

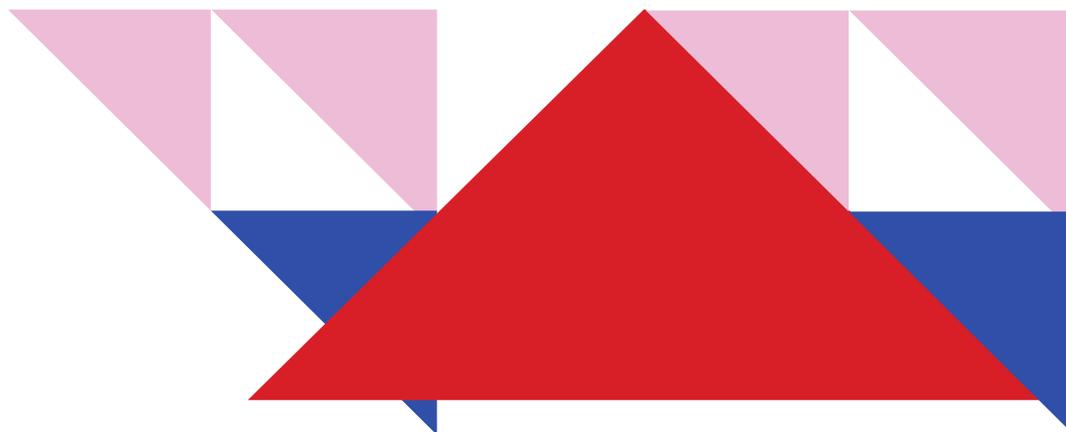


Dossier de création de ZAC ECOPARC DES BADAMIERS

Pièce n°4 – Rapport du bilan de la concertation

Octobre 2021





Sommaire

1. Avant-propos et contexte de la concertation	3
1.1. Le contexte opérationnel et réglementaire	3
1.2. Les caractéristiques du projet proposé	5
2. Mise en œuvre de la concertation.....	9
2.1. Les modalités de concertation arrêtées.....	9
2.2. Le déroulé de la concertation	10
2.2.1. Dossier de présentation du projet mis à disposition du public.....	10
2.2.2. Réunion publique organisée le 17 septembre 2021	10
2.3. Démarches complémentaires de concertation et de communication auprès de la population	14
2.3.1. Rencontres amiables avec les propriétaires fonciers et occupants	14
2.3.2. Entretiens et réunion thématique de concertation avec les organismes intéressés au projet	15
2.3.3. Mise en place d'une adresse mail dédiée au projet.....	17
2.3.4. Couverture des médias locaux	18
3. Le bilan de la concertation	20
3.1. Synthèse du déroulement de la concertation.....	20
3.2. Bilan et prise en considération.....	20
4. Annexes	22
4.1. Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation ..	22
4.2. Dossier de présentation du projet mis à disposition du public.....	24
4.3. Avis d'information communiqués	28
4.4. Dossier de Presse	31



1. Avant-propos et contexte de la concertation

1.1. Le contexte opérationnel et réglementaire

Petite-Terre se caractérise par une double insularité qui la place à part dans la géographie de Mayotte. Elle a pu souffrir de difficultés d'approvisionnement et de stockage de denrées alimentaires et autres produits de première nécessité. Elle se trouve ainsi dans une situation de forte dépendance par rapport à Grande-Terre. Par ailleurs, le territoire ne dispose pas d'une zone d'activité économique (ZAE) malgré de nombreuses demandes d'installation de la part d'acteurs économiques.

Situé sur la pointe nord de Petite-Terre, dans un site d'ores et déjà marqué par des installations industrielles diffuses, mais aussi par une vocation de loisirs (plage, lac Dziani-Dzaha) le projet de la ZAE des Badamiers a pour objectif de pallier le manque de foncier économique à destination des entreprises tout en répondant aux problématiques d'approvisionnement de l'île.

Porté par la CCPT qui possède la compétence en aménagement, il fait partie des projets structurants de ce territoire, qui visent à rééquilibrer le territoire mahorais en créant en Petite-Terre les conditions d'un développement social et économique soutenable.

L'Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte, créé par la loi 2015-1268 du 14 octobre 2015 et conformément à son décret d'application n°2017-341 du 15 mars 2017, est un établissement public de l'État à caractère industriel et commercial qui intervient en compte propre ou auprès des différentes collectivités.

Au service du développement des territoires et dans le respect de ses principes directeurs et de l'article L. 300-1 du Code de l'urbanisme, l'EPFAM est habilité à réaliser des acquisitions foncières et des opérations immobilières et foncières de nature à faciliter d'une part, l'aménagement ultérieur des terrains par les collectivités ou les opérateurs qu'elles auront désignés ou de l'autre procéder, en compte propre, à la réalisation des études et travaux nécessaires à l'accomplissement de ces travaux d'aménagement.

Une convention de partenariat pour la réalisation de l'opération d'aménagement de la zone d'activités a été signée courant 2018 entre la CCPT et l'EPFAM, ce dernier se voyant ainsi confier le rôle d'aménageur.

Une étude portant sur l'opportunité et la faisabilité de créer une zone d'activité économique sur le site des Badamiers a été lancée début 2019, sous maîtrise d'ouvrage EPFAM et en collaboration étroite avec la CCPT. Elle a permis de retenir un programme d'aménagement plurifonctionnel ainsi qu'un phasage opérationnel répondant aux attentes de la CCPT et de l'EPFAM.

L'option d'une mise en œuvre de l'opération d'aménagement sous la forme d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) a été retenue le 30 novembre 2020 par délibération favorable du Conseil d'Administration de l'EPFAM.



Article L311-1 du code de l'urbanisme :

« Les zones d'aménagement concerté sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique ou un établissement public y ayant vocation décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité ou cet établissement a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés. »

En décembre 2020 les études de maîtrise d'œuvre urbaine et environnementale ont été lancées afin de stabiliser le projet – la phase AVP a été finalisée et validée dans le cadre du comité de pilotage du 24/09/2021 - et d'entamer les procédures administratives nécessaires à la réalisation future des travaux.

Tout projet de ZAC doit faire l'objet d'une concertation définie par les articles L103-2 à L103-6 du code de l'urbanisme.

Article L103-2 du code de l'urbanisme :

« Font l'objet d'une concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet, les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées :

1° L'élaboration ou la révision du schéma de cohérence territoriale ou du plan local d'urbanisme

2° La création d'une zone d'aménagement concerté ;

3° Les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie, notamment ceux susceptibles d'affecter l'environnement, au sens de l'article L. 122-1 du code de l'environnement, ou l'activité économique, dont la liste est arrêtée par décret en Conseil d'Etat ;

4° Les projets de renouvellement urbain. »

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a défini les modalités de concertation préalable dans une décision en date du 30 novembre 2020.



1.2. Les caractéristiques du projet proposé

La **nouvelle zone d'activités économiques** au Nord de Petite-Terre, dénommée « Écoparc des Badamiers », a pour ambition de concilier développement économique et respect de l'environnement dans lequel il s'insère.

