



**PRÉFET
DE MAYOTTE**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

SECRETARIAT GENERAL

Direction des relations
avec les collectivités locales

Bureau des finances locales et de
l'environnement

Secrétariat de la commission de conciliation
en matière d'élaboration des documents
d'urbanisme

Affaire suivie par : N°Gaté PAYE

Téléphone : 02 69 63 57 02

ngate.paye@mayotte.pref.gouv.fr

N° **39-SG-DRCL**
/CCDU//DRCL/2022

Mamoudzou 02/12/2021

**Commission de conciliation en matière de documents d'urbanisme
Compte rendu
de la réunion sise Préfecture de Mayotte Grande Terre Salle DIIC
Mercredi 01/12/2021 – 9h30**

Pièces jointes :

- Compte rendu de la commission de conciliation des documents d'urbanisme en date du 03/12/2020
- Annexe 1 au présent compte rendu - Règlement intérieur de la commission de conciliation validé lors de la séance du 01/12/2021

---ooo---

Étaient présents à cette commission en leur qualité de membre de droit

Collège des élus :

- Monsieur Mouslim ABDOURAHAMAN , Maire de la commune de BOUENI, Président de la commission de conciliation (Titulaire)
- Monsieur Dahalani TAMIMOU ALI conseiller municipal de la commune de SADA, (Suppléant de Monsieur Houssamoudine ABDALLAH Maire de la commune de SADA)

Collège des experts

- Madame Amélie SPRINGER, société Springer Architecture, (Titulaire)
- Monsieur Laurent BASCOU, société Parallèles, (Titulaire)
- Monsieur Julien BELLER, société Archi DPLG, (Suppléant de Monsieur Julien PHILIPPE, membre de la société ETG976)

Étaient présents à cette commission en leur qualité d'invité expert sans voie délibérative

- Monsieur Ahamadi SAIDALI (Directeur de l'urbanisme et du foncier à la mairie de KOUNGOU, invité sur proposition de Monsieur Assani Saindou BAMCOLO , Maire de KOUNGOU suppléant de Rachadi ABDOU)
- Monsieur Actoibi SAAHSA Adjoint au Maire de KOUNGOU, invité sur proposition de Monsieur Assani Saindou BAMCOLO , Maire de KOUNGOU suppléant de Rachadi ABDOU)

Participaient également à cette commission en leur qualité de représentant des services de l'État

Monsieur Claude VO-DINH, Secrétaire Général de la préfecture de Mayotte
Monsieur Marc-Henri DUFFAUD, Chef de l'Unité, Prospective et Développement du Territoire,
Service Développement Durable des Territoires au sein de la DEAL de Mayotte

Monsieur Thierry PERILLO , Directeur de la Direction des Relations avec les Collectivités Locales (DRCL) , préfecture de Mayotte
Madame N'Gaté PAYE, Adjointe au bureau des finances locales au sein de la DRCL préfecture de Mayotte

---ooo---

Monsieur le Président de la commission ouvre la séance. Il invite les membres à faire des observations léminaires et à voter le compte rendu de la commission de conciliation qui s'est tenue le 03 décembre 2020. Les membres de la commission n'ayant aucune observation léminaire, il est procédé au vote pour l'approbation du compte rendu.

Le compte rendu de la commission de conciliation en matière de documents d'urbanisme en date du 03/12/2020 est approuvé à l'unanimité.

Monsieur le Président de la commission rappelle l'ordre du jour suivant :

1. Une proposition suivie d'un vote du règlement intérieur de la commission de conciliation en matière de documents d'urbanisme
2. Afin d'éclairer la commission sur les choix de l'enveloppe à répartir, le président propose qu'il soit fait avant la répartition de l'enveloppe DGD, un point d'étape par la DEAL sur l'avancement des dossiers des collectivités.
3. La répartition de l'enveloppe de la dotation générale de décentralisation (DGD) documents d'urbanisme 2020 ;
4. Les questions diverses de l'assemblée

1. Proposition et vote du règlement intérieur de la commission de conciliation en matière de documents d'urbanisme

Le projet de règlement intérieur de la commission de conciliation en matière de documents d'urbanisme est proposé par le président.

Le projet fait l'objet d'un vote à main levée. Il est approuvé sans réserve à l'unanimité par l'assemblée (*Voir en annexe le règlement intérieur approuvé*).

