VILLE DE MAMOUDZOU

REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

RECU EN PREFECTURE

Le 23 avril 2025

VIA DOTELEC - Dematis

976-200008837-20250411-D20250044I0-DE

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 30

de Votants : 38

Dont vote par procuration : 8

Abstention : 0

Contre : 2

# EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

**N°2025.00044/2025 du 11/04/2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le onze avril, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 04 avril 2025, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire.**

**OBJET :**

**Avis du conseil municipal sur le projet de décret de l'opération d'intérêt national (OIN)**

**NOTA** : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 18/04/2025 que la convocation avait été faite le 04/04/2025.

**Le Maire.**

Signé le 18/04/2025 par le Maire
Ambdilwahedou SOUMAÏLA

Le Maire de la Commune de Mamoudzou
Ambdilwahedou SOUMAÏLA

REPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE MAMOUDZOU (MAYOTTE)

**Etaient présents : (30)**

**Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Moina-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipal), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Nourainya LOUTOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Zoulfati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), M. Assane MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (10ème adjoint au Maire), Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipal déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), Mme Djouwaïria OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), Mme Nadjati SAÏNDOU COMBO (Conseillère municipale), M. Tany ABOUDOU CHAKOUROU (Conseiller municipal)**

**Absents : (11)**

**Mme Haoutha AHAMADA (Conseillère municipale), M. Ben Youssouf CHIHABOUDDINE (Conseiller municipal), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), M. Djamaldine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Elyassir MANROUFOU (Conseiller municipal), Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), M. Mounib SOILIHI MOHAMED (Conseiller municipal)**

**Absents excusés : (0)**

**Procuration : (8)**

**Mme Mariame ALI DITE NINA donne pouvoir à Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipal), Mme Munia DINOURAINI donne pouvoir à Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), Mme Inayatie KASSIM donne pouvoir à M. Assane MOHAMED (Conseiller municipal), M. Mohamed Tani OUSSENI donne pouvoir à M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), M. Abdallah OUMOURI donne pouvoir à M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Badrou RADJAB donne pouvoir à M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Claudie RAKOTO donne pouvoir à M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), Mme Anfiat TOUMBOU DANI donne pouvoir à Mme Djouwaïria OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale)**

Lors de la séance, et conformément à l'article L2121-15 du Code général des collectivités territoriales, il a été procédé à l'élection d'un secrétaire pris au sein du conseil, **M. Soiyinri MHOUDHOIR** ayant obtenu la majorité des suffrages, a été désigné pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

**Vu** l'article 73 de la Constitution ;

**Vu** le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

**Vu** la délibération n°2020.00050/2020 du 5 juillet 2020 portant élection de Monsieur Ambdilwahedou SOUMAÏLA en qualité de Maire de Mamoudzou ;

**Vu** la délibération n°2023.00052 du 08 avril 2023 portant mise en place d'une Opération d'Intérêt National (OIN) à Mayotte ;

**Vu** le courrier en date du 27 février 2025 du le gouvernement (ministère chargé du logement) ;

**Considérant** que par une délibération n°2023.0005 du 08 avril 2023, le conseil municipal de Mamoudzou a approuvé le principe de création d'une Opération d'Intérêt National (OIN) à Mayotte (OIN multi sites Mamoudzou, Koungou et Dembeni) ;

**Considérant** que des périmètres pour l'OIN ont été proposés et un travail a été mené avec la DEALM et l'EPFAM pour arrêter les périmètres qui ont été transmis à l'administration centrale pour préparer le projet de décret ;

**Considérant** que par courrier en date du 27 février 2025, le gouvernement (ministère chargé du logement) demande à la commune de se prononcer sur le projet de décret relatif à la création de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Mayotte et valider les périmètres de l'OIN à Mamoudzou ;

**Considérant** que la délimitation d'un périmètre d'Opération d'Intérêt National (OIN) comporte des effets juridiques modifiant les règles applicables, la répartition des compétences, la hiérarchie des normes et les procédures d'élaboration des règles et documents d'urbanisme ;

**Considérant** que le régime dérogatoire au droit commun des Opérations d'Intérêt National permet à l'Etat d'en assurer plus facilement la réalisation ; la qualification d'Opération d'Intérêt National a pour effet juridique de limiter, sur leurs périmètres, les compétences des communes en matière d'urbanisme ;

**Considérant** que les autorités de l'Etat redeviennent compétentes (y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme) pour :

- Délivrer les autorisations d'occupation ou d'utilisation des sols : permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir ou pour statuer sur les déclarations préalables ;
- Créer des zones d'aménagement concerté ;

