

PROJET DE MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE DE LA ZAC DSM



approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS

CONFORTER LES ORIENTATIONS STRATEGIQUES DE LA ZAC

1 / Mise en conformité du PAZ / RAZ avec le code de l'urbanisme de 2015

-> Reprises des zonages et des définitions

2 / Révision limitée du secteur Pic aux Morts

-> Secteur Cap Apogoti / Parc

3 / Intégrer le schéma d'aménagement du littoral

-> Prendre en compte le projet du schéma d'aménagement du littoral dans le Plan d'Aménagement de Zone

4 / Adapter le PAZ / RAZ

-> Reprise des zonages et de la réglementation pour conforter les orientations de la ZAC

Sommaire

approuvé le 20/10/2021 par la délibération n°77-2021/APS

1 / Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

2 / Les révisions d'ordre réglementaire du RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone)

3 / Les révisions de PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)

Sommaire

1 / Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

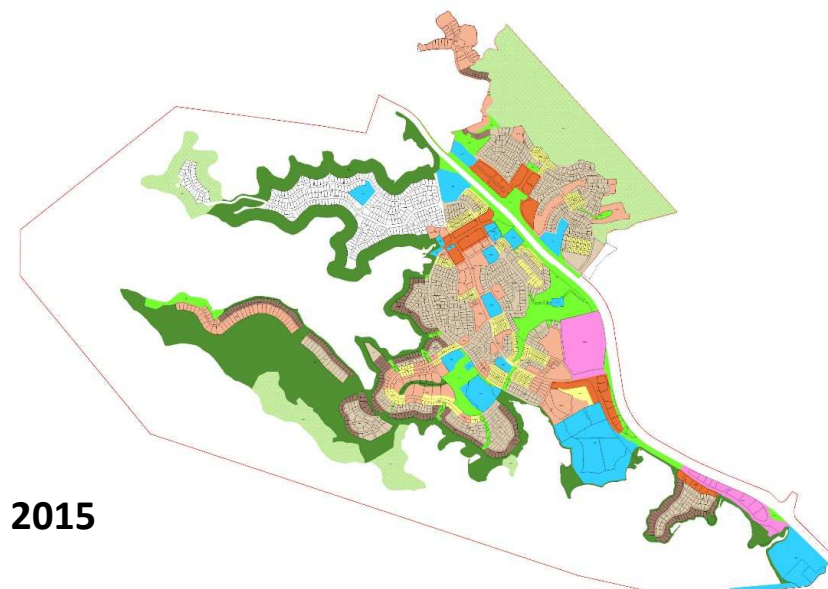
2 / Les révisions d'ordre réglementaire du RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone)

3 / Les révisions de PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)

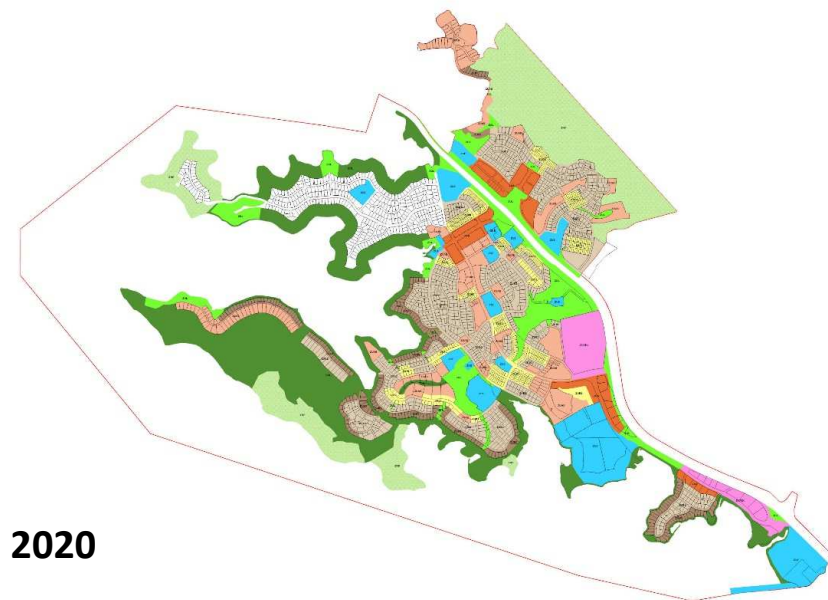
1/ Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

Cette présente mis à jour **ne propose aucune modification majeure du principe de la ZAC**. Elle a pour objectif d'assainir certaines situations au vu de l'évolution des projets.

- Pas de modification majeure de **PAZ / RAZ**,
- Pas de modification de **l'économie générale** du projet,
- Pas de modification du **programme des équipements publics**,
- Pas de modification majeure des **annexes** (servitudes / hiérarchisation viaire, couleurs de toiture, etc.)



2015



2020

1/ Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

2 éléments mis à jour dans le cadre de cette modification :

- L'estimation du nombre de logements / du nombre d'habitants
- Le calcul de la SHON

Les autres mises à jour concernent le RAZ et le PAZ

Programme des constructions 2015

SECTEURS	SUPERFICIE DES LOTS CESSIBLES	SHON CESSIBLE	NBRE MAXIMAL TOTAL DE LOGEMENTS PREVUS	dont collectifs	dont commerces
Secteur 1	36ha 63a 35ca	212 250 m ²	1 090	626	54 000 m ²
Secteur 2	27ha 32a 41ca	156 400 m ²	1 136	871	4 000 m ²
Secteur 3	36ha 78a 25ca	206 800 m ²	1 371	747	1 000 m ²
Secteur 4 <i>dont tertiaire</i>	15ha 49a 05ca	134 300 m ² 49 000 m ²	465	305	23 600 m ²
Secteur 5a	12ha 15a 36ca	47 750 m ²	312	34	1 500 m ²
Secteur 5b	31ha 73a 31ca	148 950 m ²	909	417	3 000 m ²
Secteur 5c	20ha 25a 33ca	79 200 m ²	437	256	2 000 m ²
TOTAL GENERAL	180ha 37a 06ca	985 650 m²	5 720	3 256	89 100 m²
Lotissement Brigitte		45 000 m ²	510	315	
Lotissement Pointe à la Dorade			435	100	
			6 665	3 671	

Programme des constructions 2020

1 053 400 m² de SHON cessible

5 390 logements prévus

Il est précisé que ce tableau mentionne les SHON totales maximales à commercialiser et le nombre total maximal de logements prévisionnels, y compris ceux déjà édifiés ou autorisés. S'agissant d'un maximum, le nombre de logements réellement édifiés pourra être inférieur.

1/ Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

L'estimation du nombre de logements / du nombre d'habitants :

Calcul basé sur le potentiel constructif maximum de chaque lot.



