



# DOSSIER DE CRÉATION DE LA ZAC DE PERRIN

## RAPPORT DE PRÉSENTATION

Juin 2024



<b>1. Préambule</b>	<b>4</b>
1.1 Contexte de l'opération	4
1.2 Définition de la procédure d'aménagement	6
<b>2. Le site de Perrin, une réponse aux ambitions pour le territoire</b>	<b>7</b>
2.1 La situation de l'opération	7
2.2 Les enjeux de l'opération	8
2.4 La définition du périmètre	9
2.5 La structure foncière	11
<b>3. La ZAC de Perrin dans son environnement</b>	<b>13</b>
3.1 Le site du projet	13
3.2 Les projets environnants	14
3.3 Les caractéristiques environnementales du site	17
3.4 Les caractéristiques identitaires du site	19
<b>4. Description du projet de la ZAC de Perrin</b>	<b>23</b>
4.1 Rappel des enjeux	23
4.2 Le Programme prévisionnel	26
4.3 Les intentions d'aménagements	29
<b>5. Les orientations d'aménagement de la ZAC de Perrin</b>	<b>33</b>
5.1 Un projet intégré à son environnement	33
5.2 Une urbanité fidèle à l'identité territoriale	35
5.3 La Justification de l'intérêt d'une ZAC	37
5.4 Le Régime financier de l'opération d'aménagement	38

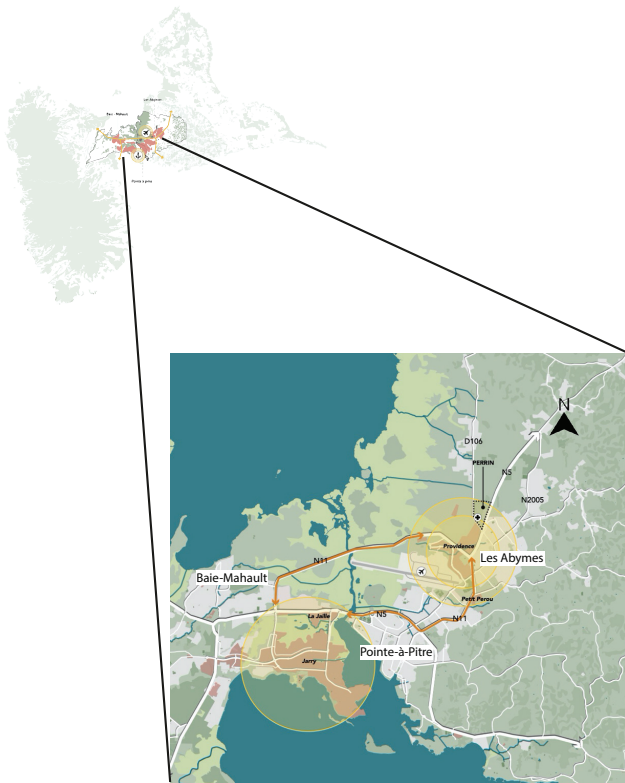
## Annexes

**39**

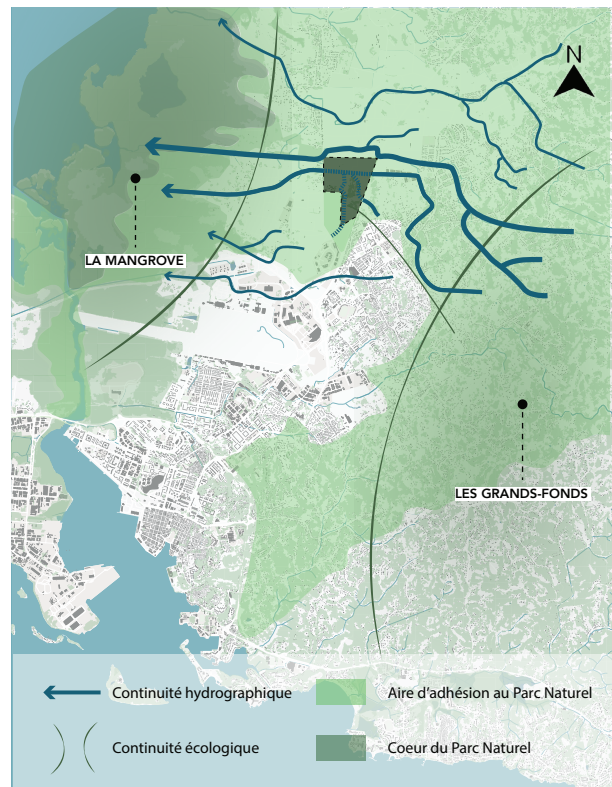
1. Plan de situation	40
2. Plan de délimitation du périmètre	43
3. Références cadastrales	45
4. Carte des contraintes	48
5. Exigibilité de la taxe d'aménagement	49
6. Registre de concertation	50
7. Bilan de la concertation	
8. Dossier d'autorisation environnementale	
9. Arrêté préfectoral d'autorisation environnementale	
10. Étude d'évaluation du potentiel en énergies renouvelables et réseaux de chaleur	

## 1.1 Contexte de l'opération

Située aux portes de la Grande-Terre, la ville des Abymes fait partie de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence et accueille près de 53 000 habitants (données INSEE 2023). Elle est localisée entre les composantes paysagères de la Mangrove et des Grands-Fonds et est traversée par de nombreux axes de voiries structurants.



*Carte de situation des Abymes*



*Plan du cadre paysager abymien*

Ce territoire connaît un fort développement urbain depuis plusieurs décennies. Comme le démontre, l'évolution de l'occupation des sols.



*Vue aérienne du site - 1950*



*Vue aérienne du site - 2000*



*Vue aérienne du site - 2010*

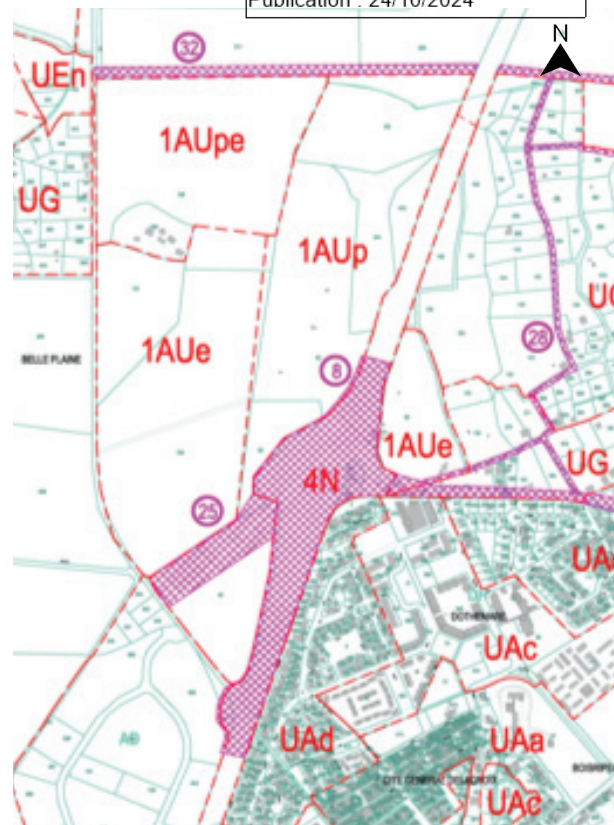


*Vue aérienne du site - 2023*

Depuis 1991, le Plan d'Occupation des Sols (POS) identifiait le secteur de Perrin, via une zone d'urbanisation future, comme un site d'extension du bourg.

En février 2012, le conseil municipal des Abymes approuve le Plan Local d'Urbanisme (PLU) actuellement en vigueur conforte cette vocation. Cette décision s'inscrit dans le cadre de la mise en conformité avec le Schéma d'Aménagement Régional (SAR) qui fut l'élément déclencheur et a validé la décision d'implantation du CHU sur le site.

En ce sens, la communauté d'agglomération, dans un objectif d'équilibre territorial, a délibéré, par décision du Conseil Communautaire en date du 28 juin 2019, sur son intention de mettre en œuvre le projet d'aménagement du quartier de Perrin via une procédure de Zone d'Aménagement Concertée.



Plan Local d'Urbanisme des Abymes

De plus, en 2020, une étude d'impact a été initiée par Cap Excellence et a conduit à un arrêté préfectoral d'autorisation environnementale unique en date du Décembre 2023.

## 1.2 Définition de la procédure d'aménagement

CapExcellence réalise le dossier de création de la ZAC de Perrin. Ce dossier, conformément aux dispositions de l'article R 311-2 du Code de l'Urbanisme, comprend :

- Un rapport de présentation, qui expose notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement, indique le programme global prévisionnel des constructions à édifier dans la zone, énonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu ;
- Un plan de situation ;
- Un plan de délimitation du périmètre composant la zone ;
- L'étude d'impact définie à l'article R. 122-5 du Code de l'environnement ;
- Le régime de la taxe d'aménagement
- Une étude de faisabilité sur le potentiel de départ en énergie renouvelable de la zone.

# 2

## LE SITE DE PERRIN, UNE RÉPONSE AUX AMBITIONS POUR LE TERRITOIRE

### 2.1 La situation géographique de l'opération

Localisée dans le quadrant Nord-Est de la communauté d'agglomération de Cap Excellence, la commune des Abymes présente un territoire d'une superficie d'environ 80 km<sup>2</sup>, délimitée par les communes de Morne-à-l'Eau au nord, Pointe-à-Pitre au sud, Baie-Mahault à l'Ouest et Sainte-Anne à l'Est.



*Carte de localisation du site de l'opération au sein de Cap Excellence*

Ancienne commune à dominante rurale, elle se présente aujourd'hui comme une commune périurbaine qui s'organise autour d'un centre-bourg inscrit dans le cadre du plan national «Action cœur de Ville» ayant pour principal objectif de redonner de l'attractivité et de redynamiser les centre-villes.

Le reste du territoire est occupé par des entités naturelles de qualité : des secteurs agricoles et des secteurs de mangroves, dont la majorité des terres est inscrite au sein de l'aire d'adhésion au Parc Naturel.

Situé à 3 kilomètres de l'aéroport Pôle Caraïbes, le site de Perrin bénéficie d'accès simples et rapides : route nationale, route départementale et desserte de bus.

## 2.2 Les enjeux de l'opération

Par son positionnement géographique, le site de Perrin s'impose comme nouvelle porte d'entrée d'agglomération. Son aménagement doit donc prendre en compte cette réalité et être pensé en ce sens.

La réflexion portée sur le secteur de Perrin est d'autant plus importante vu le nombre de projets ayant vu le jour ces dernières années sur cette zone et dans ses alentours. On peut citer entre autres : l'aménagement du parc d'activités de Providence; la construction de Taonaba «la maison de la Mangrove»; l'implantation du nouveau CHU; la construction du premier parc d'activités dédié à l'agrotransformation l'Agropark Caraïbes Excellence.

Les objectifs du développement de Perrin sont donc multiples et répondent à divers enjeux.



Carte du développement économique



La maison de la Mangrove Taonaba



Le nouveau CHU



L'Agropark Caraïbes Excellence

- **Enjeux à l'échelle Régionale**

La Guadeloupe a pour ambition de tendre vers une région plus innovante et plus verte. Comme décrit dans son Schéma d'aménagement régional (SAR), **la réduction de sa dépendance énergétique** est un enjeu majeur. Le Guadeloupe ambitionne en effet d'atteindre son autonomie énergétique. Autre enjeu majeur retenu par le SAR: **le rééquilibrage du territoire**. Il s'agirait de mettre en évidence et de dynamiser les territoires qui seraient en mesure de mieux équilibrer l'importance du pôle urbain central.

- **Enjeux à l'échelle de Cap Excellence**

Cap Excellence est une agglomération qui évolue rapidement et possède de nombreux atouts pour se développer durablement et équitablement. Elle rayonne à l'échelle régionale. En effet, elle recense la plus forte population, compte le plus fort taux d'emplois, d'entreprises, d'industries, d'équipements, de logements et bien d'autres. Ce rayonnement régional s'accroît avec la création en cours du Pôle santé de Perrin.

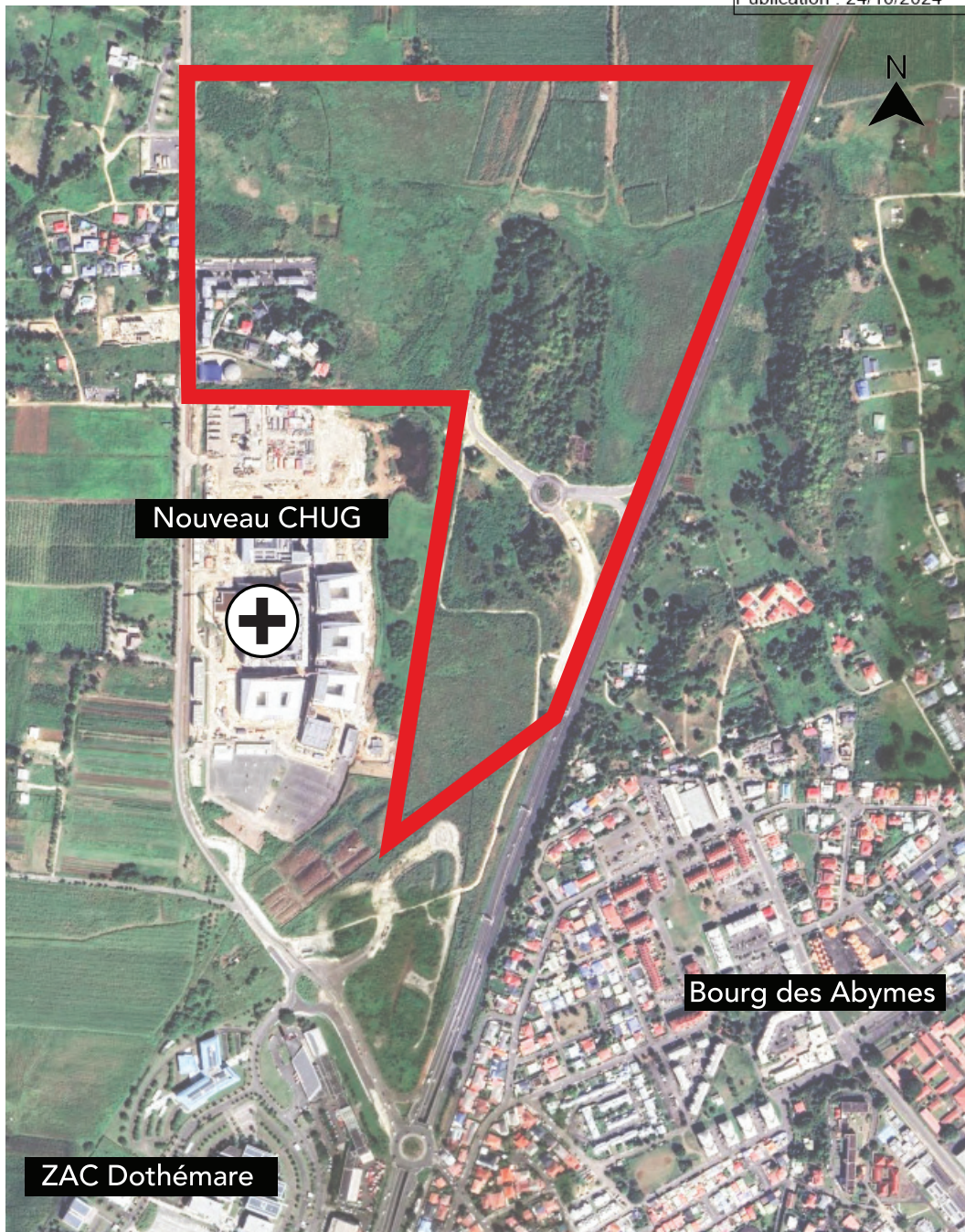
Les ambitions de Cap Excellence pour le secteur de Perrin sont les suivantes:

- Créer un pôle santé en complémentarité avec le CHU
- Définir et conforter les vocations des zones d'activités en complémentarité avec les centres-bourgs
- Développer le tourisme de santé autour du pôle de santé de Perrin
- Créer les conditions permettant d'aboutir à un développement économique et urbain harmonieux
- Améliorer et maintenir la fonctionnalité écologique du canal de Perrin et des cours d'eau
- Favoriser l'interconnexion entre les différentes lignes de TCSP
- Créer des lieux d'animation favorisant le lien social
- Développer un nouveau quartier de mixité fonctionnelle, centré sur le nouveau CHU de la Guadeloupe. Positionné dans la continuité du centre-ville des Abymes, l'urbanisation de ce quartier favorisera son extension maîtrisée
- Répondre aux objectifs du PLH en lien avec le NPNRU

## 2.3 La définition du périmètre

L'opération d'aménagement qui s'étendra sur une superficie de 37 hectares, est localisée au nord ouest du centre bourg des Abymes, aux portes de l'agglomération sur un ensemble foncier délimité comme suit :

- au Nord par le pont à Popo jouxtant diverses exploitations agricoles
- au Sud par le parc d'Activité Economique de Providence
- à l'Ouest par la route départementale 106
- à l'Est par la route nationale 5



*Carte du périmètre du projet d'aménagement*

## 2.5 Structure foncière

Les parcelles concernées par le périmètre sont composées d'un foncier mixte (publics et privés). Le tableau ci-dessous liste les 19 parcelles concernées par le projet et leur maîtrise foncière.