Sur une surface de 18 hectares, les principaux objectifs du projet sont :

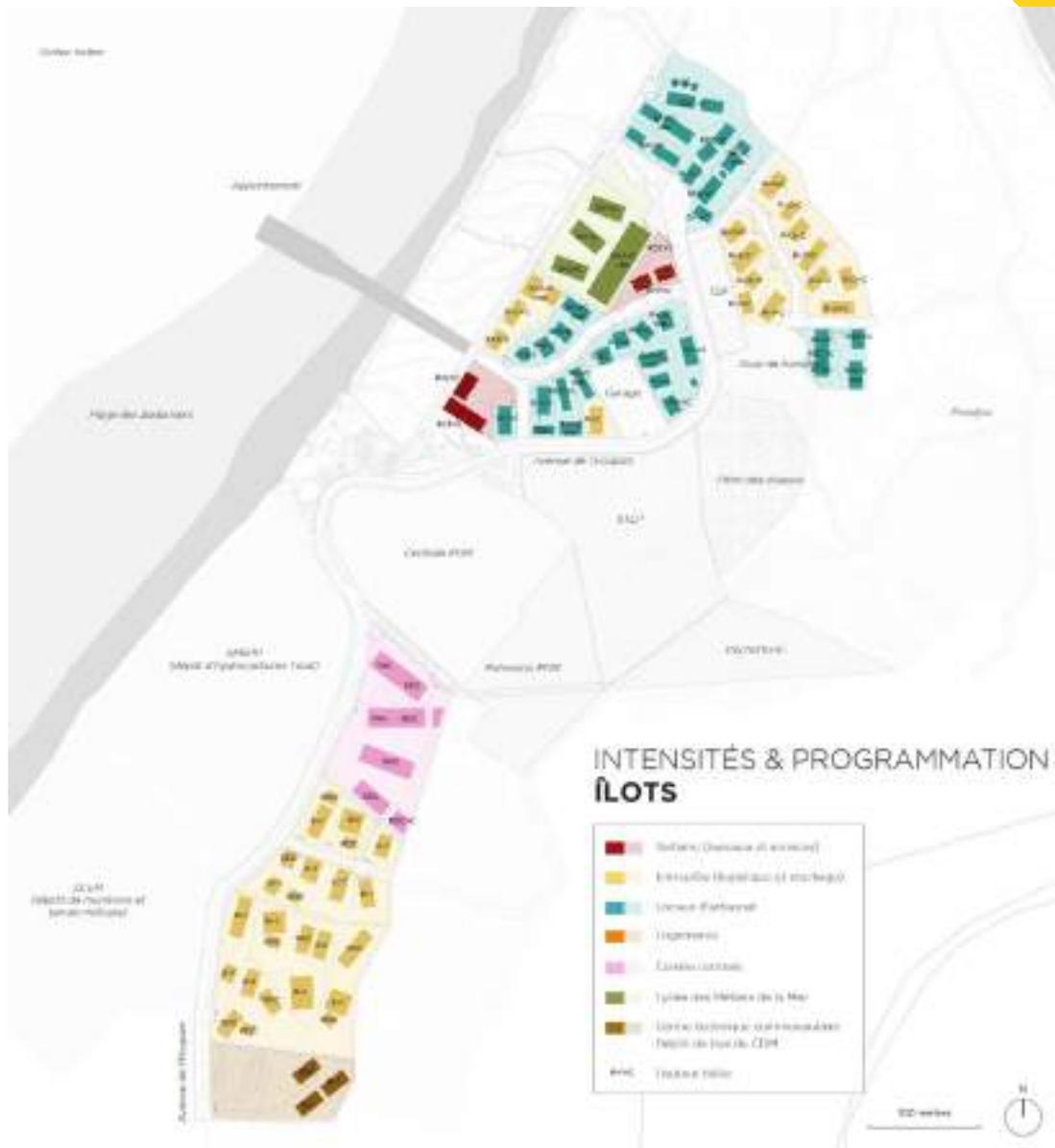
- ▶ Développer l'offre de foncier économique dans une logique de promotion de l'économie circulaire
- ▶ Développer l'offre d'emplois sur le périmètre de la communauté
- ▶ Favoriser la mixité urbaine afin de limiter l'artificialisation des sols tout en veillant à la qualité des formes urbaines, à la réversibilité du bâti et à sa mutabilité
- ▶ Favoriser l'intégration paysagère des aménagements et valoriser le patrimoine environnemental à travers notamment le développement de l'agroforesterie et de l'agriculture urbaine

Au regard des orientations du projet, le programme proposé s'établirait selon les dispositions suivantes :

	Emprise foncière (m ²)	Surface de plancher (m ²)
Ateliers	~ 20 000	~ 7 000
Entrepôts	~ 40 000	~ 9 000
Ilot mixte : ateliers + entrepôts	~ 9 027	~ 3 000
Tertiaire (Bureaux & Services)	~ 5 000	~ 3 000
Equipements publics soit	~ 30000	~ 11 000
°Cuisine centrale	~ 13000	~ 5 000
°Lycée des métiers de la mer	~ 9000	~ 5 000
°Dépôt de bus & locaux techniques	~ 8000	~ 1 000
Total	~ 100 000	~ 33 000



Plan de situation de l'Ecoparc des Badamiers



Plan-Programme de l'Ecoparc des Badamiers au stade avant-projet



Plan masse de l'Ecoparc des Badamiers au stade avant-projet



2. Mise en œuvre de la concertation

2.1. Les modalités de concertation arrêtées

Le Conseil d'Administration de l'EPFAM a défini les modalités de concertation préalable dans une décision en date 30 novembre 2020. Ces modalités sont détaillées dans l'article 2 de ladite convention comme suit :

- ▶ Avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation. Ils feront l'objet d'une parution dans un journal local, d'une publication sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr), et d'un affichage aux emplacements prévus à cet effet à l'EPFAM, au siège de la CCPT et à la mairie de Dzaoudzi-Labattoir
- ▶ Organisation, au minimum, d'une réunion publique
- ▶ Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, au siège de l'EPFAM, au siège de la CCPT et à la mairie de Dzaoudzi-Labattoir, d'un dossier de concertation préalable et d'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Le dossier sera également consultable sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr) et les observations du public pourront également être envoyées par mail à une adresse électronique spécialement créée à cet effet
- ▶ Annonce des dates de mise à disposition du dossier et des dates de réunion publique sur le site internet de l'EPFAM (www.epfam.fr) et par voie de presse.
- ▶ Préparation d'un bilan de la concertation qui fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration de l'EPFAM et du conseil communautaire de la CCPT.

Enfin la délibération indique que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

L'ensemble de ces modalités ont été respectées et complétées.

(Cf. annexe « 4.1. Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation »)



2.2. Le déroulé de la concertation

2.2.1. Dossier de présentation du projet mis à disposition du public

Le dossier de concertation qui a été mis à la disposition du public comprenait les parties suivantes :

- ▶ Contexte et objectifs
- ▶ Présentation du projet : périmètre, synthèse du diagnostic, orientations du projet
- ▶ Contenu du projet
- ▶ Calendrier de réalisation

Il a été publié le 02/09/21, et mis à disposition du public en version papier au siège de la CCPT et de l'EPFAM et également en version numérique via le site internet de l'EPFAM en accès libre. L'information a également été relayée via la page Facebook de l'EPFAM.

(Cf. annexe « 4.2. Dossier de présentation du projet mis à disposition du public »)

➔ Impact de l'action : modéré

Le dossier de concertation a été retiré et téléchargé par un nombre restreint de personnes.

2.2.2. Réunion publique organisée le 17 septembre 2021

Objet de la réunion et choix du lieu

Cette première réunion publique avait pour objectif de présenter les premières orientations générales du projet et de lancer les débats avec la population.

La concertation a eu lieu au siège de la CCPT dans la grande salle de réunion permettant d'accueillir dans les meilleures conditions un grand nombre de participants.

