



Extrait des délibérations du conseil communautaire de la communauté des communes du centre-ouest

Aménagement/Environnement : Approbation du dossier de création de la ZAC de Coconi-Ouangani.

Séance du 14/08/2025

2^{ème} convocation

Délibération n°44

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 9

Absents : 31

Votants : 9

- dont « pour » : 8

- dont « contre » : 1

- dont abstention : 0



Le conseil communautaire de la Communauté de Communes du Centre-Ouest, suite à l'absence de quorum constaté le samedi 09 aout 2025, convoqué le jour même, s'est réuni sur 2^{ème} convocation le jeudi 14 aout 2025 à 08 heures 30 au Pôle d'Excellence Rurale à Coconi, sous la présidence de M. Saïd Maanrifa IBRAHIMA.

Présents :

ALLAOUI Mohamed, BOINA Rifay Raim, CHANRANI Daoudou, FARADJI Saindou, ISSOUFI Ramadan, MADI OUSSENI Mohamadi, MIKIDADI Madihali, MROIVILI Mohamed Moindjie, RAMA Ahamed

Absents :

RIDHOI Zaïnabou ATTIBOU Zaïnati IBRAHIMA Saïd Maanrifa, ABDOU ELOIHIDE Dhatia, ABDALLAH Houssamoudine, ABDOU Mohamed, BOINA M'ZE Salim, ABDALLAH Oidhuati, BACAR Inchaty SOILIHI, AMBDI Youssouf, YSSOUFI Chaïdati, , BOURA Zaounaki Fatima, ABDOURAHAMANE Céline, BOINAIDI Habachia, MADI Fatima, ABDOU Fatima, ADAM Ahmed, DIGO Popina, HALIDI Hadidja, SIAKA Ahamada, MROIVILI MOILIM Amina, SAID Mariame, ANDJILANI Housseni, ABDOU COLO Nassuhati, MOHAMED M'ROUDJAE Issoufa, BOURA MCOLO Vita, MDALLAH Anlamati, MOHAMED Zainaba, CHANFI Bibi, YSSOUMAIL AHAMADI, AHMED COMBO Papa.

Secrétaire de séance : ALLAOUI Mohamed

Le Président expose :

Pour l'aménagement de son territoire, la 3CO mène un projet de ZAC de Coconi/Ouangani en partenariat avec la commune de Ouangani et l'Etablissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM), ce dernier étant le maître d'ouvrage. Le dossier de présentation de cette ZAC porte sur plusieurs aspects majeurs déclinés ci-après.

Le centre-ouest présente plusieurs enjeux importants à l'échelle du Département :

- Le projet d'aménagement urbain de Coconi-Ouangani s'inscrit dans le scénario de rééquilibrage de l'île qui vise à créer une nouvelle polarité sur le territoire autour d'équipements structurants et d'une offre de logements qualitative et diversifiée.
- Le pôle supérieur du Centre-Ouest, composé des communes de Sada –Chiconi – Ouangani – Tsingoni, a pour ambition de porter les fondements d'une polarité nouvelle, qui aura pour vocations d'accueillir les fonctions supérieures de l'île au niveau administratif, économiques, de l'éducation, de la santé et des services (développement tertiaire).
- La ZAC de Coconi-Ouangani s'inscrit dans cette dynamique importante et a donc pour objectif d'accompagner le développement de nouveaux logements ainsi qu'une offre d'équipements, d'activités, de commerces et de services pour répondre aux besoins actuels et à venir de la population, tout en respectant les fortes valeurs écologiques et agricoles présentes sur le site.

L'objet et la justification de l'opération :

Le site est localisé à la lisière des villages existants de Coconi, Hapandzo, Barakani et Ouangani, tous appartenant à la commune de Ouangani.

Le site correspond aux plateaux au-dessus des villages. Il est bordé au Nord par la RN2 et au Sud par la CCD8. A l'Ouest les villages d'Hapandzo et de Barakani forment la limite mais également les points de connexion entre le site de projet et les tissus constitués. A l'Est le site de projet s'ouvre sur un espace naturel et agricole.

