



Grand Nord de Mayotte

Envoyé en préfecture le 11/01/2024

Reçu en préfecture le 11/01/2024

Publié le

ID : 976-200060465-20231222-2023\_07\_06-DE

S<sup>2</sup>LO

## COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION DU GRAND NORD DE MAYOTTE

CONSEIL COMMUNAUTAIRE DU VENDREDI 22 DECEMBRE 2023  
Délibération N°2023-07-06-CAGNM

### OBJET : REVISION DU PLU DE KOUNGOU – MAVADZANI MOUINAJOU

Date d'affichage :

15.01.2024

Date de la convocation :

15 - 12 - 2023

En exercice :

40 membres

Présents : 8

Procurations : 00

Absents : 32

Votants : 8

Pour : 8

Abstention : 00

Contre : 00

Acte rendu exécutoire  
après dépôt en  
Préfecture le

Et son affichage

Délibération comportant

3 pages, 0 annexe

L'an deux mille vingt-trois, le 22 décembre 2023, à 10 heures, les membres du conseil de la communauté d'agglomération du grand nord de Mayotte se sont réunis à la MJC de Bouyouni-commune de Bandraboua, sous la présidence de Monsieur Assani Saïndou BAMCOLO.

#### Les membres présents en séance (8) :

BAMCOLO Assani Saïndou, EL-ANZIZE Mariatti Binti, ALI Zoulaïha, DAOUDOU Soumaïla, DIMASSI Antufa, BOINAIDI Manrouf, Hachimya ABDALLAH, Yassir YSSOUF BACAR,

#### Le ou les membres ayant donné procuration (0)

#### Le ou les membres absent(s) (32) :

AHAMED Ben Abdillahi, HANAFFI Marib, SAÏD SOUF Charifa, AHAMADI Said, BOURANI Faysoili, CHAMSSIDINE Soyif, ISSA Echati, MADI Charafoudine, AHAMADA Ben Chadhouli, HAMIDOUNI Singua, CHAHARANI Baharousoifa, MOCOLO Youssouf, DAROUECHI Ahmed, MADI Ali, BEN SAÏD Laïthidine, ALI M'BAE Chakila, MOUANDHU Ousseni, MOUHAMED Chafika, ABDALLAH Tayza, SOUFFOU Raïanty, NABOUHANE Mourtadhoi, HAMISSI Selemani, FAHARDINE Ahamada, MROUDJAE Bacari, DJANFAR Hidaïa, SAÏDINA Anrifia, HASSANI Chayibati, MOUCHITALI Saloua, NIDHOIRE Yasmine, HOUMADI Bahati, SAÏD ISSOUF Idrissa, Saïndou HOUSSEINI,

Le conseil s'est tenu sous la présidence de M. Assani Saïndou BAMCOLO, le Président.

Madame Zoulaïha ALI a été désignée comme secrétaire de conseil

Le président de la séance a dénombré 8 conseillers présents.

Les conditions de quorum n'étant pas requises en deuxième lecture conformément à l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales, le conseil peut valablement délibérer

**Vu le code général des collectivités, notamment les articles L521**

**Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L. 153-31, L. 153-36 et suivants,**

**Vu la délibération n° 1-2020 en date du 28 juillet 2020, portant installation du conseil communautaire ;**

**Vu la délibération n° 02-2020 en date du 28 juillet 2020 portant élection de Monsieur Assani Saïndou BAMCOLO en tant que président de la Communauté des Communes du Nord de Mayotte ;**

**Vu la délibération n° 08-2020 en date du 28 juillet 2020, portant délégation de pouvoirs au président ;**

**Vu la délibération n° 31-CCNM-2020 du 15 décembre 2020, portant transformation de la communauté de communes du nord de Mayotte en communauté d'agglomération ;**

**Vu le plan local d'urbanisme de la commune de Koungou approuvé par délibération du conseil municipal en date du 2 novembre 2014, modifié le 4 septembre 2016 et le 12 mars 2020,**

**Vu le rapport n° 2023-07-06 relatif à la révision du PLU de Koungou – Mavadzani Mouinajou ;**

**CONSIDERANT** l'entrée dans une phase opérationnelle du projet d'aménagement de Mavadzani Mouinajou à Majicavo-Koropa sur un secteur classé en zone 2AU, le périmètre d'aménagement opérationnel d'une superficie d'environ 12,5 ha ayant été défini et le processus de sélection d'un aménageur étant en cours ;

**CONSIDERANT** qu'il est de ce fait nécessaire de procéder à l'évolution du plan local d'urbanisme de la commune de Koungou pour l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU comprise sur l'emprise du projet afin de permettre sa réalisation, impliquant de ce fait des évolutions du règlement écrit et graphique, ainsi que la création d'une Orientation d'Aménagement et de Développement Durable (OAP) ;

