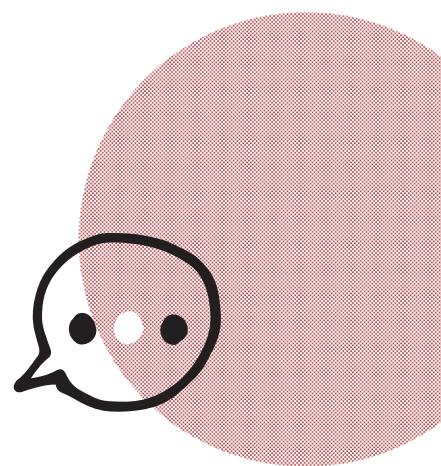


PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL

TENANT LIEU DE PLAN LOCAL DE L'HABITAT



BILAN DE LA CONCERTATION



ARRETÉ LE

APPROUVÉ LE

PIÈCE DU PLUI

0.2



Il est rappelé ici le contexte sanitaire dans lequel s'est déroulé la procédure. Si toutes les modalités de concertation ont pu être respectées malgré les restrictions sanitaires qu'a connu la 3CO et la France de manière générale, les ambitions de concertation souhaitée par la Collectivité n'ont pas pu être menée à bien.

Le bilan de la concertation souhaite néanmoins évoqué rapidement les ambitions souhaitées, les travaux réalisés, même si ceux-ci n'ont pu aboutir pleinement.

SOMMAIRE.....3

1. LE CADRE DE LA CONCERTATION.....4

2. LES OUTILS DE CONCERTATION MIS EN PLACE.....6

2.1 Les outils de concertation en continu.....7

2.1.1. L’affichage des délibérations.....7

2.1.2. L’information dans la presse.....7

2.1.3. L’information dans les bulletins.....8

2.1.4. L’information sur le site internet de l’intercommunalité.....9

2.1.5. Mise à disposition des registres.....10

2.1.6. La disposition du service urbanisme.....11

2.2 Les outils de concertation évoluant au cours de la procédure.....12

2.2.1. La réunion publique et l’affichage public.....12

2.2.2. Les ateliers de concertation.....13

2.2.3. Les autres formes de communication jugées nécessaires.....14

2.2.4. Réception et traitement des courriers et courriels.....14

2.2.5. Une part de la concertation avortée pour cause de pandémie.....14



PARTIE 1_ LE CADRE DE LA CONCERTATION

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

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

Deux étapes clés peuvent être néanmoins distinguées :

- **le présent bilan de la concertation** dont a fait l'objet l'élaboration du PLUi validé par le Conseil Communautaire au stade de l'arrêt du projet,
- **la concertation menée pendant la phase d'enquête publique** qui interviendra à l'issue de la consultation des Personnes Publiques Associées.

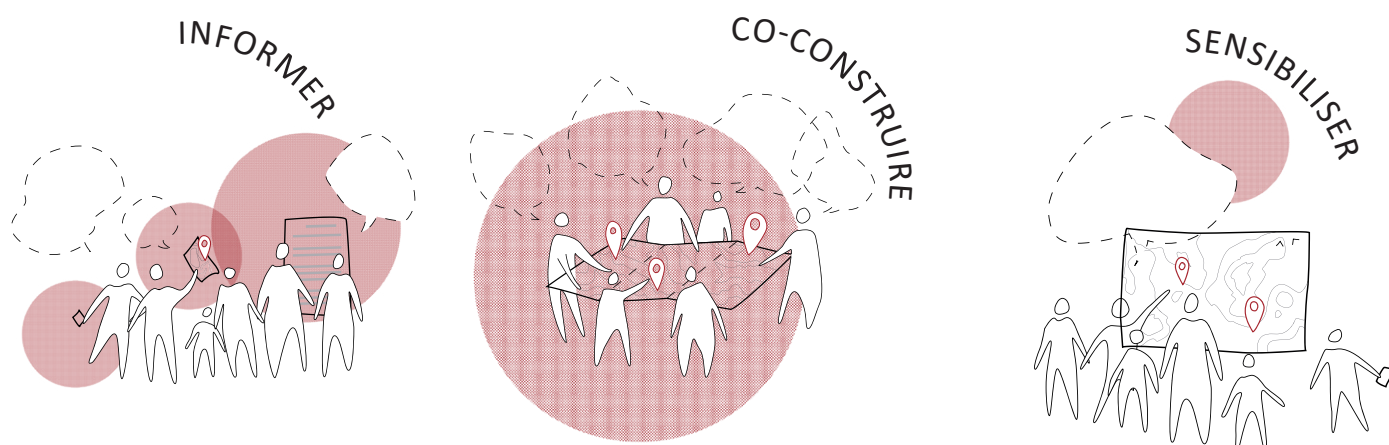
Les articles L103-2 à L103-6 du Code de l'Urbanisme précisent que la concertation associe, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les modalités de cette concertation sont définies dans la délibération prescrivant le PLUi et doivent « *pendant une durée suffisante et selon des moyens adaptés au regard de l'importance et des caractéristiques du projet, au public d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis requis par les dispositions législatives ou réglementaires applicables et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées par l'autorité compétente* ».

