individuel, des plateformes de compost pour le compost collectif ; une déchèterie pour les déchets spécifiques ; des dispositifs de récupération des déchets d'activités de soins et de déchets industriels dangereux ; la collecte spécifique pour la récupération des déchets de chantier.

Réponse de la M.O : *L'évaluation environnementale traite du sujet et apporte la démonstration de la mise en œuvre du PLUi-h pour la résorption de cet impact (impact F1).*

Certaines remarques effectuées ne sont pas du pouvoir du PLUi-h.

10/ remarque 10 : habitat

L'objectif 3 du programme d'orientation et d'action intitulé « une stratégie habitat partagée et vivante prévoit une action 6 : la mise en place d'instances de pilotage et d'animation et une action 7 : « Accompagner et informer les ménages sur le logement ». L'ARS et les administrés devront être associés à ses actions. Concernant la lutte contre l'habitat indigne et spontanée, il devra se rapprocher des services de l'ARS pour la mise en œuvre des procédures d'insalubrité. En effet l'ARS est le service instructeur, pour le compte du Préfet, des procédures d'insalubrité des logements (arrêté déclarant un ou des logements insalubres). Il veillera 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 mises en œuvre. Pour la mise en œuvre de ses projets de RHI, le pétitionnaire suivra 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 associera l'ARS dans le début des réflexions.

Il devra dissocier le nombre de logements insalubres du nombre de logement informels dans les indicateurs d'Évaluation et de suivi de l'action 13.

Réponse de la M.O : *La Collectivité entend les préconisations mais n'entraîne pas d'évolution du PLUi-H à l'exception du dernier alinéa que la Collectivité intégrera.*

11/ remarque 11 : construire ou réhabiliter du bâti de qualité

Réponse de la M.O : *La Collectivité entend les préconisations mais n'entraîne pas d'évolution du PLUi-H.*

12/ remarque 12 : Risque de maladies vectorielles

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance de l'évaluation environnementale sur la santé ainsi qu'à la réponse formulée plus haut sur cette même remarque.*

13/ remarque 13 : Qualité de l'air ambiant

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance de l'évaluation environnementale sur la santé et ce sujet précisément.*

14/ remarque 14 : Favoriser les déplacements et mode de vie actifs

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance de l'évaluation environnementale sur la santé et ce sujet précisément.*

15/ remarque 15 : Mixité sociale et générationnelle

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance de l'ensemble du dossier de PLH.*

16/ remarque 16 : Inciter aux pratiques de sport et de détente

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance du PLUi-h sur ce sujet précisément.*

17/ remarque 17 : Inciter à une alimentation saine

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance du PLUi-h sur ce sujet précisément.*

18/ remarque 18 : Favoriser la mixité fonctionnelle

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance du PLUi-h sur ce sujet précisément.*

19/ remarque 19 : Construire des espaces de rencontre, d'accueil d'aide aux personnes vulnérables

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance du PLUi-h sur ce sujet précisément.*

20/ remarque 20 : Assurer les conditions d'attractivité économique du territoire

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance du PLUi-h sur ce sujet précisément.*

21/ remarque 21 / 22 / 23 : Fin des remarques

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ARS à prendre connaissance du PLUi-h sur l'ensemble de ces sujets.*

1.7. REPONSE APPORTEE A L'OFFICE NATIONAL DES FORETS

Sans avis mais avec observations

1/ remarque 1 : L'emplacement réservé 20 empiète sur la forêt départementale et incompatible avec le classement EBC

Réponse de la M.O : *La Collectivité reprendra la mise en œuvre de l'emplacement réservé.*

2/ remarque 2 : Des parcelles domaniales et départementales ont, en 2020, été rattachées au régime forestier. Les faire apparaître au plan de zonage pour lever toute ambiguïté d'usage.

Réponse de la M.O : *La Collectivité mettra en œuvre cette information sur les plans de zonage mais n'entraîne pas d'évolution réglementaire du PLUi.*

3/ remarque 3 : Clarifier en termes de surface et usage la notion « d'extensions mesurées »

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite l'ONF à prendre connaissance du paragraphe 4.2.2. qui définit clairement cette notion :*

Extension d'une habitation en zone naturelle

Les extensions d'habitation doivent respecter les règles de construction édictées pour la construction principale.

Les extensions de bâtiment d'habitation ne doivent pas compromettre l'activité agricole/forestière ni la qualité paysagère du site.

En zone N, les extensions doivent être mesurées et **limitées à 10%** de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H et une fois à compter de la date d'approbation du PLUi-H. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m².

En secteur Nh, les extensions doivent être mesurées et **limitées à 30%** de la surface de plancher à la date d'approbation du PLUi-H en une ou plusieurs fois. Dans tous les cas, suite à l'extension, l'emprise au sol finale de l'habitation ne doit pas être supérieure à 100m².

4/ remarque 4 : Demande de suppression de l'espèce avocat marron de la liste des espèces recommandées.

Réponse de la M.O : *La Collectivité donnera évidemment suite.*

1.7. REPONSE APPOREE A L'EPFAM

Sans avis mais avec observations

1/ remarque 1 : Le zonage Ur à Kahani, relatif au renouvellement urbain ne comprend pas l'ensemble de l'habitat informel compris dans le périmètre de ZAC.

Réponse de la M.O : *La Collectivité ajustera le zonage au périmètre exact d'intervention.*

2/ remarque 2 : En partie nord du lycée, une parcelle (AB79) a été partiellement ouverte à l'urbanisation en US. Comprise dans notre périmètre d'études, elle est fléchée pour la réalisation d'une cuisine pour le lycée mais n'a pas été intégrée à l'emplacement réservé 1 pour équipements. Ce dernier s'étend à contrario jusque sur une zone prévue pour l'habitat.

Réponse de la M.O : *La Collectivité ajustera l'emplacement réservé à la demande formulée ci-dessus.*

3/ remarque 3 : Le périmètre d'OAP 5 et 11 ne concordent pas en périmètre avec les futures opérations, ainsi que sur le volume de logements à produire et leur mixité.

Réponse de la M.O : *La Collectivité fera évoluer les programmes après transmission des éléments mentionnés par l'EPFAM.*

De manière générale, l'epfam souligne l'intérêt d'une coordination le plus large possible de l'ensemble des projets entre Coconi, Kahani et Combani.

1.8. REPONSE APPORTEE A LA DAAF

Soulève des interrogations

1/ remarque 1 : Création de deux zonages Ur et Nh qui sont contraire à l'ambition portée collectivement en matière de souveraineté alimentaire du territoire.

Réponse de la M.O : *La Collectivité a répondu dans l'avis formulé par la DEAL à cette question. Pour mémoire, la création de ces secteurs n'a pas vocation à encourager une quelconque urbanisation mais bien d'en acter l'existence (donc qui ne remet pas en cause l'occupation du sol déjà dégradé pour de la production alimentaire). La lecture du règlement écrit démontre également la constructibilité plus que limitée de ces secteurs qui ont vocation à éviter des impacts supplémentaires sur l'environnement et les secteurs agricoles s'ils étaient laissés sans intervention réglementaire.*

2/ remarque 2 : Le déclassement d'espace agricole en zone naturelle, remet en cause pour partie le SDAARM de juin 2011.

Réponse de la M.O : *La Collectivité a justifié ses choix dans le rapport de présentation en remettant en cause les conclusions de classement du SDAARM qui se base uniquement sur le classement en zone agricole des documents d'urbanisme antérieurs et non la réalité de qualité agronomique. De la même manière, un PLUi n'a pas le pouvoir de gérer les cultures. Ainsi que ce soit N ou A les cultures sont autorisées. Donc un affichage en Agricole protégé (ce qui est l'attente formulée ici) a autant d'impact qu'une zone N en termes de sécurité alimentaire. Dans un autre avis formulé par la DEAL, la protection de l'espace agricole par un sous-secteur A ou un reclassement en N a été évoqué. Face à ces avis contradictoires de traductions réglementaires mais recherchant le même objectif la Collectivité a choisi d'intégrer des zones agricoles protégés au sein de son espace A.*

Les mêmes remarques formulées en CDPENAF reçoivent donc les mêmes réponses.

La Collectivité porte le même projet à savoir : protéger du mitage quel qu'il soit le territoire de la 3CO.

3/ remarque 3 : Le padza de Kahani est à classer en N.

Réponse de la M.O : *La Collectivité donne suite à cette demande et renvoie néanmoins aux raisons de ce classement (SAR 2020).*

4/ remarque 4 : Revoir les hauteurs des constructions à R+1 en secteur agricole et les extensions à un besoin lié à une activité existante et professionnelle

Réponse de la M.O : *La Collectivité donne suite à la demande concernant les hauteurs.*

Concernant les extensions, il s'agira de l'assurer dans le cadre de diversification agricole et non toute activité économique sous peine de créer des STECAL.