Les objectifs poursuivis :

L'archipel de Mayotte comptait en 2021 près de 300 000 habitants sur une surface de 376 km². Les flux migratoires et le taux élevé de fécondité en font le département français qui connaît la plus forte croissance démographique. Cette croissance génère notamment une production spontanée de logements très souvent insalubres sur des terrains non aménagés. Les conséquences sociales et environnementales sont dramatiques.

Les réponses aux enjeux d'évolution du département liés à la forte croissance démographique et à l'accélération des changements climatiques ont donné naissance à un projet de territoire bâti sur un principe de rééquilibrage à l'Ouest de la Grande-Terre de Mayotte. Ce principe consiste à désengorger la conurbation Est, autour de Mamoudzou, en accompagnant un développement urbain et des fonctions structurantes à l'Ouest sur le pôle supérieur Centre-Ouest.

Plus concrètement, l'ambition de la collectivité et de ses partenaires au travers ce projet vise à :

- ✓ Construire de nouveaux logements
- ✓ Accueillir le campus universitaire de Mayotte
- ✓ Construire des équipements et des espaces publics
- ✓ Créer des commerces de proximité
- ✓ Aménager une zone d'activité économiques
- ✓ Valoriser des espaces agricoles et naturels



- ✓ Créer une seconde voie pour relier Coconi à Ouangani

Les enjeux d'aménagement :

La ZAC de Coconi Ouangani est un territoire à forts enjeux qui peuvent s'appréhender à trois échelles : l'échelle du département, l'échelle du Centre-Ouest et l'échelle du secteur.

Echelle du Département :

Le pôle supérieur du Centre-Ouest composé des communes de Sada – Chiconi – Ouangani – Tsingoni a pour ambition de porter les fondements d'une ville nouvelle, qui aura pour vocation d'accueillir les fonctions supérieures de l'île au niveau administratif, économiques, de l'éducation, de la santé et des services (développement tertiaire).

Les enjeux d'aménagement sont ici de :

- ✓ Créer les conditions d'accessibilité et de viabilisation primaire (eau potable, eau usée, électricité) pour permettre l'accueil de population ;
- ✓ Développer une offre résidentielle « massive » contribuant à l'accueil démographique et au rééquilibrage de l'île pour désengorger Mamoudzou

Echelle du Centre-Ouest

La ZAC de Coconi Ouangani est au coeur d'un territoire de développement support de nombreux grands équipements de rang territorial tels que la Cité administrative départementale, l'Agropolis (Lycée agricole, PER, Citéagro-écologique), le centre hospitalier. Ce pôle sera complété par deux équipements intégrés dans la ZAC : le Campus et l'Arena.

Les enjeux d'aménagement sont ici de :

- ✓ Mettre en réseau et en synergie les équipements dans un objectif de mutualisation et d'investissements raisonnés ;
- ✓ Connecter la ZAC aux réseaux d'espaces publics et voiries structurantes pour contribuer au désenclavement des plateaux ;
- ✓ Proposer une programmation urbaine singulière et attractive pour assurer une complémentarité (et une opérationnalité vis-à-vis de la ZAC de Kahani)

Echelle du secteur

Le site est adossé à un archipel de villages de la commune de Ouangani (avec Coconi, Hapanzo, Barakani). Ces villages sont différents par leur organisation urbaine et sociale ; et n'entretiennent donc pas la même relation avec le site.

Coconi, le village institutionnel regroupe de nombreux acteurs publics, associatifs et privés du monde agricole. C'est un lieu de destination à travers le marché paysan et le jardin botanique.

Hapandzo, le hameau de Coconi regroupe très peu d'habitants mais dispose de quelques équipements comme le stade de foot.

