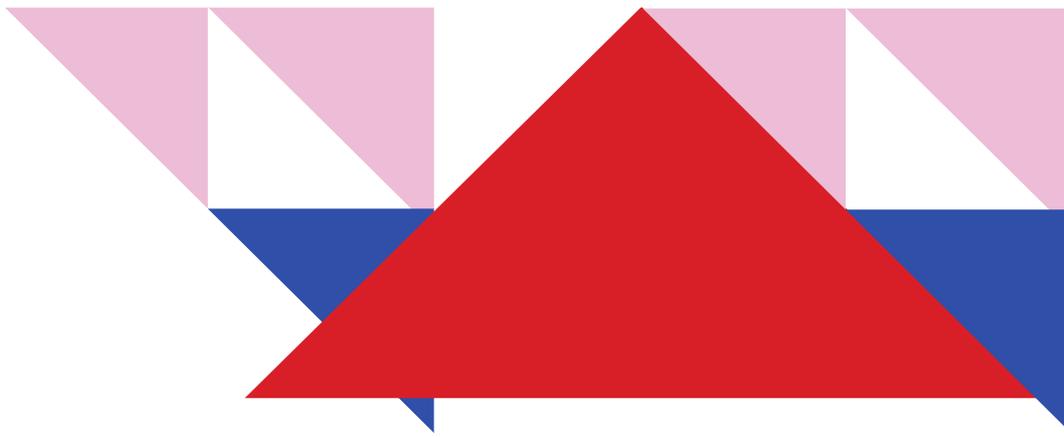


DOSSIER DE CONCERTATION / ECOPARC DES BADAMIERS

Future Zone d'activités économiques (ZAE) à Petit-Terre





**DOSSIER DE CONCERTATION / ECOPARC DES
BADAMIERS 1**

Introduction 3

I. Contexte et objectifs du projet 4

II. Présentation du projet..... 5

 a. Périmètre du projet 5

 b. Synthèse du diagnostic 6

 c. Orientations du projet..... 9

III. Contenu du projet..... 14

IV. Calendrier du projet..... 14

Introduction

En application de l'article L103-2 du code de l'urbanisme, les projets et opérations d'aménagement ou de construction ayant pour effet de modifier de façon substantielle le cadre de vie ou l'activité économique doivent faire l'objet d'une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de l'élaboration du projet.

Pour ce faire, un dossier de concertation est mis à la disposition du public afin qu'il prenne connaissance des informations relatives au projet et des avis requis par les dispositions législatives et réglementaires. Il permet également au public de formuler des observations et des propositions sur le projet.

L'objectif est de partager avec les habitants, les associations locales et toute autre personne concernée, les grands enjeux liés à l'aménagement de ce secteur, et de les associer au choix du scénario d'aménagement qui sera retenu.

I. Contexte et objectifs du projet

Dépendante de la liaison maritime avec Grande-Terre, Petite-Terre peut souffrir de problèmes d'approvisionnement en produits de première nécessité lorsque la liaison est perturbée. Disposant d'une faible capacité de stockage, l'approvisionnement est ainsi effectué en flux tendu. Par ailleurs, le territoire est en manque de foncier et d'immobilier à destination des entreprises pour répondre aux besoins actuels, mais aussi pour permettre l'installation de nouvelles entreprises.

Les principaux objectifs du projet « Ecoparc des Badamiers » sont :

- ▶ Développer l'offre de foncier économique dans une logique de promotion de l'économie circulaire
- ▶ Développer l'offre d'emplois en Petite-Terre
- ▶ Favoriser la mixité urbaine en conciliant des usages diversifiés tout en veillant à limiter l'artificialisation des sols
- ▶ Favoriser l'intégration paysagère des aménagements et valoriser le patrimoine environnemental à travers notamment le développement de l'agroforesterie et de l'agriculture urbaine

Le projet de Zone d'activités économiques (ZAE) des Badamiers est un projet ambitieux de développement économique situé à la pointe nord de Petite-Terre, sur la commune de Dzaoudzi-Labattoir. Il contribuera à apporter une réponse aux problématiques présentées.