5/ remarque 5 : Distinguer dans les zones N, les mangroves. De plus la prise en compte d'une partie du lagon dans le zonage requiert un règlement particulier

Réponse de la M.O : *La Collectivité ne comprend pas la remarque. Les espaces du littoral nécessitant des aménagements réglementaires ne sont pas en zone N. Ce qui reste en zone N ne donne pas de droit à construire donc la 3CO ne voit pas l'intérêt de faire évoluer cela, d'autant que les mangroves bénéficient d'une protection réglementaires spécifiques par prescriptions.*

6/ remarque 6 : Classer en EBC le site du SRF à Coconi et le parc botanique.

Réponse de la M.O : *La Collectivité donne suite à ces deux demandes qui rejoignent l'avis formulé par la DEAL. L'ER 11 inscrit avait vocation à justement permettre la protection et acquisition de cet espace.*

7/ remarque 7 : la DAAF demande des précisions quant au changement d'affectation prévu pour ses parcelles (domaine privé de l'Etat) en particulier le titre 348.

Réponse de la M.O : *La Collectivité invite la DAAF à prendre rdv auprès du service urbanisme pour cette question.*

2. Réponses apportées à l'autorité environnementale

L'autorité environnementale n'émet pas d'avis circonstancié.

1/ **Recommandation 1 :** Prioriser les choix de développement.

Réponse de la MO : *La 3CO entend bien la remarque mais souhaite néanmoins émettre une réponse quant à l'aspect théorique de cette approche et la réalité à laquelle fait face la 3 CO et Mayotte. Contenir un développement en priorisant d'abord l'accès à l'eau et garantir la ressource est en théorie plus que souhaitable mais en réalité utopique. Le rapport de présentation et l'évaluation témoigne du principe de réalité. Pour autant la priorisation a bien été réalisé et développé réglementairement par la création des scénarios et le choix politique d'assumer le développement au sein du territoire de Mayotte en capacité de le recevoir ... et cela pour les multicritères développés tout au long du rapport : les terres intérieures. Il ne s'agit donc pas d'objectifs*

contradictoires comme il en est fait mention mais bien d'une priorisation de choix et qu'aucune autre alternative au regard de l'impact environnemental de tout autre scénario, n'est possible. Les travaux des OIN en témoignent également.

2/ **Recommandation 2** : Alerte sur la durabilité financière et opérationnelle d'une telle production de nouveaux logements. L'AE recommande de reconsidérer les fiches POA a minima sur le volet financier et consolider les objectifs mentionnés et de les reconsidérer s'ils s'avéraient irréalistes.

Réponse de la MO : *L'Ae évoque le fait que ce sont que le volet financier du PLH ne se traduit que par des ETP. La Collectivité ne peut que renvoyer aux financements déployés, qui ne sont clairement pas « que » des ETP. S'ils peuvent paraître insuffisants, ils sont réalistes au regard des financements disponibles, ce que mentionne l'Ae. S'ils sont insuffisants pour le déploiement du nombre de logements attendus, la Collectivité ne peut que laisser l'opportunité de se réaliser les objectifs de créations de logements. Revoir la production de logements attendue, reviendrait à ignorer la croissance et générer encore davantage d'impacts pour le territoire. Ce ne sont pas aux financements du PLH de recalibrer le scénario déployé. Comme le démontre l'évaluation, le scénario choisi et les outils mis en œuvre misent sur un renouvellement et transition démographique incertains mais calibrés réglementairement. Enfin, si les objectifs devaient être revus, alors la compatibilité au SAR et lien au OIN seraient également à remettre en cause.*

La Collectivité est en revanche, à l'écoute de propositions alternatives par la MR Ae.

3/ **Recommandation 3** : 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.

Réponse de la MO : *La Collectivité regrette que le résumé non technique ne soit pas arrivé conformément aux autres pièces transmises, car ce dernier était bien réalisé et permettrait de répondre à plusieurs de ces remarques. La Collectivité informe que ce dernier était bien mis à disposition lors de l'enquête publique. L'imbrication des documents sera revue.*

4/ **Recommandation 4** : L'AE recommande d'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.

Réponse de la MO : *La Collectivité clarifiera leur état d'avancement mais leur prise en compte en cours d'élaboration ne pourra être revue. En effet, la prise en compte du SAR en cours de construction est félicitée par la DEAL, même si cela nécessite des ajustements et ne peut être ignoré. De la même manière le travail sur les OIN a permis d'aboutir à de nombreuses traductions réglementaires. Enfin, si parfois les documents sont obsolètes, ce sont parfois les seuls documents faisant un état de l'art sur la thématique et dont les données sont connues et transmises lors du PLUi-H. En l'absence de version de travail transmise, ce sont ces documents qui ont permis de réaliser ce document. En revanche, et en l'absence de Porter à Connaissance, la Collectivité est preneuse de l'ensemble des documents en leur état d'avancement à ce jour.*

En revanche, le comparatif des PLU communaux est quant à lui détaillé dans le rapport de justification. La Collectivité invite l'Ae à en prendre connaissance si besoin.

5/ **Recommandation 5 :** 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.

Réponse de la MO : *La 3CO mentionnera le fait que la plupart des impacts et évolutions connues sont en lien direct et indirect avec le changement climatique. En effet, si une partie n'y est pas dédiée c'est bien par corrélation que le changement climatique accentue ou non les facteurs identifiés. Ce point fera l'objet de précisions dans l'évaluation.*

La mention des études sera reprécisée si besoin, mais ne seront pas annexées afin de ne pas surcharger le dossier d'ores et déjà important.

6/ **Recommandation 6 :** revoir l'identification des enjeux environnementaux avec comme base de référence les critères environnementaux

Réponse de la MO : *La Collectivité est tout à fait en accord avec le constat de l'Ae, que la priorisation d'un enjeu n'en fait pas le projet. A aucun moment il s'agit de porter cette méthodologie ni ce constat. L'évaluation témoigne d'ailleurs par sa démonstration, que les réponses apportées (d'un PLUi) sont réalisées de manière complète et en relation avec l'enjeu environnemental représenté et non pas sa priorité (politique). En revanche, il ne peut être distingué les enjeux du PLUi de ceux de l'environnement, ils sont intimement liés.*

7/ **Recommandation 7 :** Félicite la bonne prise en compte de la bande des 50 pas, mais demande à ne pas sous-estimer la protection des terres agricoles.

Réponse de la MO : *La 3CO s'est engagée à protéger davantage les terres agricoles par la mise en place d'un sous-secteur Ap (Agricole protégé).*

8/ **Recommandation 8** : Illustrer les objectifs avec des idées de projet de réalisations concrètes et innovantes.

Réponse de la MO : *La 3CO renvoie aux OAP et à l'évaluation environnementale qui les mentionne, elles ont permis de décliner de nombreuses idées innovantes.*

9/ **Recommandation 9** : L'AE encourage de poser une réflexion sur la reconquête des espaces perméabilisés avec des créations de parcs et autres espaces verts ou de développement de nature en ville.

Réponse de la MO : *La 3CO à poser plus qu'une réflexion sur cette thématique et regrette que l'Ae n'ai pas intégré l'ambition de la 3CO à ce sujet. La Collectivité invite donc l'Ae à prendre connaissance du règlement écrit et sur l'ambition portée (peut être insuffisante mais bien défendue et novatrice) à ce sujet. Il en va de même sur les principes d'aménagement défendus au sein des OAP notamment dans le cadrage attendu sur l'ensemble des secteurs.*

10/ **Recommandation 10** :

- Compléter l'analyse de l'occupation des sols avec les données sourcées et datées.
- Revoir les surfaces projetées notamment les zones naturelles
- Analyser la cohérence entre le développement urbain projeté et la préservation des espaces naturels agricoles
- Prendre en compte les directives de la loi climat résilience 2021 en termes de consommation de l'espace.

Réponse de la MO :

*La 3CO invite la Mrae à lire les pages 33 et suivantes du rapport de présentation.
La 3CO reprendra les surfaces... mais après vérifications, celles-ci s'avèrent juste.
La 3CO invite la Mrae à lire la méthode déployée et donc les fondamentaux du PLUi mis en œuvre à savoir la protection de ces espaces avant tout déploiement urbain. P41 et suivantes du RP.
La 3Co demande davantage de précision car la 3CO respecte bien les engagements en lien avec la loi climat résilience appliquée d'ailleurs par anticipation.*

11/ **Recommandation 11** :

- 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

Réponse de la MO :

La 3CO s'engage à le réaliser au regard des nouvelles informations transmises.