Le siège de la CCPT a été retenu d'une part pour sa situation géographique en centre urbain dense et parce qu'il s'agit d'un lieu bien identifié par l'ensemble de la population avec des accès grand public, y compris PMR, et disposant de toutes les commodités pour l'accueil des participants.

Modalités d'information de la population

La population a été invitée à participer à cette première réunion de concertation via les moyens de communication suivants :

- ▶ Avis publiés en version physique ou numérique

Des avis sur support physique (affiche) ont été installés aux sièges de la CCPT et de l'EPFAM ainsi qu'à la mairie de Dzaoudzi-Labattoir aux emplacements réservés à cet effet.

Par ailleurs, plusieurs publications sur le compte Facebook officiel de l'EPFAM ont annoncé la tenue de la réunion publique.



► Avis publiés dans les médias / presse

Deux semaines avant le lancement de la réunion publique, l'annonce a fait l'objet d'une parution dans le JDM dans la rubrique annonces judiciaires et légales.

► Information orale et bouche à oreille

La commune de Dzaoudzi-Labattoir et la CCPT se sont chargées de faire passer l'information via le bouche-à-oreille à travers la voix des élus, des agents techniques ou des équipes de médiateurs au gré des rencontres ou échanges avec les administrés chaque fois que l'occasion se présentait en prévision de la réunion publique du 17/09/2021.

(Cf. annexe « 4.3. Avis d'information communiqués »)

Participants

En plus de la dizaine de personnes représentant la société civile, les membres de l'équipe projet présents comprenaient :

- **Pour la Communauté de communes de Petite-Terre** : Nema FAZUL (Vice-Présidente en charge du développement économique et de l'attractivité du territoire), Bastien ALLEMAN (Chargé de développement économique de la Communauté de Communes de Petite Terre)
- **Pour l'EPFAM** : Elodie CHÊNE (Responsable de la communication), Clément Guillemain (Directeur de la stratégie et des opérations) – en conférence
- **Pour les bureaux d'études en charge de la conception du projet** : **Pamplemousse Light** avec Emilie LAGOGUE (Associée dirigeante et Conceptrice Lumière chez), **Mzé Conseil** avec Guillaume JAOUEN (Directeur), Istizade BEN BINA (Directeur adjoint) et Naima ABDOU HAMISSI (Chargée de communication)

Déroulé

- Présentation du site avec une série de photos représentatives des différents secteurs
- Présentation du projet d'aménagement avec des focus sur les enjeux environnementaux et le projet de programme
- Discussion

La réunion publique a également été retransmise en direct sur Facebook via le compte officiel de l'EPFAM.

Synthèse des échanges

Prise en compte des effets de la pollution lumineuse sur la faune locale

Les participants soulignent l'importance de la mise en place des trames noires et trames vertes au sein de l'Ecoparc. Le site accueille une biodiversité importante. A titre d'exemple, certains oiseaux nicheurs maritimes sont susceptibles de trouver un habitat sur les falaises du Nord des Badamiers.

La valorisation de l'environnement pourrait être encouragée par l'installation de panneaux d'information sur la biodiversité du secteur (par exemple sur la promenade ou le parc littoral).

Aujourd'hui Mayotte est encore relativement préservée de la pollution lumineuse (les étoiles sont encore visibles la nuit à faible altitude contrairement à certaines zones urbaines de faible altitude, de La Réunion).

Le projet d'Ecoparc comporte un volet éclairage qui a pour objectif de créer des éclairages spécifiques à chaque espace selon les usages afin de limiter la pollution lumineuse. Les propositions en matière d'éclairage portent ainsi sur :

- ▶ Une planification nocturne des lumières
- ▶ Une adaptation aux espaces et aux usages, par exemple avec des températures moins élevées pour les promenades, pour les heures creuses et une adaptation des puissances sur les zones destinées à accueillir une forte fréquentation. Les choix de puissance visent un compromis entre préservation de l'environnement, performance et sécurisation.
- ▶ Le maintien d'une possibilité de moduler et d'adapter l'éclairage avec souplesse.

Une vigilance est requise sur les futurs choix d'éclairages à l'initiative des acteurs privés qui s'installeront dans Ecoparc. Si un cadre contraignant n'est pas défini et respecté, des choix d'éclairage de trop forte puissance pourraient nuire au compromis visé en matière d'éclairage au sein de l'Ecoparc.

L'Ecoparc pourrait être exemplaire par l'équilibre entre prise en compte de enjeux environnementaux et enjeux de sécurisation et de performance d'éclairage du site.

Incidence du projet sur l'environnement et l'artificialisation des sols

Une question est posée sur les mesures retenues pour limiter l'artificialisation des sols et les impacts sur l'environnement.

La prise en compte de l'environnement dans lequel il s'insère est dans l'ADN même du projet.

Dès le démarrage des réflexions, des études techniques ont été conduites pour mieux appréhender la nature des sols, des reliefs, des risques naturels, des enjeux faunes et flores afin que la conception du projet s'adapte à l'environnement et non l'inverse. Le but : éviter au maximum les impacts du projet ou les réduire au mieux.

En plus de ces études techniques un diagnostic fin du site a été mené pour mieux appréhender ses caractéristiques principales et son inscription dans le grand paysage (sentiers et cheminements, arbres remarquables, sites d'intérêt, points de vue, activités existantes...) afin de les valoriser.

Malgré la faible urbanisation du site, la pointe nord des Badamiers n'en demeure pas moins fortement anthropisée et dégradée avec notamment des cultures extensives qui se déploient jusqu'aux bords des falaises et détruisent les écosystèmes préexistants.

Le choix du périmètre a été capital et différents scénarios ont été travaillés : Entre l'étude de faisabilité et les études de maîtrise d'œuvre (phase AVP) le périmètre a ainsi fortement évolué à mesure que la connaissance du site s'étoffait. Par exemple, afin de préserver la pointe nord des Badamiers, où sont présentes des espèces végétales et animales fragiles, il a été décidé d'investir en priorité le secteur sud de la zone partiellement stérilisé par des activités industrielles ou militaires lourdes. La zone des 50 pas géométrique a également été intégrée au périmètre pour en faire un espace renaturé et sanctuariser. Le littoral n'est pas touché par le projet et la bande végétale qui sera créée entre le lagon

et la future zone urbaine permettra de limiter les perturbations pour les espèces animales protégées fréquentant les plages.

Par ailleurs, la conception du projet propose une programmation compacte et dense pour limiter l'artificialisation des sols et prévoit des prescriptions qui limiteront l'artificialisation des sols sur chaque parcelle. Le chemin de l'eau est respecté en limitant les aménagements sur les axes d'écoulement naturel et en revégétalisant les ravines. Les eaux pluviales seront traitées par des noues plantées sur tous les espaces publics du projet. De façon générale, le travail paysager qui est prévu sur l'Ecoparc ne visera pas uniquement à offrir un cadre de vie agréable pour ses usagers, mais également à favoriser son intégration dans l'environnement en respectant les trames vertes et bleues et les corridors écologiques identifiés.

Développement du tourisme et des activités de loisirs

La pointe Nord des Badamiers présente un fort potentiel pour l'écotourisme. C'est dans cette zone que le développement de capacité touristique pourrait être étudiée. La préservation de l'environnement devra être garantie par le choix d'un modèle d'écotourisme adapté au site.