Mis à jour avec le nombre de logements réellement réalisé du début de l'opération jusqu'à 2020

SHON :

Calcul basé sur le potentiel de réceptivité des lots en fonction de la densité souhaitée



Calcul basé sur la surface des lots et les densités souhaitées

Sommaire

1 / Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

2 / Les révisions d'ordre réglementaire du RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone)

3 / Les révisions de PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)

2/ Révisions d'ordre réglementaire du RAZ

- Mise en conformité du RAZ avec le code de l'urbanisme de 2015
- Reprise des définitions du RAZ et mise en cohérence avec celui de la ZAC PANDA,
- Adaptations de certains articles pour une meilleure prise en compte des besoins
- Redéfinition des SHON par îlot + passer d'une SHON par zonage à une SHON globale par îlot,

> ZAC DUMBEA SUR MER

NOUVELLE CALEDONIE - PROVINCE SUD / COMMUNE DE DUMBEA

A 03-01

REGLEMENT D'AMENAGEMENT DE ZONE

Sommaire

1 / Les principes généraux de la ZAC de Dumbéa sur mer

2 / Les révisions d'ordre réglementaire du RAZ (Règlement d'Aménagement de Zone)

3 / Les révisions de PAZ (Plan d'Aménagement de Zone)

Les révisions de PAZ

1 / Secteur 5 – Pic aux morts

-> *Révision limitée*

2 / Intégrer le schéma d'aménagement du littoral

-> *Prendre en compte le projet du schéma d'aménagement du littoral dans le Plan d'Aménagement de Zone*

3 / Adapter le PAZ

-> *Reprise des zonages et de la réglementation pour conforter les orientations de la ZAC*

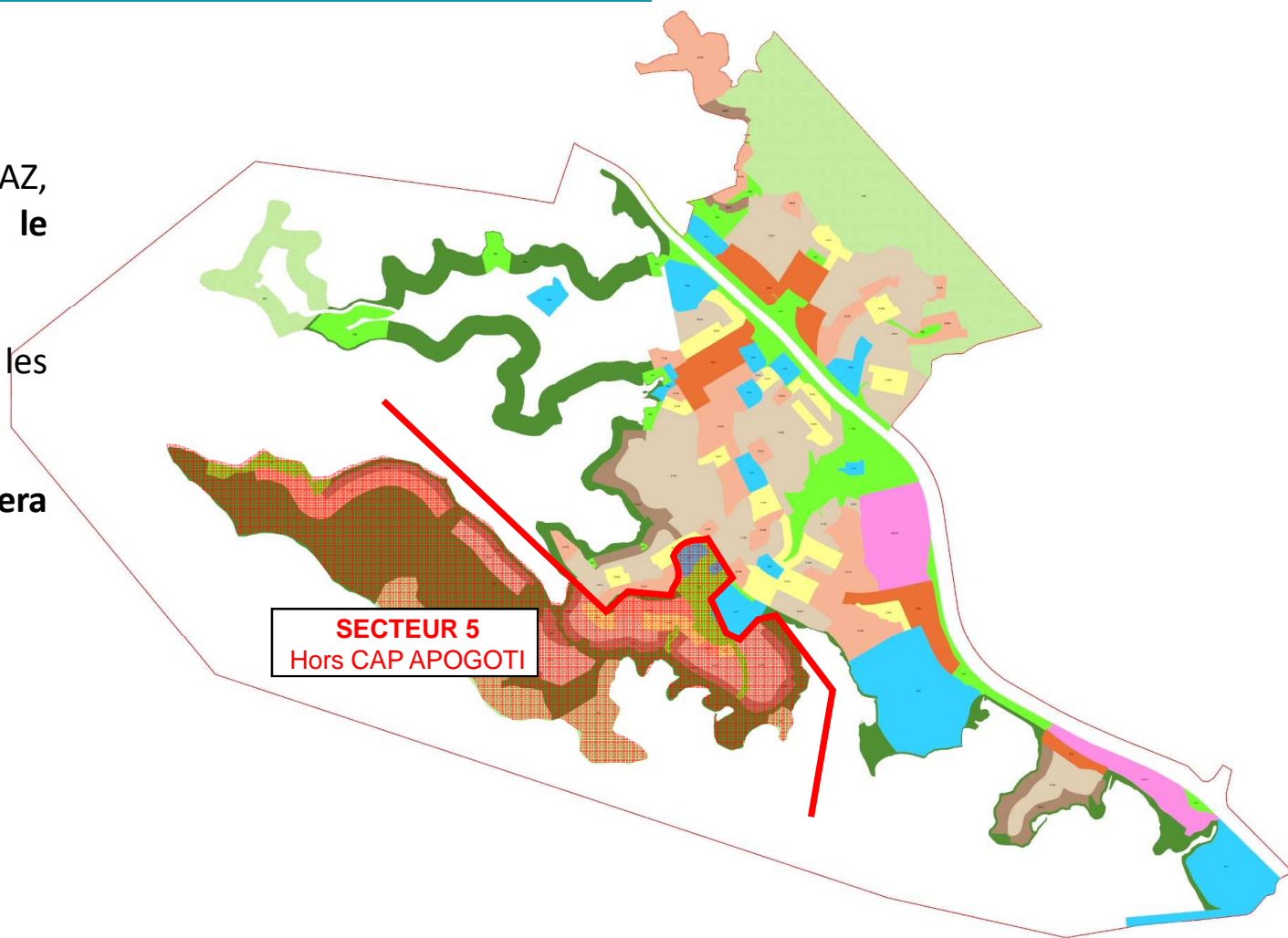
Les révisions de PAZ

1/ Secteur 5 – Pic aux morts

Dans le cadre de la mise à jour de PAZ / RAZ, **aucune modification ne sera faite sur le secteur 5 (hors CAP APOGOTI).**

Ce secteur fera l'objet de négociation avec les parties prenantes de l'accord.

Une seconde modification du PAZ / RAZ sera prévu spécifiquement pour ce sujet.



OBJECTIF DE LA MODIFICATION DE 2020

2/ Schéma d'aménagement du littoral de DSM

Dans le **Programme des Équipements Publics** de la ZAC il est prévu la **réalisation d'aménagements sur le DPM** permettant l'accès au littoral aux habitants de la zone.

Une très large **consultation a été réalisée en 2017** afin de définir les attentes des parties prenantes sur ces aménagements

AVRIL - MAI 2017

Acteurs du territoire interrogés* afin de recueillir leurs attentes autour de plusieurs thématiques : (environnement, loisirs, paysages, économie, desserte, sécurité...)

- Bailleurs sociaux
- Ville de Dumbéa : services techniques et jeunesse/sports
- APE : Dorbritz, Fong
- Coutumiers
- province Sud : DENV, DFA, Domaines, DJS, SG
- CCI/CMA
- SIGN
- Association d'habitants : APODOR

SYNTHESE DES OBJECTIFS PARTAGÉS

- Ouvrir DSM vers la mer et la terre
- Relier le cheminement du littoral aux aménagements existants ou projetés (Parc du Croissant Vert, Rivière de la Dumbéa, parc Fayard...)
- Animer le front de mer
- Sensibiliser les habitants à l'environnement
- Sécuriser les aménagements (visibilité, simplicité, robustesse)
- Eviter les conflits d'usage

OBJECTIF DE LA MODIFICATION DE 2020

2/ Schéma d'aménagement du littoral de DSM

Suite aux objectifs partagés, l'élaboration du schéma global sera réalisée autour des axes suivants :

→ Baser l'identité de Dumbéa sur Mer sur son Grand Paysage

→ Faire émerger des **centralités à la mer** (polarités littorales) :