**Considérant** que l'objet du projet de décret est d'inscrire certains pôles urbains de Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme en ajoutant un alinéa 25° et de créer une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dembéni, Koungou et Mamoudzou ;

**Considérant** le décret crée une zone d'aménagement différé pour préserver la faisabilité foncière et économique des opérations d'aménagement prévues dans le cadre de l'OIN ;

**Considérant** que dans les zones ainsi délimitées, l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) est désigné comme titulaire du droit de préemption qui, en application de l'article L. 102-15 du code de l'urbanisme, pourra être exercé pendant dix ans à compter de la publication du présent décret ;

**Considérant** que l'opération d'intérêt national est nécessaire pour traiter les zones d'habitat informel identifiées comme prioritaires, de surcroit après le passage du cyclone Chido sur l'île de Mayotte les 13 et 14 décembre 2024 ;

**Considérant** que pour la commune l'objectif de l'OIN ne doit pas se limiter à lutter contre l'habitat illégal et insalubre, mais doit aussi avoir pour ambition de mettre en place une stratégie de développement urbain, afin d'accélérer la construction de logements et d'équipements nécessaires au développement urbain équilibré de Mamoudzou, le tout assorti de moyens financiers supplémentaires ;

**Considérant** que l'OIN n'aura de sens que si elle intègre ce double aspect :

- Intervention lourde sur les secteurs bidonvillisés/restauration et renaturation ;
- Et densification de site équipée et construits dans les quartiers anciens ;

**Considérant** que dans la délibération n°2023.00052/2023 du conseil municipal de Mamoudzou du 08 avril 2023, un modèle de gouvernance de l'OIN avait été envisagé, une gouvernance se rapprochant de l'ANRU, avec une structure de gestion et de décision collaborative et une intégration des maires dans le CA de l'EPFAM ou de l'Etablissement de reconstruction de Mayotte si celui-ci est amené à absorber l'EPFAM comme il est envisagé ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à la majorité des membres présents et représentés :

**Article 1er** : d'émettre un avis favorable au projet de décret inscrivant certaines opérations d'aménagement à Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées au 25° de l'article R.102-3 du code de l'urbanisme.

**Article 2** : d'émettre un avis favorable au périmètre de l'opération mentionnée au 25° de l'article R.102-3 du code de l'urbanisme, délimité par le plan général et les plans au 1/50 000 qui le précisent, établis pour les communes de Dembeni, Koungou, Mamoudzou, qui sont joints en annexe du projet de décret et annexés à la présente délibération.

**Article 3** : de demander que la structure de gestion et de décision de la gouvernance de l'OIN soit collaborative et intègre pleinement les Maires dans le processus des décisions stratégiques.

**Article 4** : d'autoriser le Maire, ou en son absence son représentant, à signer tous les documents afférents à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à Mamoudzou, le 14/04/2025

**Le Maire**

Signé le 18/04/2025 par
le Maire
Ambdilwahedou SOUMAÏLA

Le Maire de la Commune
de Mamoudzou
Ambdilwahedou SOUMAÏLA

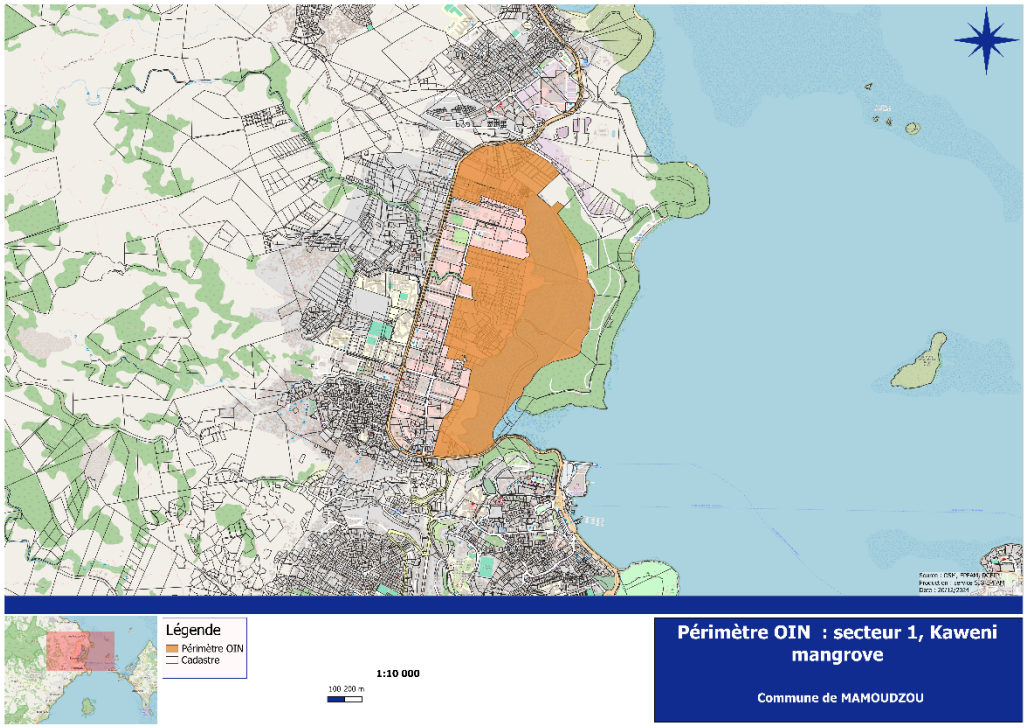
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE MAMOUDZOU (MAYOTTE)