Le potentiel touristique de la pointe nord des Badamiers est évident : plages et lagons, lac Dziani, vasière des Badamiers, situation géographique unique entre le lagon et l'océan...mais si cette vocation est bien identifiée elle ne sera pas développée dans le cadre de ce projet. Néanmoins, le futur Ecoparc, à travers les aménagements proposés, favorise la réalisation de projets touristiques qui pourraient voir le jour et s'intégrer sur le site en complémentarité de la zone d'activités.

→ Impact de l'action : modéré

La réunion publique a connu une faible participation en présentiel avec moins de 10 participants. Néanmoins la présence de représentants d'associations environnementales a permis des échanges constructifs sur les enjeux environnementaux du projet.

Sur les réseaux sociaux, le nombre de personnes touchées par l'événement via Facebook s'élève à plus de 600 pour l'annonce de la réunion publique et à plus de 300 pour la retransmission vidéo de l'évènement.

2.3. Démarches complémentaires de concertation et de communication auprès de la population

Au-delà des modalités réglementaires fixées pour le déroulé de la concertation, l'équipe projet a veillé, tout au long de sa conception, à co-construire le projet en provoquant des rencontres et des temps d'échanges en marge des études techniques réalisées sur site ou en salle et en organisant des ateliers thématiques afin, d'une part, de présenter les orientations du projet au stade de son avancement et d'autre part, recueillir les avis et besoins des interlocuteurs afin de concevoir un projet partenarial enrichi et répondre ainsi au plus près des attentes et des enjeux du territoire.

2.3.1. Rencontres amiables avec les propriétaires fonciers et occupants

La mécanique des études techniques s'affranchit trop souvent de démarche poussée d'échanges et de concertation avec les occupants des sites étudiés dans le cadre d'un projet urbain.

Lors de la conception de l'Ecoparc des Badamiers, l'accent a été mis sur l'observation d'une phase amont à toute intervention terrain : prendre contact avec les familles, les usagers et occupants rencontrés ou identifiés. Des rendez-vous ont été organisés en s'adaptant aux disponibilités et à la situation des personnes contactées afin de présenter le projet et recueillir les avis.

Compte-tenu de la taille du site couvert et du nombre importants d'intéressés, plus ou moins identifiés ou simplement représentés fidèlement par les personnes rencontrées, il est certain que cette démarche n'a pu permettre de toucher de façon exhaustive l'ensemble des acteurs concernés. Néanmoins, à travers la vingtaine de réunions organisées et les multiples échanges sur site cette approche a contribué à faire parler du projet et à comprendre les attentes et perspectives de la population.

Ainsi, les études suivantes ont été mises à profit pour recueillir les observations et alimenter les échanges :

- ▶ Relevés topographiques et géotechniques
- ▶ Inventaires faune et flore
- ▶ Enquêtes foncières et négociations amiables
- ▶ Enquête préalable agricole

Ces études se sont étalées dans le temps en démarrant dès juillet 2020 et se poursuivent encore pour certaines actuellement (ex : enquête préalable agricole).

➔ Impact de l'action : très important

La majorité des familles de propriétaire a été rencontrée ainsi que de nombreux occupants.

2.3.2. Entretiens et réunion thématique de concertation avec les organismes intéressés au projet

Au lancement de l'étude maîtrise d'œuvre

À la suite de l'étude de faisabilité, la première étape des études de maîtrise d'œuvre a eu pour objectif de se réapproprier et réinterroger les conclusions des études préalables. Dans ce cadre, de nombreux acteurs, organismes et associations ont été entendus pour évoquer le projet et profiter de leurs expertises et points de vue sur le projet. Ainsi, durant un trimestre et malgré la résurgence de la crise sanitaire, des entretiens téléphoniques, en visioconférence ou en présentiel si possible ont été organisés.

Ci-après la liste des organismes rencontrés :

- ▶ ADEME
- ▶ ADIM
- ▶ ARS
- ▶ BRGM
- ▶ CAPAM
- ▶ CAUE
- ▶ CBNM
- ▶ CCI
- ▶ CCPT (Service Action Coeur de Ville)
- ▶ CCPT (Service Développement économique)
- ▶ Conseil Départemental de Mayotte
- ▶ CMA
- ▶ CPME
- ▶ CRESS
- ▶ DAAF
- ▶ DEAL
- ▶ EcoMed
- ▶ EDM
- ▶ EPFAM (Pôle agricole)
- ▶ GCOI
- ▶ Gepomay
- ▶ INGEROP
- ▶ Lycée Agricole de Coconi
- ▶ Ménighetti
- ▶ M'Zé
- ▶ Les Naturalistes
- ▶ Orange
- ▶ Paysagiste & Architecte Conseil de l'Etat
- ▶ PNM
- ▶ Point Accueil installation
- ▶ SIDEVAM
- ▶ SMEAM
- ▶ UICN
- ▶ URCOOPAM

Ces entretiens ont permis de retravailler les orientations initialement retenues et validées dans le cadre de la faisabilité afin de les conforter ou les remanier. Quatre axes principaux ont structuré cette démarche pour aboutir à un diagnostic approfondi : les enjeux agricoles, les enjeux de développement économique et de circularité, les enjeux liés au tourisme et ceux liés à l'environnement, au paysage et à la biodiversité.

Ainsi, tous les éléments clé du projet ont été passés en revue avec les partenaires. : Les objectifs et les vocations du projet ont été affinés, la programmation révisée dans ses proportions et catégories, enfin, le périmètre a été repris significativement.

➔ Impact de l'action : important

La majorité des acteurs contactés ont répondu présents à l'appel et les retours reçus ont permis de réaliser des ajustements dans le projet d'aménagement.



Dans le cadre d'un atelier thématique sur l'économie circulaire

Une réunion thématique conçue comme un atelier de travail s'est tenu le 15 septembre 2021 à l'EPFAM, en présentiel et en visio-conférence. Cette réunion a porté sur les enjeux et les opportunités que présentait l'activation d'une dynamique d'économie circulaire au sein de l'Ecoparc des Badamiers.

Les institutions représentées comprenaient :

- ▶ L'EPFAM (organisateur)
- ▶ Le Conseil départemental de Mayotte
- ▶ La Direction de l'alimentation de l'agriculture et des forêts
- ▶ Le SIDEVAM
- ▶ La DEAL
- ▶ EDM
- ▶ La CRESS
- ▶ La CCI
- ▶ Le SMEAM
- ▶ Les bureaux d'études en charge de la conception du projet : Univert Durable, Menighetti, COOPUNION, Mzé Conseil

La présence de ces différents acteurs a permis d'identifier les synergies possibles, les opportunités partagées ainsi que les défis ou points de blocage à bien appréhender. Les enjeux de gouvernance ont également pu être évoqués, dans la mesure où la circularité implique d'adopter des modes d'agir transversaux et partenariaux entre des acteurs ou institutions agissant trop souvent en silo et sans coordination préalable. Ce seul temps d'échange a suffi pour améliorer le projet en ce que certains programmes ou équipements ont été spatialisés différemment depuis.

➔ Impact de l'action : important

Avec 21 participants représentant 9 acteurs majeurs du développement du territoire, la réunion a initié une démarche de collaboration transversale permettant de mieux faire connaître le projet, de l'enrichir et créer toutes les conditions pour qu'il puisse devenir un pôle d'excellence en matière d'économie circulaire.



2.3.3. Mise en place d'une adresse mail dédiée au projet

Le projet possède également une adresse mail dédiée (**badamiers@epfam.fr**) directement synchronisée avec le compte mail professionnel du chargé d'opérations urbaines de l'EPFAM en charge de l'opération.