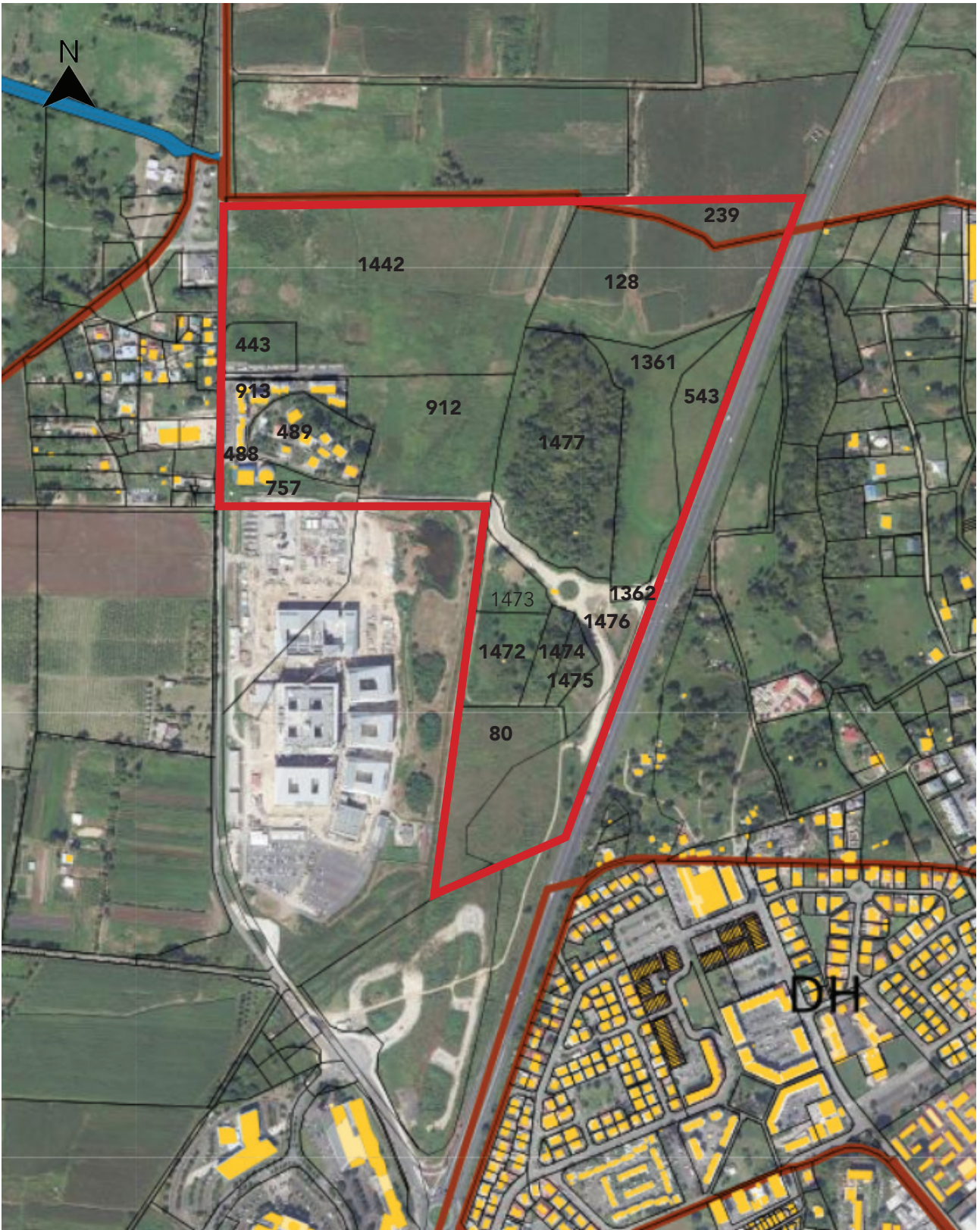
Références cadastrales	Surfaces (m <sup>2</sup> )	Maîtrise Foncière
AD 80	17 731	EPF
AD 1472	10 902	Ville des Abymes*
AD 1473	6 406	Ville des Abymes*
AD 1474	4 478	Ville des Abymes*
AD 1475	3 393	Ville des Abymes*
AD 1476	16 787	Ville des Abymes*
AD 1477	43 081	Ville des Abymes*
AD 1361	26 411	JAG
AD 1362	949	EPF
AD 128	41 464	GFA
AD 239	env 12 100 (sur 50 500)	GFA
AD 1442	94 006	Cap Excellence
AD 1443	5 994	Bizasène
AD 489	13 511	Privé
AD 488	184	
AD 912	32 295	SEMSAMAR
AD 913	7 134	SEMAG
AD 757	env 5 700 (sur 38 896)	
AD 543	10 000	

\*Cadastré en cours d'actualisation

*Propriété des parcelles du projet*

Plusieurs exploitants se partagent le site de projet. L'intégralité des parcelles sont en zone AU du PLU (zone à urbaniser). Des parcelles nues sont présentes et ont vocation à être aménagées.

A l'ouest du site, une zone d'habitat collectif et pavillonnaire existe déjà.



Plan de situation cadastrale

# 3

## LA ZAC DE PERRIN DANS SON ENVIRONNEMENT

### 3.1 Le site de projet

Un diagnostic du site de la future opération d'aménagement a été réalisé et intégré à l'étude d'impact jointe en annexe du présent dossier.

Situé à l'entrée nord de la commune des Abymes, le quartier de Perrin est en effet un secteur stratégique de la communauté d'agglomération par :

- **son positionnement** : à proximité du centre-bourg des Abymes ; dans la continuité de la ZAC de Providence ; à la frontière de la commune de Morne-à-l'Eau ; aux alentours du site écotouristique de Taonaba ; à proximité du coeur de Parc National;
- **sa mutabilité** : les terrains au Nord du périmètre de projet sont des tènements fonciers évolutifs importants ;
- **sa proximité** : avec l'aéroport, les grands axes routiers nationaux (RN5 et RN11) ; les transports.

C'est au début des années 2010 que le SAR valide l'implantation dans un environnement majoritairement agricole du nouveau Centre Hospitalier Universitaire, en proximité direct avec l'actuel site de projet, réinterrogeant de fait le développement. L'opération d'aménagements'inscrivant entre la ZAC de Providence et la ZAC de Boisripeaux, devient le trait d'union entre le bourg des Abymes et son extension au Nord -Est telle la nouvelle porte d'entrée de l'agglomération.

#### **Secteur sud :**

Logé entre le nouveau CHU à l'Ouest, le bourg des Abymes à l'Est et la création du parc d'activités dédié à l'agrotransformation l'Agropark Caraïbes Excellence au Sud, ce secteur permettra le développement d'activités participant au dynamisme du territoire

#### **Secteur nord :**

Le secteur est identifié comme prometteur, il intègre un morne protégé particulièrement bénéfique à la qualité paysagère du site ainsi que des logements d'habitations au sein de la Résidence Casonnade. Au Nord-Ouest de cet espace un poste de refoulement permettra de traiter une partie des effluents de la future ZAC.



### Reportage photographique

Au-delà de ce périmètre, le tissu urbain rencontré est plutôt pavillonnaire avec ponctuellement des résidences dans un paysage vert, jardiné et ouvert. La richesse et la diversité de ces espaces verts est accentuée par des typo-morphologies résidentielles. Ces dernières laissent la part belle aux jardins, qu'il s'agisse de jardins privés des logements individuels ou d'espaces verts communs des logements collectifs. La règle implicite ou « règle d'or » qui tend à réguler la hauteur des constructions en fonction de celle de la cime des arbres environnant s'adapte au contexte (plus ou moins urbains).

## 3.2 Les projets environnants

Le site du projet s'inscrit au sein d'un territoire en plein essor qui, depuis plusieurs années déjà, fait l'objet de projets concrets particulièrement bénéfiques pour le développement de la communauté d'agglomération Cap Excellence mais également à l'échelle du département.

Une programmation innovante et diversifiée :

- Des structures éducatives
- Des équipements sanitaires
- Des lieux culturels
- Des zones dédiées au développement économique
- Des espaces publics
- Du logement intégré dans un programme de renouvellement urbain

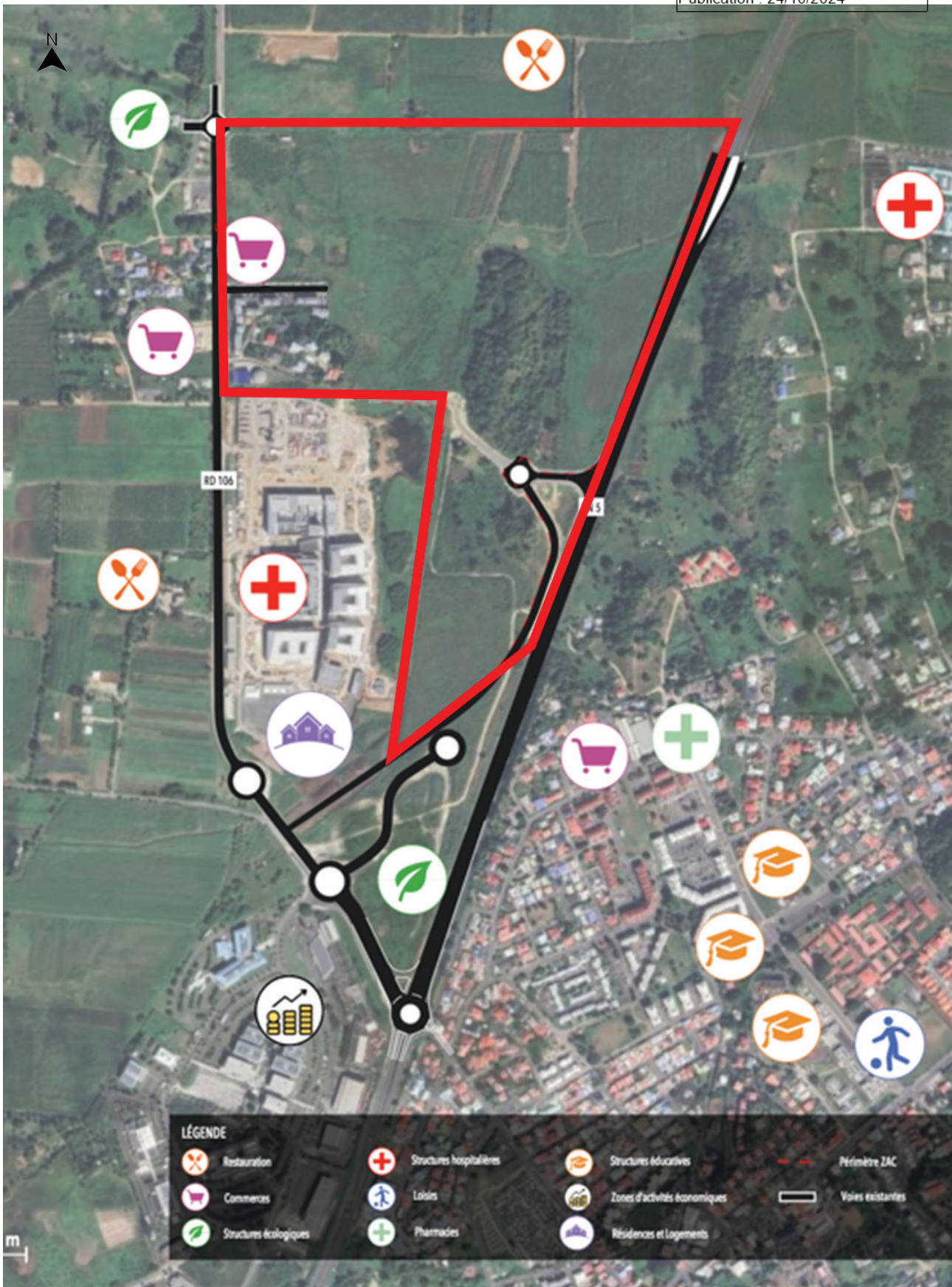
## Les Abymes // Une programmation innovante

-  Taonaba..... 2016
-  CHGR..... 2015  
CHU..... 2022
-  Kann'Opé..... 2014  
Antillopôles..... 2014
-  Rénovation Place de la liberté.....  
Requalification de la rue A.R Boineuf.. 2016  
Aménagement des abords du stade...
-  Salle des fêtes..... 2016  
Maison des jeunes et de la culture..... 2015  
Centre de vie multiplexe..... 2017
-  Rectorat..... 2015
-  Projet de logements en dents creuses (RUZAB)..... 2009



Carte des projets environnants

Le site est intégré dans un ensemble multi-fonctionnel proposant des activités dédiées à un public diversifié et adapté aux populations locales : loisirs; santé ; éducation ; commerces ; etc.



Carte des fonctions environnantes

La partie suivante est une synthèse des principales caractéristiques de l'environnement de ce site:

— **Pédologie** : La zone d'étude est recouverte par des sols ferrallitiques compacts. Ces formations anciennes ont été soumises à une forte altération, donnant à ces sols une composition argileuse élevée (60 à 80%), riche en hydroxydes de fer. Le caractère argileux lié à l'alternance de sécheresse et d'humidité rend le sol compact et lourd au travail.

— **Hydrologie** : Le projet est situé sur le bassin versant hydrographique du canal de Belle Plaine. Présence de zones inondables au droit du canal de Belle Plaine au niveau du pont à Popo notamment. Hydrologie : Le projet est situé sur le bassin versant hydrographique du canal de Belle Plaine. Présence de zones inondables au droit du canal de Belle Plaine au niveau du pont à Popo notamment.

En février 2022, un Porté à Connaissance (PAC) Inondation a été publié par la DEAL. Ce PAC concerne la mise à jour des connaissances concernant l'aléa inondation et est pris en compte dans l'attente de la publication des PPRN révisés. Ainsi, Il n'est pas prévu de remblais en zones inondables ni d'aménagements en aléas inondations fort et très fort, hormis l'aménagement de noues sur les axes d'écoulement naturels existants. Ces derniers permettront d'assurer la transparence hydraulique de la ravine de Boisripeaux sans modifier les axes d'écoulement existants et sans aggraver la situation en amont et en aval de l'opération.

— **Flore et habitats naturels** : Les milieux naturels possèdent une diversité floristique importante malgré la présence d'espèces invasives, occupant près de 44% de la zone d'étude.

Une présence d'espèces à fort enjeu de conservation local et espèces protégées. Intérêt notable des forêts xérophiles et mésophiles qui arborent les flancs du morne tuffeux (habitat naturel très fragile et soumis à une forte fragmentation et destruction). Ce niveau d'enjeu fort résulte de son rôle fonctionnel majeur pour des espèces patrimoniales pouvant être menacées et/ou protégées, tant pour la flore que pour la faune.