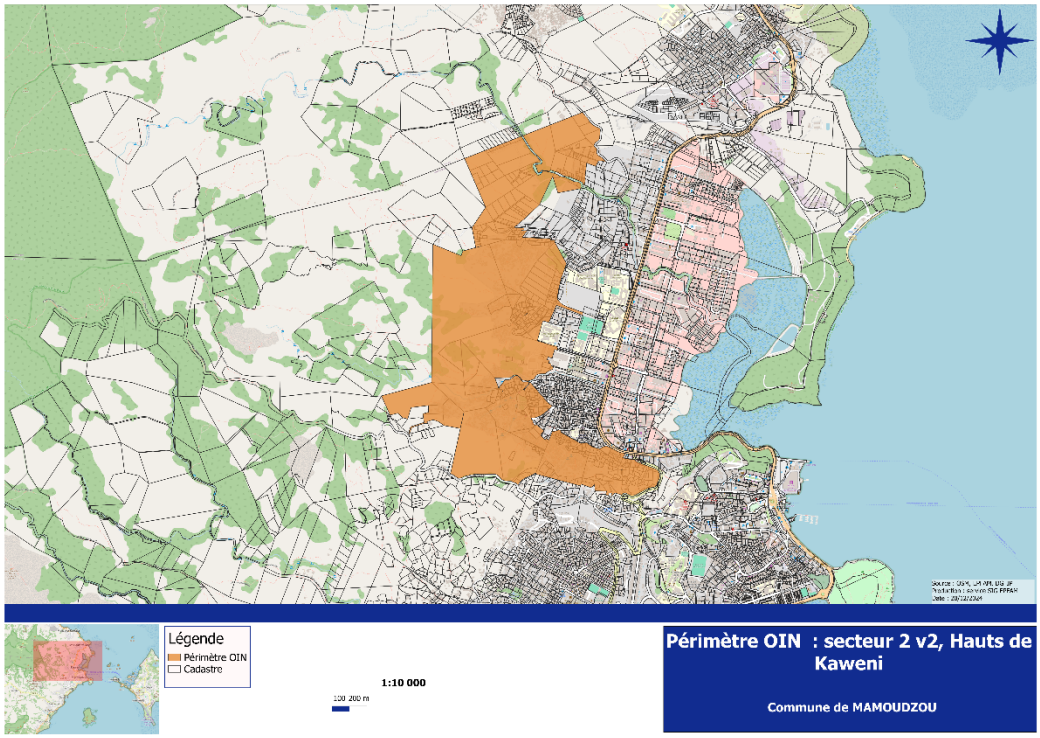
**Abstention (0) :**
**Contre (2) : M. Jacques Martial HENRY, M. Tany ABOUDOU CHAKOUROU**

