



REPUBLIQUE FRANCAISE
Liberté- Egalité- Fraternité

DEPARTEMENT DE MAYOTTE

VILLE DE MAMOUDZOU

REÇU EN PREFECTURE

Le 13 août 2025

VIA DOTELEC TÉLÉTRANSMISSION

976-200008837-20250801-D20250010010-DE

Nombre

de Conseillers en exercice : 49

de Présents : 26

de Votants : 28

Dont vote par procuration : 2

Abstention : 0

Contre : 0

EXTRAIT DU PROCES -VERBAL DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL N°2025.00100/2025 du 01/08/2025

L'an deux mille vingt cinq, le premier août, le conseil municipal de la commune de Mamoudzou était réuni en **session ordinaire**, dans la salle Abdallah HOUMADI, après convocation légale en date du 25 juillet 2025, sous la présidence de **M. Ambdilwahedou SOUMAILA, Maire**.

Etaient présents : (26)

Mme Fatimaty ABDALLAH TOANA (Conseillère municipale), M. Anassi ALI (Conseiller municipal délégué), Mme Mariame ALI DITE NINA (Conseillère municipale), Mme Rabia ASSAN (11ème adjointe au Maire), Mme Marianne DAMARY (Conseillère municipale), Mme Moïna-Fatima IBRAHIM (14ème adjointe au Maire), Mme Anzimiya HOUMADI (Conseillère municipale), M. Dhinouraine M'COLO MAINTY (1er adjoint au Maire), Mme Inayat KASSIM (8ème adjointe au Maire), Mme Nourinya LOUOUFI (3ème adjointe au Maire), Mme Zoufati MADI (4ème adjointe au Maire), Mme Hadia MADI ASSANI (12ème adjointe au Maire), M. Hamidani MAGOMA (2ème adjoint au Maire), M. Assane MOHAMED (10ème adjoint au Maire), M. Said MALIDI MLIMI (Conseiller municipal délégué), M. Soiyinri MHOUDHOIR (6ème adjoint au Maire), M. Dhoul-Mahamoud MOHAMED (9ème adjoint au Maire), M. Mohamed Tani OUSSENI (Conseiller municipal délégué), Mme Rabianti MVOULANA (Conseillère municipale déléguée), M. Hamidani MZE MOGNE (Conseiller municipal), Mme Djouwaïria OUSSENI YVESSI (Conseillère municipale), M. Badrou RADJAB (Conseiller municipal), M. Ambdilwahedou SOUMAILA (Maire), M. Toiyifou RIDJALI (5ème adjoint au Maire), Mme Zaïtouni ABDALLAH (Conseillère municipale), Mme Nadjati SAÏDOU COMBO (Conseillère municipale)

Absents : (21)

Mme Haoutha AHAMADA (Conseillère municipale), M. Mahamoudou AHAMADI (Conseiller municipal), M. Chamouine ATTOUMANE (Conseiller municipal), M. Ben Youssouf CHIHABOUDINE (Conseiller municipal), M. Nassuf-Eddine DAROUECHE (Conseiller municipal), M. Djamaïdine HAIDAR (Conseiller municipal), Mme Aminat HARITI (Conseillère municipale), M. Jacques Martial HENRY (Conseiller municipal), Mme Mariame KAMBI (Conseillère municipale), Mme Siti Dhoulfa MADJINDA (Conseillère municipale), Mme Liza MAHAMOUDOU (Conseillère municipale), M. Elyassir MANROUFU (Conseiller municipal), M. Said Djanfar MOHAMED (13ème adjoint au Maire), Mme Mariam SAID (Conseillère municipale), Mme Fatima Fayna M'SOILI (Conseillère municipale déléguée), M. Abdallah OUMOURI (Conseiller municipal), Mme Claudie RAKOTO (Conseillère municipale déléguée), M. Mohamadi SAID (Conseiller municipal), M. Mounib SOILIHI MOHAMED (Conseiller municipal), M. Tany ABOUDOU CHAKOUDOU (Conseiller municipal), Mme Anfiat TOUMBOU DANI (Conseillère municipale)

Absents excusés : (0)

Procuration : (2)

Mme Munia DINOURAINI (7ème adjointe au Maire) donne pouvoir à M. Soiyinri MHOUDHOIR, Mme Dhoimrat HALIDI (Conseillère municipale) donne pouvoir à Mme Rabianti MVOULANA

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 désignée pour remplir ces fonctions qu'il a acceptées.

Vu l'article 73 de la Constitution ;

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales (CGCT) ;

Vu l'article L.3111-1 du Code Général de la Propriété des Personnes Publiques (CG3P) ;

OBJET :

**NPNRU Kawéni:
valorisation du foncier
communal et demande de
dérogation au PLUI**

NOTA : Le Maire certifie que le compte rendu de cette délibération sera affiché à la porte de la mairie le 11/08/2025 que la convocation avait été faite le 25/07/2025.