II. Présentation du projet

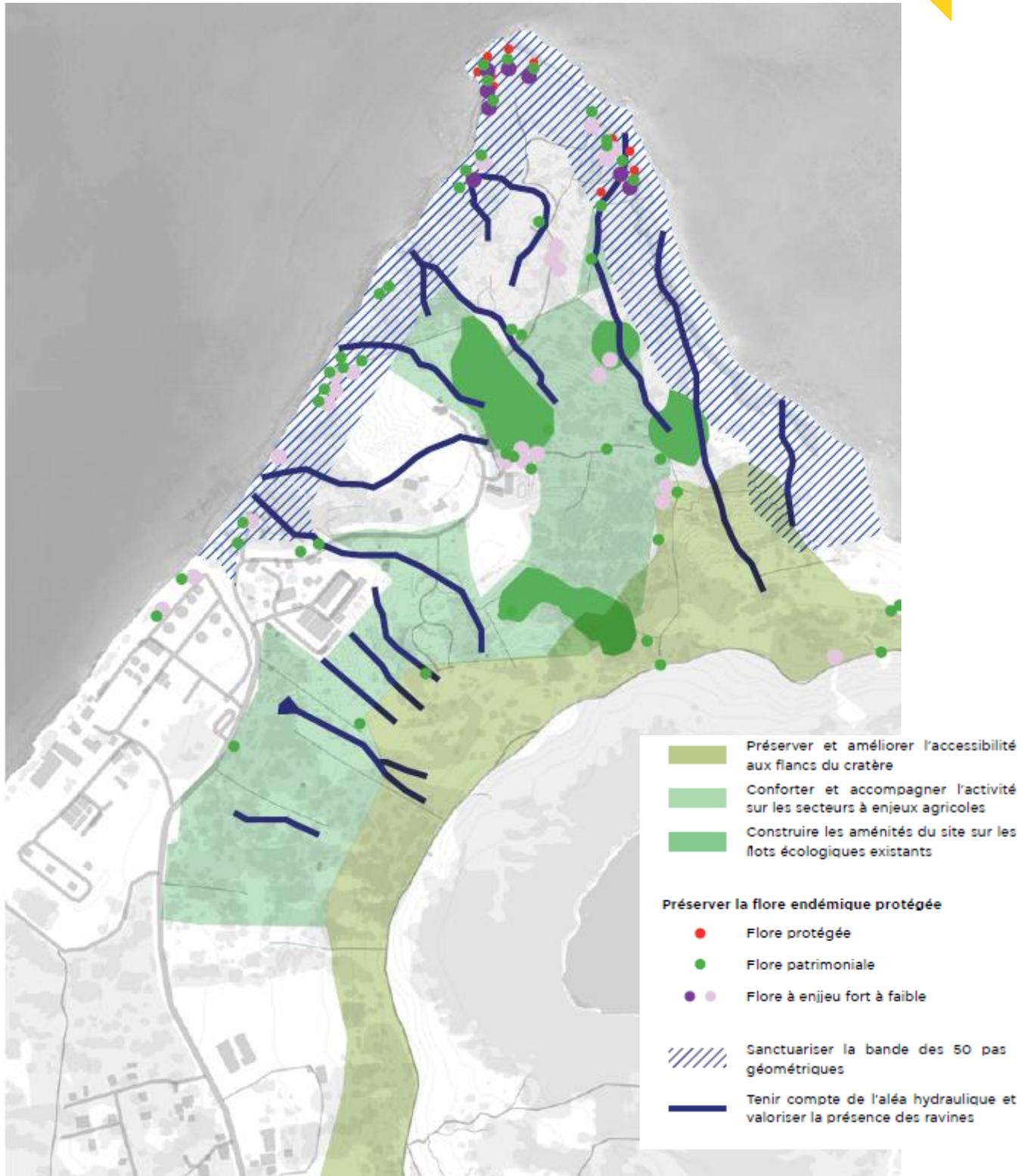
a. Périmètre du projet

Le périmètre de réflexion porte sur plusieurs secteurs de manière à prendre en compte l'environnement et les enjeux globaux du site dans le projet. Néanmoins, les constructions seront prioritairement pressenties sur les secteurs 0 et 1. Le site est desservi par la route départementale D10.