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

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

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





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

PARTIE 2_

LES OUTILS DE LA

CONCERTATION MIS EN PLACE

2.1.1 L'affichage des délibérations

Les mesures de publicité ont quant à elles été également respectées et notifiées.

2.1.2 L'information dans la presse

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

Date	Organisme	Titre de l'article / sujets abordés
La démarche d'élaboration du PLUi-h et sa concertation		
15 Mai 2019	Les Nouvelles de Mayotte	Les premiers pas du PLUi dans la 3CO : présentation du bureau d'études en charge du PLUi, des journées de lancement...
14 Mai 2019	Les Nouvelles de Mayotte	Des plans à l'Ouest : élaboration du document, les objectifs du document, le calendrier et la déclinaison de l'étude
13 Mai 2019	Flash Info	3CO : un projet à l'échelle de l'intercommunalité : la démarche et son contenu, la concertation avec les acteurs et forces vives du territoire

3CO : UN PROJET À L'ÉCHELLE DE L'INTERCOMMUNAL

Les premiers pas du PLUI dans la 3CO

[illegible][illegible]

2.1.3 L'information dans les bulletins

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

Les articles dans les bulletins ont permis d'apporter des éléments de méthodologie et des éléments explicatifs auprès de la population, mais aussi sur les outils de concertations ou les moyens d'informations dont pouvaient disposer les administrés, comme l'appel à la réunion publique sur le site de Chiconi par exemple.



RÉUNION PUBLIQUE PLUI-H de la 3CO à Chiconi

21 janvier 2020

Dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUI-H), le Président de la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO).

Monsieur Zahoudine ANTOYISSA invite les habitants et les acteurs locaux (artisans, commerçants, agriculteurs, associations, socio-professionnels, propriétaires fonciers, porteurs de projets) des communes de Sada, Chiconi, Ouangani, Tsingoni, et Mitsangamouji à une réunion publique qui aura lieu le **samedi 25 janvier 2020 à partir de 9h à Chiconi**, à la place Sicotram à Chiconi.

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

Venez donner votre avis sur le projet de votre territoire!

Pour plus de renseignements : 06.39.21.07.95

<https://www.villede-chiconi.fr/pratique/actualites/actualites-communiqued/3-reunion-publique-plui-h-de-la-3co-a-chiconi>

- Extrait de l'un des bulletins municipaux mis en place lors de la démarche de PLUi-

2.1.4 L'information sur le site internet de l'intercommunalité

Dès les premiers mois de lancement de la procédure, la 3CO a mis en ligne des informations sur la démarche de PLUi. De la même manière, une information dédiée spécifiquement à la concertation a été mis en place, permettant de prendre connaissance au fur et à mesure. Le site internet a fait l'objet de plusieurs refontes et a stoppé l'information en fin d'année 2021.