— **Faune** : La présence d'espèces à fort enjeu de conservation local et espèces protégées sur le morne. L'enjeu est faible pour les insectes (odonates comme rhopalocères) et les chiroptères, modéré pour l'avifaune mais spécifique fort pour certaines espèces d'amphibiens (Hylode de Martinique) et reptiles (Sphérodactyle bizarre).

L'intérêt est notable des forêts xérophiles et mésophiles du morne tuffeux: habitat d'espèces faunistiques patrimoniales à fort enjeu.

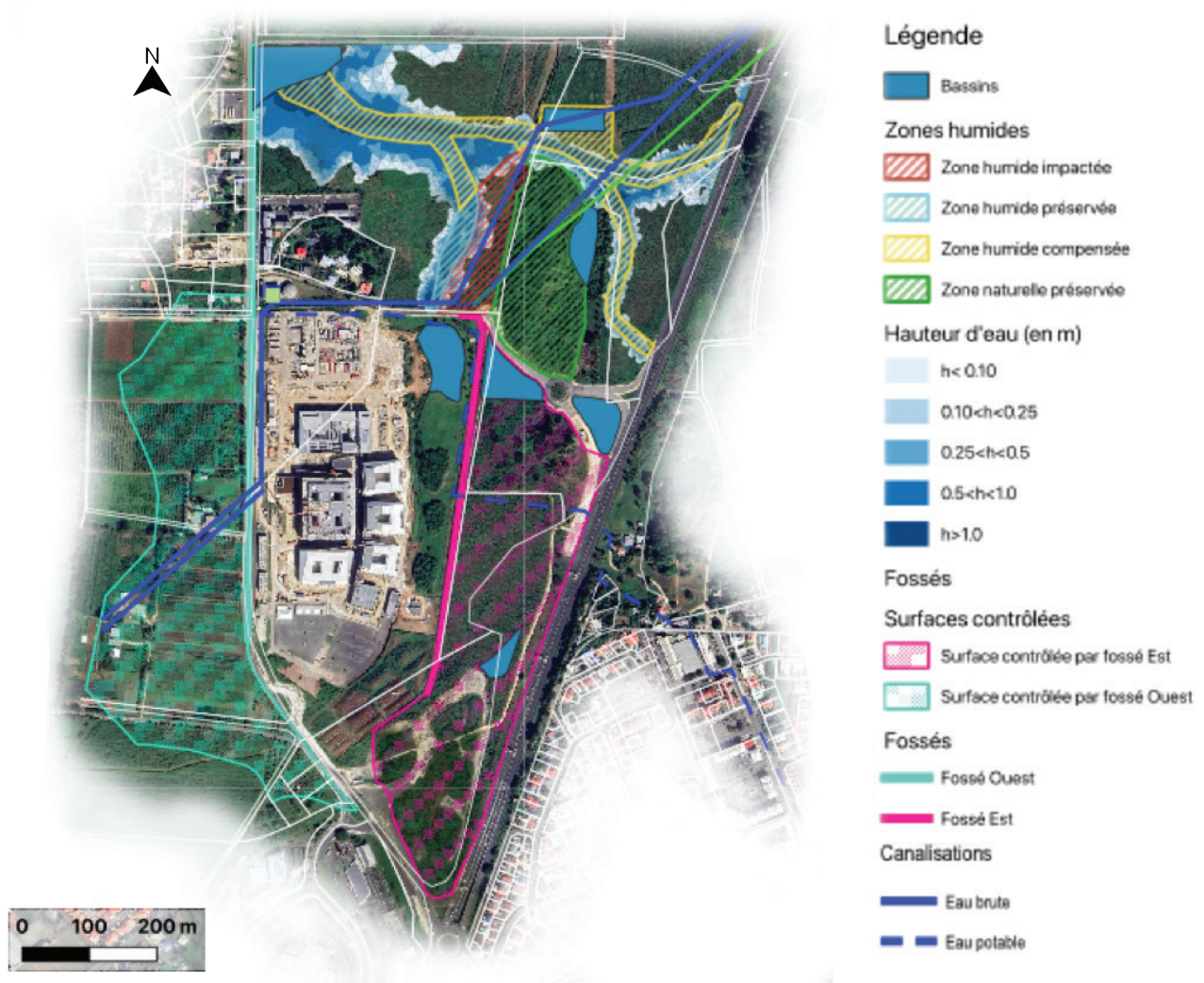
—□ **Socio-économie** : La commune des Abymes fait partie des communes les plus peuplées du territoire Guadeloupéen. Elle est fortement impactée par le chômage, avec un taux, plus élevé que la moyenne régionale.

—□ **Habitats** : La commune des Abymes est attractive par la multiplicité des équipements présents : Zone d'activités Providence, Aéroport Pole Caraïbes, collèges, lycées, équipements sportifs.

—□ **Agriculture** : La plaine de l'Ouest (à l'Ouest de la RN5) est considérée comme l'un des secteurs canniers les plus productifs.

Concernant les risques, une analyse du milieu physique a relevé des parcelles situées au nord et à l'est de l'opération concernées par un risque inondation ainsi que deux mornes présents dans la zone d'étude soumis à un aléa mouvement de terrain.

Une présentation plus détaillée et approfondie est consultable dans l'étude d'impact en annexe.



Carte des contraintes du site

### 3.4 Les caractéristiques identitaires du site

C'est en tenant compte de toutes ces considérations environnementales que le cadre paysager s'impose à nous.

- ***On n'efface jamais complètement un paysage***

La monoculture de la canne à sucre en Guadeloupe n'a pas seulement occupé de vastes terres pendant très longtemps. Elle les a surtout façonné par ses régimes d'occupation du sol et de ses moyens de production : législations, parcellaires, façons culturales, chemins d'exploitation, voies ferrées, gares de pesés, distilleries, grandes usines sont autant de sculpteurs vigoureux du paysage. D'autres cultures y ont été essayé avec plus ou moins de bonheur, mais les paysages de la Guadeloupe demeurent, pour l'essentiel, ceux d'un pays sucrier.

Le déclin de cette agriculture spéculative n'a pas, loin s'en faut, défait les "moules" qu'elle a imposé aux paysages dans la longue durée. Partout l'habitation sucrière fait sentir ses effets dans les formes urbaines et la carte routière de l'île. Partout les mornes et les moulins hantent les horizons d'aujourd'hui.

- ***Les grands paysages Abymiens***

Cependant, la canne à sucre n'a pas pu occuper la totalité des terres de la Guadeloupe. Des raisons géoclimatiques y ont fait obstacles : sols marécageux, reliefs accidentés, sécheresse excessive, ont forgé d'autres types de paysage. Mais partout où les terrains étaient relativement calmes, indemnes et suffisamment arrosés, la canne à sucre a prospéré et les paysages s'y sont imprégnés de ses formes.

- ***Paysage des plaines de Perrin***

Le territoire des Abymes compte quatre grands types de paysages, détaillés ci-après. Cette vaste commune est autant un pays sucrier par ses plaines tranquilles que vivrier par ses grands fonds chatoyants et mobiles. Elles dispose aussi de notables étendues marécageuses, et d'une ouverture originale sur la mer.

L'évolution urbaine des Abymes dépendait donc de ses quatre types de paysages. Pour étendre ses tissus urbains, la commune des Abymes a, d'abord, soigneusement évitée les terres marécageuses. Elle a prudemment investi les grands fonds. Mais elle s'est surtout tournée vers les calmes Plaine de Perrin, la vaste étendue prenant naissance au pied des mornes des Grands Fonds et s'achevant à la lisière de la mangrove.

La RN5 est devenue la ligne de front de toutes les grandes conquêtes urbaines des Abymes : la ZAC de Providence a été créée sur ses abords immédiats. Dans les années 1980, on a dévié le tracé de la RN5 pour favoriser le déploiement du quartier

de Boisripeaux. A cette occasion, la RN5 a pris la très nette figure d'une ligne de partage entre le pays de la canne et la cité des hommes.

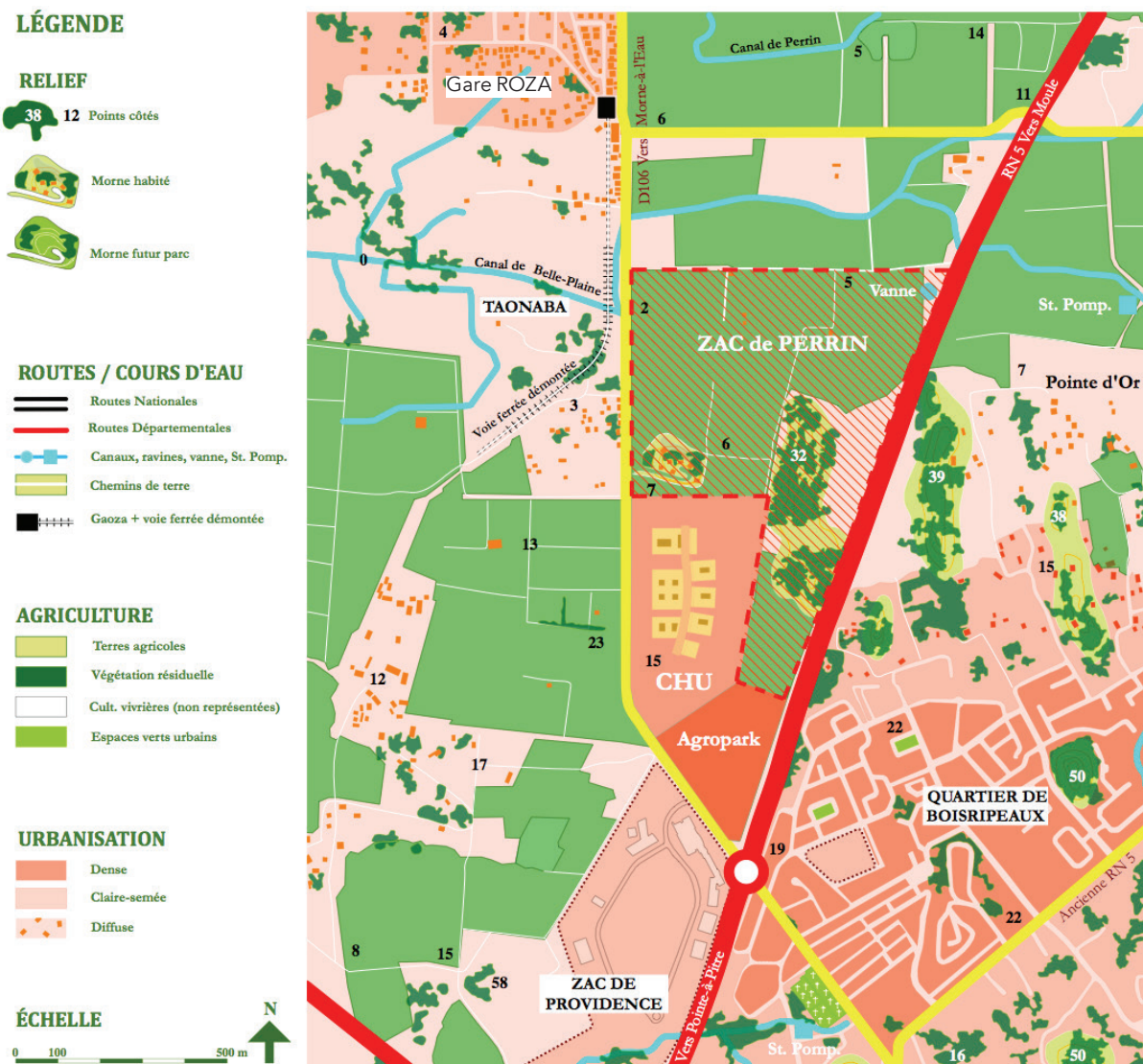
- **Paysage en mutation rapide**

La création de la ZAC de Perrin, au de-là de la RN5, modifie la structure du paysage qui connaît une mutation rapide.

Cette mutation du paysage interroge :

- Quel sera l'impact de ce projet vis-à-vis des trames vertes et bleues, des vestiges topographiques et du couvert végétal existant ?
- Quelles nouvelles ambiances promouvoir à la place ou en association ?
- Comment seront traitées les grandes eaux provenant des Grands Fonds, qui traversent le site de Perrin avant de rejoindre le rivage ?

Cette conquête urbaine pourrait composer harmonieusement avec une gestion écologique des eaux de pluie, la protection de la biodiversité, la préservation des trames vertes et bleues, la mise en valeur des aménités paysagères.



Carte des Plaines de Perrin

## **Les composantes du paysage de Perrin :**

Autrefois dominées par la monoculture de la canne à sucre, la Plaine de Perrin constitue aujourd'hui une aire d'expansion urbaine rapide et intense. Cette nouvelle dynamique est à l'origine de la mutation paysagère que connaît ce vaste territoire. C'est une mutation récente, rapide, et exige une vigilance accrue quant aux contraintes environnementales, écologiques, hydrauliques et paysagères. Le paysage de Perrin est celui d'une plaine argileuse bosselée de mornes et irriguée par de nombreux cours d'eau et de canaux. Ce plat pays comporte donc quatre composantes essentielles : les derniers et rares mornes de l'ancien temps géologique ; la vaste plaine du domaine de la canne à sucre ; les aires de conquêtes urbaines récentes ; et enfin l'ensemble des entités linéaires que sont les routes de communication et les cours d'eau.

- **Les derniers mornes**

Ce sont les vestiges d'un temps géologiques, dont ils sont les derniers témoins vivants. Ils sont parfois investis par l'urbanisation récente, mais ils peuvent aussi être vierges de toute construction. La future ZAC de Perrin renferme dans son périmètre les deux sortes. Leur préservation est capitale à plus d'un titre : écologique, paysager, environnemental, notamment. Ces reliefs de caractère peuvent facilement se transformer en parcs paysagers, et suppléer ainsi au manque d'espaces verts urbains. Ils pourront devenir de véritables belvédères, offrant des vues panoramiques variées et imprenables.

- **Les terres agricoles**

Autrefois vouées à la monoculture spéculative de la canne à sucre, ces grandes parcelles plates sont aujourd'hui visées prioritairement par l'expansion urbaine. De nos jours ; ces terres agricoles sont encore dominantes à Perrin, mais elles sont soumises à de multiples et fortes contraintes, écologiques et hydrauliques, notamment. Ces contraintes sont fortement présentes dans l'assiette allouée à la future ZAC de Perrin. Elles ont même orienté les formes et les fonctions du projet urbain. Ces terres sont convoitées pour leur potentiel urbain.