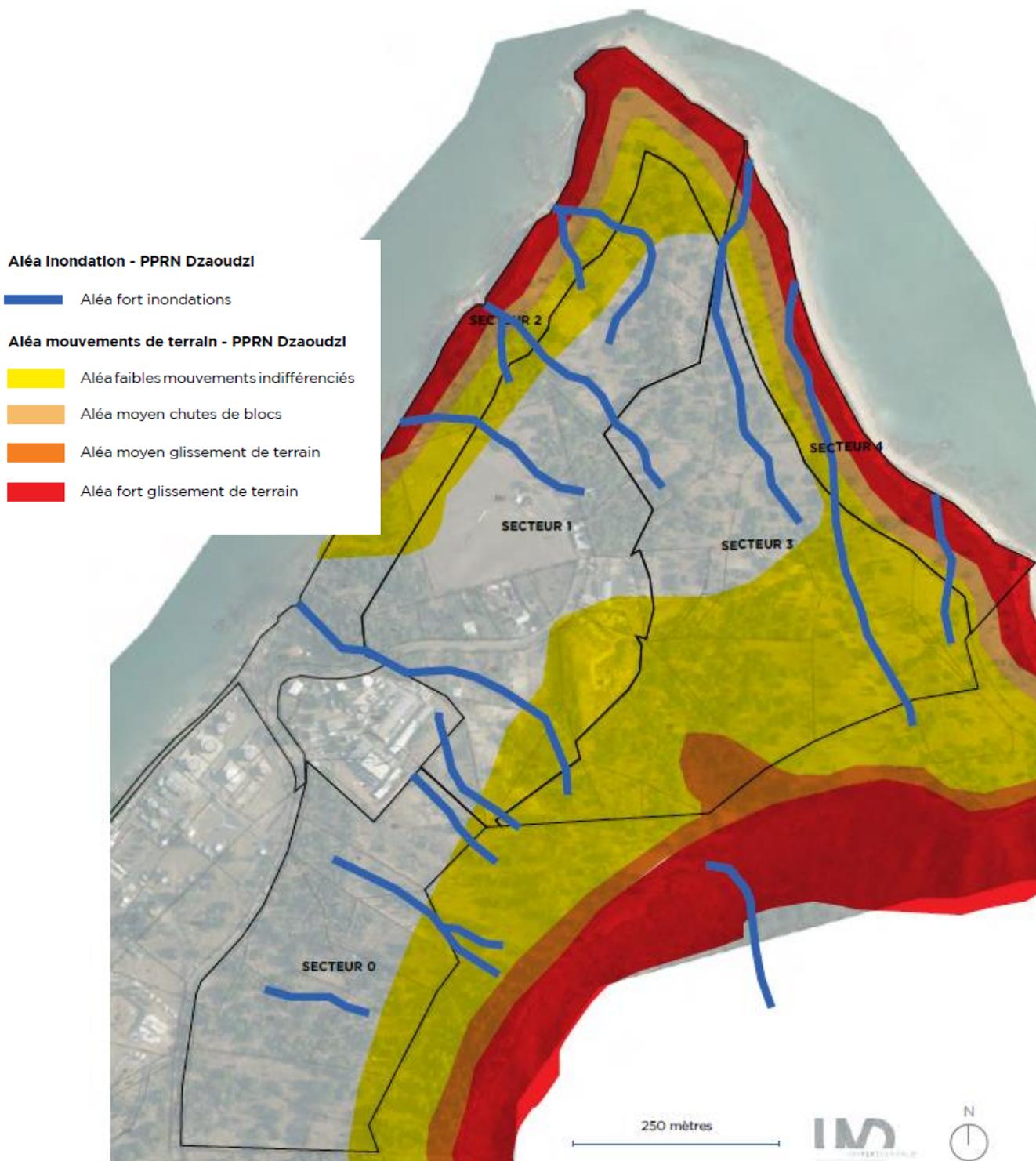


b. Synthèse du diagnostic

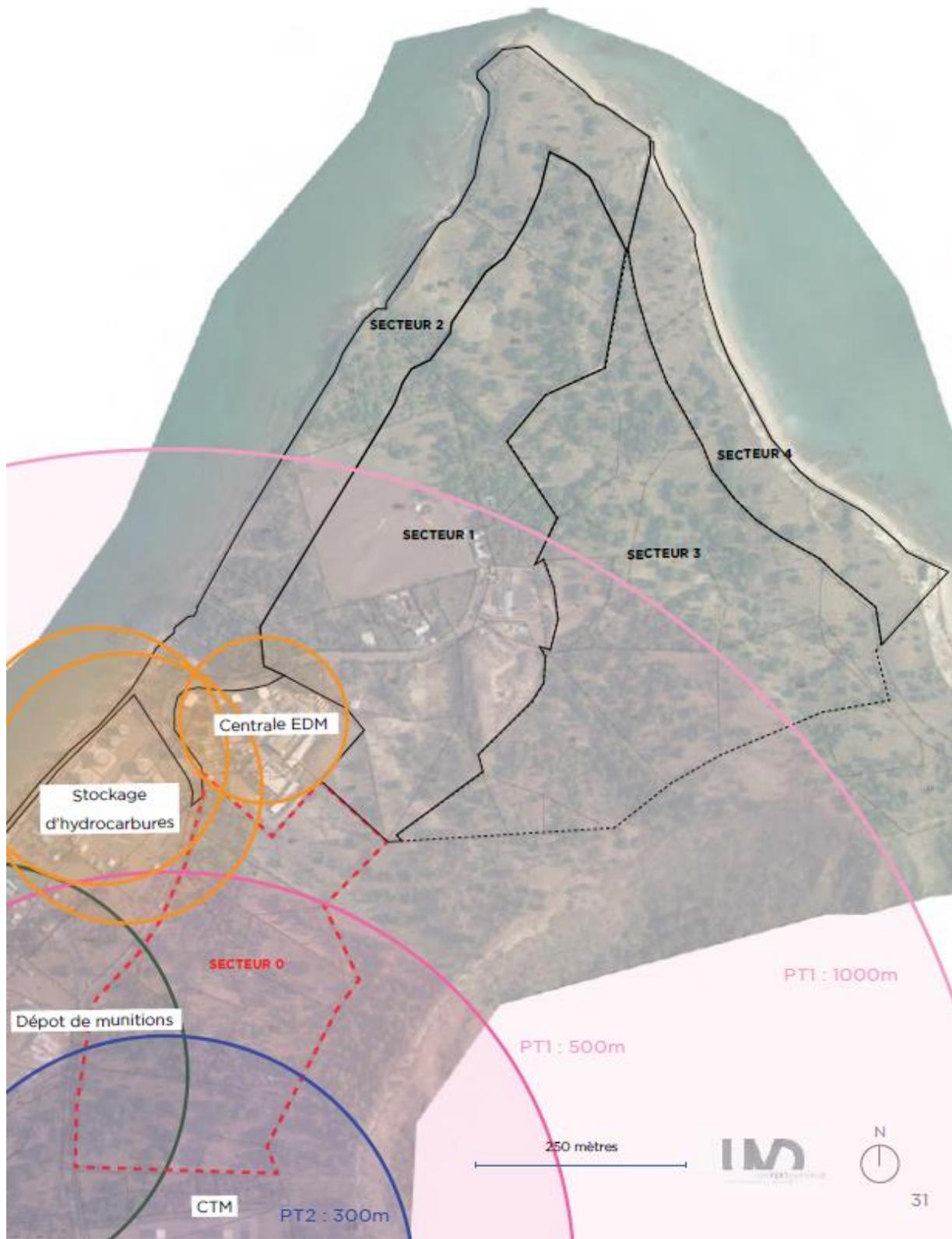
Le site des Badamiers est caractérisé par une nature florissante et une qualité paysagère remarquable dans lesquelles s'insèrent plusieurs activités humaines. Le projet d'aménagement veillera à préserver et à valoriser cet environnement ainsi que les installations existantes.