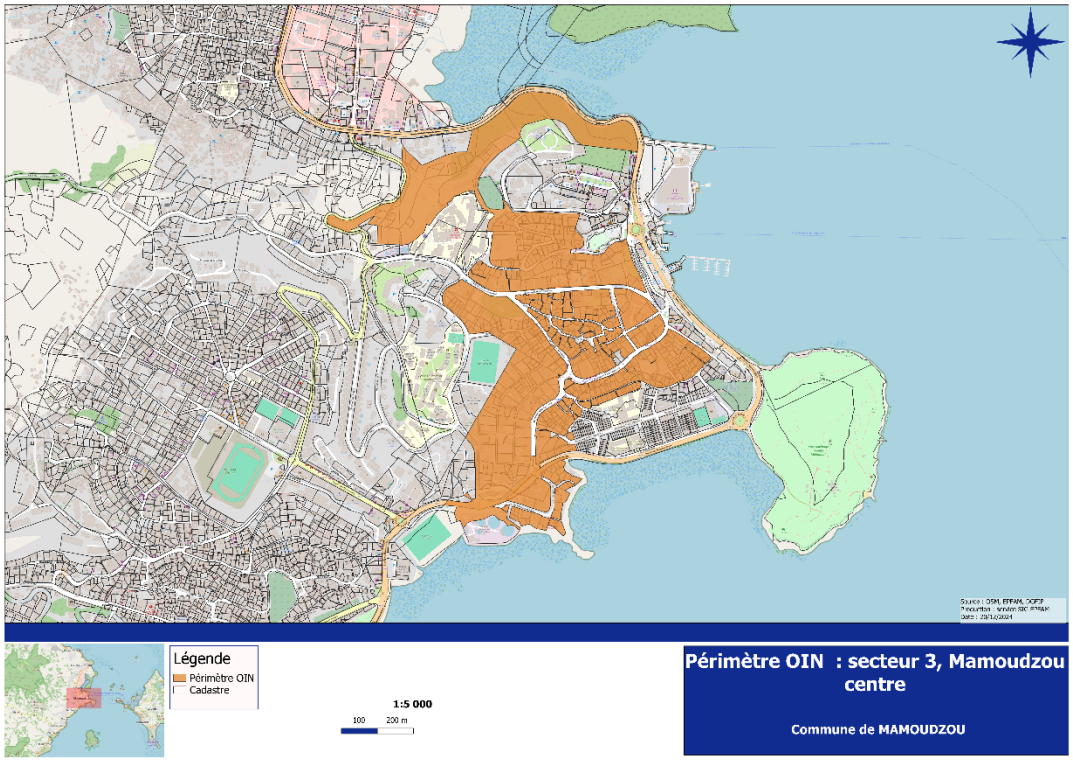
**Annexe 1 : Périmètres OIN à Mamoudzou**

Secteur 1 : Kawéni mangrove
Secteur 2 : Hauts de Kawéni
Secteur 3 : Mamoudzou centre
Secteur 4 : Cavani/Doujani/Mtsapéré
Secteur 5 : Passamainty
Secteur 6 : Tsoundzou 1
Secteur 7 : Vahibé

Au sein de ces sept secteurs, il s'agira de rechercher les moyens d'améliorer l'organisation fonctionnelle de chaque tissu urbain et créer les conditions pour permettre leurs liaisons sans passer par les RN et le littoral. Redonner la place aux espaces communs, aux espaces naturels et aux voies de circulation N/S à travers les liaisons inter village, et s'appuyer sur la complémentarité future que le réseau du Caribus pourra apporter à la desserte de ces secteurs le long du littoral.
Retenir comme zones aménageables dans le dispositif d'OIN ces quatre secteurs qui seront desservis par le Caribus le long du littoral.
Concernant les secteurs 1,2 et 3, la zone d'activités économiques de Kawéni est en cours de mutation : comment structurer le réseau viaire et accompagner les entreprises à optimiser leur foncier et leur patrimoine. Mamoudzou centre est à intégrer dans le périmètre de l'OIN pour achever son urbanisation et pour permettre son développement depuis le front de mer dans un pôle combinant emplois et logements, en intégrant les anciens quartiers de Barakani, et en remontant vers la Convalescence et assurer la liaison avec Cavani par les hauts et par la suite vers M'tsapéré et Doujani (secteur 4)
Avec Tsoundzou 2, le secteur 6 (Tsoundzou 1) concentre les principales réserves foncières en matière d'extension urbaine, il s'agira de développer du foncier économique apte à recevoir certaines activités notamment du BTP et stockages de marchandises (Tsoundzou 2) afin d'accélérer la mutation de la ZAE de Kawéni à court et moyen terme.
Au total, il s'agira pour l'ensemble de ces périmètres de privilégier une approche commune quant aux conditions de desserte. Aussi la mise en place d'une OIN à Mamoudzou doit nécessairement s'articuler avec cette politique de transport qui vise notamment à faciliter les déplacements domicile/travail, à densifier en profondeur le tissu urbain ancien et à intervenir efficacement sur les terrains occupés par de l'habitat spontané et dégradé et de surcroit fortement exposés aux aléas naturels.