Le Maire.

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

Considérant que les parcelles cadastrées AO 432 et AO 399, d'une superficie totale de 2 898 m², situées au cœur du campus scolaire de Kawéni, présentent un fort potentiel de valorisation dans le cadre du Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU) ;

Considérant qu'elles sont inscrites en zone Ub du PLUi de la CADEMA, elles bénéficient d'un environnement structuré par de nombreux équipements publics ;

Considérant que dans ce secteur, la commune de Mamoudzou souhaite soutenir un projet de construction porté par Action Logement Mayotte (AL'Ma), permettant d'atteindre des objectifs multiples : production de logements sociaux, renforcement des services de proximité (poste de police municipale), valorisation urbaine, et équilibre économique d'une opération complexe (aménagement des 22Ha du campus scolaire en cours) ;

Considérant que la hauteur maximale actuellement autorisée sur ce secteur est de R+5. Toutefois, l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme permet de déroger à cette règle dans certains cas, sous condition de qualité architecturale, environnementale ou d'intérêt général (notamment en matière de mixité sociale) ;

Considérant que le projet envisagé justifie pleinement une telle demande de dérogation, dans la mesure où il :

- Intègre 40 % de logements sociaux, (obligation dans le cadre de la convention du NPNRU) ;
- Prévoit un programme à haute performance environnementale (RTAA DOM), avec maintien d'un espace 30% minimum en pleine terre ;
- Stationnement réalisé sous le bâtiment ;
- S'inscrit dans la logique du NPNRU et de la stratégie de densification maîtrisée de la commune ;
- Permet une meilleure rentabilité d'opération grâce à une surface de plancher accrue ;

Considérant que l'article L.3111-1 du Code général de la propriété des personnes publiques, dispose que la commune peut céder ce bien sans mise en concurrence, dans la mesure où la vente poursuit un objectif d'intérêt général et s'accompagne de garanties sur l'usage futur (vente dans le cadre de l'équilibre financier du projet d'aménagement) ;

Considérant le partenariat avec AL'Ma, acteur identifié du logement social, et financeur principal de l'ANRU entre dans ce cadre ;

Considérant que la commune vise une cession autour de 1 million d'euros, ce montant pouvant évoluer en fonction de l'ambition architecturale et sociale du projet ;

Considérant que le secteur présente des contraintes importantes (sols de mauvaise portance, nappe phréatique affleurante, normes sismiques et cycloniques), qui impactent le coût de construction, donc une hauteur supérieure à R+5 (jusqu'à R+7 voire R+10) est donc nécessaire pour garantir la viabilité économique du projet ;

Considérant que la ville souhaite réserver en RDC un local à destination de la police municipale, afin d'avoir un contrôle accru sur un secteur ponctué d'équipements scolaires, sportifs et de loisirs, notamment un parc de 3 hectares en vis-à-vis directe de la parcelle concernée ;

Considérant que la commune propose d'engager un partenariat structuré avec AL'Ma, sur la base d'un calendrier précis :

- **Août 2025** : Envoi d'un courrier d'intention à AL'Ma ; délibération actant le recours à une dérogation au PLUi ;
- **Juillet 2025** : Réalisation d'une étude de sol de type G1 ; négociations sur les seuils de faisabilité ;
- **Septembre 2025** : Lancement d'un concours restreint de maîtrise d'œuvre sur la base d'un niveau APS+ ;

- **1^{er} semestre 2026** : Dépôt du permis de construire ;
- **2026–2028** : Réalisation des travaux ; livraison prévisionnelle fin 2028 ;

Considérant qu'une lettre d'engagement conditionnelle sera sollicitée auprès d'AL'Ma pour sécuriser le calendrier de dépôt de permis ;

Considérant que la commune s'engagera également à fournir les données techniques disponibles sur le secteur, en attendant l'étude de sol définitive ;

Après en avoir délibéré, le conseil municipal décide à l'unanimité des membres présents et représentés :

Article 1^{er} : d'autoriser la cession par le Maire, du foncier communal dit « ZOS 9 » situé sur le campus scolaire de Kawéni, dans le cadre du NPNRU à AL'Ma suivant les conditions identifiées.

Article 2 : d'autoriser le Maire à engager d'une procédure de dérogation à la règle de hauteur fixée par le PLUi (R+5), sur la base de l'article L.152-6 du Code de l'urbanisme, avec un plafond de hauteur à définir (jusqu'à R+10).

Article 3 : d'autoriser M. le Maire, ou en son absence, son représentant à signer tout document afférent à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait à Mamoudzou, le 07/08/2025

Le Maire

Abstention (0) :
Contre (0) :