Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DÉPARTEMENT DE MAYOTTE

CONSEIL DEPARTEMENTAL

Assemblée Plénière du lundi 23 juin 2025

Membres en exercice : 26
Présents : 20
Procuration(s) : 4
Absent(s) : 2
Nombres de votants : 24
Votes pour : 24
Vote(s) contre : 0
Abstention(s) : 0
Date de la convocation : lundi 9 juin 2025

DELIBERATION N°DL_AP2025_0114

Relative au projet de décret inscrivant certains pôles urbains de Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme et portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dembéni, Koungou et Mamoudzou

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-trois juin, à 09h00, le Conseil Départemental de Mayotte s'est réuni en Assemblée Plénière, en application de l'article L. 3121-19 du code général des collectivités territoriales, sur convocation et sous la présidence de Monsieur Ben Issa OUSSENI, Président du Conseil départemental de Mayotte.
Cette séance s'est tenue à l'hémicycle Younoussa BAMANA.

Conseillers départementaux présents :
Monsieur Ben Issa OUSSENI, Monsieur Soibahadine NDAKA, Madame Mariam SAID KALAME, Monsieur Ali OMAR, Madame Zouhourya MOUAYAD BEN, Madame Bibi CHANFI, Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE, Monsieur Madi Moussa VELOU, Monsieur Soula SAID SOUFFOU, Madame Nadjima SAID, Monsieur Alain SARMENT, Madame Zamimou AHAMADI, Madame Maymounati MOUSSA AHAMADI, Monsieur El Anrif HASSANI, Monsieur Elyassir MANROUFOU, Madame Laini ABDALLAH BOINA, Monsieur Nadjayedine SIDI, Monsieur Abdoul KAMARDINE, Monsieur Saindou ATTOUMANI, Madame Soihirat EL HADAD

Conseillers départementaux représentés :
Madame Rosette VITTA donne pouvoir à Monsieur Soibahadine NDAKA,
Madame Echati ISSA donne pouvoir à Monsieur Daoud SAINDOU MALIDE,
Madame Farianti MDALLAH donne pouvoir à Monsieur El Anrif HASSANI,
Madame Hélène POLLOZEC donne pouvoir à Monsieur Soula SAID SOUFFOU

Conseillers départementaux absents :
Monsieur Daniel ZAIDANI, Madame Zaounaki SAINDOU

Secrétaire de séance désignée :
Madame Nadjima SAID

Le Président constate que le quorum est atteint,

Vu le code général des collectivités territoriales, notamment son article L.3121-23 ;
Vu la délibération n°DL_AP2021_0197 du 1er juillet 2021 relative à l'élection de Monsieur Ben Issa OUSSENI en qualité de Président du Conseil départemental de Mayotte ;
Vu la saisine de la Ministre en charge du logement en date du 27 février 2025 ;

Considérant : le rapport n°2025-2528 de Monsieur le Président du Conseil départemental de Mayotte ;

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

Considérant : l'avis de la Commission de l'Aménagement du Territoire, des Infrastructures et du Foncier en date du 19 juin 2025.

Après en avoir délibéré, à l'unanimité des présents et des représentés,
Le Conseil Départemental,

DECIDE

Article 1 : d'émettre un avis favorable au projet de décret inscrivant certains pôles urbains de Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme et portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dembéni, Koungou et Mamoudzou, **sous réserve ;**

Article 2 : d'exclure les parcelles cadastrées suivantes :

AX 138, AX 139, AX 140, AX 141, AX 142, AX 154, AX 156, AX 171, AX 172, AX 528, AX 529, AX 795, AX 596, AX 599, AX 800, AY 278, AY 279, AY 517, AY 1152, AY 1153 et AY 1154 du secteur 3, Mamoudzou centre (future cité administrative régionale) ainsi que les parcelles AK 31 et AK 32 du secteur 10, Dembeni Sud RN (reboisement à titre de mesure compensatoire du projet Multilab) ;

Article 3 : d'associer le Conseil départemental et les communes de Dembeni, Koungou et Mamoudzou, à la mise en œuvre de cette OIN, à la définition des objectifs, aux suivis des réalisations et de se constituer partie prenante dans l'établissement public d'aménagement chargé de la conduite d'opération ;

Article 4 : en application des dispositions de l'article R.421-1 et suivants du code de juste administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal administratif de Mamoudzou dans les deux mois qui suivent sa publication et affichage et sa transmission au Représentant de l'État dans le Département.