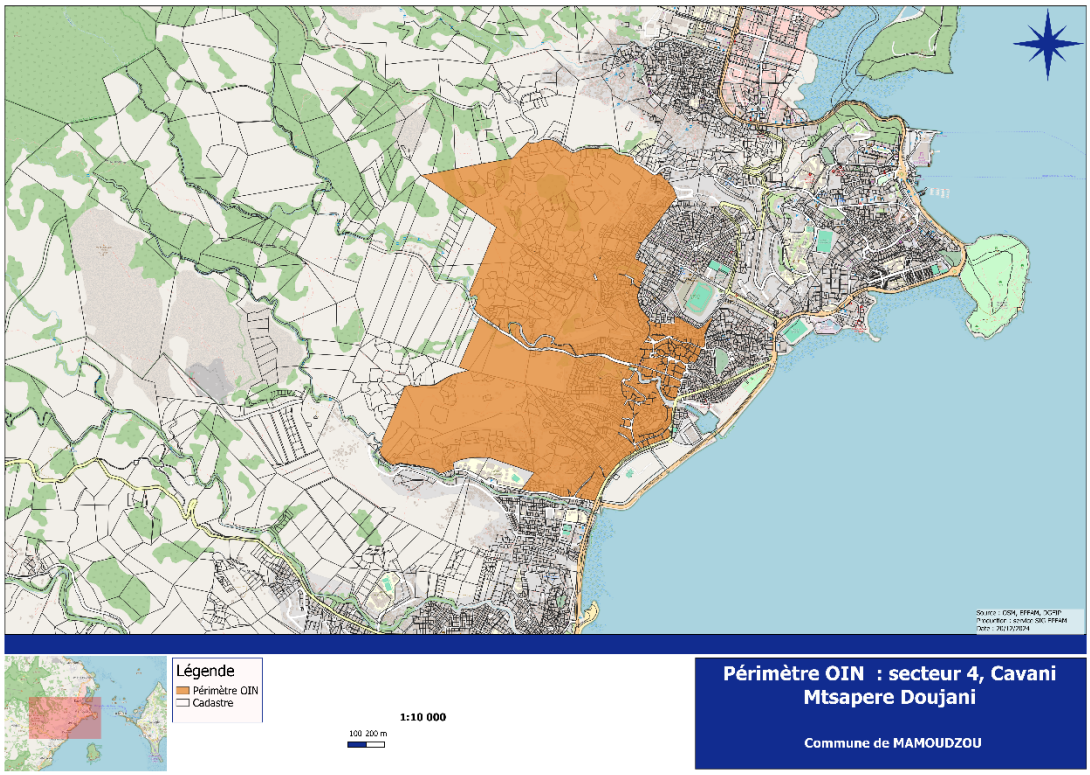

Légende
Périmètre OIN
Cadastre
1:10 000
100 200 m
Périmètre OIN : secteur 1, Kaweni mangrove
Commune de MAMOUDZOU


Légende
Périmètre OIN
Cadastre
1:10 000
100 200 m
Périmètre OIN : secteur 2 v2, Hauts de Kaweni
Commune de MAMOUDZOU