**CONSIDERANT** que le périmètre du projet a fait l'objet d'une acquisition foncière significative de la part de la commune et qu'une procédure de maîtrise foncière est en cours sur une majeure partie du reste du périmètre, et que de ce fait l'article L153-31 alinéa 4, prévoyant une révision du plan local d'urbanisme dans le cas contraire, ne s'applique pas ;

**CONSIDERANT** de ce fait que l'évolution du plan local d'urbanisme pourrait se faire à travers une procédure modification conformément à l'article L153-36 du code de l'urbanisme ;

**CONSIDERANT** qu'en application des dispositions de l'article L153-38 du code de l'urbanisme, toute modification du PLU ayant pour objet l'ouverture à l'urbanisation d'une zone doit donner lieu à une délibération motivée du conseil communautaire qui « justifie l'utilité de cette ouverture au regard des capacités d'urbanisation encore inexploitées dans les zones déjà urbanisées et la faisabilité opérationnelle d'un projet dans ces zones » ;

**CONSIDERANT** que la commune de Koungou compte environ 13 ha de terrains en renouvellement urbain, dont 8 ha font l'objet de projet d'aménagement (Carobolé et centre-bourg) et que le reste est en majorité occupé par des constructions précaires mais dont la mobilisation et la faisabilité opérationnelle s'avèrent compromises, d'une part parce qu'il s'agit essentiellement de terrains privés et, d'autre part parce qu'ils sont majoritairement occupés et que cela nécessiterait donc de reloger les occupants alors même que les capacités de relogement sont limitées sur la commune ;

**CONSIDERANT** que les opérations en cours, en renouvellement urbain et en extension (dont l'opération qui fait l'objet de la présente délibération), permettront de résoudre en grande partie cette problématique afin de mobiliser dans un second temps ces potentiels inexploités en zone déjà urbanisées ;

**CONSIDERANT** que des travaux de réfection et de recalibrage de la voirie de Bandrajou, qui concerne notamment la rue Massimoni, sont en cours et permettront de desservir à court terme et de façon suffisante le périmètre du projet par l'ouest en termes de voirie et de réseaux divers ;

**CONSIDERANT** ainsi que toutes les conditions juridiques pour d

Envoyé en préfecture le 11/01/2024  
Reçu en préfecture le 11/01/2024  
Publié le 11/01/2024  
ID : 976-200060465-20231222-2023\_07\_06-DE

sont réunies ;  
**CONSIDERANT** que l'ouverture à l'urbanisation de la zone d'aménagement d'ensemble qui permettra de s'assurer d'un optimisation du foncier, et qu'elle serait ainsi conditionnée et contrôlée par la CAGNM et la commune de Koungou et qu'une orientation d'aménagement et de programmation sera intégrée pour garantir la cohérence de la zone ;

**CONSIDERANT** que le secteur Mavadzani Mouinajou à Majicavo-Koropa a vocation à accueillir un projet d'aménagement d'envergure se situant en continuité urbaine et que l'aménagement de cette zone vise à construire notamment 900 logements environ et des d'équipements publics ;

**CONSIDERANT** que l'ouverture à l'urbanisation de la zone 2AU sur l'emprise de l'opération d'aménagement du secteur de Mavadzani Mouinajou, de par l'exposé ci-dessus, se justifie ;

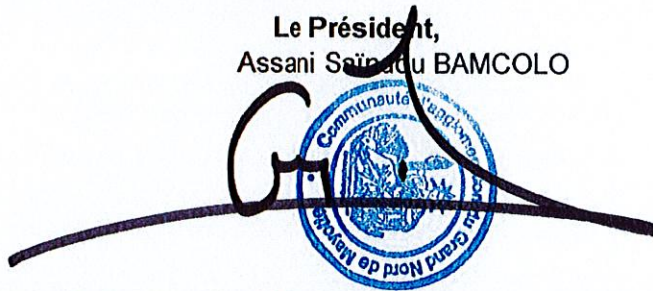
**Après avoir entendu l'exposé du Président, et en avoir délibéré, le Conseil communautaire, à l'unanimité, décide :**

**Article 1 :** D'approuver l'utilité de l'ouverture à l'urbanisation de l'emprise de la zone 2AU faisant l'objet d'une opération d'aménagement dans le secteur Mavadzani Mouinajou, justifiée au regard du besoin de développement d'un nouveau quartier pour répondre aux besoins en logements et en équipements publics.

**Article 2 :** D'autoriser le Président, ou toute personne déléguée par lui, à accomplir toutes les formalités nécessaires à l'exécution de la présente délibération.

Fait à Bouyouni, le 22 décembre 2023

Le Président,  
Assani Saïnatu BAMCOLO



Le Président,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cette délibération, compte tenu de sa publication au siège le .....et sa transmission au représentant de l'Etat le.....
- Informe que le présent acte peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir, devant le Tribunal administratif de Mamoudzou, dans un délai de deux mois à compter de sa réception par le représentant de l'Etat et sa publication.