Il est désormais disponible sur le site internet de la préfecture de Mayotte à l'adresse suivante :

<https://www.mayotte.gouv.fr/Politiques-publiques/Relations-avec-les-collectivites-locales/Commission-de-conciliation-documents-d-urbanisme>

2. Point présenté par la DEAL sur l'avancement des dossiers en cours d'élaboration en matière de documents d'urbanisme à la date du 1^{er} décembre 2021

On assiste à une forte mobilisation des acteurs du territoire en matière de planification :

- les 5 les Etablissements Publics de Coopération Intercommunale (EPCI) et l'élaboration en cours d'un plan local d'urbanisme à l'échelle intercommunale (PLUi) ;
- le Département et son schéma d'aménagement régional (SAR).

• Plans locaux d'urbanisme intercommunaux

Le plan local d'urbanisme est le principal document de planification de l'urbanisme. Avec le transfert automatique de la compétence en matière de PLU aux communautés d'agglomération et aux communautés de communes, les EPCI deviennent des acteurs clé de l'aménagement de leur territoire.

À Mayotte, les cinq EPCI se sont engagés dans l'élaboration d'un PLUi couvrant l'intégralité du territoire intercommunal :

- pour les trois communautés de communes suivantes : la Communauté de communes du Centre Ouest – la CCCO, la Communauté de communes de Petite-Terre – la CCPT et la Communauté de communes du Sud – la CCS, le PLUi comporte un volet programme local de l'habitat (PLUiH) ;
- pour les deux communautés d'agglomération, CADEMA et CAGNM, le PLUi comporte un double volet programme local de l'habitat et plan de mobilité (PLUiHM).

Les services de l'État soutiennent la démarche notamment par le biais de subventions : financement accordé pour le volet habitat, financement d'un poste planification en EPCI (un équivalent temps plein pour une durée de 3 ans). Ils accompagnent les collectivités dès l'engagement de la procédure, notamment par le biais du porter à connaissance en continu.

Les EPCI sont accompagnées par des groupements de bureaux d'études pour l'élaboration de leur document d'urbanisme (3CO, le groupement Cittanova ; CCPT, le groupement BET Perspective ; CADEMA, le groupement ATU ; CCS le groupement Cittadia ; CAGNM – sélection en cours).

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, un diagnostic est établi. Il permet de cerner les enjeux pour le territoire et de définir les orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD). Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) portent sur des secteurs ou des thématiques spécifiques (par exemple, le renouvellement urbain) ; ils peuvent prévoir la possibilité de ne pas recourir au règlement. Le règlement et les documents graphiques fixent, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs.

- La 3CO a achevé de finaliser les différents volets de son plan local d'urbanisme. Elle projette de l'arrêter par délibération lors d'une assemblée prévue le 16 décembre 2021, à la suite de quoi il sera soumis pour avis des personnes publiques associées, à évaluation environnementale de manière systématique ; et à enquête publique avant approbation par le conseil communautaire.
- La CADEMA a stabilisé son projet d'aménagement et de développement durable courant 2021. Le projet de PLUiHD comprendra de nombreux OAP actuellement en cours de consolidation. Le programme local de l'habitat a été examiné par les élus en septembre 2021 alors que le plan de mobilité l'a été en octobre 2021. Enfin le règlement et les documents graphiques associés font encore l'objet de discussions. La finalisation est prévue courant 2022.
- La CCPT a produit son diagnostic en septembre 2021 (premier examen en septembre 2020). Son projet d'aménagement et de développement durable a été examiné par les élus en octobre 2021.
- La CCS organise actuellement une concertation sur une version consolidée du diagnostic et une première version de son projet d'aménagement et de développement durable.
- La CAGNM a prescrit l'élaboration de son PLUiHM par une délibération du 16 juillet 2021. Un dossier de consultation des entreprises a été publié dans le cadre d'un marché de prestation intellectuelle pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme intercommunal valant programme local de l'habitat et plan de mobilité. Les offres sont en cours d'examen, une commission d'appel d'offre devrait être prochainement organisée à la suite de quoi le candidat retenu se verra notifier l'attribution du marché.