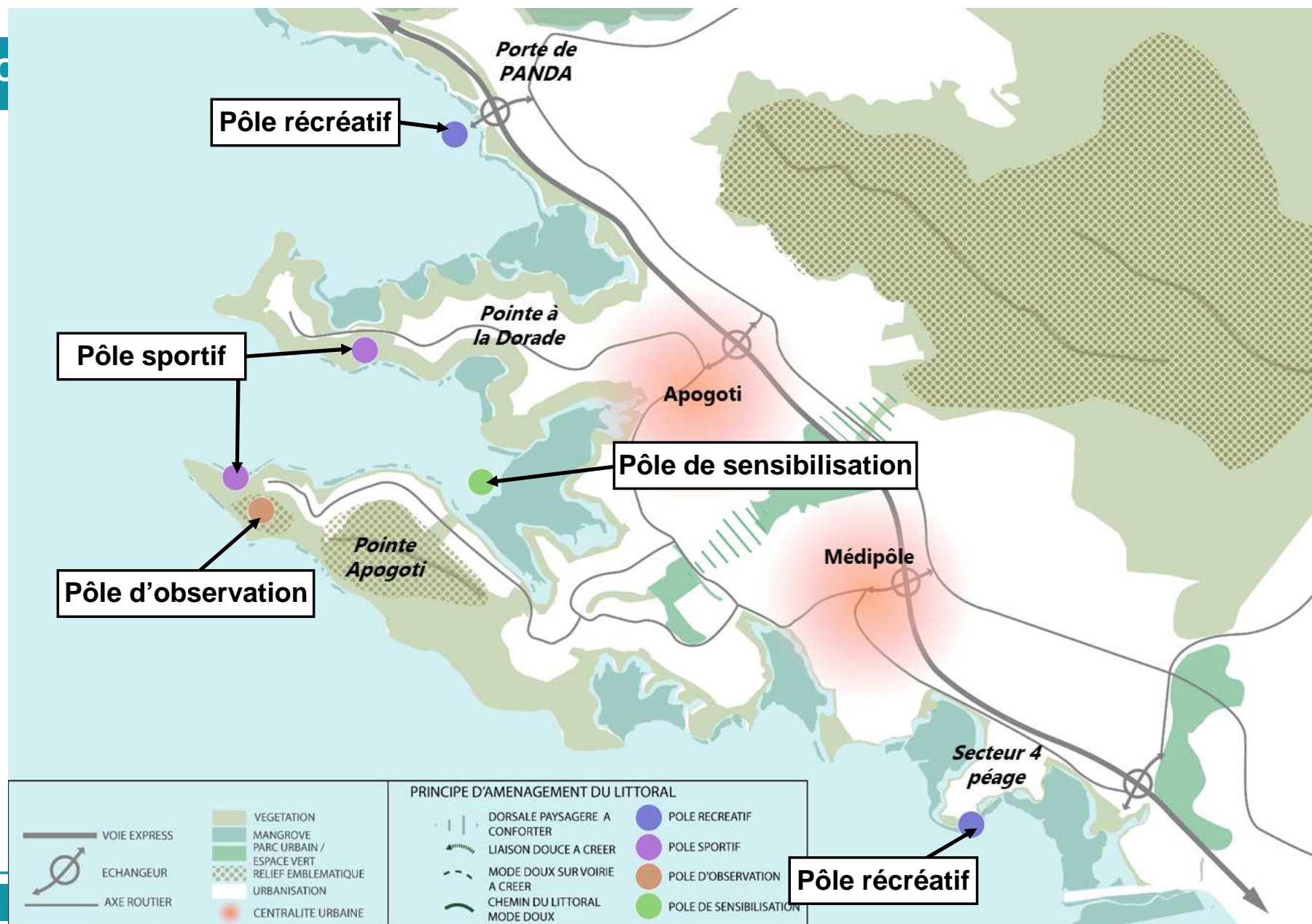
- Pôle récréatif (détente, restauration, repos...)
- Pôle Sportif (pratique du sport de plein air, nautique)
- Pôle d'Observation (qualité des vues)
- Pôle de sensibilisation (découverte des éco-systèmes)

→ Créer un cheminement continu pour **relier** les polarités entre elles

OBJEC

2/ Schéma d'aménagement du littoral de DSM :

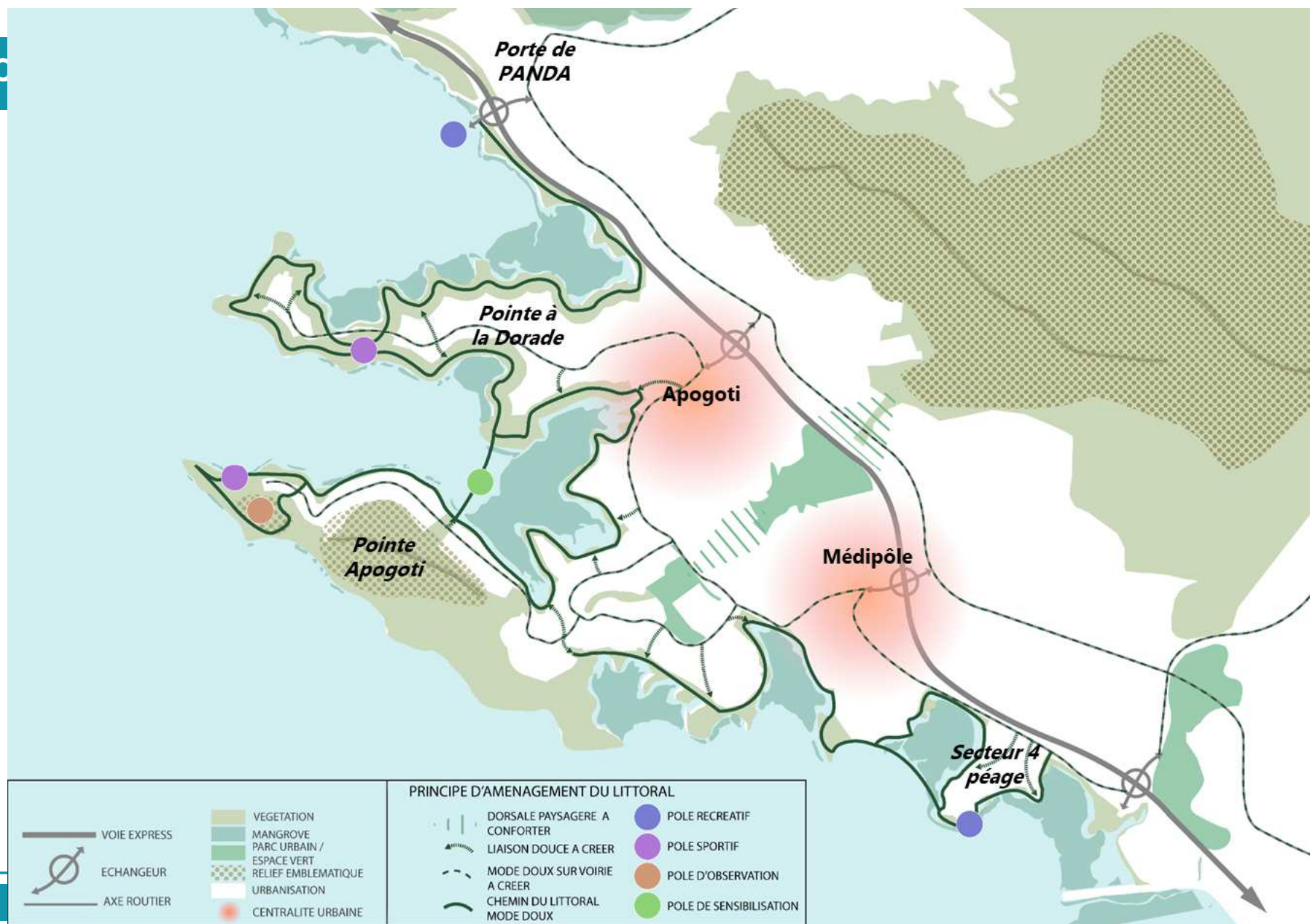
Les pôles du littoral,
ouverts sur le Grand
territoire