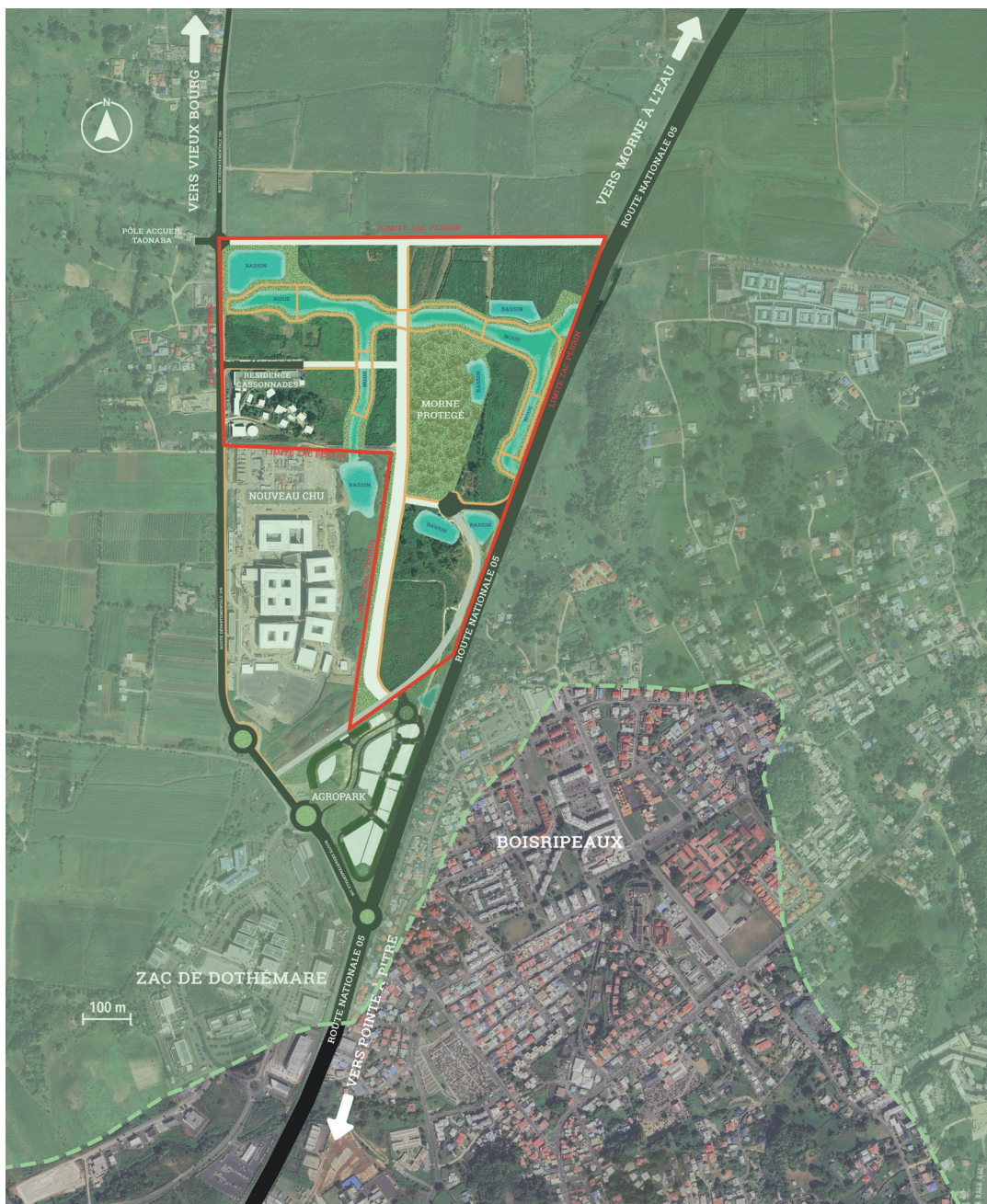
- **Les zones urbanisées**

Pour les besoins de l'exposé, nous les avons artificiellement classé en trois gradients: les zones urbanisées denses, clairsemées et diffuses (confère cartographie p.19). Elles sont issues de diverses procédures d'urbanisme, des ZAC, des lotissements ou issues d'initiatives privées diverses (c'est notamment le cas des constructions diffuses ou mitage). Le quartier de Boisripeaux et la grande ZAC de Providence en sont les principales. Ce sera le cas de la future ZAC de Perrin qui nous occupe ici.

- **Routes et cours d'eau**

Il n'est pas étonnant de voir beaucoup de ces paysages linéaires dans les Plaines de Perrin. Car ils agitent une vaste étendue d'un plat pays, intercalé entre les hauteurs des Grands Fonds, pourvoyeurs de grandes eaux de ruissellement, et les zones marécageuses qui précèdent la frontière maritime de la commune. Il s'agit donc d'un bassin versant constamment nourri par de nombreuses ravines et de canaux : ravine Bacadore, canal de Perrin, canal de Belle Plaine, etc.

La Plaine de Perrin a connu le chemin de fer, dont on peut encore voir des segments entiers au droit de la Gare Roza. Le train reliait Perrin à l'usine de Darbousier à Pointe-à-Pitre, et imposait sa marque rectiligne au paysage sucrier.



Carte de l'aire d'adhésion au Parc National

# 4

## DESCRIPTION DU PROJET DE LA ZAC DE PERRIN

### 4.1 Rappel des enjeux

Pour répondre aux besoins identifiés à l'échelle du département de la Guadeloupe, de la communauté d'agglomération Cap Excellence et de la commune des Abymes, le projet s'axera sur des enjeux forts, reposant sur des axes spécifiques au territoire:

#### —□ **Assurer un cadre de vie sain**

L'atteinte de l'objectif passera par le traitement de la qualité de l'air. La conception du projet et des bâtiments devra tenir compte de l'environnement climatique. Des réflexions devront être menées sur l'ensoleillement, la réflexion du soleil et les ombres portées, la nature et l'albédo<sup>1</sup> des matériaux et la circulation de l'air. La lutte contre les Îlots de Chaleur Urbains (ICU) passera par une utilisation rationnelle de l'espace et par la modification des modes constructifs.

#### —□ **Végétaliser les espaces et développer des jardins urbains**

Développement d'une gestion raisonnée de l'eau et du recyclage des déchets  
La gestion de l'eau appelle une prise en compte particulière de préservation de la ressource et par conséquent de maîtrise de la consommation et du recyclage.  
La gestion des déchets devra être intégrée aussi bien dans la conception que dans la conduite du chantier de viabilisation de la zone.

#### —□ **Développer des modes de transport alternatifs et doux, bas carbone**

Connectée aux nouveaux enjeux de l'urbanisme, la question de la compacité et surtout de la gestion des proximités est aujourd'hui essentielle dans le développement d'un nouveau quartier. Le projet devra développer un ensemble urbain connecté et intégré à l'existant, multifonctionnel et des courtes distances. Il devra être le support de nouveaux modes alternatifs et novateurs de transport en Guadeloupe. La question de la proximité devra ainsi être traitée constamment en filigrane pour l'ensemble des aspects qu'elle peut intégrer : les mobilités, les nouveaux modes de travailler, les commerces et services de proximité, les circuits courts, la proximité sociale et la vie collective sur l'espace public.

---

1 Lorsque le rayonnement solaire arrive sur le sol de notre planète, il est en partie réfléchi. Cette réflexion, qui dépend de la couleur et de la matière de la surface concernée, est nommée « albédo ». C'est ce phénomène qui permet d'expliquer en partie les basses températures des régions polaires.

## —□ **Intégrer le projet aux promenades vertes et bleues de l'agglomération**

Les espaces publics et les cheminements devront s'intégrer à cette trame. Un traitement simple, lisible, détaillé et qualitatif des espaces publics est attendu afin qu'ils soient avant tout un support des usages pour tous les publics.

## —□ **Améliorer la performance énergétique des constructions neuves**

Les projets développés au sein de la ZAC devrait répondre à une charte de construction. Cette charte portant sur la consommation énergétique, la production en Enr, les matériaux utilisés, la gestion des déchets de chantier.

Dans cette optique plusieurs études ont été lancées afin de proposer un projet vertueux et durable :

- Étude Mobilité
- Étude Acoustique
- Étude Air Santé
- Étude Sécurité
- Étude de potentiel en Énergies Renouvelables
- Étude d'impacts

L'étude «Évaluation du potentiel en énergies renouvelables et réseaux de chaleur» réalisée en 2024 par la société S3d Ingénierie pour Cap Excellence, constitue une première approche de faisabilité technique et de comparatif technico-économique et environnemental destinée à explorer les solutions énergétiques envisageables et proposer une stratégie adéquate.

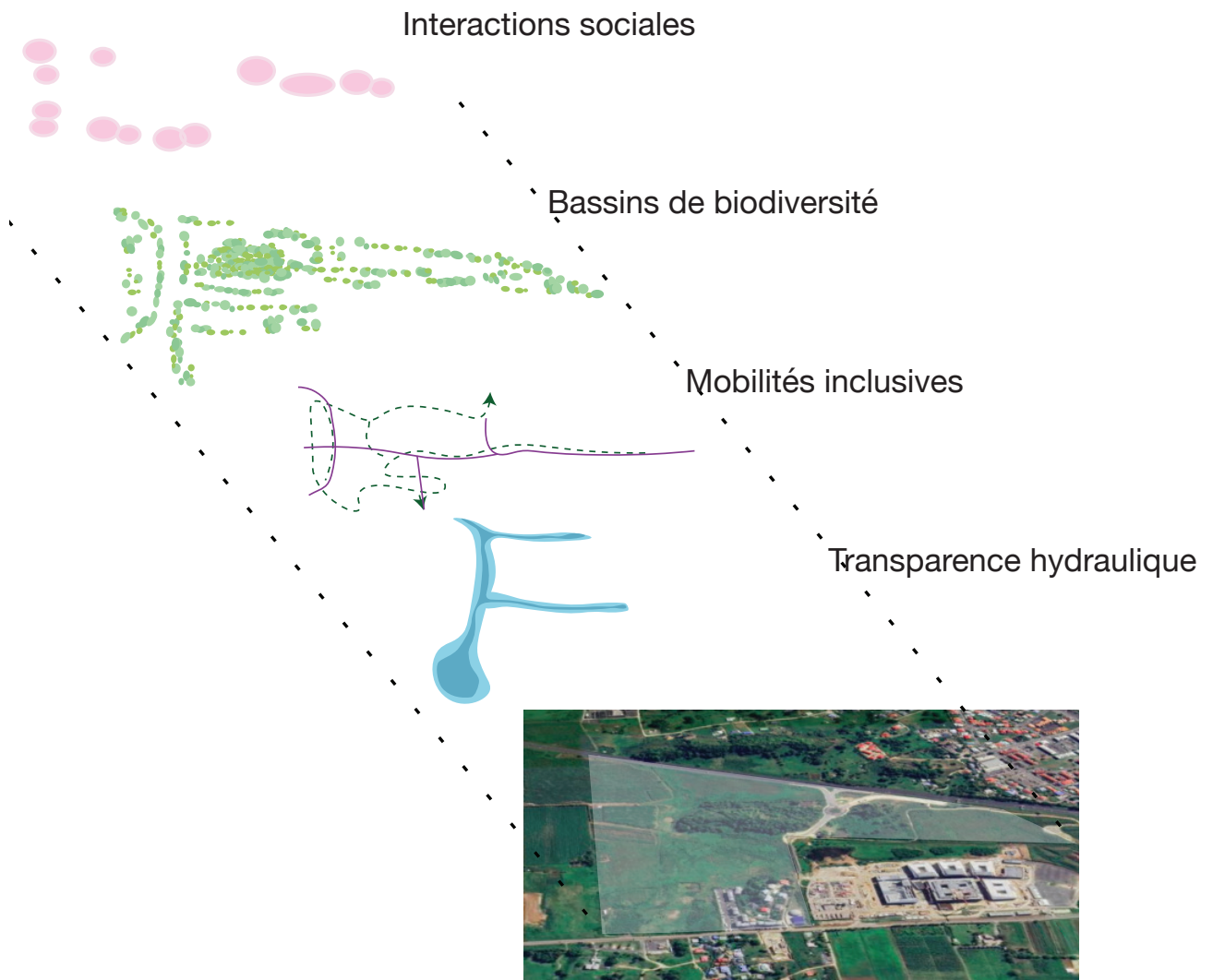
Les conclusions de ce rapport précise l'importance de réaliser en amont de la desserte énergétique un travail sur l'enveloppe des bâtiments climatisés (optimisation de l'isolation, implantation bioclimatique), car l'énergie la moins chère et la moins polluante est celle que l'on ne consomme pas. Ainsi, avant de mener une réflexion pour consommer mieux, une réflexion sur chaque bâtiment devra être menée pour consommer moins.

Dans ce rapport, 5 scénarios ont été étudiées. Celui recommandé par le bureau d'étude dans le cadre de l'opération d'aménagement de Perrin est le scénario n°1 qui se caractérise comme suit:

***Solution pompe à chaleur air/eau (avec 50% de consommation de froid en moins) et solaire thermique / appoint électrique par bâtiment : les besoins d'ECS sont assurés à 95% par des panneaux solaires thermiques et à 5% par un appoint électrique centralisé dans 1 accumulateur par bâtiment ; la climatisation est fournie par une PAC air/eau par bâtiment avec des bâtiments pensés pour réduire au maximum les besoins en climatisation avec 50% de diminution des besoins pour l'ensemble des usages.***

Il s'agit de la solution la plus pertinente, car elle présente l'un des coûts le plus faible avec un impact environnemental plus faible également.

En ce qui concerne le photovoltaïque, c'est une possibilité complémentaire à tous les scénarii qui doit être prise en considération selon les conclusions de l'étude.



*Schéma d'orientations globales*

## 4.2 Le programme prévisionnel

Le programme prévisionnel global des constructions est prévu sur une zone d'environ 37 hectares.

La programmation aujourd'hui définie pour le présent projet de la ZAC de Perrin s'oriente autour :

- **D'un pôle dédié à l'habitat où des commerces et services de proximité seront proposés en pieds d'immeuble**

Ce futur quartier devra répondre au besoin en relogement du territoire de Cap Excellence et notamment ceux liés au NPNRU. Il répondra aux besoins de la population en termes d'activités et de services de proximité et deviendra donc «un quartier à vivre» où l'on peut y résider, y travailler et s'y divertir, les déplacements en seront par conséquent limités.

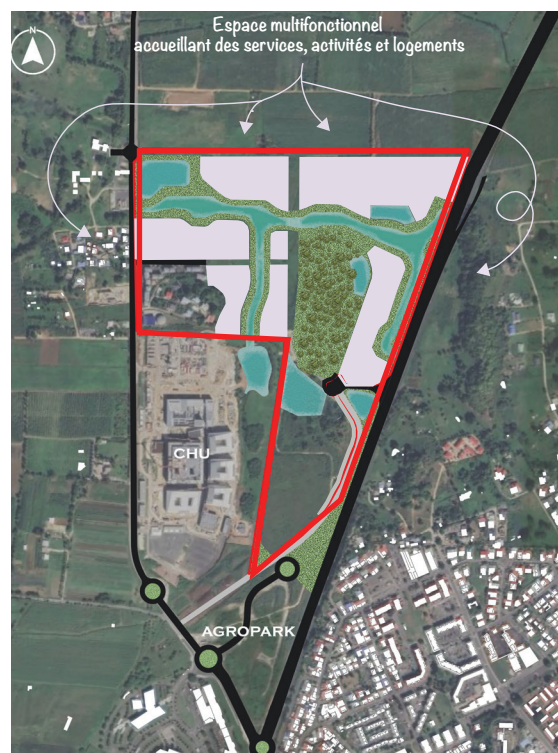
Dans l'objectif de conforter l'attractivité territoriale et de créer un bassin de vie dynamique de manière continue, l'opération d'aménagement prévoit de petites et moyennes structures accueillant du commerces de proximité. Ces dernières pourront être implantées en rez de chaussés d'immeubles mais également le long des grands axes viaires afin de favoriser leur accès et de renforcer leur visibilité. La restauration, la commercialisation de produits alimentaires, les instituts de soins, et autres activités, pourront intégrer la zone.

L'implantation d'équipements proposant des services en lien avec le domaine de la culture et des loisirs est aussi prévue, notamment liés à la filière sportive et éducative.

Des aménagements et de nouvelles constructions seront mises en œuvre afin d'améliorer l'habitat. La volonté première est ainsi d'offrir une diversité de typologie de logements collectifs afin de répondre aux besoins réels de la population.

Le projet d'aménagement vise la construction d'environ 650 logements.

Un déficit important de résidences de petites tailles est à combler. D'autre part, le souhait de faciliter l'accessibilité des biens, par la mise en accession aidé par exemple, est grandement envisagée. La population s'est en effet fortement exprimée à ce sujet durant la phase de concertation. Le bilan de concertation en fait état.