- **Le schéma d'aménagement régional « maore meso »**

Le Conseil départemental de Mayotte (CDM) a fait le choix d'élaborer en sus d'un document réglementaire d'aménagement du territoire un projet de développement pour Mayotte. Cette volonté s'inscrit dans le tome 2.2 « un projet de territoire porté par les élus ». Elle s'articule sur deux périodes :

- sur 2020-2030 : de finaliser le développement des réseaux (assainissement, eau potable, électricité mais aussi déplacements), et des services (soins, enseignement / formation, gestion des déchets, ...) pour la satisfaction des besoins de l'ensemble de la population;
- sur 2030-2050 : d'inscrire Mayotte dans une dynamique de référence en matière de progrès et d'ancrage régional sur le canal du Mozambique et l'est Africain autour des équipements structurants (ports et aéroport, campus universitaire, CHU, ..) .

Ce projet de territoire se décline dans 7 objectifs majeurs :

- formaliser le foncier et l'aménagement du territoire ;

- appliquer les lois régles, norme de droit commun ;
- améliorer le cadre de vie des habitants
- sortir de la pauvreté (besoins physiologiques) ;
- programmer des investissements structurants ;
- mettre en réseau, connecter le territoire ;
- ouvrir Mayotte au monde et à sa région immédiate.

Le marché de maîtrise d'oeuvre du SAR, notifié début 2019 est arrivé à son terme début avril 2021. La poursuite des travaux est en cours et sera suivie de la signature d'un protocole d'accord entre les deux parties. Des difficultés en terme de pilotage et suivi de projet sont la cause de l'interruption depuis plusieurs mois de la concertation entre le CDM, les acteurs communaux et intercommunaux, ainsi que de l'absence de nouvelles productions depuis le printemps 2021.

Courant 2020 et 2021, le groupement de bureaux d'étude a remis au Conseil départemental des livrables.

- Le premier volet relatif au projet de territoire du Département est consolidé :
 - un tome de diagnostic et enjeux ;
 - un tome relatif au projet de territoire (des éléments relatifs aux scénarii de développement, au projet politique du Département et aux orientations retenues pour décliner ce projet).
- Un deuxième volet est en cours d'examen, il fera encore l'objet de discussions courant 2022 :
 - le tome relatif aux principes d'aménagement (destination générale des sols et cadre d'aménagement) ;
 - les trois tomes relatifs aux chapitres individualisés (schéma de cohérence écologique, schéma de mise en valeur de la mer, schéma régional climat, air, énergie) ;
 - le tome relatif à l'évaluation environnementale ;
 - la carte de la destination générale des sols ;
 - la carte des projets.

Le CDM affiche sa volonté d'arrêter le SAR courant juin 2022.

Avant cette date, il organisera, avec l'appui de la DHUP du Ministère de la Transition Ecologique une série d'ateliers du territoire destinés à favoriser appropriation du projet de SAR par les collectivités en charge de rédiger leurs documents de planification de l'aménagement. Les ateliers ont également vocation à tenir compte des éléments de projets des collectivités pouvant être intégrés au SAR.

3. Répartition de l'enveloppe DGD documents d'urbanisme 2021

A titre de rappel, tableau récapitulatif de la ventilation de l'enveloppe DGD documents d'urbanisme au titre de l'exercice 2020

Montant de l'enveloppe globale DGD doc Urba au titre de l'exercice 2020	Montant de l'enveloppe à répartir	Collectivité bénéficiaire	Montant de l'enveloppe allouée à la collectivité bénéficiaire	% de l'enveloppe globale allouée à la collectivité bénéficiaire
54 590,00 €	2 959,00€ (au titre de l'enveloppe départementale Hors ScoT)	CCSUD	7 397,50 €	13,55 %
		CCCO	7 397,50 €	13,55 %
		CCPT	7 397,50 €	13,55 %
		CADEMA	7 397,50 €	13,55 %
		CCNord	0,00 €	0,00 %
	25 000,00€ (au titre de l'enveloppe départementale SAR de Mayotte)	Département de Mayotte (au titre du Schéma d'Aménagement Régional)	25 000,00 €	45,80 %

L'enveloppe DGD documents d'urbanisme 2021 à répartir est d'un montant total de 80 000,00 euros.

Ce montant est composé de deux volets :

- 30 000,00€ à répartir sont alloués au titre de l'enveloppe départementale des collectivités de Mayotte Hors Scot .
- 50 000,00€ sont alloués d'office au titre du SAR de Mayotte actuellement en cours de rédaction par le Département de Mayotte.