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

Il a été alimenté tout au long de la procédure sur le PLUi en cours d'élaboration et a tenu informé essentiellement de l'état d'avancement de la procédure, tout en affichant clairement la présence du service urbanisme pour évoquer le sujet. La nouvelle refonte du site ne permet plus cela en revanche.

La mise en maintenance actuelle du site internet, ne permet pas d'intégrer les statistiques de consultations ou de téléchargement de document.

2.1.5 Mise à disposition des registres

METHODOLOGIE ET BILAN QUANTITATIF

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

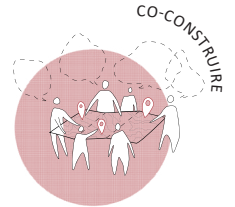
Des lectures et analyses du registre ont été mises en place à partir du début de la phase réglementaire (jusqu'à l'arrêt du présent PLUi). Le débat du PADD étant réalisé, les analyses du registre ont permis d'alimenter le projet intercommunal, tant que ces dernières n'allaient pas à l'encontre du projet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

Fin novembre 2022, 21 participations ont été recensées. L'ensemble des participations concerne pas le PLUi de manière directe. Une réunion spécifique de traitement des demandes a été réalisée en interne.

OBJET DES OBSERVATIONS

Les observations se répartissent selon les différentes thématiques suivantes :

- » Demandes de modification de zonage sans gain de constructibilité :
15 demandes concernent cette thématique
- » Demandes de mise en constructibilité d'une parcelle non constructible :
5 demandes concernent cette thématique
- » Demandes de renseignements
1 demande concerne cette thématique



Ainsi sur les 21 courriers papier recensés, toutes les demandes ont reçu une confirmation de lecture et ont été analysées lors de la séance de travail avec le service urbanisme et le bureau d'études.

PRISE EN COMPTE

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

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

2.1.6 La disponibilité du service urbanisme

Pendant l'ensemble de la procédure d'élaboration du PLUi, le service urbanisme dirigé par Mme Roukia Attibou, s'est tenu à disposition des administrés et porteurs de projet.

La disposition du service est la suivante :

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

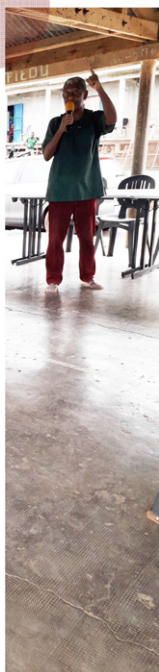
Le service est également disponible par courriel, courrier et téléphone.

La présence du service urbanisme à l'ensemble des réunions, y compris réunion publique et ateliers a été assuré par Mme Roukia Attibou, et plus ponctuellement par Mme Zalaffa Rachidi. Tout récemment, un renfort de l'équipe urbanisme a été réalisé avec création de poste.

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

2.2. LES OUTILS DE CONCERTATION ÉVOLUANT AU COURS DE LA PROCÉDURE

2.2.1 La réunion publique et l'affichage public

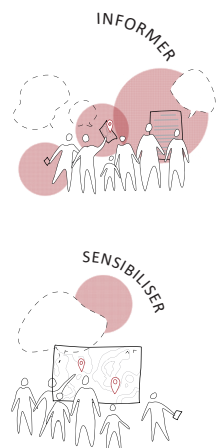


- Le traducteur -

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

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

L'ensemble de la présentation était traduite en directe pour une meilleure transmission des informations et pour le plus grand nombre.



- Affichage pour panneau LED et écran, ainsi qu'affiche réalisée et diffusée pour la réunion publique -

Un affichage annonçant la réunion publique a été réalisé sous la forme ci-contre pour les panneaux lumineux, les écrans et format papier.

En fin de réunion, les élus et services de la 3CO ont répondu aux questions des présents.



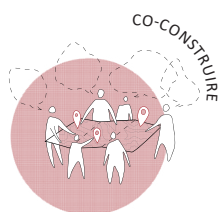
Chiconi FM TV - La 3CO diagnostic du territoire et le PLUi-H depuis Chiconi samedi 25 janvier 2020.