Barakani, le village adossé s'est développé en extension de Ouangani dans la pente, coté Est de la Route Nationale. Le village regroupe quelques commerces et services de proximité, des équipements.

Ouangani, le village « du bout » est lové dans le relief et en impasse. Le village regroupe plusieurs commerces et équipements, donc plusieurs sont en cours de développement au contact de la future ZAC.

Les enjeux d'aménagement sont ici de :



- ✓ Développer la ZAC dans la continuité des espaces publics et des tissus constitués des villages pour prolonger les parcours ;
- ✓ Assurer une complémentarité d'aménités urbaines (commerces / équipements / services) et offrir des parcours résidentiels pour les habitants

Le contexte urbain

Le site s'inscrit sur plusieurs plateaux, peu construits, mais dans la continuité de 4 villages ce qui implique la définition d'un projet tenant compte des usages proches et assurant des liaisons avec les centralités existantes (équipements et commerces).

L'inscription urbaine

La situation géographique du site de projet et sa logique d'extension implique de tenir compte des villages proches afin d'assurer une continuité des tissus et surtout un gradient de densité entre les nouvelles formes urbaines et architecturales qui seront développées et les villages existants. Les secteurs de transition devront donc faire l'objet d'une attention particulière pour assurer une inscription urbaine harmonieuse et cohérente.

La trame viaire

Le secteur est aujourd'hui traversé par un réseau de pistes agricoles et forestières qui sont accessibles depuis les villages (Barakani et Hapandzo) et le réseau routier (au nord RN2 et au sud CCD8). Une trame viaire de desserte du site et de raccordement au réseau existant sera donc à développer dans le cadre du projet.

L'occupation du site

Le site est aujourd'hui occupé par des exploitations agricoles et quelques logements. Les logements, pour la plupart informels, sont localisés au contact des villages de Ouangani et de Barakani. Un groupe de logements est également en développement au nord du site au contact du lycée de Coconi.

Les activités agricoles présentes sont des systèmes de polyculture vivrière (manioc, banane, cultures associées). Dans les zones plus boisées se développent des systèmes agroforestiers (jardin mahorais).

Des enclos à zébus sont implantés près des habitations, des poulaillers sont accolés à des habitats précaires. Des exploitations professionnelles existent également : une exploitation bio, une pépinière moderne, deux bâtiments de poules pondeuses, des parcelles valorisées avec des cultures de rente (ananas, vanille, PAPAM, horticulture).

Le foncier

La majeure partie du foncier du périmètre d'étude est privé.

Les projets identifiés ou en cours

Trois projets sont en réflexion ou en cours sur le site d'étude :

- ✓ **Une voie de desserte** / désenclavement du village de Ouangani sous maîtrise d'ouvrage du Département de Mayotte. Cette voie reliera à terme la RN2 à la CCD8 à l'Est du site d'étude.

Cette voie de desserte permettra également de desservir l'Arena.

- ✓ **Une Aréna** : un équipement pour accueillir des manifestations sportives et culturelles, mais également des colloques, séminaires et congrès de rayonnement



départementale. L'Arena regroupera une salle polyvalente principale de 3000 places assises / 5500 places en configuration assis –debout ainsi qu'une salle annexe (qui pourra servir pour les mandzaraka...).

- ✓ Une surface de bâtiment totale de 6 500 m² SU avec un parking de surface de 720 places associé.
- ✓ **Un campus** de rayonnement départemental et régional (Océan Indien) pour répondre à la croissance exponentielle du territoire (600 étudiants, il y a 12 ans / aujourd'hui, presque 2 400 étudiants). Ce Campus sera complémentaire au site de Dembénì. Il est programmé sur une emprise de 14 ha et accueillir 6 000 étudiants.

Le contexte social :

En 2024, 321 000 personnes vivent à Mayotte. De 2012 à 2017, la croissance de la population est particulièrement dynamique (+3,8 % par an en moyenne). Elle est principalement portée par un fort excédent des naissances sur les décès. En 2022, avec 4,7 enfants par femme, la fécondité à Mayotte augmente et dépasse toujours largement la moyenne métropolitaine. La population reste bien plus jeune qu'ailleurs en Métropole : l'âge moyen est de 23 ans (contre 41 ans en Métropole).