Les 50 000,00€ étant dédiés au département, le débat porte sur l'enveloppe Hors Scot.

La DEAL propose à l'assemblée une répartition de la totalité de l'enveloppe Hors Scot au seul bénéfice de la CAGNM. La CAGNM a débuté ses travaux d'élaboration de PLUi en 2020 après un fonctionnement quasi nul pendant plusieurs années. L'attribution de la totalité de l'enveloppe Hors Scot serait selon la DEAL un moyen de donner une nouvelle dynamique de travail à l'EPCI.

L'assemblée rejette la proposition de la DEAL au motif de son caractère inéquitable. En effet tous les EPCI participent à l'effort de production des documents d'urbanisme. Le président de la commission propose une ventilation à 50,00 % de l'enveloppe au bénéfice de la CAGNM et 12,00 % au bénéfice de chaque autre intercommunalité déjà engagée dans des travaux d'élaboration de leur PLUi. Le principe est approuvé par la commission. Afin d'éviter les arrondis, il est proposé la répartition selon le tableau suivant :

Collectivité bénéficiaire	Montant alloué au titre de la DGD 2021 concours particulier relatif à l'élaboration des documents d'urbanisme
Enveloppe départementale (Hors Scot)	
Communauté d'Agglomération du Grand Nord de Mayotte	14 000,00 €
Communauté de communes du Sud	4 000,00 €
Communauté de commune du Centre-Ouest	4 000,00 €
Communauté de commune de Petite-Terre	4 000,00 €
Communauté d'Agglomération de Dembeni Mamoudzou	4 000,00 €
Enveloppe SAR de Mayotte	
Département de Mayotte	50 000,00 €

Le président invite l'assemblée à voter pour cette proposition. La proposition est votée avec un avis favorable à l'unanimité des membres de droit. La ventilation proposée est adoptée.

4. Questions diverses

Question : Un membre de l'assemblée interroge sur la temporalité du SAR dans le cadre de l'élaboration des PLUi. Le SAR est en effet supposé donner les lignes directrices en matière d'urbanisme. Sa rédaction et son achèvement intervenant postérieurement à celle des PLUi (à l'exception du PLUi de la CAGNM) se pose la question de la compatibilité de ces derniers quant au SAR.

Réponse de la DEAL : Il faut compter 3 à 5 ans pour l'élaboration et la finalisation d'un PLUi. Le SAR demeure opposable au PLUi, en revanche, il ne l'est pas aux autorisations visant le droit du sol. Les PLUi devront donc se conformer à posteri, au SAR. Ils devront également prendre en compte les lois d'intérêt national ainsi que les incidences de la loi Climat Résilience. Les arrêtés, décrets, relatifs à la loi Climat Résilience sont à la date du 1^{er} décembre 2021 en cours de rédaction pour une livraison dans le courant du mois de mars 2022.

Question sur la dématérialisation des procédures et des documents d'urbanisme. Le membre de la commission évoque l'avancement du processus s'agissant du droit des sols dans le département de la Réunion (St Denis et Ste Marie notamment). Qu'en est il pour Mayotte ?

Réponse de la DEAL : A la date du 1^{er} décembre 2021, les dossiers relatifs au droit des sols sont instruits par la DEAL au profit des communes. Les procédures ne sont pas dématérialisées. La DEAL prévoit la mise en place d'un marché avec un prestataire technique dès l'année 2022 (dépôt et réponse aux demandes).

Question : La loi « Climat résilience » donnera t elle lieu à des formations à destination des opérateurs, agents publics ?

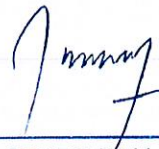
Réponse de la DEAL : oui, des formations seront dispensées après l'année 2022. L'échéance n'est à ce jour pas connue.

Question d'un participant quant aux modalités de la participation / concertation du département dans le cadre du SAR.

Réponse de la DEAL : A la différence des années précédentes, le Département a prévu la conduite de bilatérales lors des ateliers qui se tiendront dans chaque commune. Elus locaux et publics seront invités à y participer selon les modalités du Département.

L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée par le président.

Le Président de la commission de conciliation



Mouslim ABDOURAHAMAN

**Mouslim
ABDOURAHAMAN**

**Maire
de la commune de Bouéni**