Le périmètre du projet est globalement peu impacté par les risques naturels. Néanmoins, il est traversé par plusieurs ravines qui se chargent en eau lors des fortes pluies. Il convient de les prendre en compte dans le futur aménagement du site. Par ailleurs, il existe des risques technologiques liés à la présence d'un dépôt d'hydrocarbures, d'une centrale thermique de production d'électricité ainsi que d'un dépôt de munitions. Ces risques doivent également être pris en compte afin d'accueillir les nouveaux usages du site dans des conditions de sécurité maximales.



Risques naturels sur le site du projet



Risques technologiques sur le site du projet

c. Orientations du projet

LES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET SONT LES SUIVANTES :

- ▶ Le rapport au grand paysage
- ▶ Un fonctionnement urbain avec des espaces fonctionnels en cœur d'îlots
- ▶ La trame des espaces publics
- ▶ Les cheminements piétons



LE RAPPORT AU GRAND PAYSAGE

Le paysage est l'atout comparatif principal du secteur, le levier déterminant pour construire la particularité et la qualité du futur projet bien inséré dans son milieu environnemental. Le rapport au grand paysage est construit autour de plusieurs axes forts :

- ▶ La préservation d'une bande littorale naturelle
- ▶ Une liaison transversale
- ▶ Un maillage végétal assuré par une trame arborée dense
- ▶ Un travail sur les aménités environnementales
- ▶ Une proximité de la pratique agricole avec les aménagements



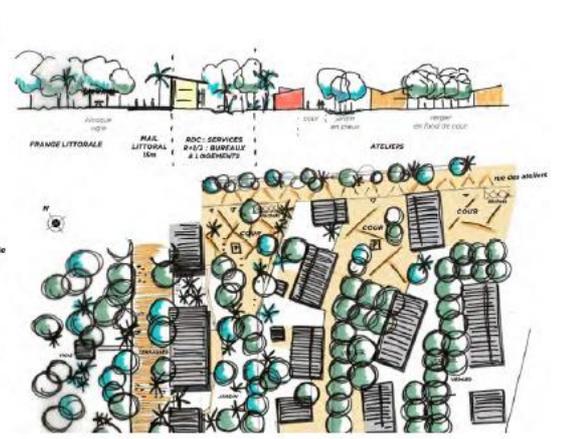
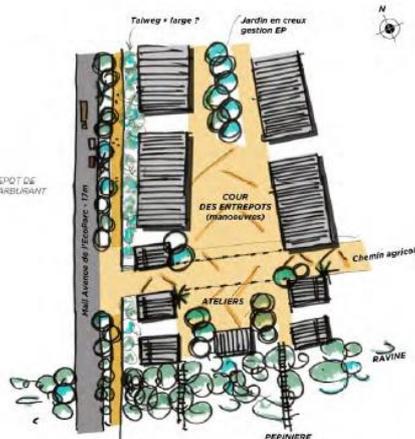
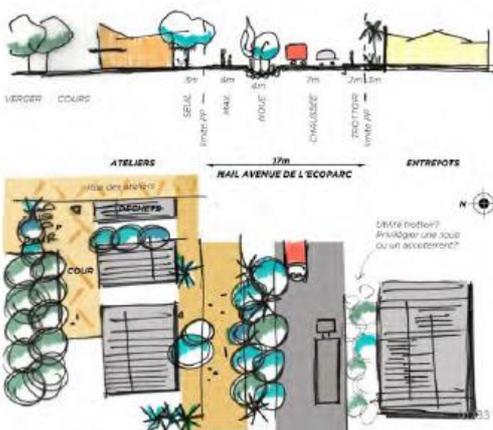
UN FONCTIONNEMENT URBAIN AVEC DES ESPACES FONCTIONNELS EN CŒUR D'ÎLOTS