Idem

La 3CO s'est engagée à faire le lien avec les Eaux de Mayotte et intégrer les conclusions.

La 3CO le démontre pour l'ensemble des impacts recensés. Certaines causes ne peuvent être géré à travers un PLUi.

La 3CO s'est engagée à faire le lien avec les Eaux de Mayotte et intégrer les conclusions.

Comme expliqué plus haut, si cela devait être faux ou non démontré, cela implique que les projections du SAR ne seraient pas adéquates...et leur traduction également.

12/ **Recommandation 12 :**

- 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.

Réponse de la MO :

La 3CO trouve intéressant que l'Ae ne perçoive pas ce point comme un élément contradictoire entre perte et gain des impacts sur l'environnement. En effet, si le besoin a été estimé et traduit sur la 3CO par Nc et exploitation de carrière, mais devant être retiré au regard des impacts qu'elle génère, ceci ne permettant pas de répondre pleinement à l'exercice. Pour autant les besoins en matériaux selon les dernières études formaliseraient des sites d'extraction en dehors de la 3CO. La remise en l'état des briqueteries est clairement rendu possible par le PLUi.

La 3CO ne pose pas l'enjeu et l'impact ainsi, mais bien d'évaluer le fait de rendre la production local des matériaux contre une dépendance au tout béton et les impacts directs et indirects de l'importation. Pour autant, un point sera ajouté de cette manière.

13/ **Recommandation 13 :**

- 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.

Réponse de la MO :

La 3CO ne souhaite pas désolidariser les deux impacts. Il est acté que tout impact environnemental est en lien avec l'activité humaine quelle qu'elle soit, et que la protection des populations et du territoire sont intimement liés, mais aussi que le déterminant anthropologique est constitutif de l'environnement. L'environnement a ici été choisi comme l'association de 3déterminants (p203 du rapport de présentation).

La Collectivité s'efforcera de les rendre plus lisibles.

La 3CO reportera ses modalités de suivi du rapport de présentation p306 au sein de l'évaluation quand cela est possible.

14/ **Recommandation 14 :**

- 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

Réponse de la MO :

La 3CO renvoie à plusieurs endroits car la démonstration est répartie selon la typologie des choix et des impacts et même des projets. Ainsi, la démonstration se retrouve depuis le choix du scénario jusque dans la déclinaison des incidences. A cela s'ajoute même la démonstration que l'absence de PLUi impacterait davantage le territoire que sa mise en œuvre dans les choix opérés. La 3CO reportera ses modalités de suivi du rapport de présentation p306 au sein de l'évaluation quand cela est possible.

L'autorité environnementale n'émet pas d'avis circonstancié au regard d'incohérences et manquements relevés dans le dossier présenté à la MRAe. La MRAe préconise de compléter le dossier préalablement à la consultation du public.

La MRAe note cependant que les évolutions projetées se rapportent majoritairement à des secteurs situés dans ou en frange de l'enveloppe urbaine, en dehors des zonages d'inventaire et de protection du patrimoine naturel ou réglementés par le PPRI.

3. Réponses apportées aux communes consultées

3.1. REPONSE APPORTEE A LA COMMUNE DE SADA

Avis favorable sous réserve.

Réserve : La commune exprime le fait de mettre en œuvre des déclarations d'utilité publique pour modifier le zonage des parcelles identifiées afin de mettre en œuvre les opérations d'intérêt général. Les parcelles seront transmises à la 3CO

Réponse de la MO : *La Collectivité entend la demande et reste à l'écoute pour faire évoluer à terme le PLUi.*

3.2. REPONSE APPORTEE A LA COMMUNE DE M'TSANGAMOUI

Avis favorable à l'unanimité.

4. Avis émis et réponse de la Collectivité suite à l'enquête publique

Le présent tableau reprend les observations formulées et retranscrites au sein du rapport du Commissaire Enquêteur. Une première version formalise la réponse de la 3CO aux observations ou demandes de précisions de M. le Commissaire Enquêteur avant de rendre sa version définitive.

4.1. OBSERVATIONS PORTEES PAR LES PPA SUR LES REGISTRES

Concernant les demandes communales, il est complexe ici d'y répondre pleinement sans mettre en péril la sécurité juridique du document. EN effet, la construction du PLUi-h s'est déroulée sur plusieurs années avec une contribution et échanges permanent avec les communes comme le démontre le bilan de la concertation. De la même manière, la consultation des communes au titre des PPA ne permet pas de recenser l'ensemble de ces demandes, ce qui peut porter à confusion entre une demande personnelle (enquête publique) ou au titre d'un élu.

Pour autant, comme le souligne M. le commissaire, ignorer ces demandes pourrait mettre à mal l'application du PLUi. Ainsi, ces demandes ont fait l'objet d'une analyse en séance avec les élus. Dans le cas présent une réponse au cas par cas est apportée au regard de cette réunion d'échange.

L'ensemble des demandes et observations font l'objet d'un traitement dans l'ordre d'apparition du rapport de M. le Commissaire enquêteur.

OBSERVATIONS	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
<p>Commune de Sada :</p> <ul style="list-style-type: none"> Préconise que la 3CO revoie la délimitation sur le site de Tahiti Plage 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 suggérer l'ouverture de ces zones en zones habitées par le PLUi-H 	<p><i>Le classement sur Tahiti plage est en effet revu, à la demande liée aux PPA sur les zones en discontinuité.</i></p> <p><i>Au regard des retours des PPA et de la question épineuse de la ressource en eau, les prochains échanges avec les eaux de Mayotte et le choix initial des secteurs de projets sont en lien direct entre capacité des réseaux et développement. En revanche, la présence d'un réseau ne peut à lui seul suffire pour mettre en œuvre une zone urbaine ou un secteur de projet comme le démontre le rapport de justification.</i></p>
<p>Commune de Chiconi :</p> <ul style="list-style-type: none"> 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, tous 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. 	<p><i>Une mise à jour des emplacements réservés sera réalisée. Pour autant, la 3CO a sollicité à de nombreuses reprises les communes pour la mise en œuvre des emplacements réservés et s'étonne donc de cette remarque.</i></p> <p><i>Un temps complémentaire a donc été réalisé pour l'intégration potentielle des attentes de la commune.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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. 	<p><i>A priori aucune contre-indication ne s'oppose à cette demande.</i></p> <p><i>Encore une fois, la 3CO rappelle le nombre de réunion de travail réalisé avec les communes et la possibilité pour les communes d'émettre un dernier avis en statut de PPA, et cela n'a pas été réalisé.</i></p> <p>Toutes ces précisions sont à relativiser au regard des enjeux intercommunaux à tenir quant à la consommation foncière notamment.</p>
<p>Commune de Tsingoni :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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”. 	<p><i>Comme expliqué à plusieurs reprises, l'existence d'un document d'urbanisme antérieur ne peut constituer une base de travail ni un argument dans l'élaboration d'un nouveau PLUi. Si la loi a largement évolué depuis les derniers documents, de nombreuses études plus récentes ont vu le jour mettant en exergue la présence de risques ou de terres agricoles ou secteurs environnementaux à protéger.</i></p> <p><i>La commune de Tsingoni ne s'est pas prononcée comme PPA, il est donc difficile d'évaluer la demande. Aux vues des nombreuses rencontres réalisées avec la commune, la 3CO s'étonne de cette remarque.</i></p> <p><i>Concernant les infrastructures, la 3CO pourra donner suite car cela rejoint des études récentes non connues au moment de l'arrêt du projet et précisées par la suite.</i></p> <p>Toutes ces précisions sont à relativiser au regard des enjeux intercommunaux à tenir quant à la consommation foncière notamment.</p>
<p>Commune de Ouangani :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ “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 Kitouloulouni 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.” 	<p><i>La 3Co donne suite à la demande</i></p> <p><i>La 3Co donne suite à la demande</i></p> <p><i>La 3Co donne suite à la demande</i></p> <p><i>Un nouveau classement en zone Nh n'est pas envisageable. En effet, il s'agit d'un sujet déjà ciblé par les PPA comme à régulariser. Si les échanges ont permis d'aboutir à un maintien de ces espaces, il est clairement convenu de ne pas en ajouter afin de ne pas fragiliser juridiquement le document.</i></p> <p><i>Concernant Kitouloulouni, il s'agit d'un secteur isolé ne pouvant bénéficier de la demande de la commune.</i></p>

	<p><i>Concernant Ouangani les hauts, le secteur est concerné par une zone AUh donc non contradictoire avec les attentes.</i></p> <p><i>Concernant le terrain de football, le zonage AU ne peut être autorisé pour les mêmes raisons.</i></p> <p><i>Concernant la zone de Kahani le long de la voie, il n'est possible de donner suite pour</i></p>
--	--

4.2. COURRIER REÇU PAR LE CE

RAS, les courriers reçus ont été enregistrés dans les registres.