Elle permet de solliciter directement, à la demande et plus discrètement que lors d'échanges publics, l'équipe du projet.

Le chargé d'opérations urbaines de l'EPFAM répond aux questions ou remarques dans un délai de 5 jours et propose systématiquement des temps d'échanges selon les modalités et disponibilités les plus adaptées.

A ce jour, deux mails ont été reçus : l'un a fait l'objet d'un entretien en présentiel, l'autre d'un entretien en visio-conférence.

Notons que les messages reçus sont particulièrement pertinents et précis à l'instar du mail reproduit ci-après :



➔ Impact de l'action : limité

Malgré le nombre limité de courriels à ce jour, il est certain que cet outil permettra à terme des échanges plus importants et suivis. Le renouvellement d'actions de communication où l'adresse mail sera mise en avant et la familiarisation des intéressés avec cet outil y contribuera. La pertinence des mails reçus atteste de l'intérêt porté pour le projet.

2.3.4. Couverture des médias locaux

En parallèle de la réunion publique organisée, un dossier presse a été envoyé à l'ensemble des médias locaux et a fait l'objet de plusieurs reprises en articles et publications.

L'écho médiatique qui s'en est suivi a permis de toucher un grand nombre de personnes et également de donner davantage de visibilité au projet et à la démarche de concertation qui l'accompagne.



Récapitulatif des médias ayant traité le sujet de l'Écoparc entre le 20 et 26 septembre 2021

Les principaux médias locaux de presse écrite et de radio ont diffusé les informations concernant le projet de l'Écoparc des Badamiers.

(Cf. annexe « 4.4. Dossier de présentation du projet mis à disposition du public »)



Articles de presse écrite

Outre la presse écrite, Yves-Michel DAUNAR, Directeur général de l'EPFAM, a été reçu pour une interview sur l'antenne de Kwezi (Radio et TV) dans son émission matinale du 21 septembre, et le sujet de l'Ecoparc a également été présenté par Mayotte 1er dans l'édition de la mi-journée du 23 septembre.

(Cf. annexe « 4.4. Dossier de Presse »)

➔ **Impact de l'action : très important**

La couverture médiatique par les 4 quotidiens de presse écrite et les 2 principales stations radio de Mayotte a donné une très grande visibilité au projet d'Ecoparc des Badamiers. L'audience cumulée de ces médias dépassent en effet les 110 000 personnes.



3. Le bilan de la concertation

3.1. Synthèse du déroulement de la concertation

La concertation a respecté les modalités définies par la décision du conseil d'administration de l'EPFAM et a été complétée pour assurer un échange avec la population et les partenaires intéressés au projet tout au long de l'avancée des études, permettant ainsi de prendre en considération les remarques exprimées et d'enrichir le projet.

Malgré le contexte sanitaire difficile lié à la covid-19, la concertation s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes. Cela a été possible notamment grâce à la mise en place d'alternatives aux temps d'échanges en présentiel (Facebook live, visio-conférences, adresse mail dédiée...).

L'EPFAM a mis d'importants moyens pour communiquer sur les dates d'exposition et de réunions publiques favorisant en cela l'attention des habitants.

Malgré la faible mobilisation le jour de la réunion publique, les nombreux temps d'échange sur site, en salle ou en visio-conférence animés par la direction du projet de l'EPFAM, les services fonciers de l'EPFAM et de la CCPT, des élus et agents techniques ou médiateurs ont permis de sensibiliser, d'entendre et co-construire le projet avec les propriétaires, occupants, usagers, associations ou partenaires externes dans une approche participative et ouverte.

Enfin, l'importante couverture médiatique liée à la diffusion du dossier de presse a permis de toucher largement la population et les avis ou questionnements ont pu être pris en compte dans la conception du projet.

3.2. Bilan et prise en considération

Aucun rejet du projet d'aménagement n'a été évoqué, ce qui traduit bien l'intérêt de la population pour les intentions développées par les élus et l'EPFAM sur ce secteur aux Badamiers.

Les principales remarques et attentes de la population peuvent se résumer par :

- Prendre en compte les enjeux environnementaux dans le cadre du projet

Ces enjeux sont bien identifiés et font l'objet d'une attention particulière. Dans le cadre du projet un groupement d'experts est d'ailleurs dédiés à ces questions essentielles.

Le travail réalisé a permis d'avoir une excellente compréhension du contexte environnemental dans lequel s'inscrit le projet et de veiller ainsi à ce que sa conception soit la plus cohérente et harmonieuse possible avec les ambitions environnementales que l'EPFAM et la CCPT se sont fixées.

Pour s'assurer que ces cibles environnementales soient respectées, au-delà du temps des aménagements, des cahiers de prescriptions seront imposés dans les règlements locaux pour garantir

la préservation du patrimoine naturel et écologique du site. Par ailleurs, les démarches sont en cours pour obtenir une labellisation environnementale sérieuse et exigeante du type EcoQuartier.

Les objectifs du projet, son périmètre, la place du paysage et des espaces publics dans la programmation globale sont autant d'éléments qui ont été améliorés et enrichis grâce aux échanges avec les partenaires externes au projet.

Enfin, si développement économique et protection de l'environnement sont antinomiques, l'Ecoparc des Badamiers ambitionne d'être un laboratoire vivant, permettant de faire évoluer nos modes de production et de consommation en devenant un pôle d'excellence en matière d'économie circulaire, démonstrateur inspirant faisant rayonner Mayotte au-delà de son lagon.

► Prévoir des aménagements répondant au mieux aux besoins du territoire et de la population

La vocation de l'Ecoparc des Badamiers est avant tout économique et les aménagements prévus visent l'implantation d'acteurs économiques et d'équipements ciblés. La programmation doit donc répondre en priorité aux besoins de produire du foncier équipé pour des entrepôts, ateliers, services et équipements utiles à l'ensemble de Petite-Terre. L'offre résidentielle se concentrera sur les centres villes existants et si les vocations agricoles et touristiques sont bien réelles et identifiées, grâce au diagnostic mené dans le cadre du projet de l'Ecoparc, elles pourront tout à fait trouver leur place mais dans le cadre de projets dédiés au vu des spécificités des aménagements induits par la nature de ces activités.

Le travail conduit notamment sur les qualités urbaines et paysagères, sur le déploiement d'une trame viaire végétalisées conciliant tous types de mobilités permet de faire de ce secteur un terrain supports de nombreux usages, économiques certes, mais également liés aux loisirs, aux sports, au tourisme et à l'agriculture.

Le bilan de la concertation préalable à la création de la ZAC ne peut qu'inciter à poursuivre la mise en œuvre du projet, selon les principes définis dans le cadre des études préalables et qui feront l'objet de l'acte de création.

L'opération de l'Ecoparc des Badamiers est un projet attendu, qui ne suscite pas d'opposition dans ses fondements et orientations. Il nécessite une vigilance toute particulière sur les enjeux environnementaux et requière un accompagnement rapproché des propriétaires et des occupants actuels. Les différents avis exprimés pourront être pris en considération sans remise en cause des objectifs retenus à cette étape.



4. Annexes

4.1. Décision du conseil d'administration de l'EPFAM précisant les modalités de la concertation

Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Conseil d'administration
Séance n° 2 du 30 novembre 2020
Délibération 2020 - 18.