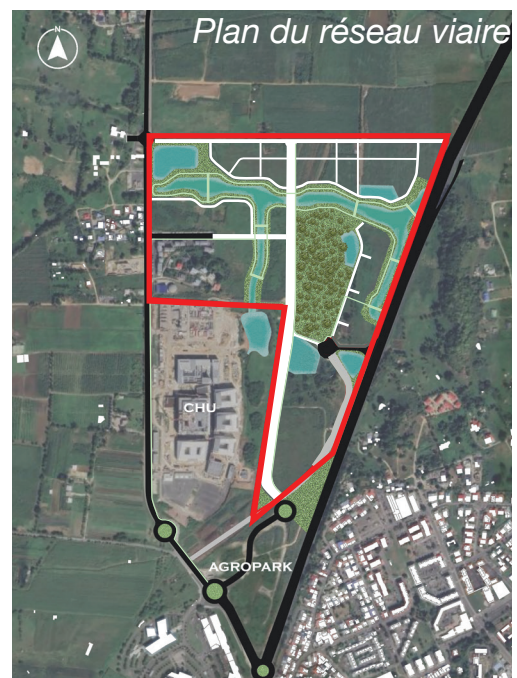
Plan des services et de l'habitat

Une surface prévisionnelle de 10 000 m<sup>2</sup> sera destinée à l'implantation de ces commerces et services de proximité.

- **Un pôle Santé**

Le secteur sud du site a pour vocation d'accueillir des activités sanitaires, en cohérence avec l'implantation récente du nouveau Centre Hospitalier Universitaire. Ces parcelles offriront des services de soins mais elles auront également une vocation éducatives ( Campus universitaire de Santé). Effectivement, il a été privilégié de positionner ces activités à proximité immédiate du nouveau CHU facilitant ainsi le fonctionnement général de la zone et les démarches des usagers et professionnels. Cet espace disposera alors de toutes les ressources nécessaires pour devenir un lieu de destination dédié à la santé.

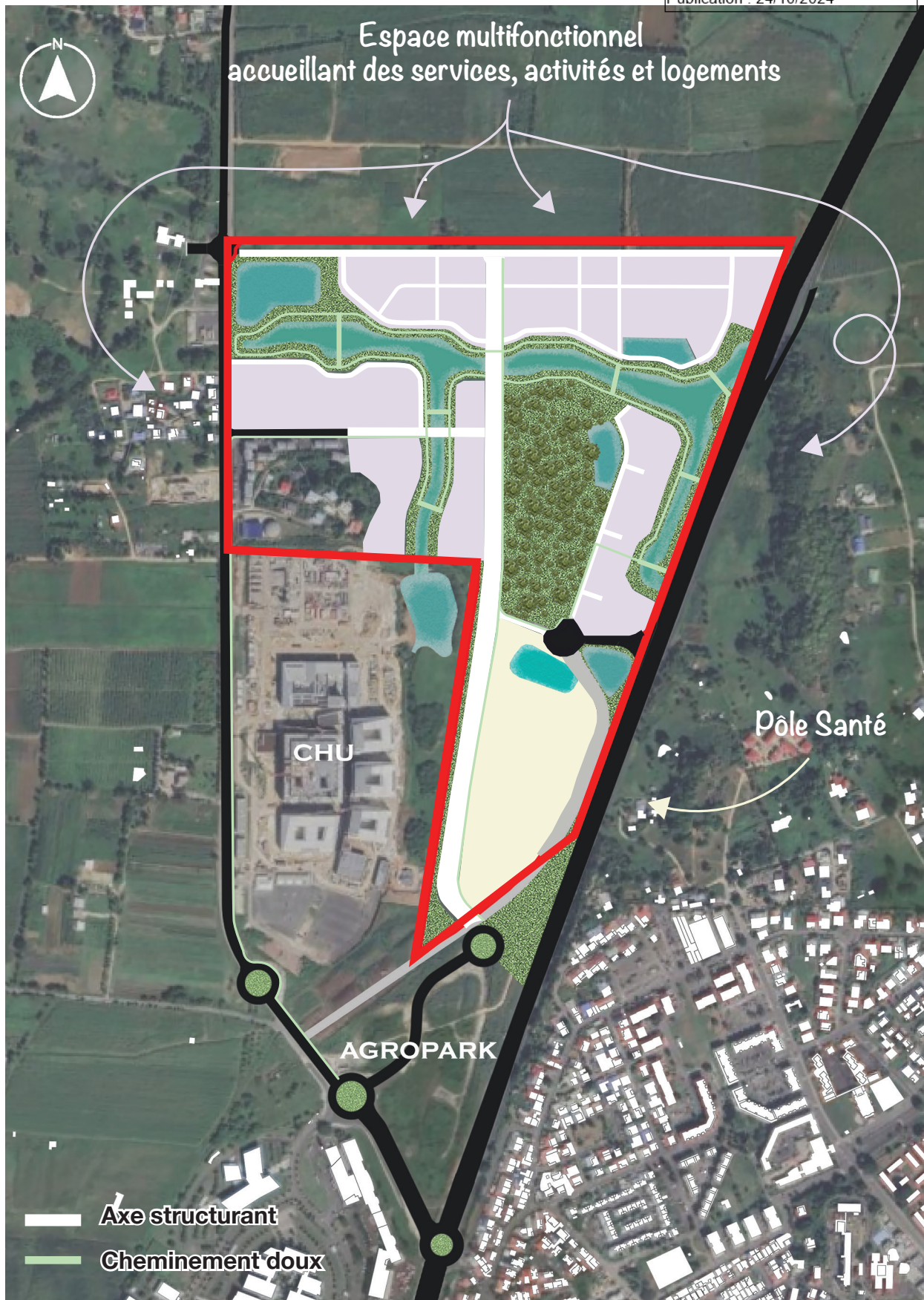
Le pôle Santé s'étendra sur 3,8 ha, dont 2,7 ha seront dédiés au campus santé.



- **Un pôle d'Échanges Intermodaux et des trames viaires**

Dans un contexte de transition écologique, le développement des mobilités actives est primordial. En ce sens, un Pôle d'Échanges Intermodaux est programmé sur le site associant différents modes de transport et favorisant la pratique de l'intermodalité. En effet, il est important d'anticiper une augmentation future des flux générés par le nouveau CHU, l'ouverture de l'Agropark et le développement du quartier accentué par sa position géographique stratégique. Le désenclavement est considéré comme essentiel au vu des problèmes d'accessibilité au site. Ainsi, la mixité des pratiques de déplacement est favorisée grâce à un TCSP dont la trajectoire pourrait être envisagée le long d'un boulevard paysager réalisé selon les principes de voirie partagée. En traversant le site de Perrin ce TCSP permettrait un accès plus fluide à toutes les aménités présentes sur le périmètre et ses alentours.

Ce programme prévisionnel sera précisé lors des études du dossier de réalisation de la ZAC.



Plan d'aménagement du site de projet

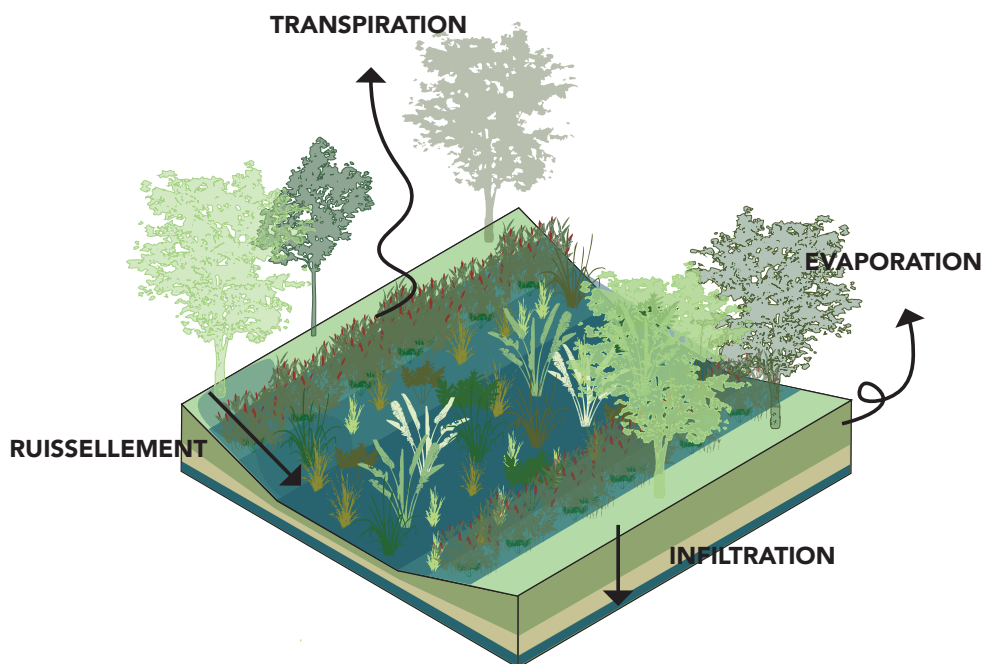
Les axes structurants et les cheminements doux seront à confirmer lors de l'élaboration du dossier de réalisation de ZAC.

## 4.3 Les intentions d'aménagement

Les intentions d'aménagement retenues pour la création découlent des enjeux du territoire. Ces scénarios, définis suite au diagnostic, ont permis de statuer sur les choix d'aménagement à retenir et à écarter pour envisager la réalisation d'un projet d'aménagement qualitatif, à la hauteur des attentes de la communauté d'agglomération.

Le projet ainsi retenu intègre les orientations suivantes :

- Une voie structurante irrigue le site du projet du Sud au Nord: le boulevard paysager. Son tracé linéaire permet de s'adapter le mieux possible à la topographie du site afin de limiter les déblais/remblais. Une connexion viaire secondaire pourra être réalisée en complément pour mailler convenablement la future zone et favoriser l'accès de chacune des aménités.
- Une trame verte et bleue vient structurer l'organisation urbaine. Ces trames seront notamment le support des cheminements doux et d'ouvertures paysagères. Les eaux pluviales issues des Grands Fonds seront traitées par la création de noues et de bassins paysagers suivant les axes naturels d'écoulement. La superposition de la trame verte et bleue cherche ainsi à apporter une réelle plus-value au projet en créant des espaces qualitatifs alliant eau et végétation et qui pourront créer des habitats diversifiés pour le développement de la biodiversité. L'évapotranspiration; l'infiltration et le ruissellement seront les trois axes de gestion des zones humides et permettant de lutter contre le risque inondation.



*Croquis sur les modes de dissipation des eaux de pluie*

- L'organisation urbaine du site permet la mise en valeur de polarités autour des espaces naturels incitant à la convivialité. Le découpage des lots est ainsi induit par l'environnement. Au sud le pôle santé s'inscrit en continuité avec le CHU tandis que la partie nord multifonctionnelle sera aménagée en cohérence avec les besoins identifiés.

## Principe de composition paysagère et urbaine

L'ambition de Cap Excellence à travers la réalisation d'un projet d'aménagement moteur et innovant est d'insuffler une nouvelle dynamique sur les espaces environnants et de créer un bassin de vie qualitatif et attractif tout en réfléchissant à son insertion dans le territoire.

Cette future zone sera donc pensée comme un espace agréable à vivre et à visiter pour tous les usagers par la réalisation d'aménagements de qualité. Cela se traduira notamment sur différents aspects :

- La diffusion d'une trame verte et bleue structurante sur l'ensemble des espaces publics et privés avec la mise en place de bandes enherbées, d'alignements d'arbres, de haies réalisées le long des voiries, des cheminements piétons, sur les espaces d'accompagnement et sur les placettes dégagées au sein de la zone. Elle sera également le support de la gestion des eaux pluviales avec une fonction écologique et hydraulique. Ces espaces créés seront des lieux de balade, de détente et de rencontre pour les usagers de la zone amplifiant ainsi l'atmosphère qualitative de la zone.
- Un travail paysager sur les franges de la zone en lien avec la route nationale, la route départementale et les espaces agricoles voisins afin de favoriser l'intégration du projet dans son environnement existant. Cela sera également accompagné, à terme, de la réalisation d'une pointe paysagère à l'Ouest de l'opération en entrée de zone.
- Le stationnement portera une attention particulière à la consommation foncière et offrira des espaces de parking paysagés limitant l'imperméabilisation des sols, assurant l'insertion paysagère de ces derniers sur le site et favorisant l'infiltration des eaux de pluie.

## La trame viaire

Le projet s'appuiera sur l'évolution des accès afin d'anticiper l'intensification des flux dû notamment au développement des activités du nouveau CHU et de la future ZAC. La restructuration des axes environnants s'inscrira donc suivant différents phasages en cohérence avec l'émergence du projet et participant à une desserte qualitative du site. Ce réseau naissant contribuera à soulager les voiries existantes par la création d'un axe de contournement à destination des usagers de la route nationale 5, provenant de la commune de Morne-à-l'eau et en direction de l'aéroport, du pont de la Gabarre et de Basse-Terre. Ainsi, la desserte de la zone sera assurée dans un

cadre favorisant une fluidité des circulations tout en évitant la prise de vitesse.

Dans cette optique, le projet a pour ambition d'accompagner la transition écologique en intégrant l'arrivée d'un Bus à Haut Niveau de Service, en cohérence avec le développement d'un tracé de Transport en Commun en Site Propre dans la ZAC, sur le secteur de Cap Excellence et à l'échelle régionale, assurant le désenclavement et la desserte du site.

L'organisation viaire retenue privilégie une hiérarchisation des voiries dont leur dimensionnement s'adapte à leurs usages afin de limiter les vitesses des véhicules. La configuration des voies doit assurer l'insertion de la ZAC dans l'existant, permettre un maillage tous modes et contribuer à l'apaisement des vitesses. A ce titre, la place du piéton et plus largement des mobilités douces, sera privilégiée afin de créer un espace dynamique où les usagers ne sont pas dépendants de leur véhicule.

La gestion des stationnements devra faire l'objet d'une attention particulière et plusieurs objectifs seront recherchés :

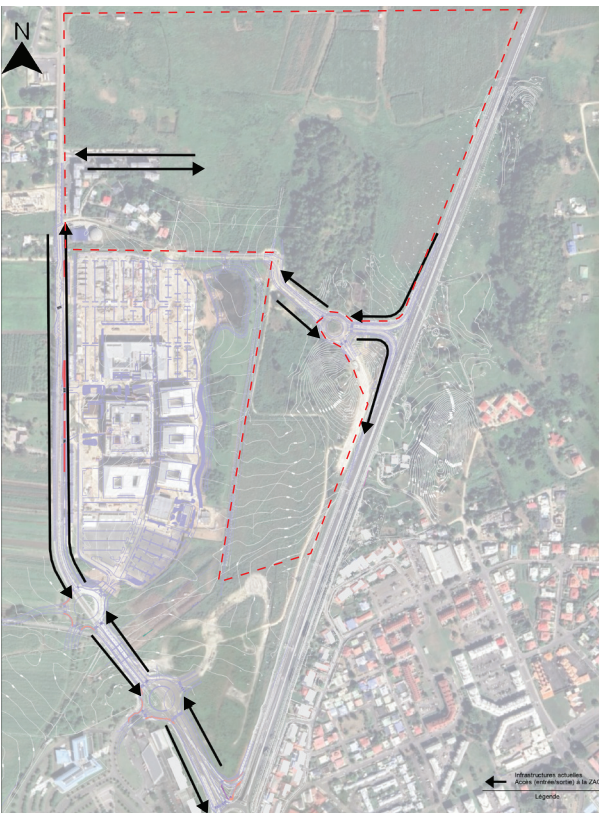
- La mutualisation des stationnements liés aux différentes fonctionnalités afin d'avoir une consommation d'espace raisonné,
- Le paysagement de ces espaces afin qu'ils s'intègrent au mieux au sein de la zone et offre une vraie zone agréable de déambulation du piéton autour du principe incontournable de la continuité,
- De s'appuyer sur les espaces contraints du site de projet pour proposer des espaces de stationnement et maximiser les zones non contraintes à la constructibilité.