OBJEC

2/ Schéma d'aménagement du littoral de DSM :

L'itinéraire du littoral,
17 km favorables à la
mixité des usages

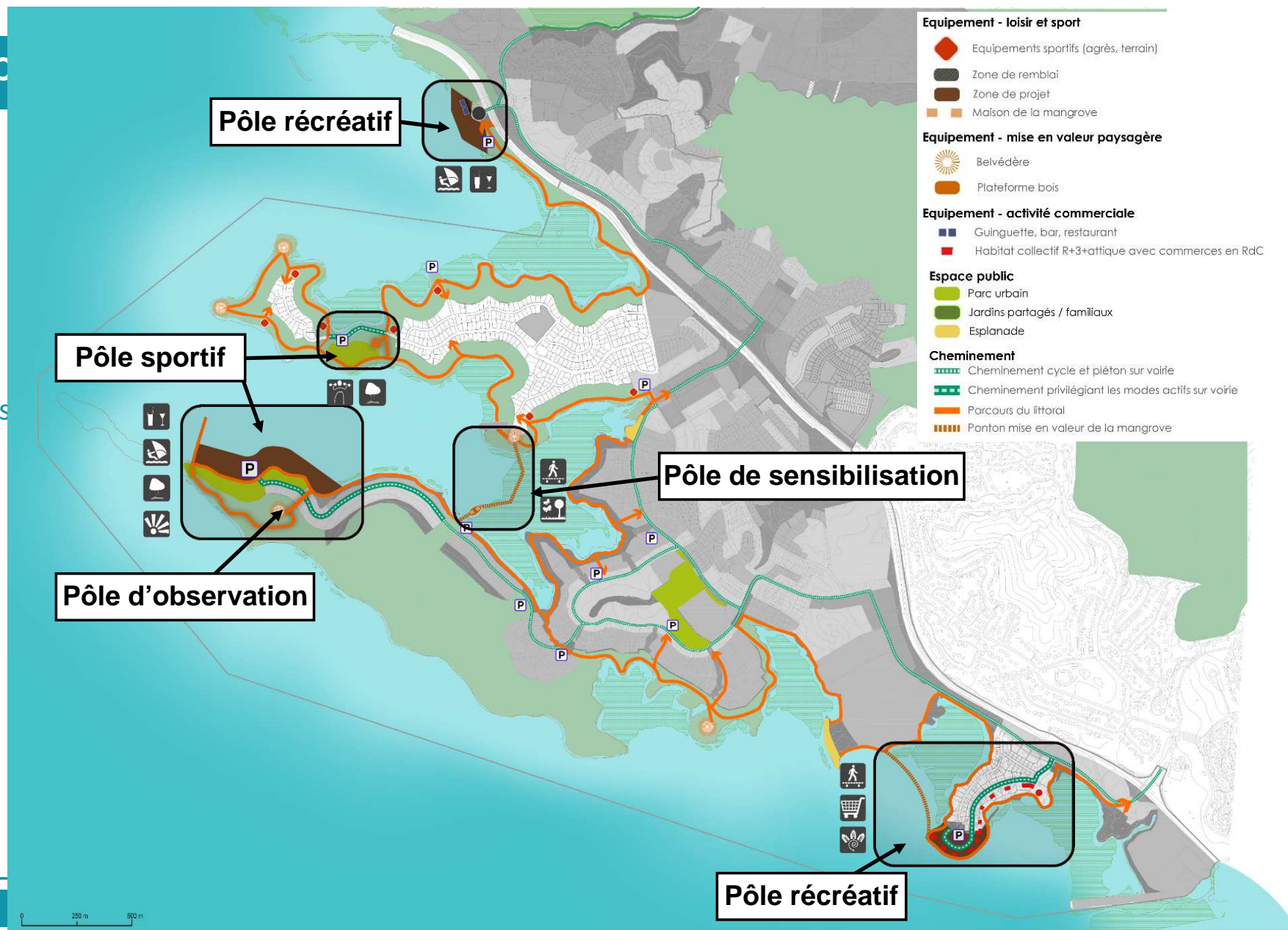


OBJEC

2/ Schéma d'aménagement du littoral de DSM :

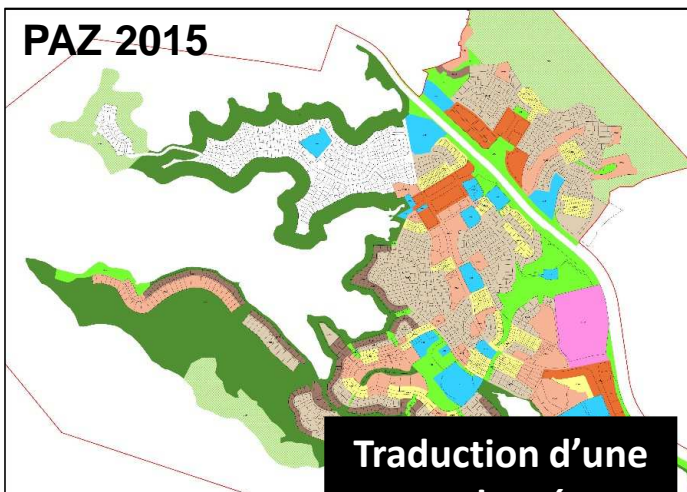
Traduction,
Des différentes parties prenantes (élues, collectivités, coutumiers associations, etc.).

Schéma présenté à l'exécutif provincial en 2018



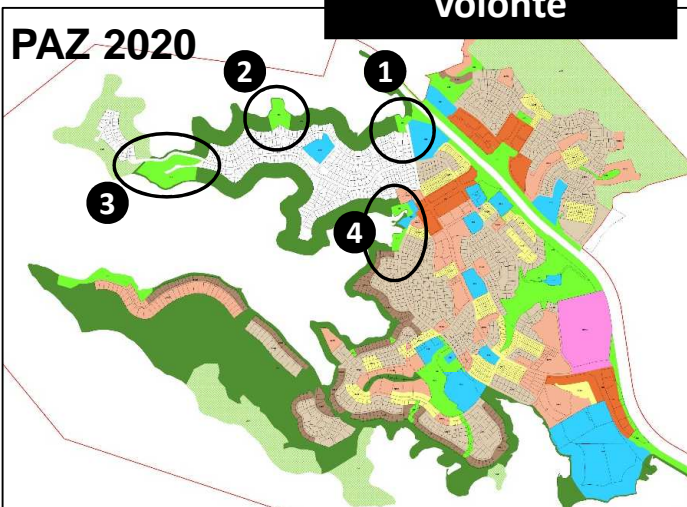
COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



Traduction d'une volonté

PAZ 2020



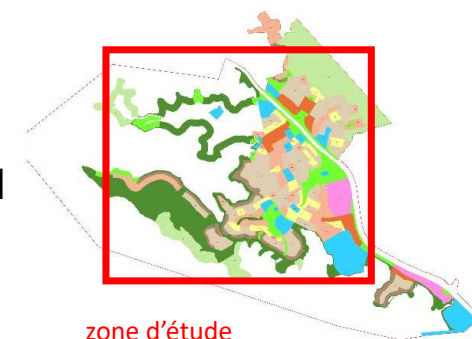
3 / Intégrer le schéma d'aménagement du littoral

Objet : Permettre la réalisation d'aménagements favorisant l'accès au littoral dans les secteurs stratégiques

Constat : Le zonage ZNL permet l'accès au littoral, mais il est moins permissif en matière de développement économique

Proposition PAZ : Remplacer le zonage ZNL par du ZUL permettant la réalisation d'aménagement de type commerces dans la limite de 50 m² SHON et 100 m² SHON pour de la restauration

Environnement : Les zones identifiées n'abritent pas d'espèce protégée de type mangrove, forêt sèche, etc. Si des aménagements sont prévus, ils seront réalisés en adéquation avec l'environnement dans lequel il s'insère.