Objectifs de l'opération et modalités de la concertation - Projet d'aménagement du quartier économique des Badamiers

Le Conseil d'administration de l'Établissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code rural et de la pêche maritime,

Vu la loi n° 2015-1268 du 14 octobre 2015 portant création de l'Établissement,

Vu le décret n° 2017-341 du 15 mars 2017 relatif à l'Établissement,

Vu les délibérations 2018-12, 2019-18 et 2019-19, relatives à la convention de partenariat et aux conventions de veille et d'ingénierie à la maîtrise foncière entre la Communauté de communes de Petite-Terre (CCPT) et l'Établissement public foncier et d'aménagement de Mayotte (EPFAM) concernant l'aménagement d'une zone d'activités économiques, sur le territoire de Dzaoudzi-Labattoir en Petite-Terre,

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

- L'avancement du projet d'aménagement
- La localisation de l'opération et le périmètre d'intervention
- Les objectifs et le programme général de l'opération d'aménagement
- Les modalités, l'organisation et le contenu des études opérationnelles

Sur proposition de son Président,

DÉCIDE

Article 1 : d'approuver les objectifs de l'opération d'aménagement définis comme suit :

- Développer l'offre de foncier économique dans une logique de promotion de l'économie circulaire
- Développer l'offre d'emplois sur le périmètre de la communauté
- Favoriser l'intégration paysagère des aménagements et valoriser le patrimoine environnemental à travers notamment le développement de l'agroforesterie et de l'agriculture urbaine

Article 2 : d'engager la concertation préalable à ce projet d'aménagement, conformément aux dispositions des articles L. 103-2 à L. 103-4 du code de l'urbanisme et selon les modalités suivantes :



- Avis administratifs annonçant la date d'ouverture et celle de clôture de la concertation. Ils feront l'objet d'une parution dans un journal local, d'une publication sur le site internet de l'EPFAM (www.EPFAM.fr), et d'un affichage aux emplacements prévus à cet effet à l'EPFAM, au siège de la CCPT et à la mairie de Dzaoudzi-Labattoir
- Organisation, au minimum, d'une réunion publique
- Mise à disposition du public pendant une durée d'un mois, au siège de l'EPFAM, au siège de la CCPT et à la mairie de Dzaoudzi-Labattoir, d'un dossier de concertation préalable et d'un cahier destiné à recueillir les observations du public. Le dossier sera également consultable sur le site internet de l'EPFAM (www.EPFAM.fr) et les observations du public pourront également être envoyées par mail à une adresse électronique spécialement créée à cet effet
- Annonce des dates de mise à disposition du dossier et des dates de réunion publique sur le site internet de l'EPFAM (www.EPFAM.fr) et par voie de presse.
- Préparation d'un bilan de la concertation qui fera l'objet d'une délibération du conseil d'administration de l'EPFAM et du conseil communautaire de la CCPT.

Article 3 : de préciser que la concertation se déroulera pendant toute la durée de l'élaboration de l'opération d'aménagement avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Article 4 : La présente délibération fera l'objet des mesures d'affichage et de publicité prévues par la réglementation en vigueur.

Article 5 : Monsieur le directeur général est chargé de l'exécution de la présente délibération.

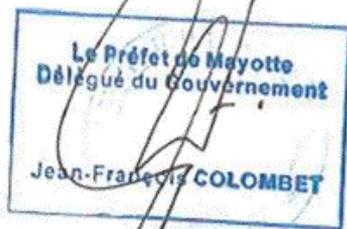
Mamoudzou le 30 novembre 2020

Le Président du Conseil d'Administration,

Jacques BUCHEFEU



Transmis à Monsieur le Préfet de Mayotte le 01 DEC. 2020
Approuvé par Monsieur le Préfet de Mayotte, le 02/12/2020





II. Présentation du projet

a. Périmètre du projet

Le périmètre de la future zone est défini par plusieurs critères de nature juridique et technique. L'urbanisme est en effet régi par le droit. Néanmoins, les caractéristiques sont principalement physiques (relief, topographie) et la loi est déclinée par le mode d'urbanisme choisi.



1

b. Spécificité du diagnostic

La zone des Badamiers est caractérisée par une forte présence de la végétation paysanne, l'existence de plusieurs villages, plusieurs activités, l'existence de plusieurs zones d'habitat, l'existence de plusieurs zones d'habitat, l'existence de plusieurs zones d'habitat.



2

Le caractère du projet est généralement plus complexe que les autres zones. Il est caractérisé par une forte présence de la végétation paysanne, l'existence de plusieurs villages, plusieurs activités, l'existence de plusieurs zones d'habitat, l'existence de plusieurs zones d'habitat, l'existence de plusieurs zones d'habitat.



3



4



4. Définitions du projet

LES OBJECTIFS-ORIENTATIONS DE L'AMBIENT DES ESPACES

- Le respect du cadre paysager
- Un fonctionnement urbain avec des espaces fonctionnels et variés
- La mise à disposition publique
- Les caractéristiques paysagères

UN AMBIENT EN CŒUR D'ESPACES

Le paysage du futur devra être précis et adapté. Il devra être conçu pour répondre à la qualité de l'air, à la qualité de l'eau, à la qualité de l'habitat, à la qualité de l'environnement. Le paysage du projet devra être conçu pour répondre à ces objectifs.

- La planification d'un futur espace public
- Un environnement urbain
- Un paysage urbain avec des caractéristiques paysagères
- Un environnement urbain adapté aux besoins de l'habitat

UN FONCTIONNEMENT URBAIN AVEC DES ESPACES FONCTIONNELS EN CŒUR D'ESPACES

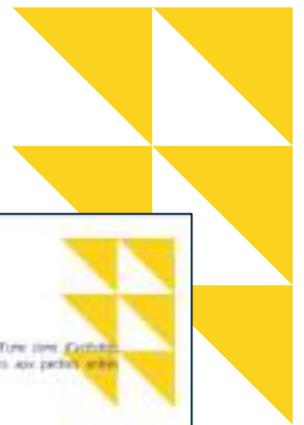
Le projet doit être conçu de manière à ce que les espaces fonctionnels soient en cœur d'espaces publics. Le projet doit être conçu de manière à ce que les espaces fonctionnels soient en cœur d'espaces publics.

- Des espaces publics variés
- Des espaces publics adaptés aux besoins de l'habitat
- Des espaces publics adaptés aux besoins de l'habitat
- Des espaces publics adaptés aux besoins de l'habitat

UN FONCTIONNEMENT URBAIN AVEC DES ESPACES FONCTIONNELS EN CŒUR D'ESPACES

Le projet doit être conçu de manière à ce que les espaces fonctionnels soient en cœur d'espaces publics. Le projet doit être conçu de manière à ce que les espaces fonctionnels soient en cœur d'espaces publics.

- Le paysage urbain
- Le paysage urbain
- Le paysage urbain
- Le paysage urbain



UN FONCTIONNEMENT URBAIN AVEC DES ESPACES FONCTIONNELS EN CIBES D'USERS

Les circulations piétonnes et vélos, douces ont également un rôle structurant dans l'organisation générale de l'Ecoparc des Badamiers, ce sont les piliers d'intégration sociale et en proposant des parcours adaptés au piétons et aux aménités environnementales. Le principe général est d'opérer une délimitation claire entre flux piétons et automobiles.