## **Principe de composition architecturale**

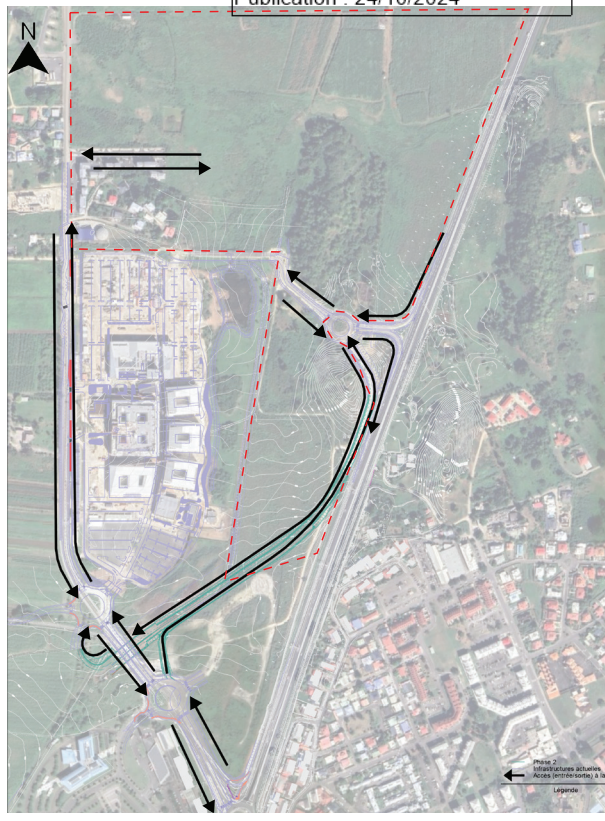
Un soin particulier sera porté à la cohérence architecturale des futurs bâtiments au sein de la zone, que ce soit pour le commerce ou l'activité économique. La cohérence architecturale favorisera la bonne intégration de la zone au sein du tissu urbain existant et exprimera une expression d'une diversité architecturale. A ce titre, une démarche architecturale propre à la zone pourra être étudiée afin que l'architecture soit également un moyen de communication.

De plus, il conviendra d'appréhender le contexte physique du secteur comme un atout et non comme une contrainte, notamment pour la topographie.

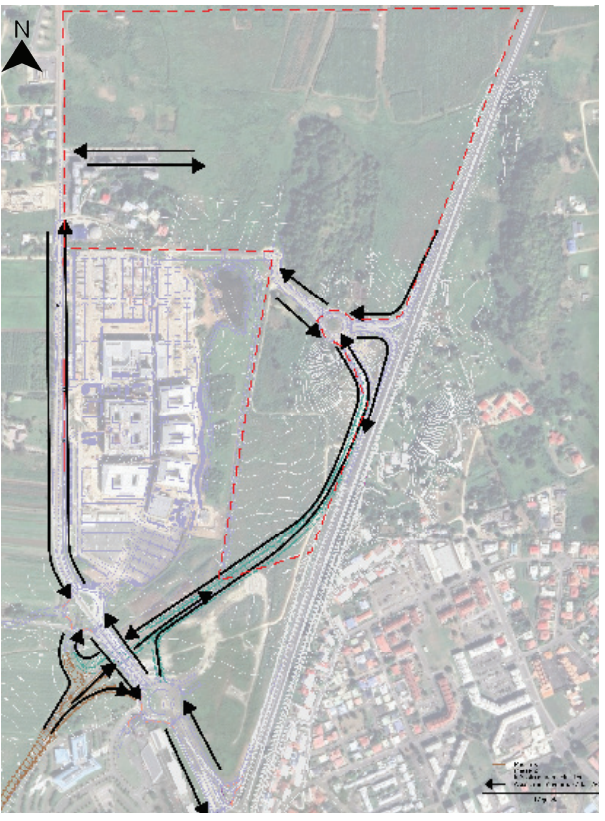
Les façades principales seront tournées vers la voirie structurante afin de dégager une ambiance caractéristique de la zone. L'architecture et les hauteurs des bâtiments préserveront des vues qualitatives à l'intérieur de la zone et depuis l'extérieur en tout point du territoire et seront conformes au PLU. A ce titre, les espaces de stockage et de desserte interne à la parcelle feront l'objet d'un traitement particulier afin de veiller à l'image qualitative de la zone.



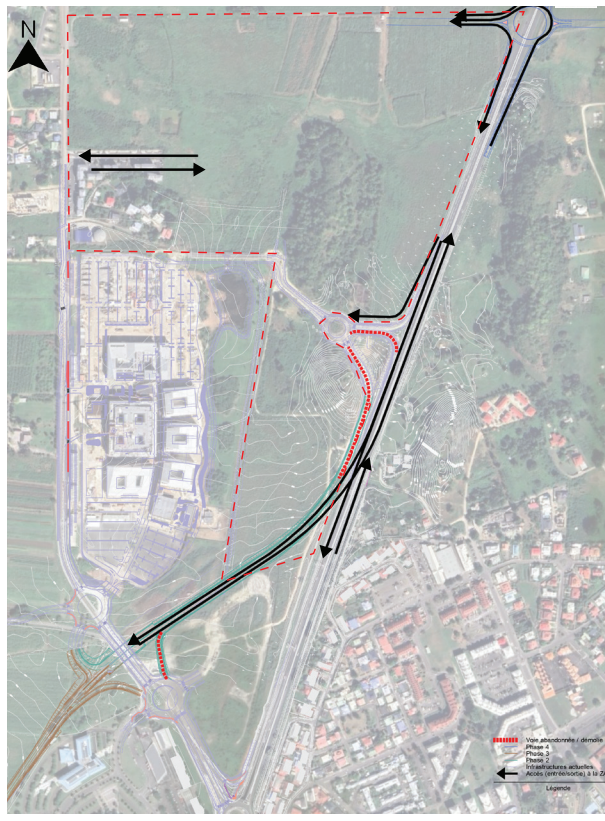
Plan des accès - phasage 1



Plan des accès - phasage 2



Plan des accès - phasage 3



Plan des accès - phasage 4

# 5

## LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT DE LA ZAC DE PERRIN

### 5.1 Un projet intégré à son environnement

Le projet de ZAC à Perrin devra résoudre un problème hydraulique sérieux, clairement identifié par des études validées. Ce projet urbain sera donc configuré par le risque inondation. Plusieurs canaux et bassins sont ainsi proposés pour faire face à ce risque permanent. Ces dispositifs de protection contre les eaux sont répartis sur l'ensemble du site de la future ZAC, selon le modelé du terrain et les parcours empruntés par les eaux invasives. Ces canaux et bassins sont dimensionnés avec précision et leur contours sont formalisés dans l'AP et l'AEU (en annexes).

Définir les espaces et leurs usages par l'eau excédentaire :

- Une manière d'atténuer l'impact de l'eau excédentaire serait d'épouser son itinéraire « naturel », autrement dit : la laisser induire la forme urbaine au mieux de son écoulement tranquille. En effet donner à l'eau vive, dans sa phase active, tout l'espace, tout le temps nécessaires à son déploiement et son ressuyage, permet de l'appivoiser afin d'en tirer une esthétique, une forme et un gradient d'urbanité original.
- Étendre la surface d'écoulement des eaux excédentaires permet aussi de ralentir suffisamment leur vitesse. Ce qui ouvrira la voie à l'établissement d'une zone humide où les fortes intempéries trouverons plusieurs mode de dissipation : l'écoulement naturel vers la mer, l'infiltration dans le sol, l'évaporation direct dans les airs, et enfin l'évaporation à travers la transpiration des plantes de la zone humide.

Ce mode d'adaptation au contexte hydraulique permet, en outre, de nouer avec la mémoire du lieu un dialogue ouvert et responsable. Il permet surtout de reconduire certaines pratiques de l'espace traditionnelles, encore vivantes dans les us et coutumes des habitants et usagers de la zone.



*Vue de la « Prairie urbaine » en pleine inondation*



*Vue de la « Prairie urbaine » au stade d'équilibre écologique*

## 5.2 Une urbanité fidèle à l'identité territoriale

Ce projet urbain conditionné par le risque inondation a pour vocation de s'insérer de manière durable dans son environnement. Pour ce faire, les intentions d'aménagement se basent sur une conception spatiale fidèle à l'identité territoriale et répondant aux besoins réels et effectifs de la population et de son patrimoine.

En ce sens, différents principes et orientations structurent la future Zone d'Aménagement Concertée :

Au vu du contexte de la loi Zéro Artificialisation Nette visant à limiter la consommation foncière, la composition favorisera une certaine densité au sein des constructions urbaine et se basera sur les hauteurs du nouveau Centre Universitaire Hospitalier afin d'insérer le bâti de manière qualitative. Ce principe servira une inscription du cadre architectural cohérente, reposant sur une étude approfondie de la morphologie urbaine et paysagère qui contribue à l'insertion de l'échelle humaine et à l'appropriation spatiale. Il est vrai, l'étude morphologique est la clé de la compréhension des paysages urbains qui, au sein de Perrin, devient une des préoccupations premières.

Les enjeux environnementaux ont pour vocation de « dessiner » le projet : là où les formes urbaines sont induites par la composition paysagère du patrimoine naturel.

L'aménagement de bassins et de noues va orienter la programmation du site et l'organisation spatiale autour des grandes aménités qui composeront le projet :

Le boulevard paysager, ou boulevard urbain, s'intégrera dans une logique d'accompagnement de la transition écologique où plusieurs modes de transport cohabiteront dans un espace sécurisé et sécurisant. Cet axe structurant permettra de desservir l'entièreté de la zone de par son cheminement traversant le nouveau quartier de Perrin du nord au sud. Cette imposante voirie assurera notamment la communication avec le Pôle d'Échanges Intermodaux. En ce sens, la mise en place d'un Bus à Haut Niveau de Service pourrait être envisagé afin d'accompagner un développement durable encourageant la généralisation des pratiques liées aux mobilités actives. Autre possibilité, le boulevard pourrait être dédié aux mobilités douces et redimensionné en ce sens.

Ces ambitions ont pour vocation de créer un espace de vie qualitatif où les activités, le logement et le Pôle santé pourront cohabiter dans un espace multifonctionnel Favorisant la convivialité et un fonctionnement apaisé qui a toujours régné dans ce bassin de vie.

La notion de développement doit se traduire par l'appropriation de l'espace. L'objectif est avant tout de réaliser un projet harmonieux où l'équilibre est la clé. Ainsi, dans la démarche que nous menons pour la future ZAC de Perin, le développement est synonyme de progression vers des pratiques qui allient l'histoire et l'identité du territoire.

On peut alors parler de densification mais aussi d'intensification des usages et des multiples fonctions réparties sur Perrin qui feront de lui un pôle de référence, une porte d'entrée communale, d'agglomération mais également de la Grande-Terre, un lieu stratégique au cœur de l'action.

Vivre un quartier englobe de nombreuses actions :

- **Habiter, travailler, se soigner, se nourrir, s'approvisionner, étudier, se divertir, se sociabiliser, se cultiver, se déplacer, visiter, se balader.**

C'est l'ensemble de celles-ci qui doivent être intégrées dans un système mixte et non fonctionnaliste pour retrouver la proximité, la spontanéité et les aménités que peuvent procurer cette mixité de notions pour vivre la future Zone d'Aménagement Concertée de Perrin. L'objectif de cette démarche est de densifier, non pas de façon universelle mais d'intensifier à travers une réaffirmation des codes urbains originels et authentiques qui caractérisent ce territoire.



### Habiter

Typologie ; accession facilitée ; locatif ; etc.



### Travailler

Économie ; commerces ; activités



### Se soigner

Services de santé



### Se nourrir

Circuits courts ; proximité



### S'approvisionner

Agriculture ; ressources autonomes



### Étudier

Complexes éducatifs



### Se divertir

Équipements sportifs ; loisirs ; espaces naturels



### Se sociabiliser

Lieux de vies ; associations



### Se cultiver

Espaces culturels



### Se déplacer

Mobilité ; flux ; accessibilité



### Visiter

Patrimoine



### Se balader

Découverte ; tourisme

## Catalogue des notions pour vivre au sein d'un espace

Sources images : FranceAntilles et Guadeloupe Tourisme

### 5.3 La justification de l'intérêt d'une ZAC

La création d'une ZAC sur le secteur de Perrin se justifie notamment par l'envergure et la typologie des projets envisagés sur le site. Outil essentiel dans le pilotage et la réalisation des opérations d'aménagement, la ZAC permettra à la Cap Excellence de maîtriser avec précision le programme d'urbanisation et notamment le contenu, la densité, la forme et la typologie des logements et des bâtiments en général. La ZAC offre également à la collectivité, la possibilité d'établir un projet parfaitement adapté aux objectifs visés et de développer des programmes alternatifs.

Ainsi, afin de garantir l'appropriation spatiale dans le respect de cet espace identitaire, l'outil de la Zone d'Aménagement Concertée, s'est trouvé être le plus adapté :

- Il permet une grande maîtrise de l'opération d'aménagement, depuis la définition de l'opération jusqu'à la vente des terrains à construire et la délivrance des autorisations d'urbanisme en passant par la définition du programme des constructions et de leur localisation, du programme des équipements publics, ainsi que du mode de financement de ces derniers.
- Il est adapté à cette opération d'aménagement de grande envergure à réaliser par tranches ou tout du moins sur une longue période.
- Il permet de financer les équipements publics par un mécanisme alternatif à la taxe d'aménagement.

Mais avant tout, le caractère global de la ZAC et son initiative publique se distingue par son aspect participatif, notamment circonscrit par le code de l'urbanisme, où la concertation permet une co-construction du projet avec sa population (Confère «Bilan de la concertation» en annexe).

## 5.4 Le régime financier de l'opération d'aménagement

Le dispositif de ZAC donne à la collectivité l'opportunité de **transférer en totalité ou en partie le coût réel des équipements publics à réaliser à l'aménageur ou aux constructeurs**. Le coût de ces équipements est ensuite répercuté aux constructeurs par le biais de la charge foncière ou par des conventions de participation pour les propriétaires des parcelles non acquises.

Ainsi, étant donné que la part communale de la taxe d'aménagement finance les équipements publics, les constructions peuvent bénéficier d'une **exonération** en vertu du principe de non-cumul.

Pour bénéficier de l'exonération de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement, l'aménageur ou le constructeur doit prendre en charge, a minima, le coût des équipements publics suivants :

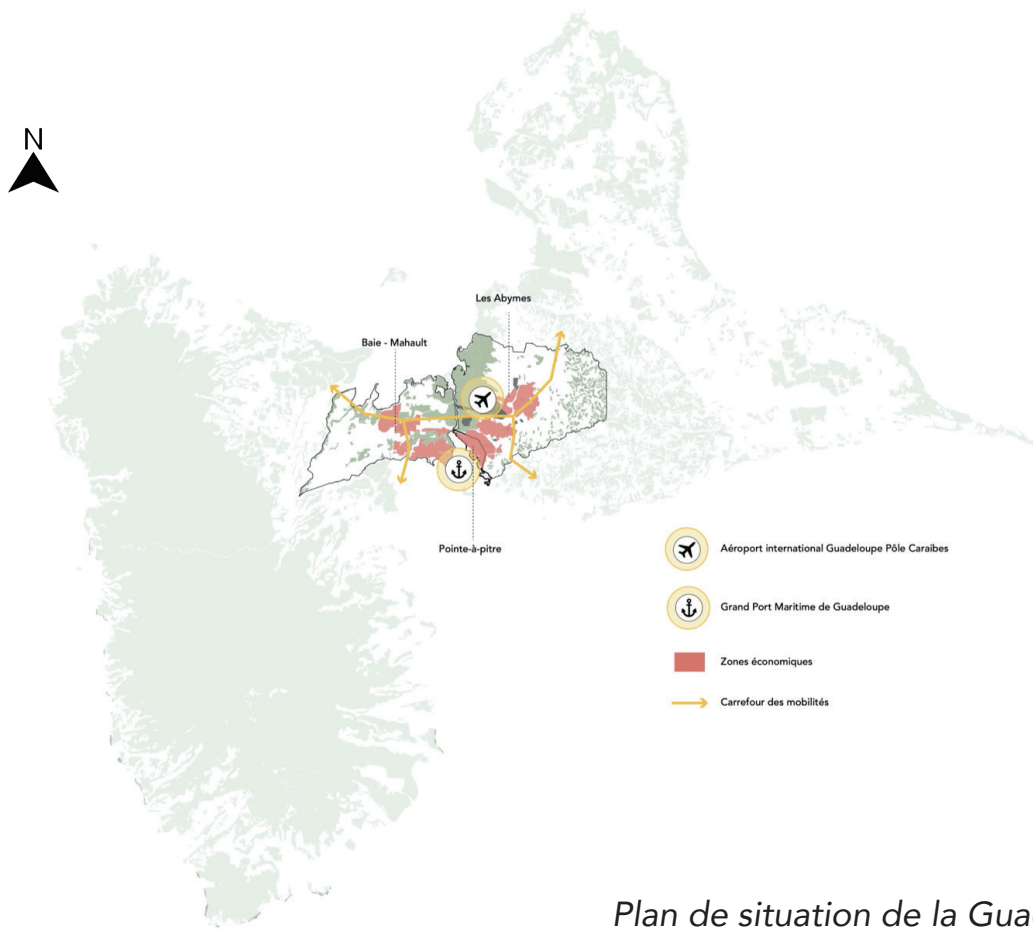
- Les voies et les réseaux publics intérieurs à la zone ;
- Les espaces verts et les aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone ;

En cas de suppression de la ZAC, la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement est rétablie de plein droit.