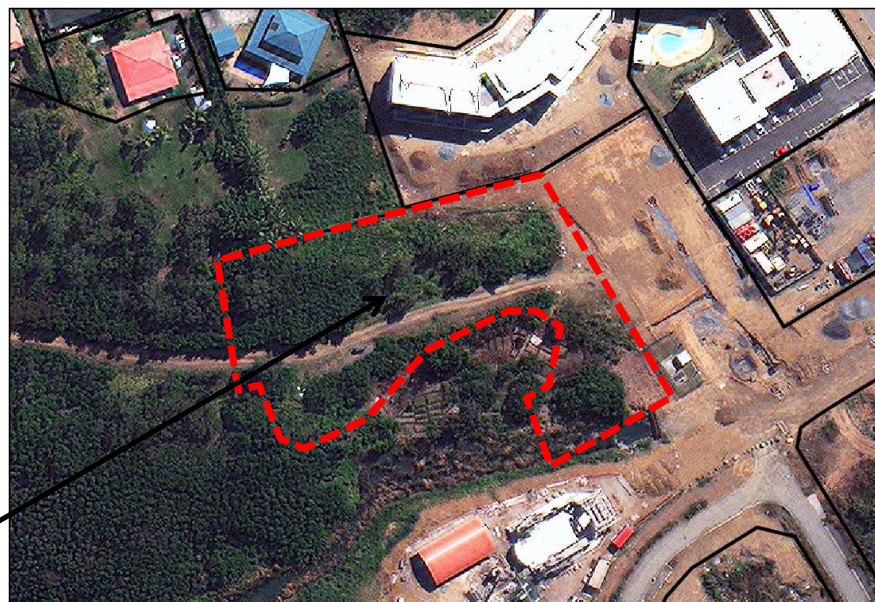
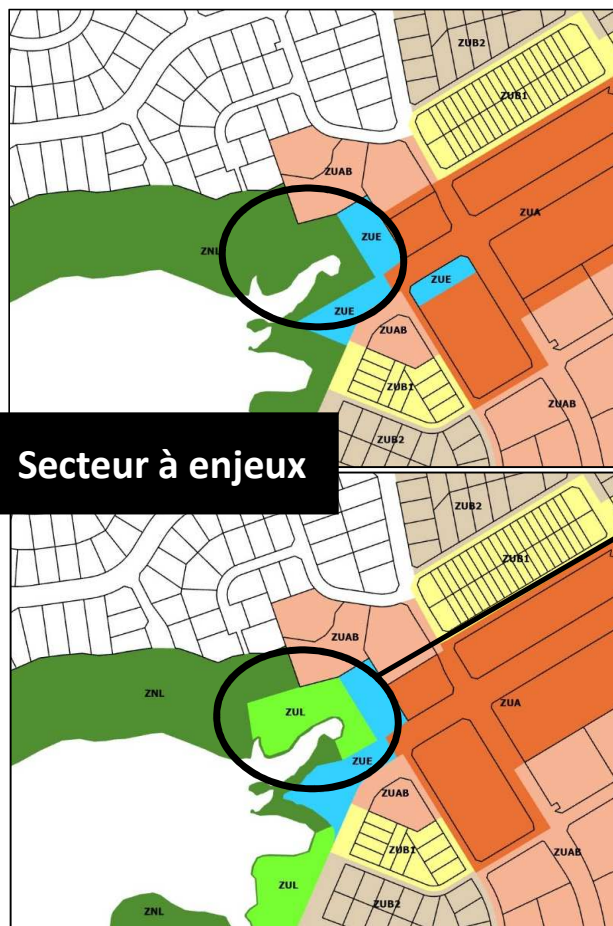


zone d'étude



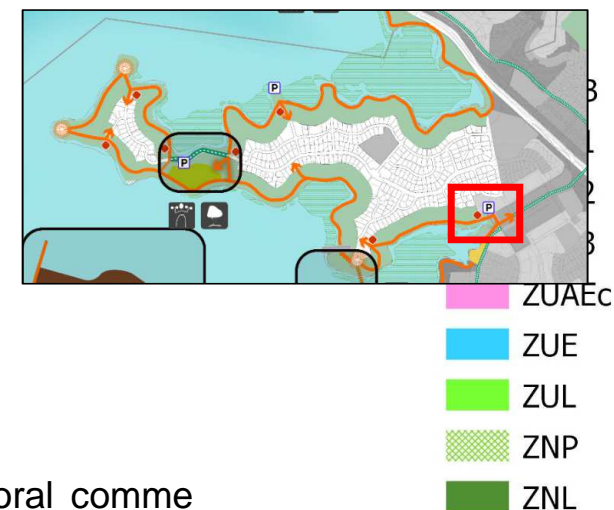
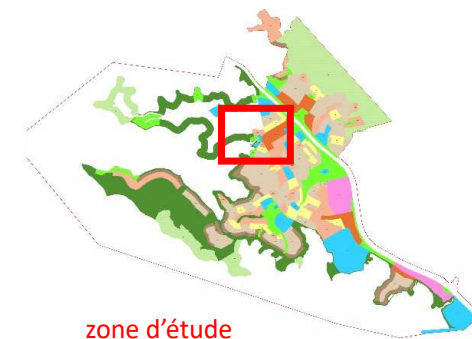
COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

ZONE 4



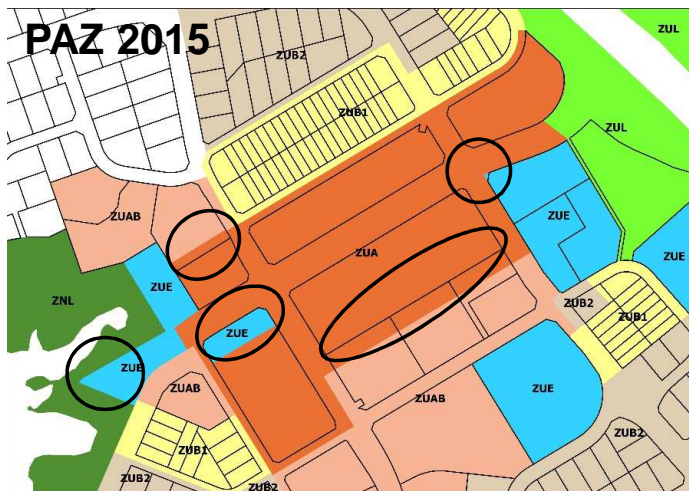
Site identifié dans le schéma d'aménagement du littoral comme pouvant être un des points d'entrée du sentier du littoral. Ce trouvant au niveau de la **centralité APOGOTI** et proche d'un **parking public** se site profite d'une importante visibilité.