Pour extrait certifié conforme
Le Président du Conseil départemental



Ben Issa OUSSENI

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

MINISTÈRE
CHARGÉ
DU LOGEMENT
Liberté
Égalité
Fraternité

CONSEIL DÉPARTEMENTAL
DE MAYOTTE
CABINET
COURRIER ARRIVÉ
N°
Le : 28/02/25

La ministre
Réf : MCL/2024-12/39278

Paris, le 27 FEV. 2025

Monsieur Ben Issa OUSSENI
Président du Conseil départemental de Mayotte

Hôtel du département
112 boulevard Halidi Sélémani
BP 101
97645 MAMOUDZOU CEDEX

Monsieur le Président,

J'ai l'honneur de soumettre à l'examen du conseil départemental de Mayotte le projet de décret de création de l'opération d'intérêt national (OIN) de Mayotte.

Si le passage du cyclone Chido a renforcé la nécessité d'accroître la production de logements décents et abordables pour la population de l'archipel, la situation de Mayotte en matière de logement appelait déjà une réponse particulière des pouvoirs publics. C'est pourquoi le 3 janvier 2023, le ministre délégué chargé des outre-mer et le ministre délégué chargé de la ville et du logement avaient initié les travaux en vue de la création d'une OIN.

Cette OIN a pour objectif d'endiguer le développement de l'habitat informel insalubre dans l'archipel en ciblant, en priorité, les communes qui concentrent la majorité de ces zones d'habitat informel : Dembéni, Koungou et Mamoudzou. Elle doit permettre une action efficace et structurée de l'État, en lien étroit avec les collectivités territoriales, face à cette situation difficile nécessitant un cadre d'intervention exceptionnel sur le temps long, au-delà d'ailleurs de ce que permettra la loi d'urgence Mayotte promulguée le 24 février dernier.

Entre avril et juin 2023, les 3 communes concernées par ce projet ont délibéré favorablement sur le principe de l'OIN. Les services des communes ont depuis travaillé avec la direction de l'environnement, de l'aménagement, du logement et de la mer de Mayotte (DEALM) et avec l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) pour en préciser les périmètres : les résultats de ces travaux ont dessiné les contours d'une OIN multisite, constituée de 18 périmètres et devant permettre de traiter environ 10 000 logements informels.

La création de cette OIN permettra, au sein des périmètres délimités par le décret en Conseil d'Etat qui vous est soumis pour avis, de porter un projet de développement sur les zones géographiques concernées, au sein desquelles des outils d'urbanisme spécifiques pourront être mobilisés.

La principale conséquence de la création d'une OIN est le transfert à l'État de la compétence en matière d'autorisation d'occupation des sols sur les périmètres concernés. Néanmoins, le projet de décret permet un aménagement partiel de ce transfert d'autorisation au bénéfice des communes.

Par ailleurs, en raison de l'importante spéculation foncière à Mayotte et conformément au droit applicable, le décret en Conseil d'État prévoit la création, sur les périmètres de l'OIN, d'une zone d'aménagement différé et désigne l'EPFAM comme titulaire du droit de préemption. Ce dernier pourra être exercé pendant une période de dix ans.

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

Conformément à l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme, les collectivités dont le territoire est inclus en tout ou partie dans l'OIN sont consultées sur le projet de décret de création de l'OIN et les périmètres qui y sont inscrits. Par le présent courrier, le Gouvernement vous demande donc de vous prononcer sur le projet décret relatif à la création de l'OIN et ses périmètres.

Votre avis sera réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la présente saisine. Malgré la difficulté à laquelle vous êtes très certainement confrontés, dans les circonstances actuelles, pour pouvoir délibérer, je vous invite à bien vouloir émettre expressément un avis dans les meilleurs délais, afin de permettre une mise en œuvre rapide de l'OIN.

Pour toute question relative à cette OIN, vous pourrez vous appuyer sur les services du préfet de Mayotte et de l'EPFAM, ainsi que sur les services de la direction générale des outre-mer (DGOM) et de la direction de l'habitat, de l'urbanisme et des paysages (DHUP) qui se tiennent à votre écoute et votre disposition pour vous fournir tous les éclairages techniques nécessaires.

Je vous saurais gré de bien vouloir me faire connaître, par courrier, l'avis qui aura été émis par délibération de votre conseil.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de ma considération distinguée.