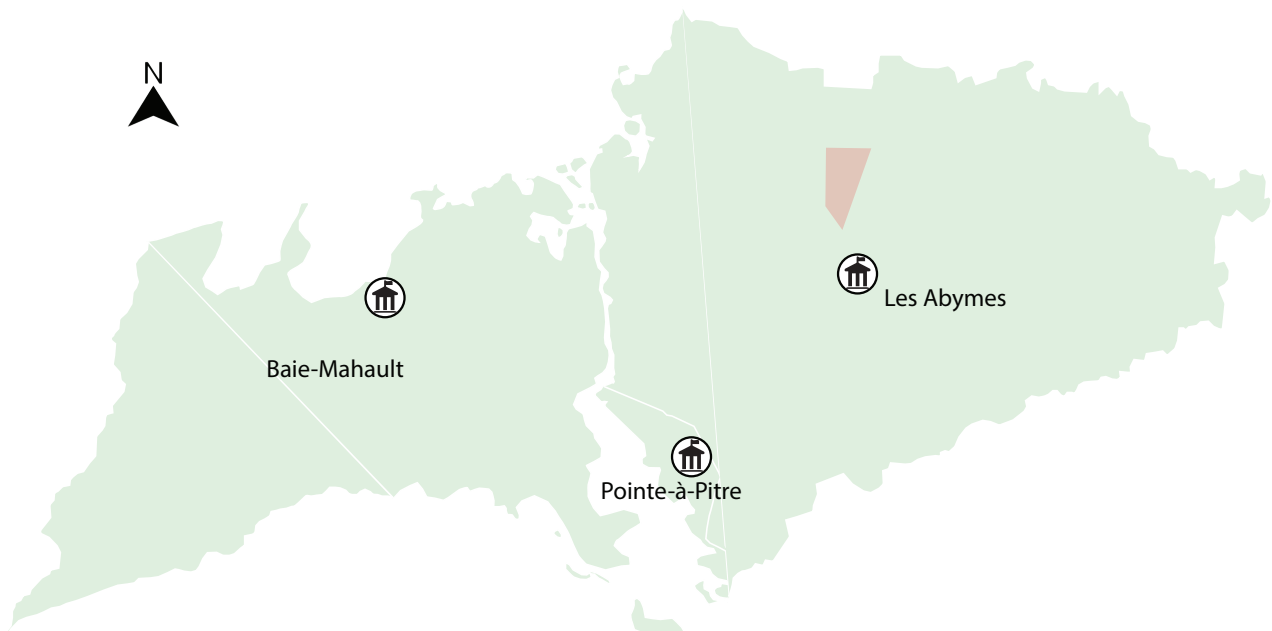
**Ainsi les projet situés dans le périmètre de la ZAC de PERRIN seront exonérés de la part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement.**

- 1. Plan de situation**
- 2. Plan de délimitation du périmètre**
- 3. Références cadastrales**
- 4. Carte des contraintes**
- 5. Exigibilité de la taxe d'aménagement**
- 6. Bilan de la concertation**
- 7. Dossier d'autorisation environnementale**
- 8. Arrêté préfectoral d'autorisation environnementale**
- 9. Étude d'évaluation du potentiel en énergies renouvelables et réseaux de chaleur**

# 1. Plan de situation

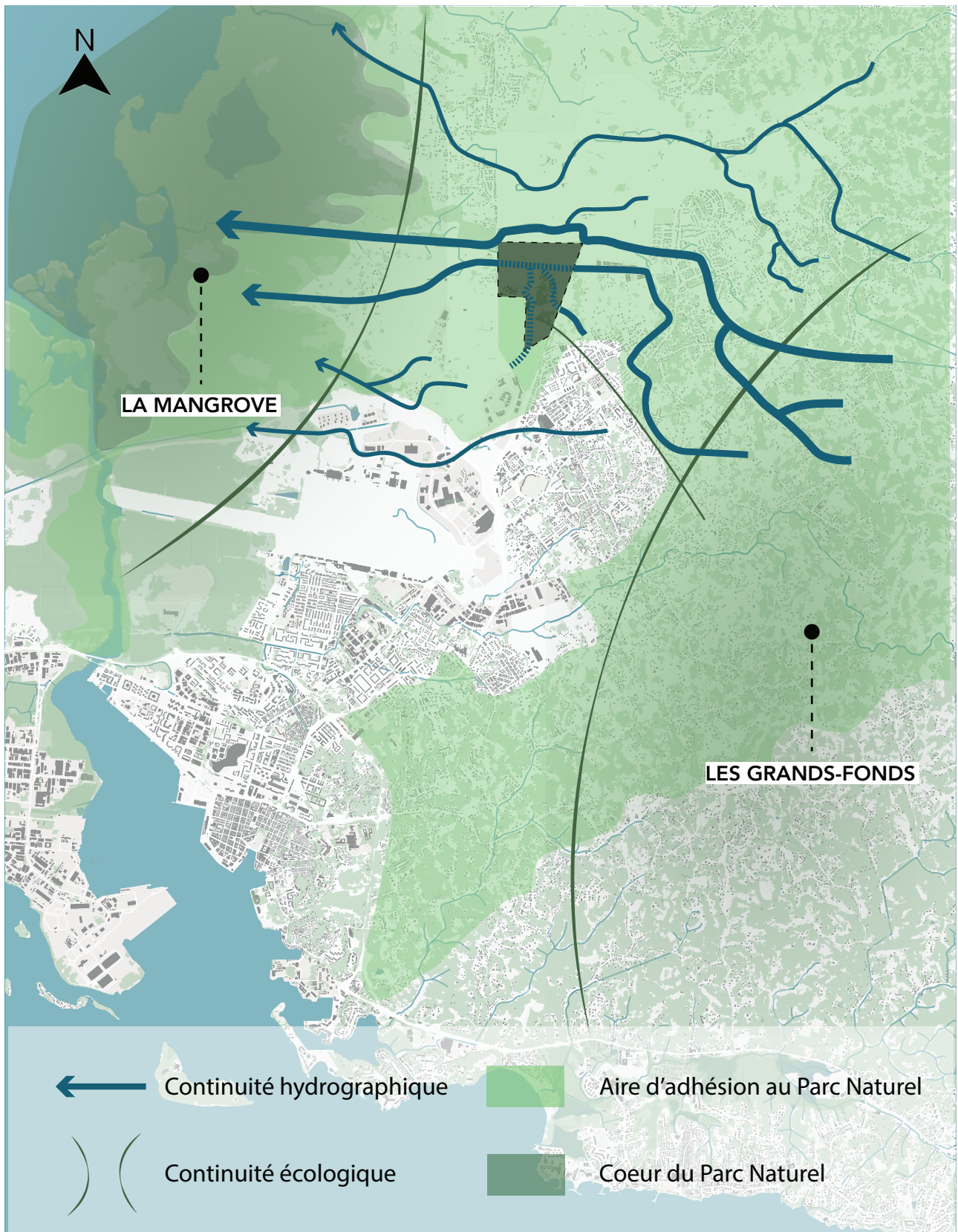


*Plan de situation de la Guadeloupe*



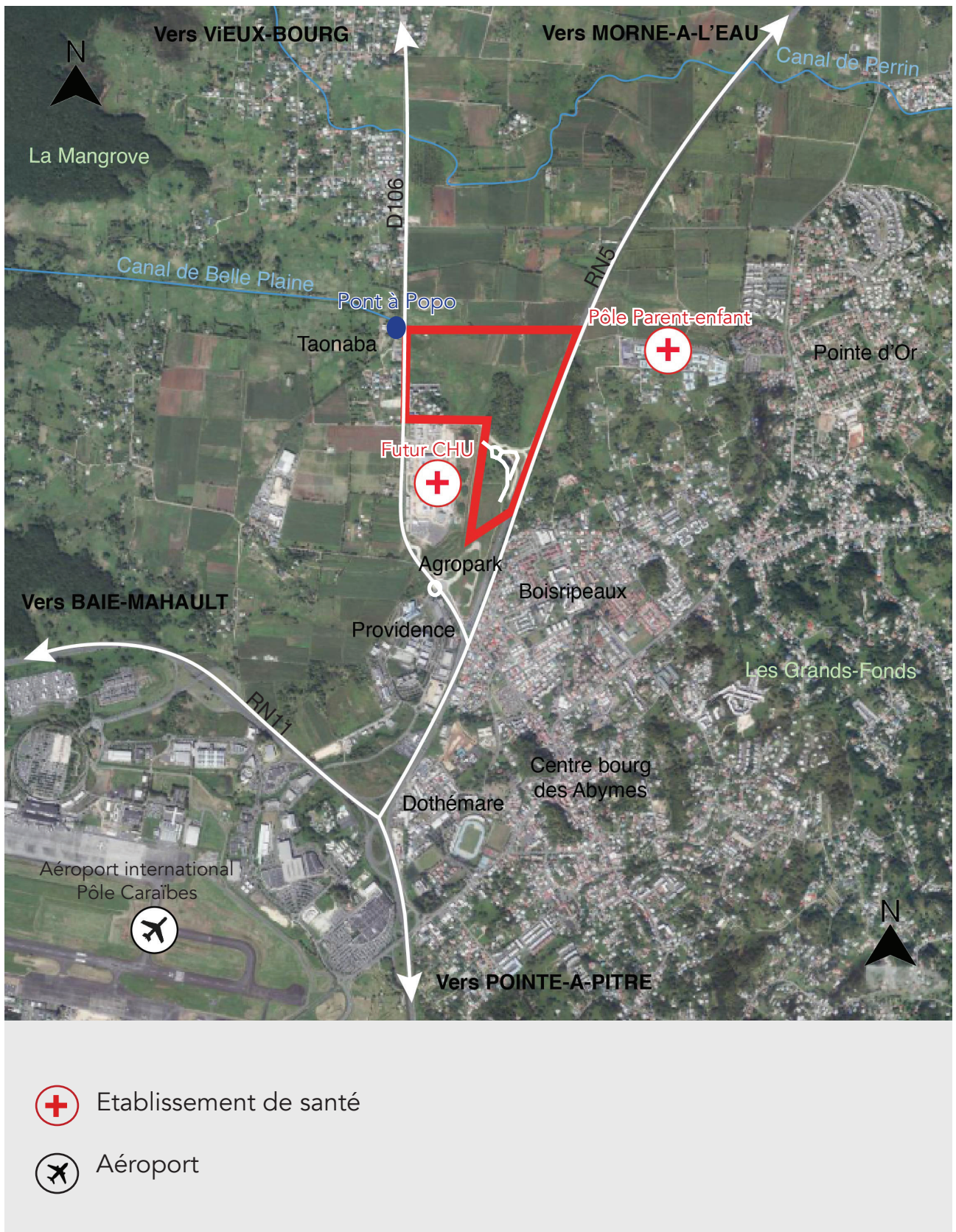
*Plan de situation de la Communauté d'Agglomération Cap Excellence*

# 1. Plan de situation



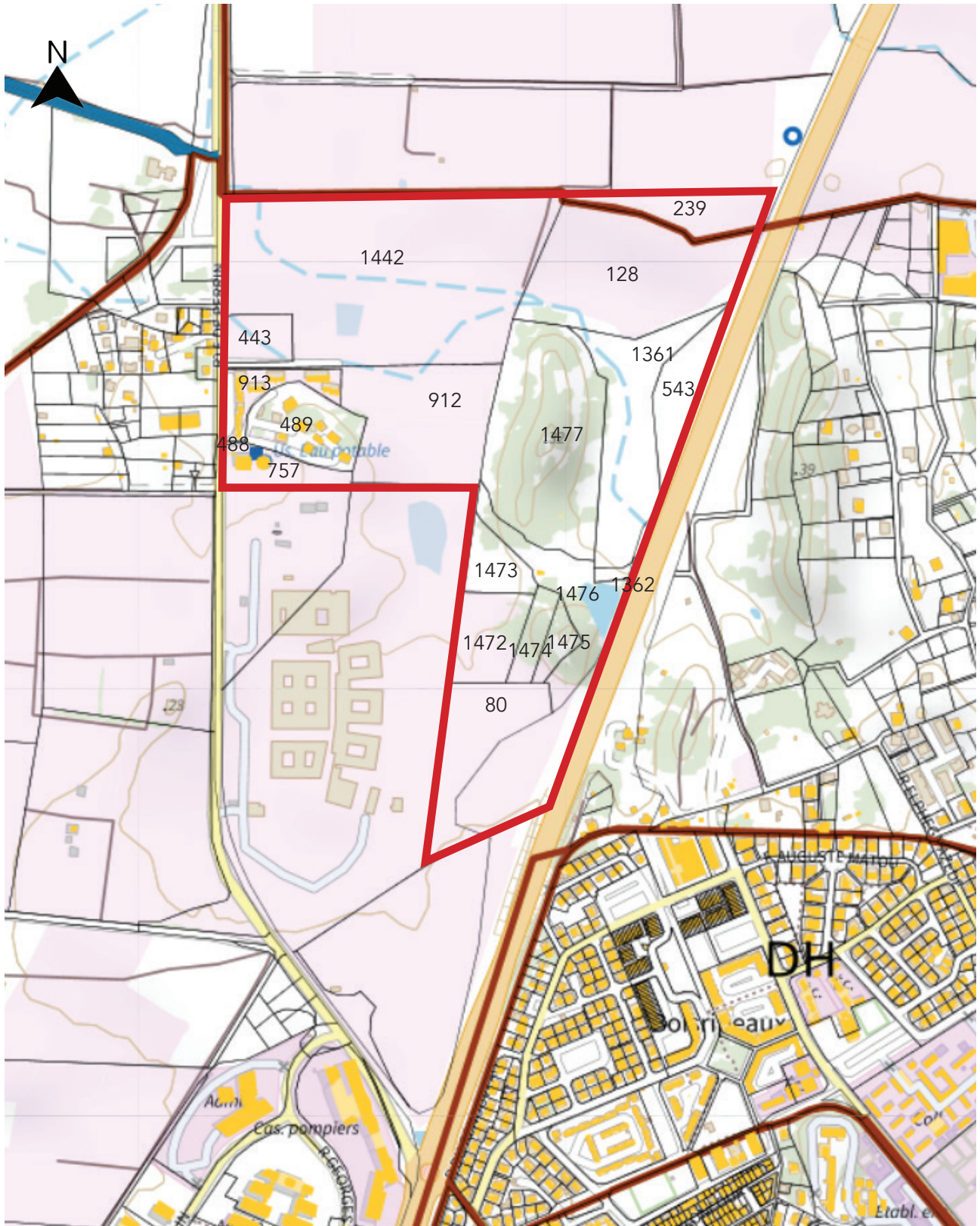
Plan de situation paysager de la commune des Abymes