À Mayotte, les conditions de vie restent très éloignées des standards nationaux en 2017, que ce soit en termes de logement, de formation ou d'accès à l'emploi. Ainsi, quatre ménages sur dix vivent dans une maison en tôle voire en bois, végétal ou terre. L'accès à l'eau courante est aussi loin d'être généralisé : trois ménages sur dix n'ont pas de point d'eau à l'intérieur du logement. Seul un tiers des personnes en âge de travailler ont un emploi.

Dans un contexte de forte croissance de la population et du nombre d'habitations, ce constat n'a guère évolué depuis 2012. La population s'est accrue de 25 % entre 2017 et 2024, de 21 % entre 2012 et 2017, de 14% entre 2007 et 2012. En particulier, de nombreuses personnes venues des Comores se sont installées sur l'île sur la période récente et logent en grande partie dans des maisons en tôle.

De fait, 53 % des logements récents (de 5 ans ou moins) sont en tôle. La population se répartit dans 72 villages au sein des 17 communes de l'île. D'un village à l'autre, les conditions de vie sont très différentes.

Le site de projet est localisé sur la commune de Ouangani qui compte 10 203 habitants et à l'articulation de quatre villages. Ouangani village compte environ 6 382 habitants et 1276 logements ; Barakani 2587 habitants et 517 logements ; Hapandzo 912 habitants et 182 logements ; 2911 habitants et 582 logements. Comme le reste du département la population de la commune est plutôt jeune.

La commune dispose de plusieurs équipements publics, scolaires et sportifs proches du site de projet. À Ouangani un groupe scolaire est en cours de construction pour répondre aux besoins du village et compléter l'école existante. À Barakani trois écoles et un collège sont présents ainsi qu'une MJC. À Hapandzo un terrain de foot et des terrains de sports sont implantés en frange du site de projet à proximité du Jardin Botanique de Coconi et du Lycée agricole.

Le contexte économique

L'économie de Mayotte est principalement portée par le secteur public, principal contributeur à la création de richesse à Mayotte (51,4 % du PIB).

Les sociétés ne représentent en effet que 28 % du PIB. Le tissu économique mahorais est en grande partie constitué de très petites unités. L'industrie, le commerce de détail et la



construction sont les secteurs qui créent le plus de valeur ajoutée. Ils représentent à eux trois 60 % de la valeur ajoutée du secteur marchand. L'économie mahoraise reste toutefois concentrée : 1 % des entreprises réalisent 43 % de la valeur ajoutée totale. Mamoudzou concentre sur son territoire l'essentiel des administrations et 50 % des emplois de l'île et on constate par ailleurs l'absence de bases économiques nécessaires au développement du territoire. La croissance repose sur deux moteurs principaux : la commande publique et la consommation finale des ménages et administrations.

Au cours des dernières années, la politique de rattrapage conduite à Mayotte s'est traduite par une croissance économique rapide et par un accroissement du niveau de vie moyen de la population. En 2016, le PIB par habitant s'élevait à 9 220 €, soit une hausse de 16,7 % par rapport à 2011 et de +77,3 % par rapport à 2005. Malgré un rythme de croissance soutenu depuis plusieurs années, le PIB par habitant demeure faible au regard du reste du territoire français. En effet, le PIB de Mayotte est 3,5 fois plus faible que celui de la métropole et représente 43,3 % de celui de La Réunion. En revanche, le PIB par habitant de Mayotte se situe parmi les plus élevés de la zone du sud-ouest de l'océan Indien. Il est ainsi treize fois plus élevé que celui des Comores.