La gestion des flux est une des conditions *sine qua non* de la fonctionnalité et de la qualité urbaine d'une Zone d'activités économiques (ZAE). Sans travail sur la hiérarchisation, l'accessibilité et la sécurité, une zone d'activités même intelligemment programmée peut voir sa qualité urbaine s'effondrer. Le fonctionnement général de la future ZAE s'articule autour :

- ▶ D'un axe central à double sens
- ▶ De dessertes internes à chaque parcelle
- ▶ D'un sentier agricole
- ▶ De trois parkings mutualisés



- Axe central double sens
- Sentier agricole
- Accès aux îlots
- Parkings mutualisés
- Appontement

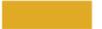


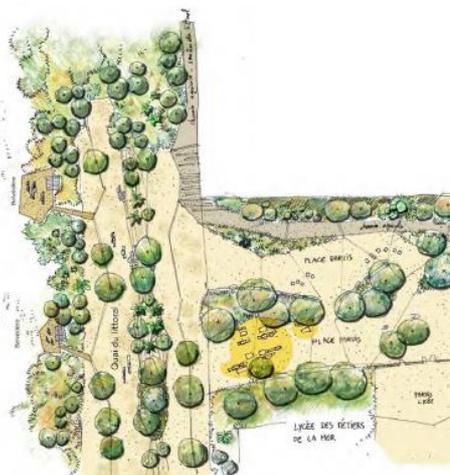
UN FONCTIONNEMENT URBAIN AVEC DES ESPACES FONCTIONNELS EN CŒUR D'ÎLOTS

L'Écoparc des Badamiers est organisé autour d'une trame d'espaces publics tournés vers le front de mer et visant à construire des aménités basées sur le paysage, l'environnement et les aménagements supports d'usages.

Tous dimensionnés pour remplir une vocation précise, ils visent à animer la rue et proposer des aménagements et usages qui répondent aux besoins de la vie quotidienne : une table pour manger, une terrasse pour la pause du midi, des supports de sport à destination des employés et de la population, des aires de promenade et de contemplation du littoral, etc.

- ▶ Le Quai littoral
- ▶ La Place de l'Écoparc
- ▶ Le sentier de la ravine
- ▶ Le parc Littoral

-  Espace public structurant
-  Sentier de la ravine
-  Espace paysager support d'usages
-  Liaisons piétonnes