# 1. Plan de situation



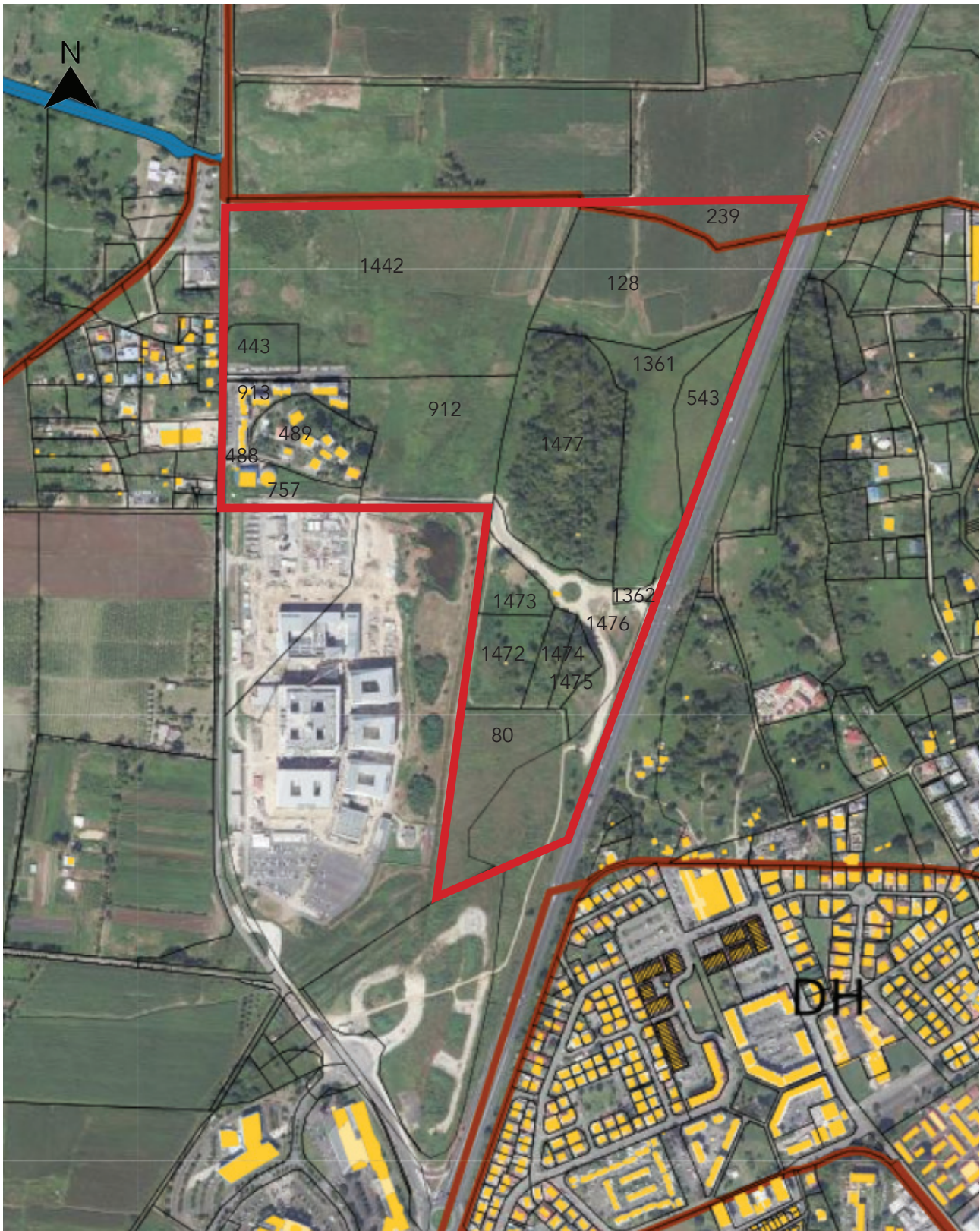
Plan de situation de l'opération d'aménagement Perrin

## 2. Plan de délimitation du périmètre



Plan de situation de périmètre

## 2. Plan de délimitation du périmètre



Plan de situation cadastrale

### 3. Références cadastrales

cadastre.gouv.fr

Informations littérales relatives à 19 parcelles sur la commune : LES ABYMES (971).

#### Références de la parcelle 000 AD 1474

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1474</b>
Contenance cadastrale	<b>4 478 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 489

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 489</b>
Contenance cadastrale	<b>13 511 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 1442

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1442</b>
Contenance cadastrale	<b>94 006 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 80

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 80</b>
Contenance cadastrale	<b>17 731 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 1472

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1472</b>
Contenance cadastrale	<b>10 902 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 757

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 757</b>
Contenance cadastrale	<b>38 896 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>

**Dont 5 700 m<sup>2</sup>  
environ, inclus  
dans le projet de  
ZAC**

#### Références de la parcelle 000 AD 488

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 488</b>
-------------------------------------	-------------------

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

### 3. Références cadastrales

cadastre.gouv.fr

Contenance cadastrale	<b>184 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>
<b>Références de la parcelle 000 AD 1476</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1476</b>
Contenance cadastrale	<b>16 787 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>
<b>Références de la parcelle 000 AD 1443</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1443</b>
Contenance cadastrale	<b>5 994 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>
<b>Références de la parcelle 000 AD 128</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 128</b>
Contenance cadastrale	<b>41 464 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>
<b>Références de la parcelle 000 AD 912</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 912</b>
Contenance cadastrale	<b>32 295 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>
<b>Références de la parcelle 000 AD 1361</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1361</b>
Contenance cadastrale	<b>26 411 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>
<b>Références de la parcelle 000 AD 543</b>	
Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 543</b>
Contenance cadastrale	<b>10 000 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

Service de la Documentation Nationale du Cadastre  
82, rue du Maréchal Lyautey - 78103 Saint-Germain-en-Laye Cedex  
SIRET 16000001400011

©2022 Direction Générale des Finances Publiques

Informations sur la feuille éditée par internet le 03/05/2024(fuseau horaire de Paris)

### 3. Références cadastrales

cadastre.gouv.fr

#### Références de la parcelle 000 AD 913

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 913</b>
Contenance cadastrale	<b>7 134 mètres carrés</b>
Adresse	<b>BELLE PLAINE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 1362

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1362</b>
Contenance cadastrale	<b>949 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 1475

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1475</b>
Contenance cadastrale	<b>3 393 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AH 239

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AH 239</b>
Contenance cadastrale	<b>50 500 mètres carrés</b>
Adresse	<b>POINTE D OR OUEST 97139 LES ABYMES</b>

**Dont 12 100 m<sup>2</sup>  
environ, inclus  
dans le projet de  
ZAC**

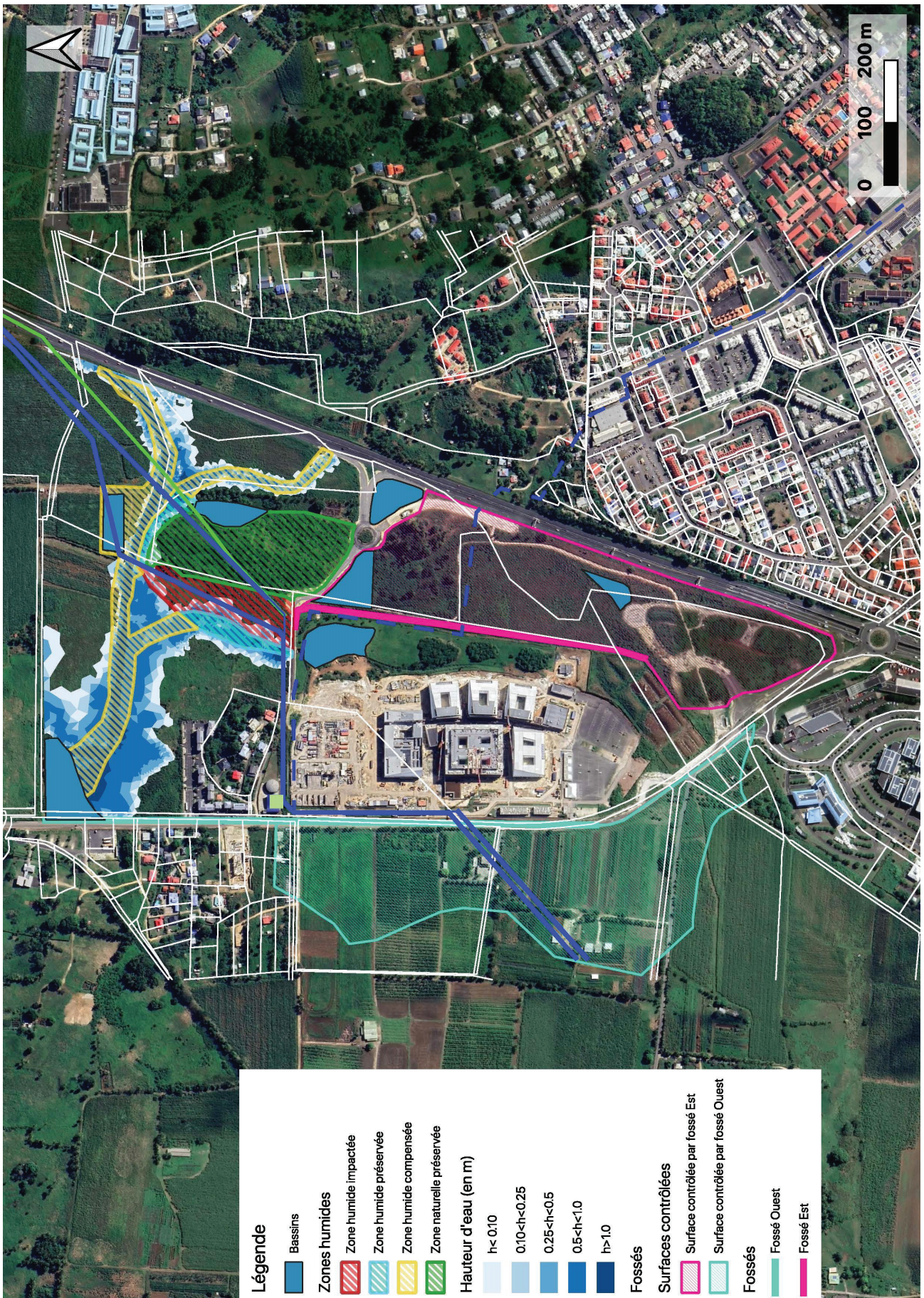
#### Références de la parcelle 000 AD 1477

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1477</b>
Contenance cadastrale	<b>43 081 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

#### Références de la parcelle 000 AD 1473

Référence cadastrale de la parcelle	<b>000 AD 1473</b>
Contenance cadastrale	<b>6 406 mètres carrés</b>
Adresse	<b>DOTHEMARE 97139 LES ABYMES</b>

## 5. Carte des contraintes



## 5. Exigibilité de la taxe d'aménagement

La part communale et intercommunale de la taxe d'aménagement sera exonérée pour les projets situés dans le périmètre de la ZAC de PERRIN.

L'aménageur prendra en charge les équipements publics suivants :

- les voiries et réseaux primaires desservant les parcelles de la ZAC
- le schéma hydraulique de la ZAC y compris bassins de rétention
- les espaces verts aux abords des voies et canaux pris en charge par la ZAC.

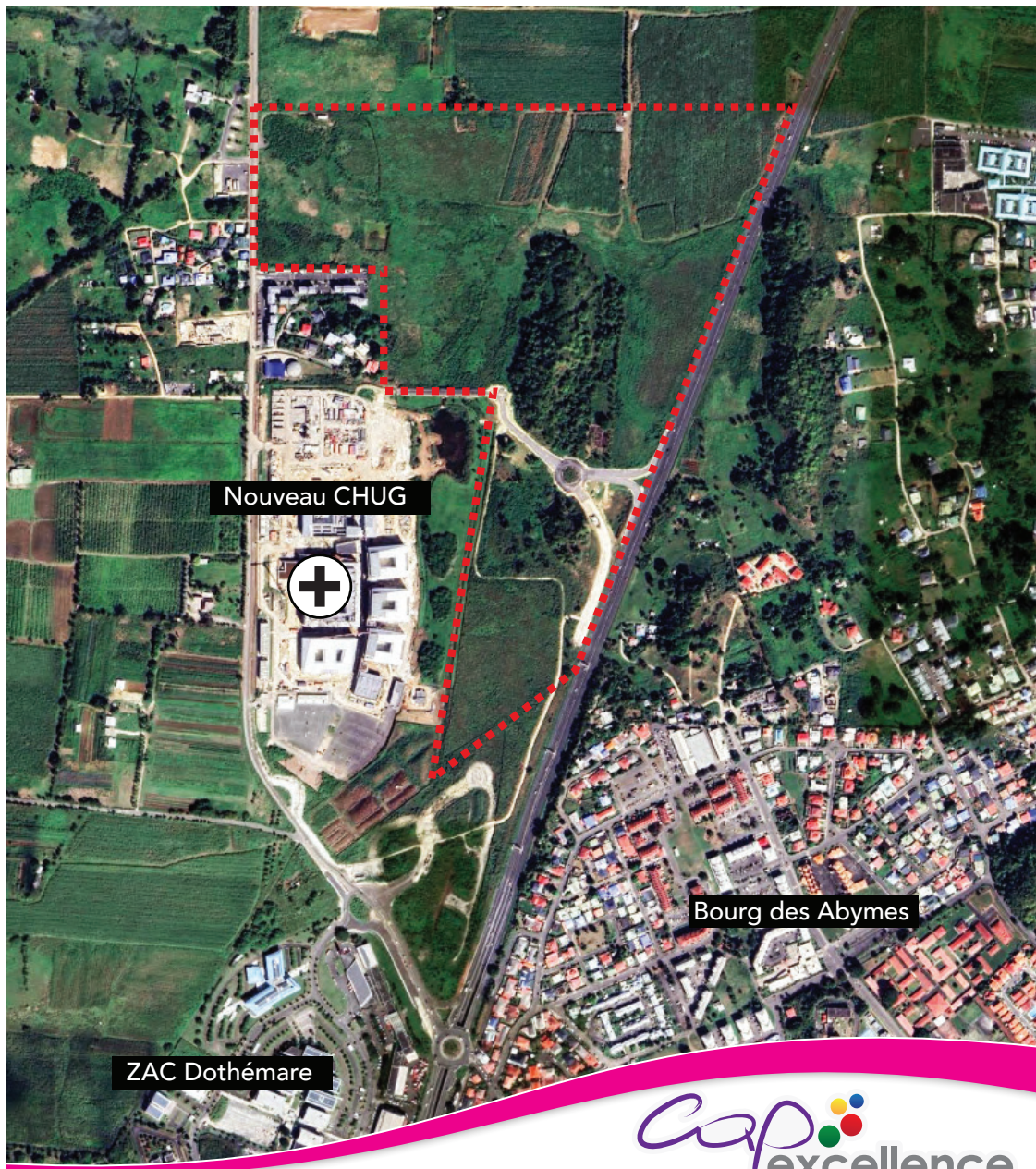
Le coût de ces équipements sera répercuté sur les cessions de charges foncières ou par convention de participation pour les propriétaires développant un projet. Les principes applicables au financement des équipements publics auxquels sont soumis les constructeurs ayant acquis leur terrain de l'aménageur seront les suivants :

- Principe de nécessité et proportionnalité au regard des besoins des futurs habitants et usagers
- Principe d'égalité, à la fois, entre les différents constructeurs et ceux ayant acquis leur terrain de l'aménageur,
- Principe d'interdiction du double-emploi (on ne peut pas faire participer financièrement un constructeur à un équipement déjà financé par ailleurs, dans un autre cadre : subvention etc.)

## 6. Registre de la concertation

Un registre de concertation a été mis à la disposition du public afin de recueillir leurs observations. Il est disponible au siège et au Pôle technique de Cap Excellence.

Un article informant de la clôture de la concertation sera publiée le 05 juillet 2024 dans le journal de presse «Nouvelles Semaines».



# REGISTRE DE CONCERTATION DU PUBLIC

AMÉNAGEMENT DU FUTUR QUARTIER DE PERRIN

Date de la concertation : .....

Lieu de la concertation : .....