Les circulations sont conçues en trois types de chemins en fonction de leur partage modal :

- Le sentier de circulation
- Le sentier de la route
- Le sentier agricole
- La bande piétonne de type central

III. Contenu du projet

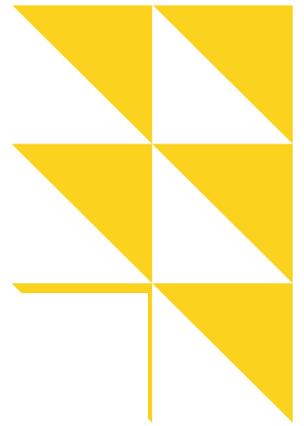
Le programme IMFV est initié avec pour objectif l'implémentation d'une zone d'activités écologiques, des occupations agricoles, des logements adaptés aux parcelles agricoles productives et des espaces de loisirs.

A ce stade, la programmation est résumée de la manière suivante :

Activité	Surface de parcelles	Quantité potentielle
Logements	13 413 m ²	330
Artisanat	3 712 m ²	23
Logements artisans	1 000 m ²	20
Bureaux et services	3 000 m ²	35

IV. Calendrier du projet

- Dossier de réalisation de la ZAC : 2020-2023
- Démarrage des travaux : courant 2023



4.3. Avis d'information communiqués

DONNEZ VOTRE AVIS SUR...

" ECOPARC des BADAMIERS "

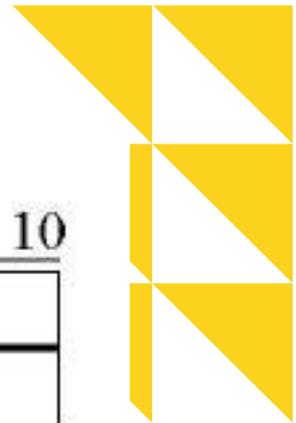
future zone d'activités économiques

Rendez-vous à la Communauté de communes de Petite Terre,
rue PPF à Pamandzi et sur EPFAM.fr

DOSSIER
À DISPOSITION
Du **1 SEPT.**
Au **30 SEPT.**

REUNION
PUBLIQUE
Le **17 SEPT.**
à **14 h**

Avec et pour vous, l'EPFAM et la Communauté de communes de Petite Terre
Bâtiment Ceresyl



Annonces judiciaires et légales		
<p>Publiez vos annonces dans le JDM : annonces-legales@lejournaldemayotte.com</p>		
<p>L'arrêté n° 2020/CAB/1147 du 31 décembre 2020, inséré le Journal de Mayotte (SARL BARA) à recevoir les annonces judiciaires et légales dans le département de Mayotte durant l'année 2021.</p> <p>Selon l'arrêté du 7 décembre 2020 modifiant l'arrêté du 21 décembre 2012 relatif au tarif annuel et aux modalités de publication des annonces judiciaires et légales, à compter du 1er janvier 2021, le tarif de constitution de certaines sociétés s'établit au forfait comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Société anonyme (SA) : 473 euros - Société par actions simplifiée (SAS) : 216 euros - Société par actions simplifiée unipersonnelle (SASU) : 169 euros - Société en nom collectif (SNC) : 263 euros - Société à responsabilité limitée (SARL) : 176 euros - Société à responsabilité limitée unipersonnelle (dite « entreprise unipersonnelle à responsabilité limitée », EURL) : 149 euros - Société civile (à l'exception des sociétés civiles à objet immobilier) : 266 euros - Société civile à objet immobilier (dite « société civile immobilière », SCI) : 227 euros <p>Le tarif des autres annonces légales et judiciaires reste inchangé pour 2021, soit 4,73 euros hors taxe la ligne dans le département de Mayotte.</p> <p>La ligne de référence comporte 40 signes, espaces inclus.</p>	 <p>AVIS DE MARCHE TRAVAUX</p> <p>VILLE DE KOUNGOU (976)</p> <p>ORGANISME ACHETEUR : Ville de Koungou (976) Contact : Akhmad SAÏDALL, Place de la Mairie, 97890 Koungou, FRANCE Tél. +33 269614222 Fax +33 269628675 Courriel : commissaires-legales@koungou.fr http://www.ville-koungou.com/ Site du profil d'acheteur : https://www.marches-publics.fr</p>	<p>OBJET DU MARCHE : Contribution d'un acte de construction au moulin</p> <p>Type de marché : Travaux - Exécution Lieu principal d'exécution : MAIRIE 97690 KOUNGOU Clé relative CFF : 43282620 Durée du marché ou délai d'exécution : 3 mois</p> <p>TYPE DE PROCÉDURE : Procédure adaptée Des variantes seront prises en considération, ou :</p> <p>Critères d'attribution : Offre économiquement la plus avantageuse appréciée en fonction des critères énoncés dans le cahier des charges (également de la consultation, lettre d'intention ou document d'accompagnement)</p> <p>Déla limite de réception des offres : Lundi 20 septembre 2021 - 11:00 Date limite de réception des candidatures : Lundi 20 septembre 2021 - 11:00 Langue(s) pouvant être utilisée(s) : français</p> <p>Date d'envoi du présent avis : 31 août 2021</p>
<p>CHANGEMENT DE DENOMINATION SOCIAL</p> <p>TERRALYMER MAYOTTE SAS</p> <p>TERRALYMER MAYOTTE SAS au capital de 100000€ sign. social : 16 personnes à responsabilité, 21 Kavala, 97800 MAMBOUDZOU 894 753 199 RCS de MAMBOUDZOU. L'A CE de 16070001 a décidé de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - changer la dénomination sociale qui devient : TELYTEK - et modifier l'objet social comme suit : La location de matériel, la mise à disposition et accès occasionnel la vente de tous matériels, outillage, machines, biens de consommation et d'équipements qu'importe ; L'entretien professionnel de conducteurs d'engins, d'utilisateurs d'échafaudages, et plus généralement les formations liées à la sécurité au travail et à la prévention des risques professionnels sécurité ; - scanner président, M. Eric EDGRA ZAC LE SOLEIL LEVANT MONT VACCA - CUYE SONGEA, 97800 MAMBOUDZOU en remplacement de TERRALYMER, représenté par M. Philippe PEROT. Modifications à compter du 16/08/2021. Mention au RCS de MAMBOUDZOU. 		

DOONNEZ VOTRE AVIS SUR :

"ECOPARC des BADAMIERS"

future zone d'activités économiques

Renforcez-vous de la Communauté de communes de Petite Terre, rue PFF à Pamandzi sur EPFAM.fr

BOSSE à DISPOSITION du **1 SEPT.** au **30 SEPT.**

ÉCHANGE PUBLIC du **17 SEPT.** à **14 h**

www.epfam.fr
 077098 4940 (0900 001) du lundi au vendredi de 9h à 18h
 0262 93 12 00







EPFAM
Etablissement
Public Foncier et
d'Aménagement de
Mayotte
@epfam976

Accueil

Publications

Avs

Vidéos

Photos

À propos

Communauté

Événements

Offres d'emploi

[Créer une Page](#)

J'aime Partager Suggérer des modifications

J'aime
Commenter
Partager

EPFAM Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte
2 septembre ·

📌 **VOTRE AVIS SUR "ECOPARC DES BADAMIERS", FUTURE ZONE D'ACTIVITÉS ÉCONOMIQUES**
2 moyens pour tout savoir sur le projet :

- 🔴 un dossier de présentation à votre disposition jusqu'au 1er octobre à la Communauté de Communes de Petite Terre et sur https://www.epfam.fr/.../votre-avis-sur-le-projet-ecoparc-de-...
- 🔴 une réunion publique le 17 septembre à 14h à la Communauté De Communes Petite Terre, rue PPF à Pamandzi.