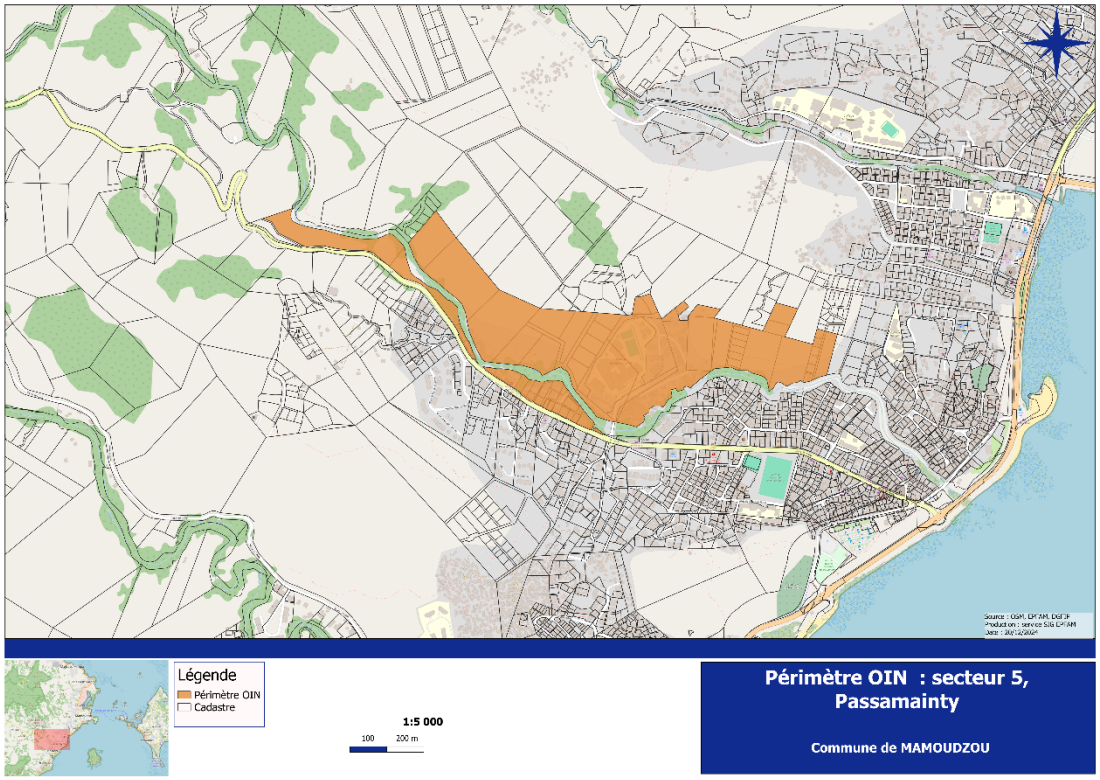

**Périmètre OIN : secteur 3, Mamoudzou centre**

**Commune de MAMOUDZOU**



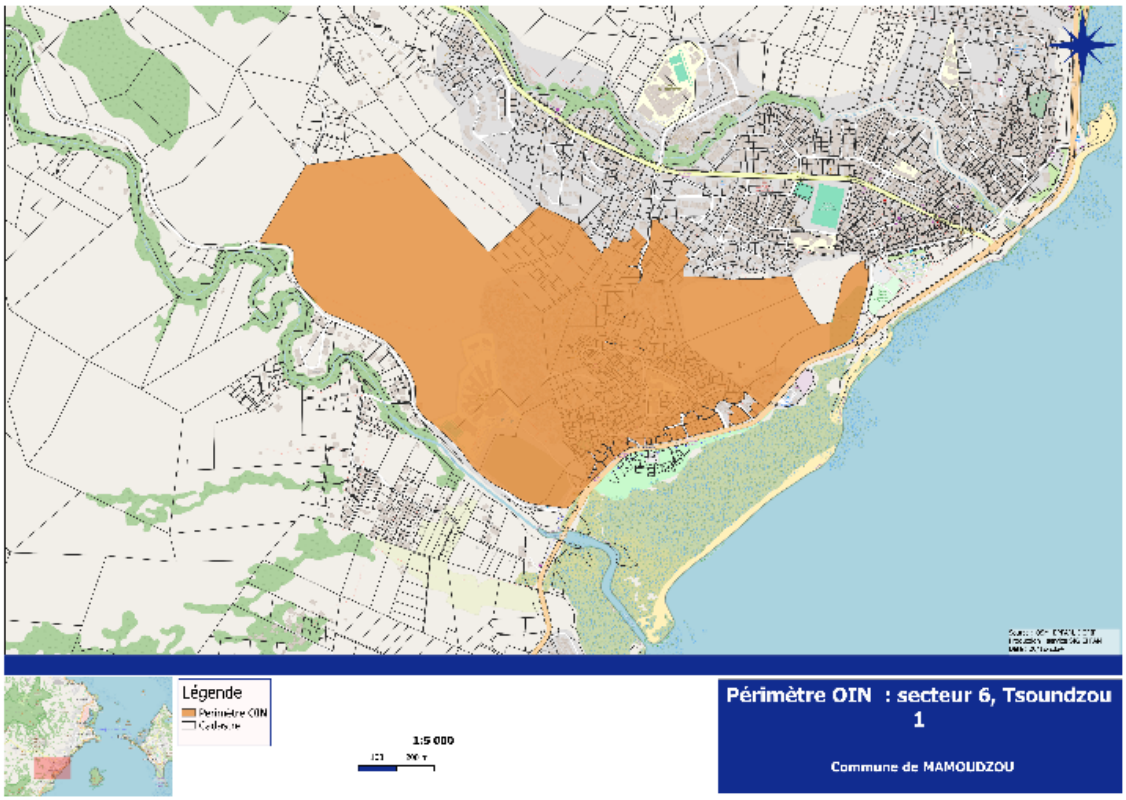

**Périmètre OIN : secteur 4, Cavani Mtsapere Doujani**

**Commune de MAMOUDZOU**



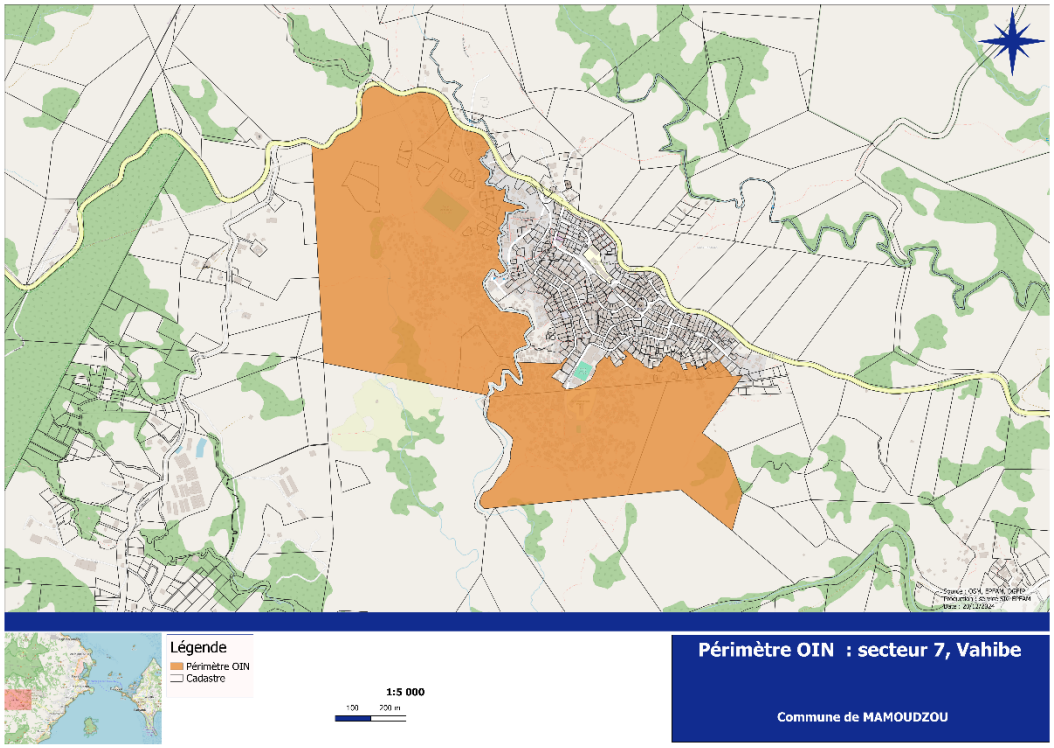

**Périmètre OIN : secteur 5, Passamainty**

**Commune de MAMOUDZOU**




**Périmètre OIN : secteur 6, Tsoundzou 1**

**Commune de MAMOUDZOU**




## Annexe 2 : Les opérations d'intérêt national (OIN) Article R102-3 du code de l'urbanisme

### Article R102-3

**Constituent des opérations d'intérêt national, au sens de l'article L. 102-12, les travaux relatifs :**

**1°** Aux périmètres d'urbanisation des anciens syndicats d'agglomération nouvelle de Sénart et de Sénart en Essonne comprenant les communes de Cesson, Combs-la-Ville, Lieu-saint, Moissy-Cramayel, Nandy, Réau, Saint-Pierre-du-Perray, Savigny-le-Temple, Tigery et Vert-Saint-Denis et aux périmètres des anciens secteurs de l'agglomération nouvelle de Marne-la-Vallée comprenant les communes de Bailly-Romainvilliers, Bussy-Saint-Georges, Champs-sur-Marne, Chessy, Coupvray, Croissy-Beaubourg, Emerainville, Lognes, Magny-le-Hongre, Noisiel, Serris et Torcy ;

**2°** A l'opération d'aménagement du quartier d'affaires de La Défense, dans le périmètre délimité par le décret n° 2010-744 du 2 juillet 2010 ;

**3°** Aux domaines industrialo-portuaires d'Antifer, du Verdon et de Dunkerque, dans les périmètres respectifs des ports autonomes du Havre, de Bordeaux et de Dunkerque ;

**4°** A l'aménagement de la zone de Fos-sur-Mer, dans un périmètre défini par décret en Conseil d'Etat ;

**5°** A l'opération d'aménagement Euroméditerranée dans la commune de Marseille dans le périmètre de compétence de l'Établissement public d'aménagement Euroméditerranée ;