Dans le cadre de la réalisation du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal valant Plan Local de l'Habitat (PLUi-H), les habitants et les acteurs locaux des comm...

[youtu.be](https://youtu.be/BfshouDsMFI)

La réunion publique a été filmée dans son intégralité et retransmise sur youtube et relayé par les communes sur leur site internet (Chiconi notamment).

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



2.2.2 Les ateliers de concertation

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

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

- » 1/ choisi de construire son projet,
- » 2/ choisi d'y associer les forces vives du territoire afin de multiplier les points de vue et ouvrir la construction de son projet.
- » 3/ aux phases décisives du documents

La finalité de ces Conversations du territoire consistait à construire collectivement le projet territorial, en débattant sur des points clefs du futur PLUi, contribuant ainsi à enrichir le projet communal. Le compte-rendu des différentes ateliers reste disponible auprès des services de la 3CO.

3 ateliers ouverts à l'ensemble des forces vives du territoire (personnes publiques associées, acteurs économiques, acteurs de l'immobilier et de l'aménagement..) ont été réalisés. Il est important de noter que l'ensemble des ateliers a fait l'objet d'une restitution poussée auprès des participants et a permis d'affiner les choix de projet à chaque étape de construction avant d'entamer la suite de la procédure.

ATELIER 1



- Extrait photographique du déroulement des ateliers de concertation 1 -

L'atelier 1 a eu lieu le 25 octobre 2019, a rassemblé 31 personnes dont 2 «forces vives» issues des personnes publiques associées.

Il s'est agit de définir les enjeux du territoire et d'observer leur tendance respective sur la 3CO.

ATELIER 2



- Extrait photographique du déroulement des ateliers de concertation 2 -

L'atelier 2 a eu lieu le 26 octobre 2019, a rassemblé 21 personnes dont 3 «forces vives» issues des personnes publiques associées.

Il s'est agit de construire des scenarios qualitatifs de développement par groupe selon les opportunités du territoire. Cet atelier a constitué la base la plus probante du PADD actuellement présenté dans le projet de PLUi.

ATELIER 3



- Extrait photographique du déroulement des ateliers de concertation 3 -

L'atelier 3 a eu lieu le 14 décembre 2019, a rassemblé 21 personnes dont 1 «force vive» issue des personnes publiques associées.

Il s'est agit ici de définir conjointement les critères de bons développement et de construction sur le territoire de la 3CO. Ces critères sont aujourd'hui la base solide de définition des groupements bâtis et de l'enveloppe urbaine.

ATELIER de REAPPROPRIATION



- Extrait photographique du déroulement des ateliers de concertation 2 -

L'atelier 4 a eu lieu le 27 octobre 2021 et a rassemblé la nouvelle équipe d'élus communautaires et «une force vive» issu des acteurs de l'aménagement. Il s'est agit ici de sensibiliser à la démarche de PLUi et de valider ensemble ou ajuster ou faire évoluer les axes du PADD au regard des choix de la nouvelle équipe.



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

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

2.2.3 Les autres formes de communication jugées nécessaires

COMMUNIQUER PAR LA RADIO

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

Ainsi Mayotte 1ère a pu diffuser les informations transmises et mobiliser davantage dans le cadre de la réunion publique.

Mr le Directeur,

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

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

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

Veuillez recevoir, Monsieur le Directeur, mes respectueuses salutations.

- Extrait d'un message diffusé sur les ondes -

LA REUNION DE LANCEMENT

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

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



Ses objectifs :

- » Permettre à la commission d'urbanisme de raconter son territoire et ses projets, de partager les thèmes qui lui semblent importants pour l'élaboration du PLUi.
- » Partager avec le bureau d'études une vision du territoire propre aux acteurs locaux, pour que la réalisation et l'écriture du diagnostic émanent de leur vision du territoire.
- » Lancer la première phase de diagnostic du PLUi sur le terrain, en réunissant l'ensemble des acteurs concernés d'une manière moins formelle que celle d'un format de réunion.