4.3. OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE

OBSERVATIONS M'TSANGAMOUJI	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (Me Charaf-dine) Mise à jour des cartographies. 	<p><i>Malheureusement, cela n'est pas du domaine de la 3CO, la mise à jour des cadastres sont réalisés par services fiscaux et sont intégrés au PLUi au fur et à mesure de la transmission de ces données aux Collectivités.</i></p> <p><i>Ainsi, la mise à jour est faite régulièrement grâce au suivi du service SIG de la 3CO. La dernière version connue sera intégrée comme il se doit.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (MTS_5) : Projet de chèvrerie Mliha : Parcelle AS 2 	<p><i>La 3CO soutien les agriculteurs et leur projet, sous réserve de ne pas impacter le milieu naturel et agricole dans lequel il s'insère.</i></p> <p><i>La 3CO donne une suite favorable à la demande.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> (HS_1) : Déclassement du quartier Ammanga en zone U 	<p><i>Malheureusement rien ici ne permet de localiser la demande donc d'évaluer la possibilité ou non de donner suite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (MTS_8) Raté sur la hauteur des logements sur le futur lycée de M'Tsangamouji. 	<p><i>La 3Co ne cerne pas vraiment la question car la hauteur n'est pas définie mais reste encadrée par le schéma de l'OAP et la densité à respecter.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (MTS_4) : Déclassement de terrain agricole à Tanaraki : parcelle AS 120_AS121 	<p><i>La demande concerne un secteur de RHI qui est classé en zone UR. Le zonage répond aux enjeux de la zone et ne peut de fait être considéré comme une zone agricole dans le temps du PLUi.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (HS_4) Les aspects environnementaux pas suffisamment pris en compte, évaluation non prise en compte. Plan national d'actions tortues marines 2015-2020 en cours d'écriture 	<p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à lire l'évaluation environnementale qui se situe au sein du rapport de présentation.</i></p> <p><i>Un sommaire existe déjà, peut-être n'a-t-il pas été mis à disposition lors de l'enquête. La 3CO rendra cela plus lisible.</i></p> <p><i>La 3CO en prend bonne note et l'intégrera au projet.</i></p> <p><i>En revanche, la 3CO invite les administrés et Commissaire enquêteur à prendre connaissance des réponses de la 3CO à la Mrae.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (HS_5) Le zonage et les plans ne sont pas lisibles Il manque les annexes PPRN L'évaluation environnementale n'est pas disponible 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 avec un potentiel agronomique Non prise en compte des impacts environnementaux 	<p><i>Les cartes étaient en format A3 ou A0. De plus, un ordinateur a été mis à disposition du commissaire enquêteur. La 3CO a prit l'initiative de n'afficher que les informations les plus importantes afin d'améliorer la lisibilité du zonage.</i></p> <p><i>La 3Co invite les pétitionnaires à consulter les zooms de zonage plutôt que la carte communale ou intercommunale. Ces dernières sont plus faciles d'accès.</i></p> <p><i>Les PPRN sont bien présents au dossier de PLUi</i></p> <p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à lire l'évaluation environnementale qui se situe au sein du rapport de présentation.</i></p> <p><i>La 3Co est étonnée de cette remarque. Au regard des densités d'opération proposée, il est difficile d'optimiser davantage le foncier sans aller à l'encontre des règles de bon vivre ensemble. Et la démarche complète se base justement sur la prise en compte des critères environnementaux, agricoles et de risques (cf. p40 et suivantes du rapport de proposition). Au-delà du constat, aucune proposition n'étant réalisé il n'est pas réellement</i></p>

	<p><i>possible d'apporter une suite. Enfin, la Mrae notifie bien la prise en compte des impacts environnementaux, notamment au regard du littoral.</i></p> <p><i>La 3CO ne reprend pas la conclusion du Commissaire concernant la remarque compatible avec la DAAF. En effet, il est expliqué à plusieurs reprises dans le rapport de justification que le classement du SDAARM des zones agronomiques à enjeux forts se basent essentiellement sur les anciens documents d'urbanisme et non pas un relevé agronomique. Le défi relevé par la 3CO est d'accueillir dignement la population au regard de l'ensemble des possibles. Il n'est pas envisageable d'augmenter encore davantage les densités au risque de ne pas accueillir comme il se doit la croissance démographique. La démonstration de l'espace capable présent également dans les OIN en fait la démonstration.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_18) Prise en compte des documents antérieurs et projet touristique 	<p><i>La traduction réglementaire apportée a intégré les échanges réalisés avec le pétitionnaire lors de l'élaboration du document. Il s'avère qu'en l'état le PLUi répond aux attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_44) Intégration du projet et de l'exploitation Le jardin d'Imani 	<p><i>La 3Co donne bien évidemment suite à la demande sous réserve toutefois de concorder avec les autres demandes PPA en termes de mobilité sur le secteur. Cela va dans les objectifs fixés par la Collectivité.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_14) Classer en A les terres et exploitation AGRI-MAY 	<p><i>La 3Co donne bien évidemment suite à la demande, cela va dans les objectifs fixés par la Collectivité.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Protéger les sites des ancêtres où se font les rituels comme Ambato, Soulou, Sohoa, Karihani 	<p><i>La 3CO veut bien donner suite, cela concorde avec les objectifs de préservation de l'identité mahoraise. Soulou possède déjà une protection.</i></p>

OBSERVATIONS OUANGANI	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_7) Suppression de l'ER 10 	<p><i>La 3CO souhaite donner suite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_3) Projet d'écoquartier 	<p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec le service urbanisme pour détailler le projet et voir son intégration potentielle.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> (CHI_10) Construire sans contrainte et soutien des porteurs de projet 	<p><i>La 3CO, ne peut que répondre par l'application des lois qui régissent le territoire, et par définition l'application de règle peut être vécu comme une contrainte.</i></p> <p><i>Concernant la médiation à laquelle M. le Commissaire fait allusion, il est rappelé la concertation mise en œuvre dans le cadre de ce document et unique à l'échelle de l'île. De la même manière les actions du PLH commencent déjà à opérer avec le recrutement d'une police de l'urbanisme. Les premiers postes sont pourvus et sans lesquels le PLUi-h ne pourrait prendre corps.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_12) Engagement (soi-disant) de constructibilité pour les parcelles AL163 177 et 221. 	<p><i>Le secteur se situe au sein d'un corridor écologique et isolé, ne pouvant donner d'autre suite que la préservation de cet espace.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_54) le projet de pépiniériste et demande une visite de site. Parcelle AR 159 	<p><i>Il est complexe de répondre à la demande sans pouvoir localiser le site. La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rendez vous avec le service urbanisme pour mieux cerner le projet.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_9) Classer la parcelle AE19 en zone agricole + projet de campus 	<p><i>Après échange entre les différents maires, le projet de campus sera intégré sous forme de DUP une fois le projet plus mature. En effet, les objectifs de consommation foncière à respecter ne permettent pas d'intégrer cela dans le présent PLUiH.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_10) Ouverture à l'urbanisation du hameau de Tahiti 	<p><i>Pour faire suite aux OIN, au SAR et aux besoins en développement de la 3CO, Sada Sud est intégré comme secteur de développement. La localisation de cet espace provient par une approche multicritère et croisée permettant définir « l'espace capable » : hors risque, hors pente de plus de 15 à 20%, hors espace agricole majeur, hors espace naturel à protéger.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_20) Classement en zone agricole AZ 84 et AZ 116 	<p><i>Il n'est malheureusement pas possible de donner suite car au sein d'une coupure d'urbanisation et corridor écologique majeur.</i></p>

OBSERVATIONS CHICONI	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_22) Déclassement de la parcelle AH972 La classe moyenne qui est propriétaire. 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite.</i></p>