Les emplois sont plutôt rares et souvent précaires, ils sont en outre inégalement répartis sur le territoire mahorais. Avec 20 600 emplois, Mamoudzou, la capitale économique de Mayotte, concentre ainsi 50 % du nombre total d'emplois de l'île, alors qu'elle n'abrite que 28 % de la population.

Le site de projet et plus largement la commune de Ouangani connaît depuis quelques années une augmentation des emplois notamment en lien avec le Pôle d'Excellence Rurale et le commerce qui se développe sur le secteur de Coconi en position de carrefour à l'échelle de l'île. Cette croissance est vouée à perdurer avec le projet de Cité Administrative et de grands équipements tel que le Campus.

Pour répondre à ces enjeux, le projet, coconstruit avec les différentes parties prenantes et les habitants, propose sur un périmètre de 126 ha une programmation urbaine mixte (environ 2400 logements, un campus, une ZAE, des commerces, services et équipements de proximité, pour un total de 237000 m² de SDP). Il se développe en plusieurs secteurs s'inscrivant dans la géographie du site et permettant de répondre aux enjeux résidentiels mais aussi de préservation et de mise en valeur des qualités écologiques et agricoles de celui-ci.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code de l'environnement,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu le PLUIHD de la Communauté de Communes du Centre-Ouest,

Vu l'opération projetée d'aménagement du secteur de Coconi-Ouangani dans le cadre de la stratégie de rééquilibrage du développement territorial de Mayotte,

Vu la délibération n°81 du conseil communautaire de la 3co en date du 11 juillet 2020,

Vu la délibération n°12/2020/CO du conseil municipal de Ouangani en date du 5 juillet 2020,

Vu la convention préopérationnelle relative aux études préalables, dont les études de programmation, signée entre la 3co et l'EPFAM le 28 juillet 2020,



Vu les conclusions de l'étude de programmation urbaine menée dans ce cadre de mars 2021 à février 2022,

Vu la délibération numéro 33 du 8 avril 2023 approuvant la convention opérationnelle d'aménagement relative à l'aménagement de Coconi,

Vu la délibération n°43 d'août 2025 du conseil communautaire de la 3CO, tirant le bilan de la concertation conduite en application des articles L.103-2 et suivant du code de l'urbanisme,

Vu la délibération 2020-17 du conseil d'administration de l'EPFAM approuvant les objectifs de l'opération et les modalités de la concertation pour l'aménagement du secteur de Coconi, Commune de Ouangani,

Vu délibération n° 2025-02 du conseil d'administration de l'EPFAM approuvant le bilan de la concertation relative au projet d'aménagement de Coconi,

Vu la délibération n° 2025-03 du conseil d'administration de l'EPFAM approuvant le dossier de création de la ZAC de Coconi-Ouangani,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment :

- ✓ Le dossier de création de la zone d'aménagement concerté, établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du code de l'urbanisme,
- ✓ L'étude d'impact environnemental du projet d'aménagement de Coconi-Ouangani,

Le conseil communautaire, après en avoir délibéré, à la majorité,

Décide

- ✓ D'approuver le dossier de création de la ZAC de Coconi-Ouangani établi conformément aux dispositions de l'article R.311-2 du Code de l'urbanisme.
- ✓ D'accepter de mettre à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à l'article R 311-6 du Code de l'urbanisme.

En conséquence, le périmètre de la ZAC sera exclu du champ d'application de la part communale [ou intercommunale] de la taxe d'aménagement.

- ✓ D'autoriser le Président à faire établir par l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte le dossier de réalisation visé à l'article R311-7 du Code de l'urbanisme.
- ✓ D'autoriser l'établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte à saisir Monsieur le préfet afin d'organiser la participation du public conformément aux dispositions de l'article L. 123-19 du code de l'environnement

Fait et délibéré le 14 août 2025

Ont signé les membres présents

Pour extrait conforme au registre



Le président de la 3CO



M. IBRAHIMA Said Maanrifa
Président de la Communauté
des Communes du Centre Ouest