Un pôle récréatif peut être aménagé avec des espace de détente, de sport, restauration, etc.

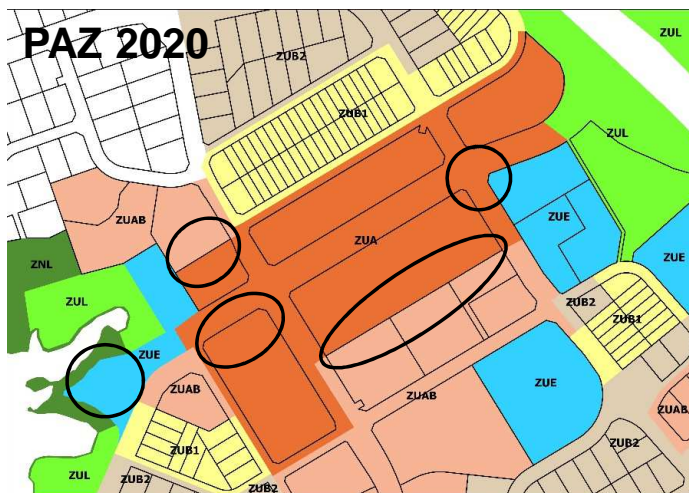


COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



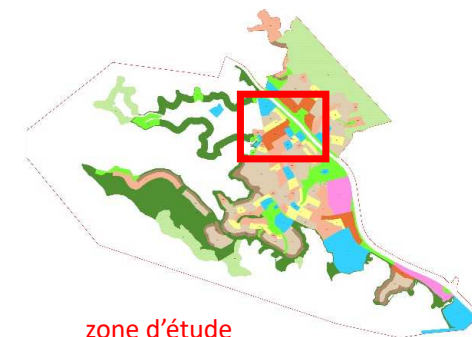
PAZ 2020



3 / Adapter le PAZ

Constat : Suite aux évolutions des projets, le zonage ne correspond plus aux emprises.

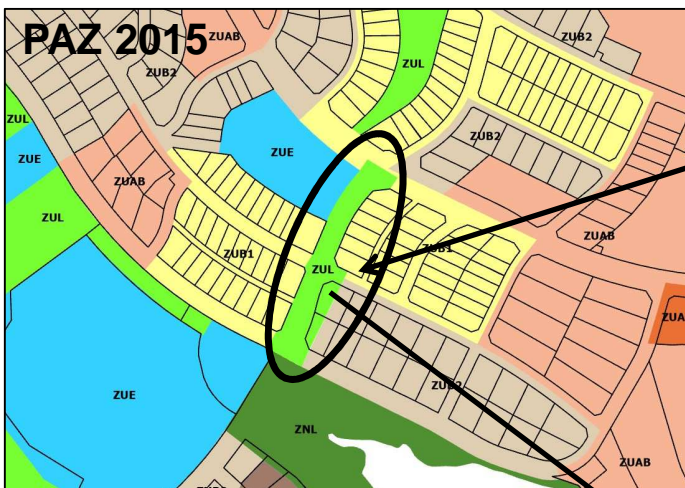
Proposition PAZ : Éviter le double zonage sur les lots en recalant les limites du PAZ



zone d'étude



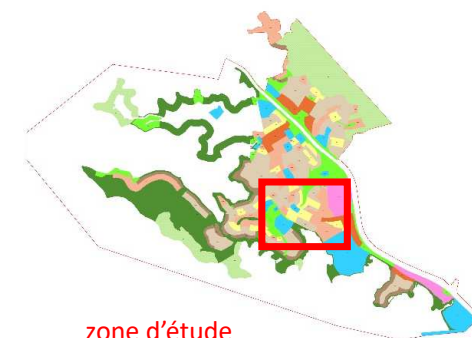
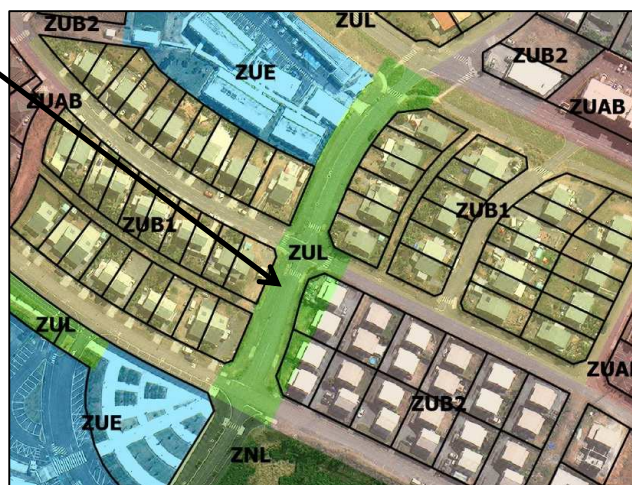
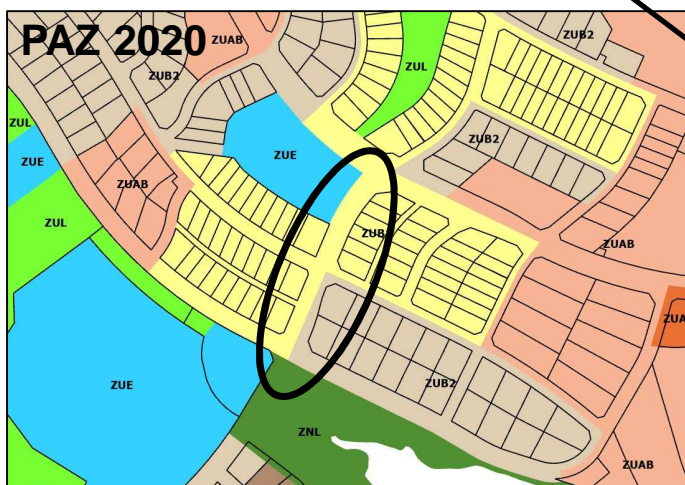
COMPARAISON PAZ 2015 / 2020



3 / Adapter le PAZ

Objet : En lieu et place du zonage ZUL a été réalisé une voirie qui permet de desservir le collège APOGOTI. Le zonage ZUL débordait sur 2 lots qui sont aujourd'hui construits.

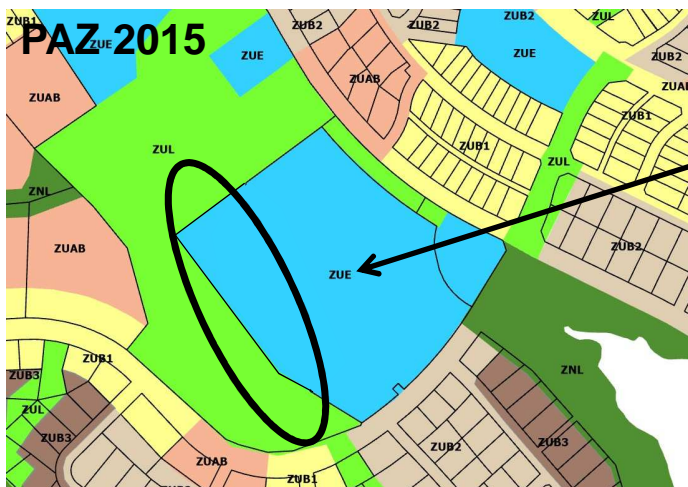
Proposition PAZ : Il est proposé d'étendre les zonages ZUB1 et ZUB2 afin de régulariser cette situation et d'avoir un PAZ qui correspond à l'existant.