	<p><i>L'invitation du commissaire enquêteur a géré l'expansion des secteurs urbanisés et leur gestion a été le travail de fond du PLUi-h pendant 4 ans. Les zones proposées et le projet de PLUi-h arrêté est la transcription de tout ce travail.</i></p> <p><i>De la même manière la propriété n'est pas un droit à construire. Le droit à construire n'est pas un droit acquis. Ainsi, la corrélation entre les deux n'est pas inscrite de fait. C'est pourquoi dans l'intérêt général un PLUi-h doit veiller à faire correspondre l'ensemble des enjeux environnementaux, agricoles et urbains dans son projet, sans faire entrer en considération l'intérêt privé.</i></p> <p><i>Le volet H est une garantie supplémentaire à l'application de ces principes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (SADA_18) Les propriétaires ne sont pas associés au zonage ? 	<p><i>La 3CO invite à lire le précédent paragraphe. Enfin la procédure et la réglementation ne permet pas de réaliser cette demande (le conflit d'intérêt étant ainsi de fait établi).</i></p> <p><i>La 3CO a anticipé les problèmes se situant au carrefour de Chiconi en mettant en place des visites de site spécifique pendant la construction du PLUi-h et cela dès la première étape, mais également en travaillant en collaboration avec les élus sur ce sujet.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (SADA_1) Demande déclassement de la parcelle AO127 et les activités isolées en A et N 	<p><i>Pour répondre à la remarque réalisée à ce sujet par M. le Commissaire enquêteur, et à toutes fins utiles, il est rappelé que de fait en loi littoral le développement d'une activité économique isolé (STECAL) n'est pas autorisée. Une tolérance est ici observée afin de gérer l'existant ET d'intégrer le contexte spécifique mahorais.</i></p> <p><i>Dans le cas présent la parcelle n'est pas identifiable (mauvais report).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (SADA_26) Projet d'ambulancier (AO 127) 	<p><i>Pour répondre à la remarque réalisée à ce sujet par M. le Commissaire enquêteur sur la liberté d'entreprendre, cette dernière est soumise aux réglementations parallèles notamment du code de l'urbanisme et de l'environnement.</i></p> <p><i>Dans le cas présent la parcelle n'est pas identifiable (mauvais report).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (SADA_1) Demande de Zone Nh à Sada Momomi 	<p><i>Voir réponse plus haut concernant les zones Nh. De plus le secteur est fortement impacté par des risques (directs et indirects) et la parcelle non identifiable (mauvais report). La 3CO ne peut donc donner suite.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> (CHI_1) Mise à jour des plans, la maison de la pétitionnaire n'apparaît pas 	<p><i>La 3CO regrette également ce décalage, mais elle n'a aucun pouvoir sur la mise à jour des cadastres (cf. remarque formulée plus haut). En revanche, la 3CO a compensé au maximum par du terrain et par la comparaison de photo aérienne parfois plus récentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Demande de classement en zone urbaine d'une exploitation agricole 	<p><i>Comme l'évoque le Commissaire, il n'est pas possible de donner suite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_11) Demande de classement en zone urbaine AK 198 	<p><i>La parcelle se situe en aléa moyen PPRn mouvement de terrain et concerné par une pente de plus de 15% La 3Co ne peut donc donner suite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Se donner le moyen de ses ambitions concernant la mise en œuvre de ce PLUi. 	<p><i>Les moyens qui vont être mis en œuvre sont :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <i>La communication sur les enjeux de ce document,</i> <i>L'accompagnement des collectivités membres pour desservir les zones AU en réseau sec et humide,</i> <i>La 3CO se dote d'une police d'urbanisme et environnementale afin de faire respecter les prescriptions du PLUi-h</i>

OBSERVATIONS SADA	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_27) Accès aux documents sur internet 	<p><i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> SADA_28 Déclassement d'un terrain 	<p><i>Sans localisation il est complexe de répondre.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_14) Déclassement en U car PC accordé 	<p><i>Le PC s'il a été décerné sur la base du PLU antérieur, il entraîne une cristallisation des droits pendant 4 ans voir 5. Cela permet donc au pétitionnaire de réaliser son projet sereinement. En revanche, le PLUi a intégré de nouvelles données comme la prise en compte des risques. Ainsi la demande de déclassement en U n'est pas recevable.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_16) Déclassement en U d'une maison construite il y a 10 ans. 	<p><i>En revanche, le PLUi a intégré de nouvelles données comme la prise en compte des risques. Ainsi la demande de déclassement en U n'est pas recevable.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_13) Reconsidération de sa parcelle AH 457 	<p><i>Les critères de définition de la zone urbaine sont explicités dans la méthodologie en page 40 et suivante, afin de garantir une approche équitable, juridiquement stable et respectueuse du contexte. La parcelle ciblée ici est considérée comme isolée au regard de la méthode.</i></p>

	<i>La 3CO ne peut donc donner suite.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_3 et SADA_4) Citoyen qui s'assure que le PLUi-h réponde aux besoins. 	<i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière, si ce n'est que la 3Co rejoint les conclusions du Commissaire.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_13) Associer le BRGM et le déclassement de sa parcelle 	<p><i>Le BRGM est associé à la démarche du PLUi par la reprise de leurs différentes conclusions sur les risques. En revanche, la réglementation ne permet pas d'imposer des études complémentaires au droit de l'urbanisme sur le contenu d'un PC même si cela serait extrêmement souhaitable. Le règlement écrit en fait d'ailleurs mention.</i></p> <p><i>La 3Co ne peut donner suite au reclassement car au sein d'un secteur de risque et de pente extrêmement prononcé donc l'impact indirect est fort.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_17) Déclassement de parcelle N en U sur la totalité de la parcelle 	<p><i>La 3Co ne peut donner suite au reclassement car au sein d'un secteur de risque et de pente extrêmement prononcé donc l'impact indirect est fort.</i></p> <p><i>Sa maison en U n'empêche pas des extensions.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_12) Déclassement de parcelle A en U sur la totalité de la parcelle 	<i>La 3Co peut donner suite à la demande par absence de tout impact.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_6) Emplacement réservé 63 et OAP concernée. Le pétitionnaire demande la prise en compte de l'existant 	<i>La 3CO ne peut donner suite au projet.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Page 16 / effacement de la demande 	<i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière. Impossibilité de se positionner pour la 3CO.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_25) Demande de reclassement et saturation de Sada (AO 153) 	<p><i>Les critères de définition de la zone urbaine sont explicités dans la méthodologie en page 40 et suivante, afin de garantir une approche équitable, juridiquement stable et respectueuse du contexte. La parcelle ciblée ici est considérée comme isolée au regard de la méthode.</i></p> <p><i>La 3CO ne peut donc donner suite.</i></p>

OBSERVATIONS TSINGONI	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_21) Demande de reclassement en zone urbaine au profit d'un projet hôtelier 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite à la demande. En effet, l'ensemble des parcelles concernées se retrouvent au sein d'un corridor écologique. L'urbanisation de ce secteur aurait des impacts directs et indirects sur la dynamique du cycle de l'eau et de la biodiversité.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> Demande de reclassement en zone constructible (27.01.2023) 	<p><i>La 3Co ne peut donner suite à la demande le secteur se retrouve concerné par des enjeux agronomiques forts. Les PPA ont formulé de fortes attentes sur le respect des terres agricoles à enjeux forts.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_7) Permettre aux agriculteurs de travailler dans de bonnes conditions et pouvoir faire une activité touristique avec les acteurs économiques. 	<p><i>S'il s'agit bien du projet « Vanille Tsingoni » dans cette demande, la 3CO donne suite à la demande. De manière générale, les projets agricoles sont encouragés par la 3CO.</i></p> <p><i>Le secteur sera préservé en zone Agricole protégé (Ap) afin de préserver les terres agricoles cultivées de toutes nouvelles implantations.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_16) Déclassement en zone urbaine des lotissements M'lezi 1 et 2. 	<p><i>Il n'est pas possible pour la 3CO de donner suite, le secteur se situe en plein corridor écologique et adossé à une coupure d'urbanisation.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_37) Collectif de 22 personnes de classer des zones N en zone Ub. 	<p><i>Impossibilité de retrouver le secteur concerné et sans donnée, la Collectivité ne peut donner une réponse circonstanciée.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_27) Demande de déclassement en zone urbaine pour une maison construite (régularisation). 	<p><i>La traduction réglementaire du secteur en zone AU permet d'ores et déjà de répondre aux attentes du pétitionnaire. Classée en 1AU au projet de PLUi, la parcelle est constructible et/ou construite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_43) Demande de reclassement en zone constructible 	<p><i>La 3CO est dans l'impossibilité de donner une suite favorable à la demande. Le secteur étant très contraint et concerné par une forte pente et par des risques aléas fort.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_3) Demande de déclassement en zone agricole (jeune agriculteur avec projet). 	<p><i>La 3CO donne suite à la demande. De manière générale, les projets agricoles sont encouragés par la 3CO, lorsqu'ils ne sont pas contrariés avec d'autres dispositions supérieures.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_29) Demande de prise en compte d'un PC accordé et de déclassement de la zone en conséquence. 	<p><i>Le PC s'il a été décerné sur la base du PLU antérieur, il entraîne une cristallisation des droits pendant 4 ans voir 5. Cela permet donc au pétitionnaire de réaliser son projet sereinement. En revanche, le PLUi a</i></p>