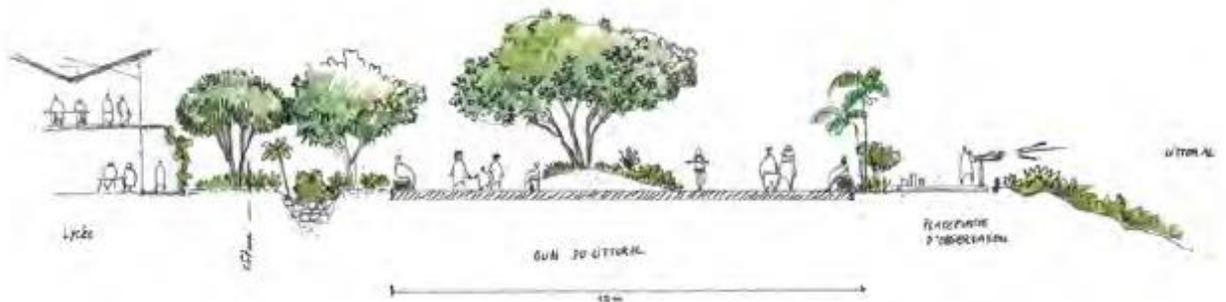
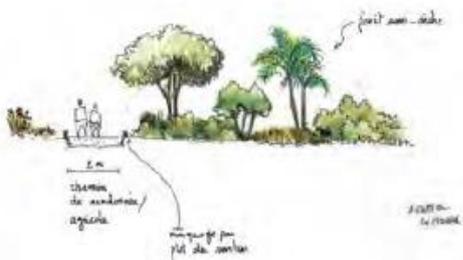
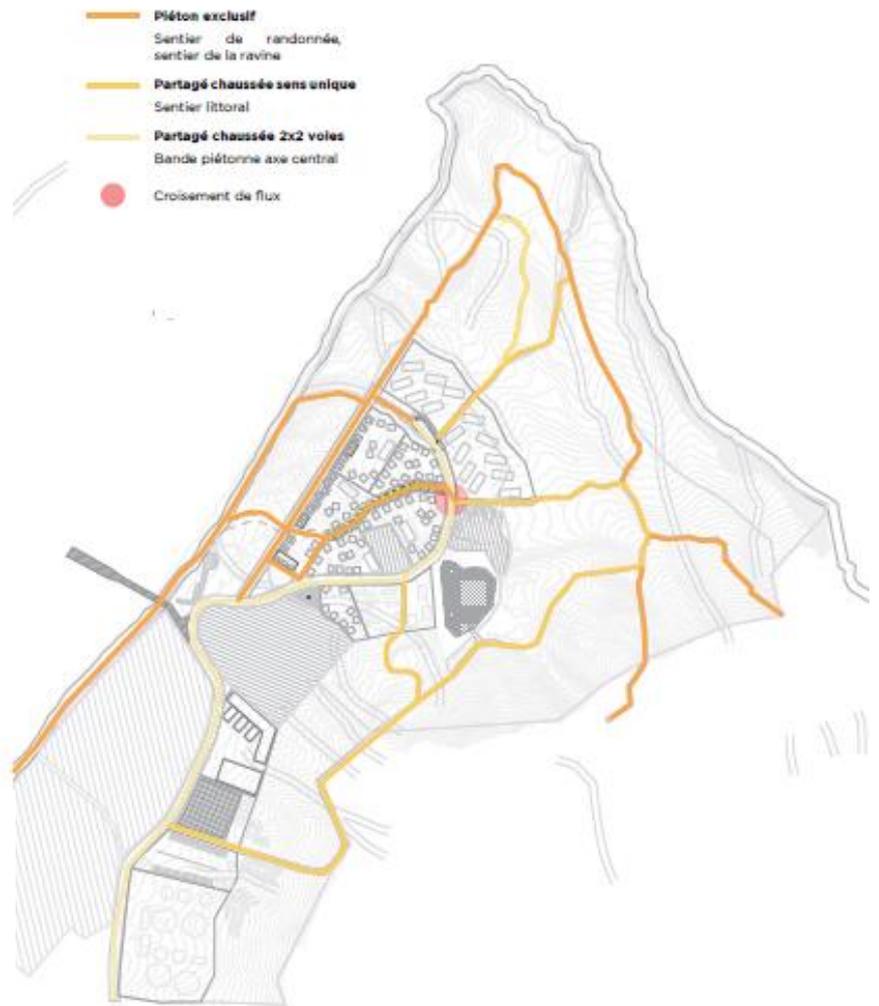


UN FONCTIONNEMENT URBAIN AVEC DES ESPACES FONCTIONNELS EN CŒUR D'ÎLOTS

Les circulations piétonnes et voies douces ont également un rôle structurant dans l'organisation générale de l'Ecoparc des Badamiers, en reliant les pôles d'intensités entre eux et en proposant des parcours adossés au paysage et aux aménités environnementales. Le principe général est d'opérer une délimitation claire entre flux piétons et automobiles.

Les circulations se décomposent en trois types de cheminements en fonction de leur partage modal :

- ▶ Le sentier de randonnée
- ▶ Le sentier de la ravine et les espaces publics
- ▶ Le sentier agricole
- ▶ La bande piétonne de l'axe central





III. Contenu du projet

Le programme défini est mixte avec pour objectif l'implantation d'une zone d'activités économiques, des exploitations agricoles, des logements attenants aux petites unités productives et des espaces de loisirs.

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

Nature	Surfaces de Plancher	Quantité potentielle
Ateliers	13 635 m ²	160
Entrepôts	9 720 m ²	27
Logements artisans	1 000 m ²	20
Bureaux et services	3 800 m ²	38

IV. Calendrier du projet

- ▶ Dossier de réalisation de la ZAC : 2022-2023
- ▶ Démarrage des travaux : courant 2023