Valérie LETARD

PJ : projet de décret de création OIN avec ses annexes cartographiques

Copie :

- Ministre des Outre-Mer
- Préfet de Mayotte
- Directeur général des outre-mer
- DEALM
- Directeur général de l'EPFAM

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Ministère de l'aménagement du territoire et de la décentralisation

Décret n° du

inscrivant certains pôles urbains de Mayotte parmi les opérations d'intérêt national mentionnées à l'article R.102-3 du code de l'urbanisme et portant création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dembéni, Koungou et Mamoudzou

NOR : LRUL2434710D

Publics concernés : *communes de Dembeni, Koungou, Mamoudzou, communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou, communauté de communes du Nord de Mayotte, collectivité territoriale unique de Mayotte, établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte.*

Objet : *inscription de certaines opérations d'aménagement à Mayotte parmi les opérations d'intérêt national (OIN) définies par l'article L. 102-12 du code de l'urbanisme et création d'une zone d'aménagement différé sur le territoire des communes de Dembéni, Koungou et Mamoudzou.*

Entrée en vigueur : *le texte entre en vigueur le lendemain de sa publication.*

Notice : *L'objet du présent décret est d'ajouter l'opération d'aménagement de certains pôles urbains de Mayotte à la liste des opérations d'intérêt national figurant à l'article R. 102-3 du code de l'urbanisme. Cette opération est indispensable pour le traitement des 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.*

En complément, le texte prévoit que, un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme pourra prévoir que, sur certains secteurs et pour une durée limitée, la compétence pour délivrer les autorisations d'urbanisme ne soit pas transférée à l'Etat. Ainsi, sur ces seuls secteurs, les communes resteraient compétentes pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable.

Enfin, 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. 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.

Références : *le décret peut être consulté, dans sa version consolidée, sur le site Légifrance (https://www.legifrance.gouv.fr).*

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

Le Premier ministre,

Sur le rapport du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L.102-12 à L.102-15 et R.102-3 ;

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Dembeni en date du

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Koungou en date du

Vu la délibération du conseil municipal de la commune de Mamoudzou en date du

Vu la délibération de la communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou en date du

Vu la délibération de la communauté de commune du Nord de Mayotte en date du

Vu la délibération du conseil départemental de Mayotte en date du

Le Conseil d'Etat (section des travaux publics) entendu,

Décrète :

Article 1er

L'article R.102-3 du code de l'urbanisme est complété par un 25° ainsi rédigé :

« 25° L'aménagement des principaux pôles urbains de Mayotte, dans les périmètres définis par le décret n° A COMPLETER PAR LE NUMERO DU PRESENT DECRET »

Article 2

Le périmètre de l'opération mentionnée au 25° de l'article R.102-3 du code de l'urbanisme est délimité par le plan général et les trois plans au 1/50 000 qui le précisent, établis pour les communes de Dembeni, Koungou, Mamoudzou, qui sont joints en annexe du présent décret (1).

(1) Les plans peuvent être consultés à la préfecture de Mayotte (avenue de la Préfecture - BP 676 Kawéni - 97600 Mamoudzou), aux sièges de la collectivité territoriale unique de Mayotte (112 boulevard Halidi Sélémani - 97600 Mamoudzou) et de l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (boulevard Marcel Henry - Cavani BP 600 - Kawéni 97600 Mamoudzou). Aux sièges de la communauté d'agglomération de Dembeni-Mamoudzou (Hôtel de ville - Rue du commerce - 97600 Mamoudzou), de la communauté de communes du Nord de Mayotte (Mairie de Bandraboua - 238 rue de l'hôtel de ville - 97650 Bandraboua) et aux sièges des mairies de Dembeni (Place de la mairie - 97660 Dembeni), Koungou (1 place de la liberté - 97690 Koungou) et Mamoudzou (59 boulevard Halidi Sélémani - 97600 Mamoudzou) peuvent être consultés le plan général et les plans au X/X relatifs à la communauté ou à la commune concernée.

Article 3

Au sein du périmètre de l'opération d'intérêt national délimitée par l'article 1er, un arrêté du ministre chargé de l'urbanisme pourra délimiter des secteurs où la compétence pour délivrer le permis de construire, d'aménager ou de démolir et pour se prononcer sur un projet faisant l'objet d'une déclaration préalable s'exercera dans les conditions prévues à l'article L. 422-1 dans

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

des secteurs particuliers et pour une période déterminée lorsque le stade de réalisation de l'aménagement ou la zone concernée ne justifient pas l'intervention de l'Etat.

Article 4

Une zone d'aménagement différé est créée sur le périmètre de l'opération d'intérêt national délimitée par les plans joints au présent décret.

L'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) est désigné comme titulaire du droit de préemption dans la zone ainsi délimitée.

Le droit de préemption pourra être exercé pendant une durée de dix ans à compter de la publication du présent décret, dans la zone ainsi délimitée.

Article 5

Le ministre d'Etat, ministre des outre-mer, le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation et la ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement, sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent décret, qui sera publié au *Journal officiel* de la République française.