zone d'étude

- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUA^{Ec}
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

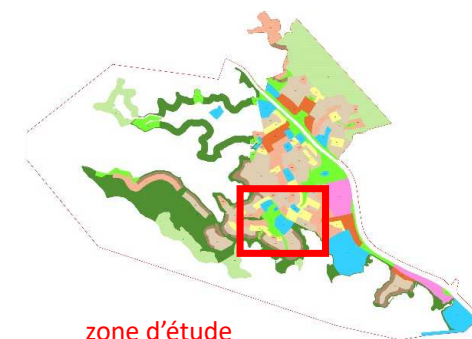
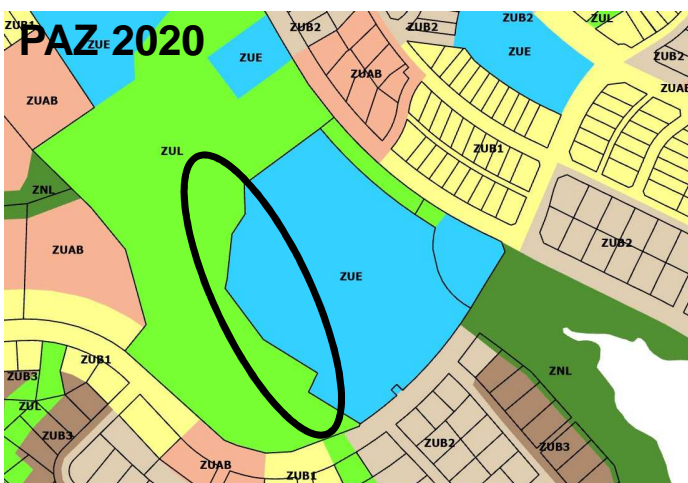


3 / Adapter le PAZ

Objet : Dans le cadre de l'implantation du collège APOGOTI un parcellaire ainsi qu'un zonage (ZUE) avait été défini pour accueillir cet équipement.

L'emprise actuelle du collège n'utilise pas tout le foncier prévu.

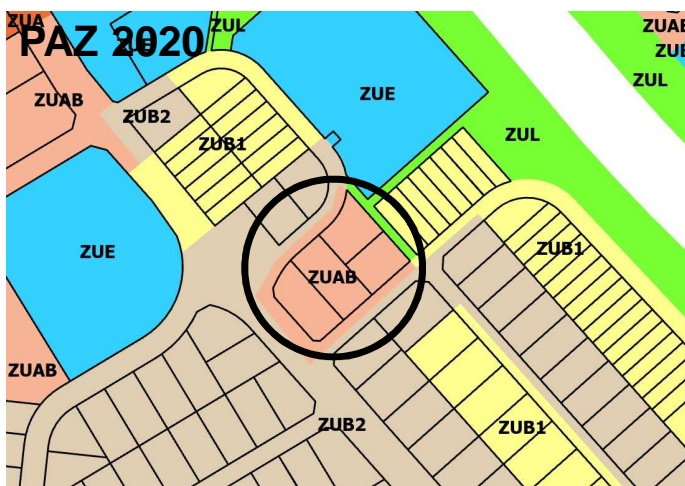
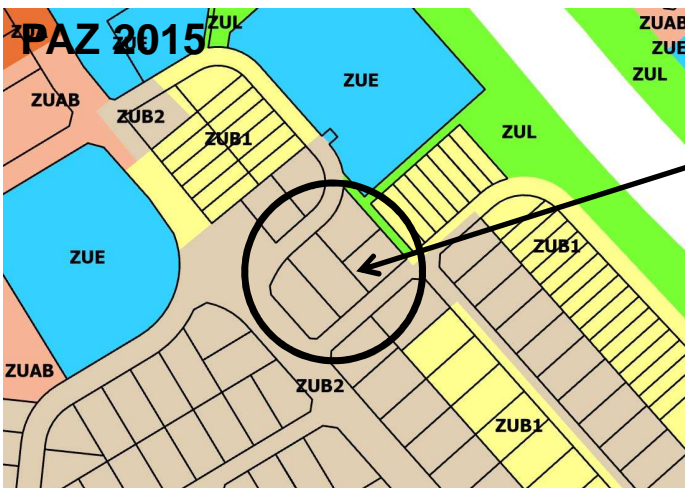
Proposition PAZ : Il est proposé d'adapter le foncier attribuer au collège en fonction de leur emprise réelle et d'étendre le zonage ZUL



zone d'étude

- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUAEc
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

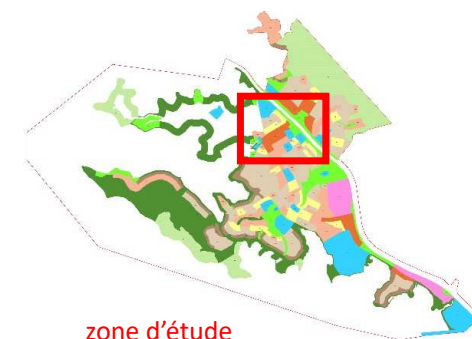


3 / Adapter le PAZ

Objet : Un porteur de projet souhaite installer un équipement de type « lieu de culte » sur les 4 lots désignés sur la carte. Le zonage ZUB2 limite la hauteur des constructions à 7 mètres. Cette limite de hauteur n'est pas compatible avec le projet projeté (nécessité d'avoir 8 à 10 mètres).

Proposition PAZ : Il est proposé de passer à un zonage ZUAB afin d'être moins restrictif sur les hauteurs et de permettre la réalisation du projet de lieu de culte.

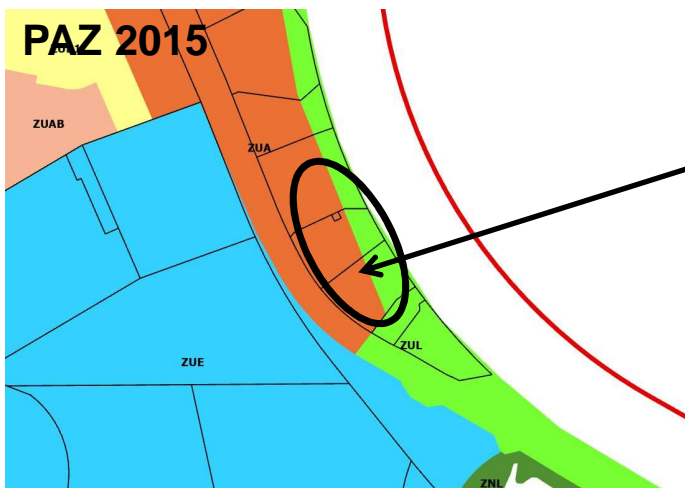
Cet équipement est compatible avec la destination du secteur et participe à l'émergence d'une vie de quartier



- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUAEc
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