**6°** A l'opération d'aménagement de Nanterre et de La Garenne-Colombes, dans le périmètre délimité par le décret n° 2010-744 du 2 juillet 2010 ;

**7°** A l'aménagement et au développement des aérodromes de Paris-Charles-de-Gaulle, de Paris-Orly et de Paris-Le Bourget, à l'intérieur des périmètres délimités, pour l'application de l'article L. 6323-6 du code des transports, par le cahier des charges d'Aéroports de Paris ;

**8°** A l'aménagement de Saint-Etienne, dans le périmètre défini par le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 ;

**9°** A l'aménagement du secteur du Mantois-Seine aval, dans les périmètres définis par le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 ;
10° A l'aménagement du secteur d'Orly-Rungis-Seine amont, dans les périmètres définis par le décret n° 2007-783 du 10 mai 2007 ;

**11°** Aux opérations d'aménagement de la Plaine du Var, dans le périmètre défini par le décret n° 2008-229 du 7 mars 2008 ;

**12°** Aux opérations d'aménagement du Plateau de Saclay, dans le périmètre défini par le décret n° 2009-248 du 3 mars 2009 ;

**13°** A l'opération d'aménagement Bordeaux-Euratlantique dans les communes de Bordeaux, Bègles et Floirac dans le périmètre défini par le décret n° 2009-1359 du 5 novembre 2009 ;

**14°** A l'opération d'aménagement dite d'Alzette-Belval, dans le périmètre défini par le décret n° 2011-414 du 18 avril 2011 ;

**15°** A l'opération d'aménagement dite " Villages Nature " sur la commune de Villeneuve-le-Comte dans le périmètre défini par le décret n°2011-1649 du 25 novembre 2011 ;

**16°** A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit du Bas-Clichy à Clichy-sous-Bois, dans le périmètre défini par le décret n° 2015-99 du 28 janvier 2015 ;

**17°** A l'opération d'aménagement de Grigny, dans le périmètre défini par le décret n° 2016-1484 du 2 novembre 2016 ;

**18°** A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier dit " Grigny 2 " à Grigny, dans le périmètre défini par le décret n° 2016-1439 du 26 octobre 2016 ;

**19°** A l'aménagement des principaux pôles urbains de Guyane, dans les périmètres définis par le décret n° 2016-1736 du 14 décembre 2016 ;

**20°** A l'opération d'aménagement dite de la Porte Sud du Grand Paris, sur les communes de Bondoufle, Courcouronnes, Corbeil-Essonnes, Evry, Fleury-Mérogis et Ris-Orangis, dans le périmètre défini par le décret n° 2017-560 du 14 avril 2017 ;

**21°** A la réalisation, pour les jeux Olympiques et Paralympiques 2024, de certains ouvrages olympiques en Seine-Saint-Denis, dans le périmètre défini par le décret n° 2018-223 du 30 mars 2018 ;

**22°** A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier du “ parc de la Noue ” à Villepinte, dans le périmètre défini par le décret n° 2021-638 du 20 mai 2021 ;

**23°** A l'opération de requalification de copropriétés dégradées d'intérêt national du quartier “ Pissevin ” à Nîmes, dans le périmètre défini par le décret n° 2022-319 du 4 mars 2022 ;

**24°** A la réalisation du centre de stockage en couche géologique profonde de déchets radioactifs de haute activité et de moyenne activité à vie longue mentionné à l'article L. 542-10-1 du code de l'environnement, dans le périmètre défini par le décret n° 2022-992 du 7 juillet 2022.
**25° A venir « …l’aménagement des principaux pôles urbains de Mayotte (Mamoudzou, Koungou et Dembeni)**, … »

***NOTA***
*Conformément à l'article 2 du décret n° 2022-992 du 7 juillet 2022, le périmètre de l'opération mentionnée au 24° de l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme est délimité par le plan général au 1/40 000 et les trois plans au 1/7 500 qui le précisent, joints en annexe dudit décret.*

Fait à Mamoudzou, le 14/04/2025

**Le Maire**

Signé le 18/04/2025 par
le Maire
Ambdilwahedou SOUMAÏLA

Le Maire de la Commune
de Mamoudzou
Ambdilwahedou SOUMAÏLA

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MAIRIE DE MAMOUDZOU (MAYOTTE)

**<u>Abstention</u> (0) :**
**<u>Contre</u> (2) : M. Jacques Martial HENRY, M. Tany ABOUDOU CHAKEUR**