

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

Aménagement/Environnement : Approbation du bilan de la concertation relative au projet d'aménagement de la ZAC de Coconi.

Séance du 14/08/2025

2^{ème} convocation

Délibération n°43

Nombre de conseillers

En exercice : 40

Présents : 9

Absents : 31

Votants : 8

- dont « pour » : 8

- dont « contre » : 0

- dont abstention : 1



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 Maarifa IBRAHIMA.

Présents :

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

Absents :

RIDHOI Zaïnabou ATTIBOU Zaïnati IBRAHIMA Saïd Maarifa, ABDOU ELOIHIDE Dhatia, ABDALLAH Houssamoudine, ABDOU Mohamed, BOINA M'ZE Salim, ABDALLAH Oidhuati, BACAR Inchaty SOILIH, 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 Zaïnaba, CHANFI Bibi, YSSOUMAIL AHAMADI, AHMED COMBO Papa.

Secrétaire de séance : ALLAOUI Mohamed

Le Président expose :

Pour l'aménagement de son territoire, la 3CO mène deux projets de zone d'aménagement concerté (ZAC de Coconi-Ouangani et Kahani) 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.

Les enjeux du centre-ouest sur le projet de Coconi-Ouangani :

- 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'activités économiques
- ✓ Valoriser des espaces agricoles et naturels



Créer une seconde voie pour relier Coconi à Ouangani

La procédure d'aménagement retenue est la zone d'aménagement concerté (ZAC). La création de la ZAC est précédée d'une concertation préalable obligatoire, conduite selon les modalités définies par délibération du CA de l'EPFAM.

Modalités de concertation

« Les modalités de la concertation préalable proposées sont les suivantes :

- ✓ des avis administratifs annonceront la date d'ouverture et celle de la clôture de la concertation. Ils seront affichés aux emplacements réservés à cet effet au siège de l'EPFAM, de la 3CO et de la commune de Ouangani et feront également l'objet d'une parution dans un journal diffusé dans le département,
- ✓ Des réunions publiques et ateliers thématiques avec la population (a minima une réunion et un atelier),
- ✓ un dossier a été mis à la disposition du public au siège de l'EPFAM, Boulevard Henri-Marcel, à Mamoudzou. Le dossier de concertation a comporté au moins : - la délibération, - un plan de situation, - un plan du périmètre étudié,
- ✓ une notice explicative fixant les objectifs du projet, - un cahier destiné à recueillir les observations de public. »

Les axes de projet discutés lors de la concertation sont :

- ✓ L'articulation et les continuités du projet d'aménagement avec les villages existants ;
- ✓ Le désenclavement du village de Ouangani à travers la future voie de liaison Coconi-Ouangani ;
- ✓ L'intégration des projets majeurs et rayonnants à l'échelle de l'île : Arena, cité administrative, campus universitaire, zone d'activité économique... ;
- ✓ La préservation d'espaces naturels à forte valeur écologique au coeur du projet ;
- ✓ La conservation et la restructuration d'espaces cultivés au cœur du projet ;
- ✓ La diversification d'une offre de logements ;
- ✓ Les espaces publics et leurs usages ;
- ✓ Les besoins en équipements, commerces et services pour répondre aux besoins des habitants actuels et futurs ;
- ✓ La création d'emplois à travers le projet de zone d'activité économique notamment.

Les avis administratifs

Les avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation sont parus dans un journal local et sur le site de l'EPFAM (www.EPFAM.fr), et ont été affichés aux emplacements prévus à cet effet à l'EPFAM et en mairie de Ouangani ;

Le dossier de concertation préalable a été publié le 05 mars 2024 et mis à disposition du public consultable pendant une durée d'un mois en version papier au siège de l'EPFAM, en mairie de Ouangani et à la 3CO, ainsi qu'en version numérique sur le site WWW.REGISTRE-DEMATERIALISE.FR/5135.

Le cahier destiné à recueillir les observations du public a été consultable sur le site internet de l'EPFAM du 5 mars au 31 mai 2024 (www.EPFAM.FR). Les observations du public pouvaient être déposées également sur le registre dématérialisé en ligne WWW.REGISTRE-DEMATERIALISE.FR/5135

Le registre a été clôturé au 31/05.

1 873 visiteurs uniques ont consulté le site web

364 visiteurs ont téléchargé au moins un des documents de présentation



Par ailleurs, une réunion publique et trois ateliers publics se sont tenus en mars-avril 2024. Cette concertation publique a été complétée d'ateliers avec les parties prenantes de projets connexes.

La concertation s'est donc déroulée conformément aux modalités préalablement définies avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées. Elle a permis de confirmer l'intérêt du projet, d'en préciser les objectifs et priorités et de consolider le plan guide pour répondre aux mieux aux attentes de la population. La concertation se poursuivra pendant toute la durée de l'opération.

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la délibération N°45 du 14 décembre 2018 approuvant la convention préopérationnelle d'aménagement du secteur de Coconi à passer avec la Communauté de Communes du Centre-Ouest (3CO),

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

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

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

Considérant qu'une procédure de concertation préalable à la création a été menée conformément à l'article L. 103-2 et suivants du code de l'urbanisme,

Après avoir pris connaissance de l'ensemble des éléments présentés et notamment du dossier tirant le bilan de la concertation joint en annexe,

Le conseil communautaire après en avoir délibéré, à l'unanimité,

Décide

- D'approuver le rapport tirant le bilan de la concertation.
- De prendre acte que le bilan de la concertation sera mis à disposition du public conformément au délai de mise à disposition du public du dossier de création de la ZAC.
- D'autoriser le président à accomplir toutes les formalités nécessaires à la mise en œuvre de la présente délibération.

Fait et délibéré le 14/08/2025

Ont signé les membres présents
Pour extrait conforme au registre

Le président de la 3CO



M. IBRAHIMA Said Maarifa
Signé par : Said Maarifa IBRAHIMA
Date : 23/08/2025
Qualité : Président
Président de la Communauté
des Communes du Centre Ouest