	<i>intégré de nouvelles données comme la prise en compte des risques. Ainsi la demande de déclassement en U n'est pas recevable.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_14) Déclassement du quartier Magnassini en zone urbaine 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite à la demande. La présence de risques forts, de pente en lien direct avec le lagon ne permet pas de rendre davantage constructible le secteur.</i></p> <p><i>La mise en danger des populations et les impacts sur l'environnement seraient évidents.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_17) Le collectif PLUi-h joint un mémoire complet, le commissaire demande une publication de ce mémoire et une réponse. 	<p><i>L'ensemble des avis émis seront disponibles avec le PLUi-h et annexé à la délibération, une mise en avant de ce mémoire plutôt qu'un autre n'a pas lieu.</i></p> <p>REPONSE :</p> <p><i><u>La prise en compte des documents antérieurs :</u> en effet, il n'était pas possible de repartir de ces documents, la loi ayant largement évoluée et les études de connaissance des risques également. Ce n'est aucunement une remise en cause du contenu de ces documents qui est remis en cause, seulement les règles ont évolué rendant obsolète les documents. Les acquis des documents ne peuvent donc pas être la base de réflexion du projet.</i></p> <p><i>Concernant la concertation : la 3CO a respecté les éléments fournis dans sa délibération. Il est étonnant de trouver insuffisant une concertation qui s'est déroulée et pourtant où peu de personne se sont présentés, même en allant sur le terrain.</i></p> <p><i><u>Harmonie avec le SAR :</u></i></p> <p><i>Les PPA saluent la prise en compte de la démarche du SAR, ce qui semblerait répondre au fait que ce ne serait pas le cas.</i></p> <p><i><u>STEP de Tsingoni :</u></i></p> <p><i>A ce jour, la 3CO ne peut apporter une réponse circonstanciée. Les échanges avec les eaux de Mayotte devraient permettre d'éclairer la situation.</i></p> <p><i><u>Difficulté de l'instruction :</u></i></p> <p><i>Le volet H du PLUiH propose des solutions extrêmement concrètes et qui voient d'ores et déjà le jour : recrutement en nombre et formation notamment.</i></p>

	<p><u>Propriété et foncier :</u></p> <p><i>Un droit à construire n'est pas un droit acquis.</i></p> <p><u>Agriculteur en zone N et projets agricoles :</u></p> <p><i>Cette demande va évoluer sur demande du pétitionnaire. Rappel, le PLUi ne gère pas les cultures via le zonage et n'en a pas le pouvoir. En zone N l'exploitation de la vanille -dans le cas présent – est tout à fait possible.</i></p> <p><i>Idem de manière générale, lorsqu'aucune contre-indication n'apparaît la 3CO encourage le développement des exploitations agricoles et de cette activité.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_26) Continuité des zonages avec les précédents documents et déclasser en zone AU les parcelles en A 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite, en effet cela va à l'encontre de la protection des terres agricoles et de leur exploitation.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_1) Demande de déclassement en zone U 	<p><i>Sans localisation, la 3CO a tenté de joindre le pétitionnaire sans résultat.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_56) Désaccord, demande imprécise. 	<p><i>RAS</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_25) Demande de classement en zone urbaine AC 420 	<p><i>Les critères de définition de la zone urbaine sont explicités dans la méthodologie en page 40 et suivante, afin de garantir une approche équitable, juridiquement stable et respectueuse du contexte. La parcelle ciblée ici est considérée comme isolée au regard de la méthode et en zone de risque fort.</i></p> <p><i>La 3CO ne peut donc donner suite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_33) Reconsidération du classement du secteur Magnassini 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite (raison et réponse formulés plus haut sur le même sujet).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_38) Idem que précédemment 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite (raison et réponse formulés plus haut sur le même sujet).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_47) Idem que précédemment 	<p><i>La 3CO ne peut donner suite (raison et réponse formulés plus haut sur le même sujet).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_26) Demande du groupe Maharadjah pour un complexe hôtelier 	<p><i>Le secteur concerné est un secteur agricole à enjeu fort dont il n'est pas possible de donner suite pour l'ensemble des avis PPA formulés et objectifs</i></p>

	<i>de préservation de l'activité agricole. En revanche, il est possible de développer une activité hôtelière à proximité.</i>
--	---

OBSERVATIONS REGISTRE DE LA 3CO	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
▪ (TSI_36) Construction d'un centre d'accueil	La 3CO indique que le secteur est classé en secteur de projet à long terme. Une fois le projet davantage défini une évolution pourrait être établie mais en l'état, la Collectivité ne peut donner suite.
▪ (TSI_51) Demande de renseignement	<i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière</i>
▪ (TSI_9) Demande de déclassement en zone Nh pour projet touristique	<i>La 3Co ne peut donner suite car le secteur est en pleine zone de risque aléas forts. Le PC accordé cristallise les droits à construire pendant 4 à 5 ans.</i>
▪ (TSI_28) Demande de conservation du classement des zones U du précédent PLU sur ses parcelles	<i>La 3Co ne peut donner suite car le secteur est en pleine zone de risque (glissement).</i>
▪ (TSI_18) Le changement de zonage change ses projets de son activité.	<i>Le zonage prend déjà en compte les besoins pour un développement potentiel d'activité.</i>
▪ Demande barrée.	<i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière.</i>
▪ (MTS_7) Demande de déclassement en zone agricole touristique ou d'habitat + demande réitérée	<i>Le secteur se situe en zone de risque fort. La 3CO ne peut donc donner suite à la demande. La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes.</i>
▪ (TSI_34) Demande de classement en agricole de son exploitation. Agriculteur récompensé au salon agricole.	<i>La 3CO donne suite à la demande en classant le secteur en zone agricole protégée car le secteur se situe également dans un secteur environnemental à enjeux.</i>

<ul style="list-style-type: none"> (TSI_41) Demande de classement en zone de projet. Et une visite de site 	<p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_13) Parcelle dans une continuité de zone U pour création d'une construction de bureaux. 	<p><i>Le secteur se situe effectivement en zone desservie et dans le prolongement immédiat de zone U. La 3CO donne suite à la demande car aucune contre-indication n'apparaît.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (MTS_2) Projet en discussion avec un promoteur immobilier, il demande également une visite de site. 	<p><i>Demande déjà formulée. La 3CO ne peut donner suite, le secteur est ici réservé à la réalisation du lycée. En revanche de nombreuses opportunités voisines permettraient de répondre aux attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_48) Projet agrotouristique supporté par la DAAF 	<p><i>Une suite favorable est donnée au projet par un secteur agricole protégé</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_5) Projet en zone touristique appelant une modification de zonage sur site. Demande à être auditionné. 	<p><i>Le secteur se situe effectivement en zone desservie et dans le prolongement immédiat de zone U. La 3CO donne suite à la demande car aucune contre-indication n'apparaît.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (MTS_1) Projet de logement non localisé 	<p><i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière car non retrouvé. La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (OUA_4) Classement en agricole du projet AGRI-MAY 	<p><i>La 3CO donne suite à la demande en classant le secteur en zone agricole protégée car le secteur se situe également dans un secteur environnemental à enjeux.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (HS_6) Propose un déclassement de ses parcelles en constructibles pour construction de logements sociaux. 	<p><i>La Collectivité ne peut donner suite car en discontinuité de zone urbaine mais également en zone de nombreux risques.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_3) Propose un déclassement en zone U 	<p><i>La Collectivité ne peut donner suite car en discontinuité de zone urbaine mais également en zone non desservie et en secteur de forte pente (20%).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_42) Projet de gîte rural et de centre aéré demande une visite de site. 	<p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (HS_8) Demande de changement de salle et ses conséquences. 	<p><i>Si M. le commissaire déplore ce changement et que la procédure d'enquête n'était pas respectée, un ajournement ou bien une prolongation de l'enquête était possible à sa demande.</i></p>