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



Mangrove



- 3. Mangrove et pont aujourd'hui sous dimensionné avec projet de déviation sur la baie de Mangajou
Impact environnemental important à prévoir. Envisager un redimensionnement de l'ouvrage ? L'espace de mangrove en contre-bas est de qualité mais exposé au ruissellement pollué et déchets.
- 4. Extension urbaine en cours, auto-construction
Problématique d'accès, une partie goudronnée. Accès des véhicules de retrait des déchets complexe en contrebas donc impossible sur les hauteurs.
- A. Projet de l'extension de l'école primaire
- B. Arrivée par Trélini possible
- C. Mosquée
- D. RHI Mangajou

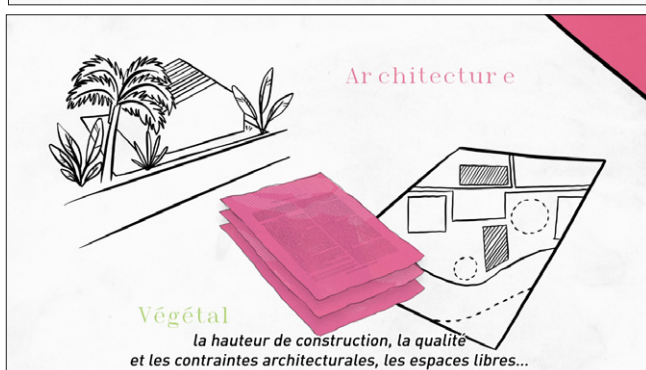
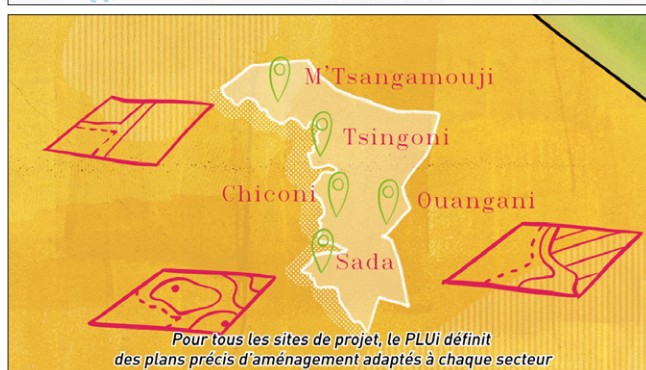
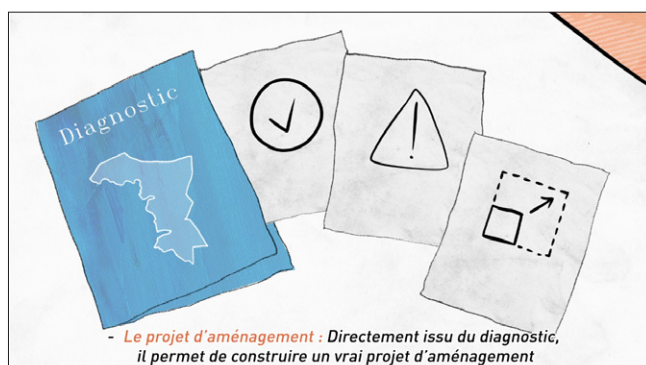


- Extrait du carnet de route -

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

SENSIBILISER PAR INTERNET et le média TELEVISION

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



- Extrait du motion design diffusé - SENSIBILISER



- » Le motion design aborde :
- » La démarche de PLUi
- » Les grandes lignes du projet intercommunal
- » Les moyens de s'exprimer sur le projet pendant l'élaboration du PLUi.

Enfin, le motion design a été sous-titré pour une plus large diffusion de l'information.



2.2.4 Réception et traitement des courriels et courriers

L'ensemble des contributions établies par courriels ou courrier ont été intégrés au registre et traités de la même manière que ces participations registre.

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

2.2.5 Une part de la concertation avortée pour cause de pandémie

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

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