**"Ecoparc des
Badamiers"**

5
5 partages

J'aime
Commenter
Partager

Envoyer un message

À Propos Voir tout

📍 Boulevard Marcel Henri
97000 Mamoudzou, Mayotte

☎ 0269 83 39 80

✉ Contactez EPFAM Etablissement Public Foncier et d'Aménagement de Mayotte sur Messenger

🌐 www.epfam.fr

🏢 Organisation gouvernementale

Transparence de la Page Voir plus

Facebook fournit des informations pour vous aider à mieux comprendre le but de cette Page. Découvrez l'historique des publications et de la gestion de cette œuvre.

📅 Page créée - 19 juillet 2017

Personnes >

★★★★★

694 mentions J'aime

Pages connexes

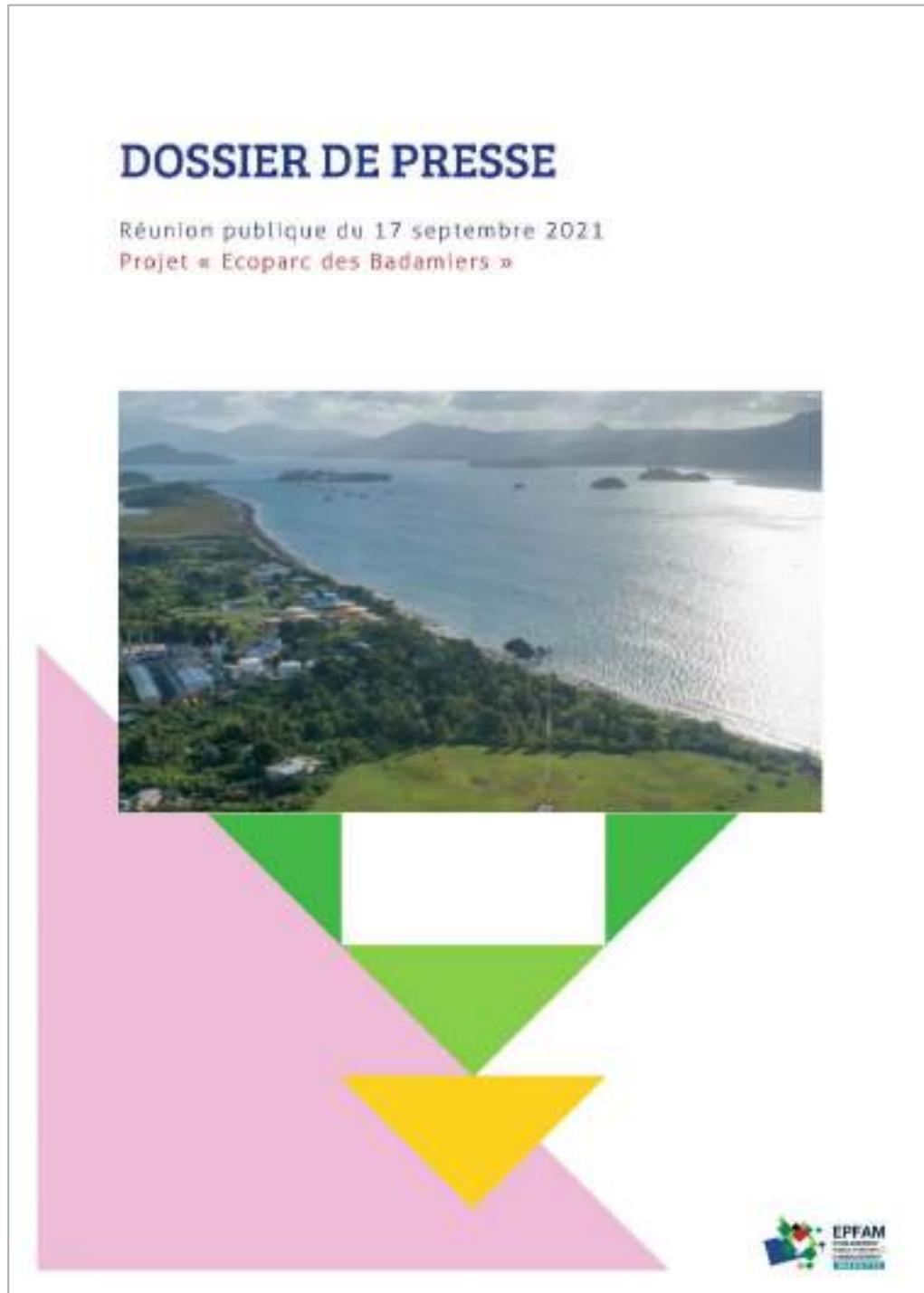
-  **Europe à Mayotte**
Organisation gouvernementale
-  **Ecriture plurielle**
Société de médias d'actualité
-  **FLAT HUNTER Chasseur Immobilier**
Expert immobilier
-  **Lady Try**
Prestataire de services
-  **Paie87-Online**
Entrepreneur

Afficher plus

Français (France) · English (US) · Español · Português (Brasil) · Deutsch

Informations concernant les données de statistiques de Page · Confidentialité · Conditions générales · Publicité · Choisir ce pub · Cookies · Plus · Facebook © 2021

4.4. Dossier de Presse





Chiffres clés de l'Écoparc des Badamiers

- **30 M€** : budget pour aménager la zone et construire l'Écoparc des Badamiers
- **15 hectares** : superficie du projet d'aménagement de l'Écoparc
- **Plus de 28 000 m²** : surface d'entrepôts, d'ateliers et de bureaux
- **2023** : année de démarrage des travaux pour une **livraison prévue en 2025**



Un projet phare pour un développement économique durable sur Petite-Terre

La Communauté de communes de Petite-Terre et l'EPFAM ont noué un partenariat pour créer une **nouvelle zone d'activités économiques** au Nord de Petite-Terre. Dénommée « Écoparc des Badamiers », cette zone d'activités économiques a pour ambition de concilier développement économique et écologie, sur un site riche en biodiversité et en paysages préservés.

Une surface de 15 hectares sera viabilisée, pour y recevoir des entrepôts, des ateliers, des bureaux et de nouveaux équipements publics. En tout, ce sont 28 000 m² (surface de plancher) qui seront créés pour développer l'économie locale. Ce projet est particulièrement attendu en Petite-Terre, où, encore plus qu'ailleurs à Mayotte, le foncier économique est très rare.

L'agriculture, très présente sur le site aujourd'hui, sera valorisée par une filière de transformation sur site.

La zone accueillera également le lycée des métiers de la mer.

Les travaux dureront 2 ans et leur démarrage est prévu en 2023.

Le lien avec le monde économique, les associations et les habitants

Une réunion publique s'est tenue ce vendredi 17 septembre au siège de la CCPT pour présenter le futur Écoparc des Badamiers et recueillir les avis participants, issus du monde économique et d'associations environnementales. Pour permettre la participation du plus grand nombre, un dispositif de retransmission en direct via un réseau social bien connu a été mis en place.



Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte
Konyo Moja Maore Yindre Mbeli

Vers un modèle d'économie circulaire petit-terrien

L'Ecoparc des Badamiers regroupera aussi une cuisine centrale, une déchetterie et une station d'épuration. Ces infrastructures permettront de concevoir un modèle d'économie circulaire adapté aux enjeux de Petite-Terre et de créer un maximum d'emplois durables sur ce site.

Pour plus de renseignements : badamiers@epfam.fr

Contact presse : elodie.chene@epfam.fr



Ensemble Pour Faire Avancer Mayotte
Konyo Moja Maore Yendre Mbeli