	<i>La 3Co a proposé des alternatives certes inconvenantes mais a procédé au plus rapide et confortable en l'état de la situation.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_12) Projet de ferme pédagogique 	<p><i>La localisation n'étant pas évidente (seulement le chiffre et non la section) il est difficile ici d'apporter une réponse circonstanciée. Une concertation spécifique auprès des agriculteurs a été réalisée sur le terrain par le bureau d'études TEMA en tout début de procédure.</i></p> <p><i>La 3CO retient en revanche la proposition de réaliser une réunion spécifique avec les agriculteurs.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_35) Projet commercial et économique porté par deux familles. Ils demandent également une visite de site. 	<p><i>La 3CO se laisse le temps de la réflexion pour apporter une réponse circonstanciée. La demande ne pourra être suivie dans sa totalité car concerné par des périmètres de captages ;</i></p> <p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_10) Investissement de l'école de football pour projet immobilier 	<p><i>La commune en peu donner suite car en complète discontinuité avec la zone urbaine et au sein d'espace agricole à enjeux forts.</i></p> <p><i>La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_52) Syndicat des jeunes agriculteurs qui alerte sur le fait que plusieurs projets d'agriculteurs ne se retrouvent pas en zone agricole 	<i>La 3CO donne suite aux demandes car cela rejoint les objectifs de la 3CO grenier de Mayotte.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_36) Projet d'un centre d'accueil de jour pour les personnes âgées 	<i>La 3CO invite le pétitionnaire à prendre rdv avec les services urbanisme pour mieux cerner les attentes. En effet, à ce jour la 3Co ne peut donner suite sur l'emplacement demandé (discontinuité et enjeux agricoles forts) mais reste intéressé pour donner suite à ce type de projet.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_45) Demande de maintien en zone AUT et non en A + demande de que le tracé emplacement réservé ne scinde pas ses parcelles pour une meilleure harmonisation du projet 	<i>La 3CO donne suite à la demande d'ajustement de l'emplacement réservé sous réserve de concorder avec les dernières conclusions du plan de mobilité. Aucune zone AUT ne sera en revanche réservée car en discontinuité de la zone urbaine. La référence à la zone NL n'est pas comprise par la 3CO.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (HS_2) Demande de déclassement en zone UA. AY 103 et 104. 	<i>La AY 103 est classée en zone US en réponse à la demande du Département pour son projet d'archives départementales qui est déjà en phase permis. Quant à la 104, c'est un corridor écologique. Elle se trouve dans la zone de</i>

	<i>fonctionnalité du la Karihani. Cela fait partie de l'emprise de la zone humide de Karihani. La 3CO ne peut donner suite favorable à la demande.</i>
▪ (TSI_3) Réitération d'une demande réalisée par le syndicat des jeunes agriculteurs	<i>Réponse identique faite au syndicat.</i>
▪ (MTS_5) Projet de chèvrerie	<i>Demande déjà réalisée et réponse apportée.</i>
▪ (TSI_22) Demande de déclassement en zone UR	<i>Il n'est pas possible pour la 3CO de donner suite, le secteur se situe en plein corridor écologique et adossé à une coupure d'urbanisation.</i>

4.4. OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE ELECTRONIQUE

OBSERVATIONS SUR LA BOITE MAIL	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
▪ (TSI_55) Mise en place d'un dos d'âne	<i>La 3CO entend la requête mais n'appelle pas de modification du document.</i>
▪ (CHI_14) Cartes non mises à jour	<i>Réponse générique : la mise à jour cadastrale ne dépend pas de la 3CO mais des services fiscaux et de la DEAL. Si une nouvelle version est disponible, elle est forcément intégrée par la 3CO dès que transmise.</i>
▪ (OUA_13) Projet de construction d'immeuble	<i>Réponse favorable de la 3CO déjà apportée.</i>
▪ (MTS_3) Demande de déclassement pour projet immobilier	<i>Réponse déjà apportée</i>
▪ TSI_53 Demande réalisée sans transmission de donnée	<i>La 3CO est dans l'incapacité de répondre.</i>
▪ (OUA_14) Agri-May	<i>Réponse favorable de la 3CO déjà apportée.</i>
▪ (TSI_13) Magasin de stockage de marchandise (AY 82)	<i>La parcelle est non seulement très éloignée de la zone urbaine mais se trouve en plus en pleine zone nature. La réponse est défavorable.</i>
▪ (TSI_18) Contestation du zonage de son terrain de zone touristique. Pas d'autre précision mais demande inscrite au registre	<i>Réponse déjà apportée plus haut.</i>

<ul style="list-style-type: none"> (CHI_3) Classement d'une partie de la parcelle AP 540 en AU. 	<i>Réponse défavorable déjà apportée par la 3CO.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_46) Demande de maintien du zonage initial 	<i>La 3Co pose d'ores et déjà une politique volontariste d'autonomie alimentaire (cf. PADD et évaluation environnementale). Réponse favorable déjà apportée par la 3CO.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_52) Demande des jeunes agriculteurs 	<i>La 3Co pose d'ores et déjà une politique volontariste d'autonomie alimentaire (cf. PADD et évaluation environnementale). Réponse favorable déjà apportée par la 3Co dans la mesure ou aucun autre impact environnemental serait entraîné.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_36) Demande de projet en partenariat avec l'ARS 	<i>Réponse défavorable déjà apportée par la 3CO pour des raisons réglementaires. Le projet importe en revanche à la 3CO. La Collectivité invite le pétitionnaire à prendre rendez-vous pour trouver une solution.</i>

OBSERVATIONS SUR LE SITE DE LA 3CO	REPOSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_2) Passage de parcelles en UA, maintien du zonage actuel 	<i>Réponse défavorable déjà apportée par la 3CO.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_4) Mise à jour des cartes. 	<i>Réponse générique : la mise à jour cadastrale ne dépend pas de la 3CO mais des services fiscaux et de la DEAL. Si une nouvelle version est disponible, elle est forcément intégrée par la 3CO dès que transmise.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (CHI_4) Secteur C5 et lecture des risques expansion des crues et demande de suppression de la zone naturelle sur la parcelle 	<i>La 3CO fait également une lecture différente du pétitionnaire. Le service risque de la DEAL peut peut-être apporter davantage d'éclairage au pétitionnaire plutôt que la 3CO si cela était remis en doute. En effet, l'ensemble des recensements (opposables et connaissance du risque) sont issus de la DEAL dans le cas présent.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_21) Demande de déclassement en zone urbaine pour une famille de 13 enfants 	<i>La 3CO ne peut pas laisser M. le Commissaire enquêteur dire que l'offre de logements reste « aussi faible ». En effet, la démonstration du PLUi tend à produire le nombre de logements attendus au regard de la croissance exponentielle de la 3CO. Seulement, les secteurs de développement ne sont pas au bon vouloir de chacun mais dans l'intérêt général du territoire à</i>

	<p><i>savoir : respect des enjeux agricoles et environnementaux et mise en sécurité des populations.</i></p> <p><i>Typiquement dans le cas présent le secteur est concerné par des risques et une zone de pente extrêmement importante. La 3Co ne peut donc donner suite.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (HS_9) PLUih intéressant 	<p><i>La remarque n'appelle pas d'évolution du document.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (CHI_10) Des déséquilibres majeurs entre les communes, nées du zonage affiché, a vu certains fonciers classés en zone constructible en zone agricole. 	<p><i>La 3CO rappelle les remarques des PPA félicitant la prise en compte des documents supérieurs et le respect du code.</i></p> <p><i>Si cette remarque a été formulée par certains participants au PLUi a plusieurs reprises, cela ne les rend pas pour autant recevables. Une grande pédagogie et un grand nombre de réunions a été mis en place afin de transmettre la complexité de la planification sur la 3CO. Pour autant, ces remarques perdureront. Une version consensuelle mais contraire au cadre légal ne pourrait pas être défendu malheureusement. La 3CO invite donc le pétitionnaire à rencontrer les services urbanismes pour une nouvelle fois évaluer les modalités possibles.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_32) Agrandir le réseau d'eau potable pour faciliter la vie des propriétaires 	<p><i>La 3CO se rapproche des eaux de Mayotte pour apporter des réponses plus précises aux pétitionnaires.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ OUA_16 (Mamadou Fofana) Projet de serre agricole photovoltaïque en partenariat avec EDM Parcelle AB0341 	<p><i>Une suite favorable est donnée à la présente demande.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (MTS_9) Projet de création de logement en US 	<p><i>Une réponse a déjà été apportée plus haut à cette même demande.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_39) Demande de déclassement de zone N vers U 	<p><i>Le secteur se situe en pleine zone de risque fort et en pente très forte. La 3CO ne peut donc donner une suite favorable à la demande.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ CHI_7 Demande de classement en zone constructible 	<p><i>Le secteur se situe en pleine zone agricole à enjeux forts. La 3CO ne peut donc donner une suite favorable à la demande.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (TSI_2) Demande sur le quartier Magnassini 	<p><i>La 3CO a déjà argumenté sur l'impossibilité de donner suite pour des raisons de sécurité (risques forts et desserte et pente forte).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ (SADA_11) Projet touristique de chalet 	<p><i>La 3CO a déjà argumenté sur l'impossibilité de donner suite pour des raisons de sécurité (risques forts et desserte et pente forte).</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> (OUA_1) Cluster Agripolis 	<i>Le projet figure bien au PADD. OBJ 1. ACTION 1 et les évolutions de zonage demandées par les PPA ont une suite favorable par la 3CO</i>
<ul style="list-style-type: none"> (TSI_13) Demande de classement en zone U 	<i>La 3CO a déjà formulé l'impossibilité de suivre la demande.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (SADA_20) Demande de classement en zone U 	<i>La 3CO donne une suite favorable à la demande sur la partie non concernée par le risque.</i>
<ul style="list-style-type: none"> (HS_4) Association Oulanga na Nyamba Manque 	<i>La 3CO a déjà répondu aux demandes et rejoint l'avis du Commissaire enquêteur et de l'association concernant le plan d'action des tortues marines</i>