Fait le

François BAYROU

Par le Premier ministre :

Le ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation,

François REBSAMEN

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

Le ministre d'Etat, ministre des outre-mer,

Manuel VALLS

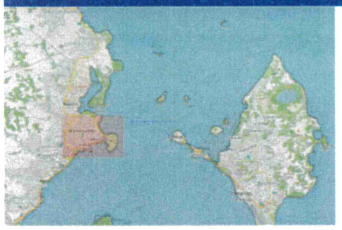
La ministre auprès du ministre de l'aménagement du territoire et de la décentralisation, chargée du logement,

Valérie LETARD

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE

ANNEXE : cartes des parcelles à exclure





Légende

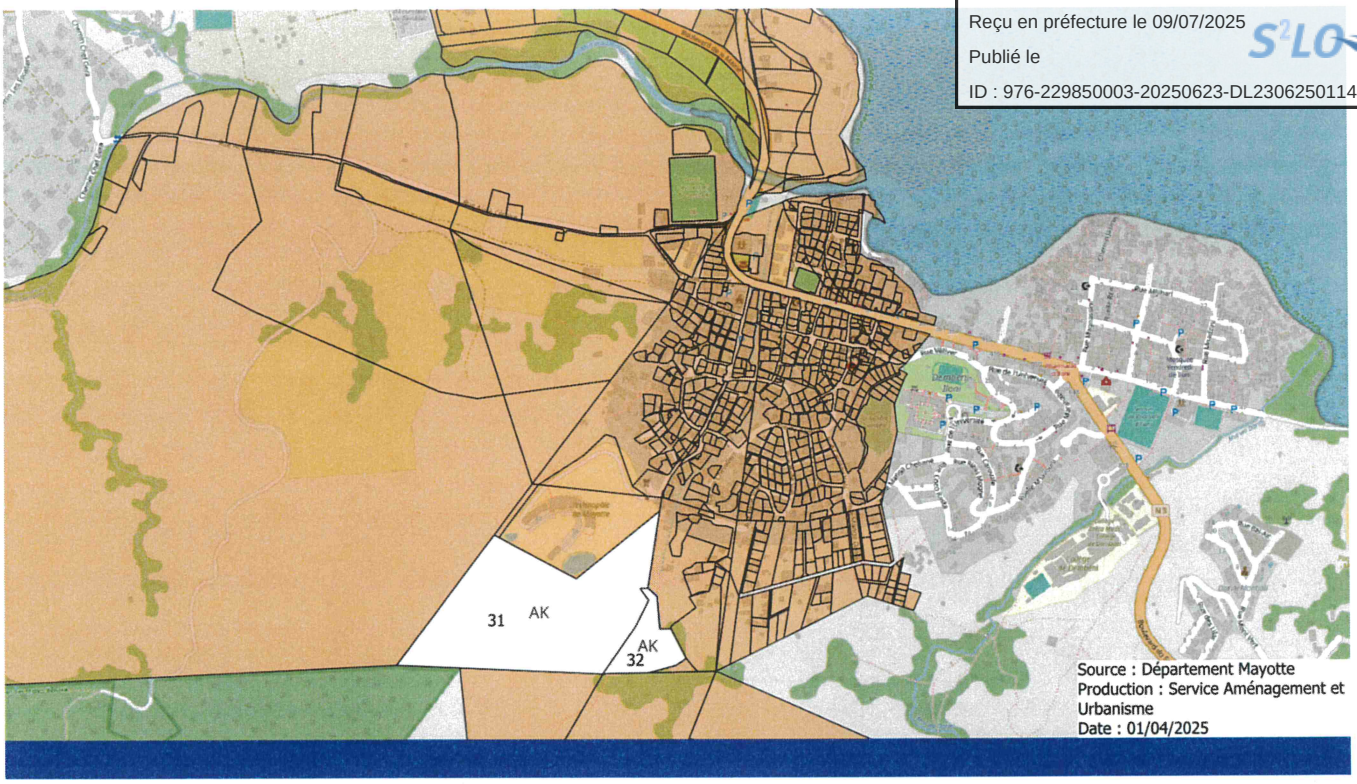
- Parcelle du Siège du CD à extraire
- Parcelle du département

Les parcelles à extraire du secteur 3 du périmètre OIN

Commune de MAMOUDZOU

0 75 150 m

Envoyé en préfecture le 09/07/2025
Reçu en préfecture le 09/07/2025
Publié le
ID : 976-229850003-20250623-DL2306250114-DE





Légende
- Parcelle Dembéni à extraire
- Parcelle Dembeni

Les parcelles à extraire du secteur 10 du périmètre OIN

0 250 500 m