4.5. ANALYSE DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

OBSERVATIONS SUR LES COURRIERS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> Nécessité de pédagogie et de médiation envers les élus et envers les riverains pour s'assurer du bon déploiement de ce PLUi-H 	<p><i>La 3CO s'engage à communiquer et faire de la pédagogie sur le PLUi-h, son contenu et son application auprès des élus et de la population.</i></p> <p><i>La 3CO a commencé à déployer son PLH par la prise de poste d'une police de l'urbanisme qui se structure progressivement, rendant ainsi et d'ores et déjà son PLUi-h opérationnel.</i></p>
APPRECIATIONS	REPONSE DE LA COLLECTIVITE
<ul style="list-style-type: none"> Il aurait été judicieux de faire l'enquête sur deux mois et/ou de tenir plus de permanences et/ou par une commission d'enquête 	<i>La 3CO rejoint cet avis et ne s'est pas opposée à cette proposition.</i>
<ul style="list-style-type: none"> Les avis PPA, les prendre en compte et produire un mémoire retour serait une vraie plus-value. Regret de ne pas avoir les avis d'autres partenaires ; 	<p><i>La présente pièce témoigne de la prise en compte de la plupart des avis formulés.</i></p> <p><i>La 3CO partage également cet état de fait.</i></p>

<ul style="list-style-type: none"> ▪ Délibérations 	<p><i>Ce point n'appelle pas de remarque.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il manque un engagement très fort sur les enjeux de l'eau, aspect peu développé. 	<p><i>La 3CO partage le constat qu'il s'agit d'un enjeu majeur. Pour autant, l'ampleur de l'enjeu dépasse clairement le cadre du seul PLUi h de la 3CO. L'ensemble des actions mises en place dans le cadre du PLUi ne peuvent être ignorées (coefficient de plein terre, travail des fascines, végétalisation des espaces, limitation de l'imperméabilisation...) La traduction opérationnelle est également avancée dans le cadre des OAP avec un ensemble de propositions.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les déchets et valorisation des déchets 	<p><i>Ce point n'appelle pas de remarque tant le PLUi reste assez peu un outil opérationnel à ce sujet, hormis les ambitions de relocalisation des matériaux du BTP.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Il manque un chapitre clair sur les 17 objectifs. ▪ Le sujet de la faim, de l'éducation, de la lutte contre des inégalités, des droits, dont des droits... 	<p><i>Le chapitre sera apporté.</i></p> <p><i>La question de la faim, de l'éducation, etc., sont traités dans l'ensemble du PLUi et constitue l'une des bases de projet d'encadrement du développement de la 3CO. Il n'est pas formulé ainsi, mais l'évaluation environnementale démontre cette imbrication des effets du PLUi sur ces sujets. Il constitue l'un des outils permettant d'atteindre les objectifs.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ Les sujets d'autonomie alimentaires auraient pu être plus poussés. 	<p><i>Le sujet est largement traité, peut être insuffisamment mais l'enjeu principal étant la préservation de la ressource à savoir des terres agricoles, aux vues de l'urgence, la priorité du PLUi-h s'est portée sur cet aspect. La mise en œuvre de la transformation des produits sur lequel le PLUi n'a pas d'outil est effectivement peu représenté. En revanche, la vente, la consommation et la protection sont bien représentés (dans le cadre de l'outil et de ce que peut permettre le PLUi).</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La transition énergétique, la recherche, la ville autonome... restent à être développés. 	<p><i>Ce point n'appelle pas de réponse particulière, si ce n'est que ce sera l'un des forts enjeux de l'évolution de ce PLUi pour y parvenir.</i></p>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'accès des salles où étaient déposés les dossiers et le registre : <ul style="list-style-type: none"> - À Ouangani - À Tsingoni - À M'Tsangamouji - À la 3CO 	<ul style="list-style-type: none"> - À Ouangani : Le dossier de l'enquête publique devrait effectivement être dans la salle de délibération. Cependant, les agents de la commune de Ouangani ont finalement refusé pour ne pas perturber les réunions qui se tiennent fréquemment dans la salle de délibération.



	<p><i>Ainsi, le DGA aménagement et le DGS de la mairie ont proposé d'effectuer les permanences et l'accueil au public dans le bureau du Chef d'équipe technique. En sachant, que la 3CO a toujours insisté pour que les dossiers de l'enquête publique soient accessibles à tout moment. La 3CO a aussi choisi ce bureau en raison de son accessibilité aux personnes en situation de handicap, étant donné que la salle de délibération se situe en R+1.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>À Tsingoni : Le dossier du PLUI-H a toujours été dans la salle de délibération de la mairie de Tsingoni. Cependant, le 27 janvier, il devait se tenir une permanence avec le commissaire enquêteur dans la salle de délibération. Néanmoins, une réunion collective avec le maire s'est tenue sur le lieu préétabli. Alors la 3CO accueillit le public dans le bureau des adjoints, malgré l'absence du commissaire. Ce bureau des adjoints étant facilement accessible et souvent inoccupé, la 3CO a décidé de laisser le dossier dans ce lieu. Dès, que le commissaire nous a signalé son manque d'accessibilité, la 3CO a déplacé le dossier dans la salle de délibération. Pour Tsingoni, le dossier été quasiment accessible au public. De plus, elle fait partie des communes dont nous avons recensé plus d'avis.</i> - <i>À M'Tsangamouji : Pendant l'enquête publique, la mairie de M'Tsangamouji était en pleine rénovation de ses locaux. Il était donc difficile d'avoir une salle spécifique pour l'enquête publique au sein de la mairie.</i> - <i>À la 3CO : Le commissaire enquêteur a toujours exigé de recevoir le public dans un droit discret. Ayant, un manque de bureau dans nos locaux, nous avons privilégié la kitchenette dont les agents de la 3CO effectuent aussi de petites réunions de 2 à 4. Le commissaire étant soucieux de l'emplacement, nous avons demandé au directeur de cabinet de libérer son bureau, qui le partage avec le Président de la 3CO. Le directeur de cabinet a répondu favorablement, mais le commissaire a préféré rester dans la kitchenette.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ L'affichage informatif a été fait en retard et pas forcément dans le formalisme de l'article R121-19 du Code de l'Environnement. 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>La 3CO a opté pour deux types d'affichage : une affiche publicitaire et un affichage administratif afin de faciliter l'information. Les affiches ont été affichées bien avant le début de l'enquête publique. Le commissaire a seulement exigé d'afficher l'affiche jaune ainsi</i>

	<p><i>que les arrêtés dans les salles de permanence, chose que nous avons fait pendant l'enquête publique.</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>L'affichage a été bien respecté, nous avons affiché les deux affiches avant l'enquête publique, c'est à dire le 11 janvier 2023.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ La mise à disposition du public d'un poste informatique 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Un poste informatique pour le public existait à la 3CO. Nous avons écrit aux communes pour qu'elle mette à disposition un poste informatique destiné à l'enquête publique mais sans réponse.</i> - <i>La 3CO a également fourni un ordinateur portable afin de résoudre le problème de la lisibilité des cartes.</i>
<ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 	<ul style="list-style-type: none"> - <i>Les cartes étaient en format A3 et A0. La 3CO a décidé de n'afficher que l'essentiel pour que les cartes soient les plus lisibles possible.</i>

La visite des sites : « *Le temps imparti ne m'a pas permis de faire de visite de terrain 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. »

Réponse de la 3CO : Le PLUi n'a pas été élaboré uniquement pendant le COVID, un très grand nombre de visites a été réalisées et le dossier en témoigne. Chaque site de projet a fait l'objet d'une visite avec les élus, les techniciens de la 3CO et le bureau d'étude. De nombreuses visites de terrain tout au long de la procédure ont été réalisées.

CONCLUSION : La 3CO remercie la qualité du travail réalisé par M. le Commissaire enquêteur et l'énergie déployée dans le cadre de ce premier PLUi pour Mayotte. La retranscription et les conseils promulgués sont autant de propositions dont pourront s'emparer les prochaines commissions.