3 / Adapter le PAZ

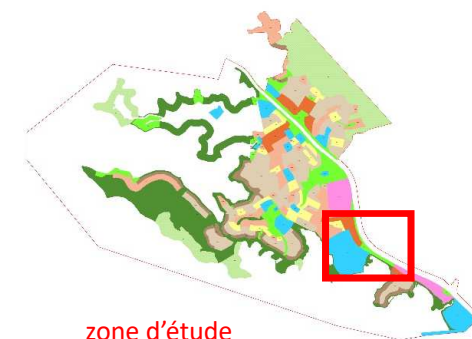
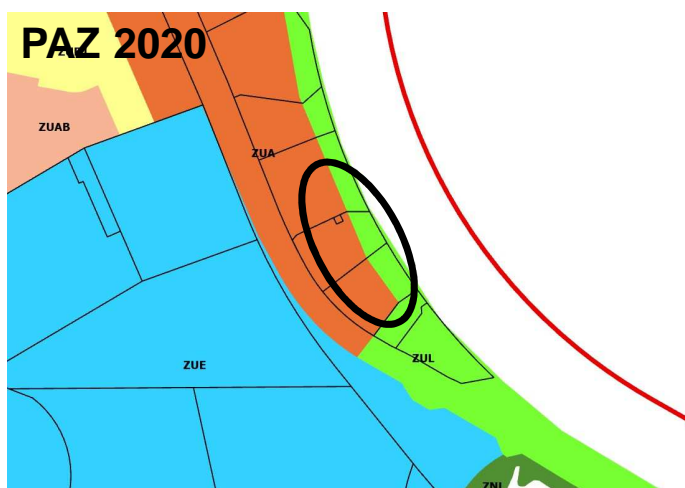
Objet : Un zonage ZUL avait été mis en place en bordure de la voie express et des lots à construire se trouvant sur le boulevard Wamytan. L'objectif de ce zonage est de délimiter le talweg existant et de limiter les constructions sur celui-ci.

Sur les derniers lots, la limite du zonage ZUL est grossière et dépasse les limites du talweg.

Proposition PAZ : Il est proposé de réajuster le zonage ZUL afin que celui-ci corresponde à l'emprise réelle du talweg.

Le dernier lot a déjà fait l'objet d'une construction.

PAZ 2020

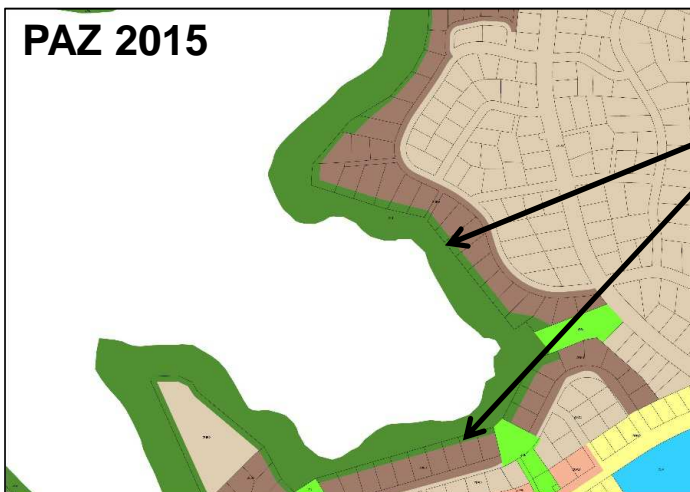


zone d'étude

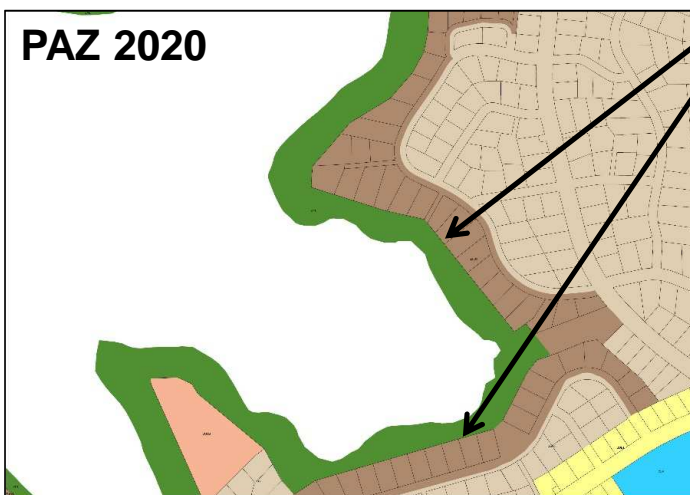
- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUAEc
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



PAZ 2020



3 / Adapter le PAZ / RAZ

Objet : Double zonage (ZNL / ZUB)

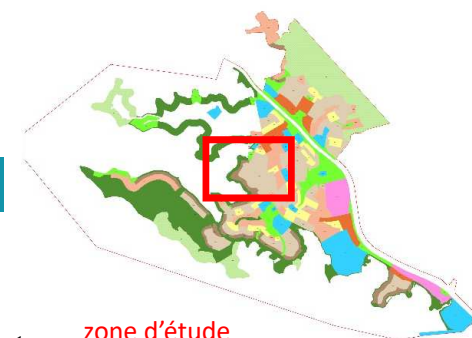
Objectif initial : Avoir un espace tampon de 5 mètres entre le foncier constructible et la zone naturelle

Constat : Le double zonage est source de confusion pour les acquéreurs et les services de la ville. La limite de celui-ci n'est pas clairement définie. La végétation dans cette zone est mixte (faux poivrier, faux mimosa, etc.)

Proposition PAZ : Supprimer zonage ZNL en fond de parcelle

Proposition RAZ : Lorsqu'un fond de parcelle est en contact avec une zone ZNP ou ZNL faisant l'interface avec le littoral, il est imposé la réalisation d'une bande d'espace vert planté de 5 mètres de large à partir de la limite parcellaire en contact avec les zones citées.

Aucun ouvrage n'est autorisé à l'intérieur de cette bande d'espace vert, sauf les ouvrages de soutènement (mur, enrochement, gabion, etc.) et les clôtures. Ces aménagements seront alors réalisés dans le cadre des prescriptions du CPAUP de la ZAC de Dumbéa sur mer.

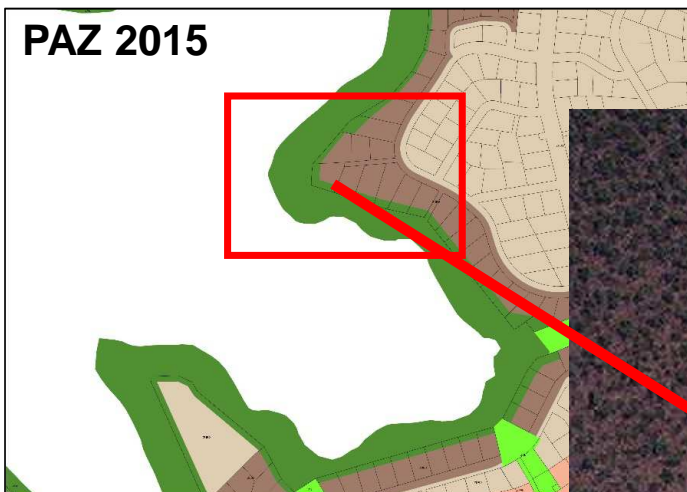


zone d'étude

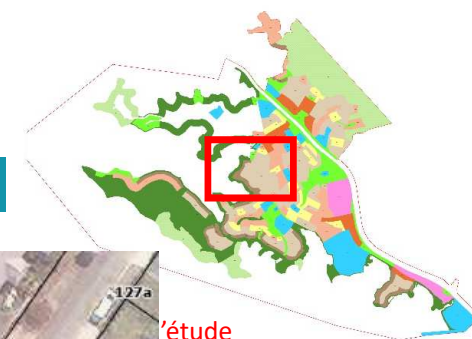
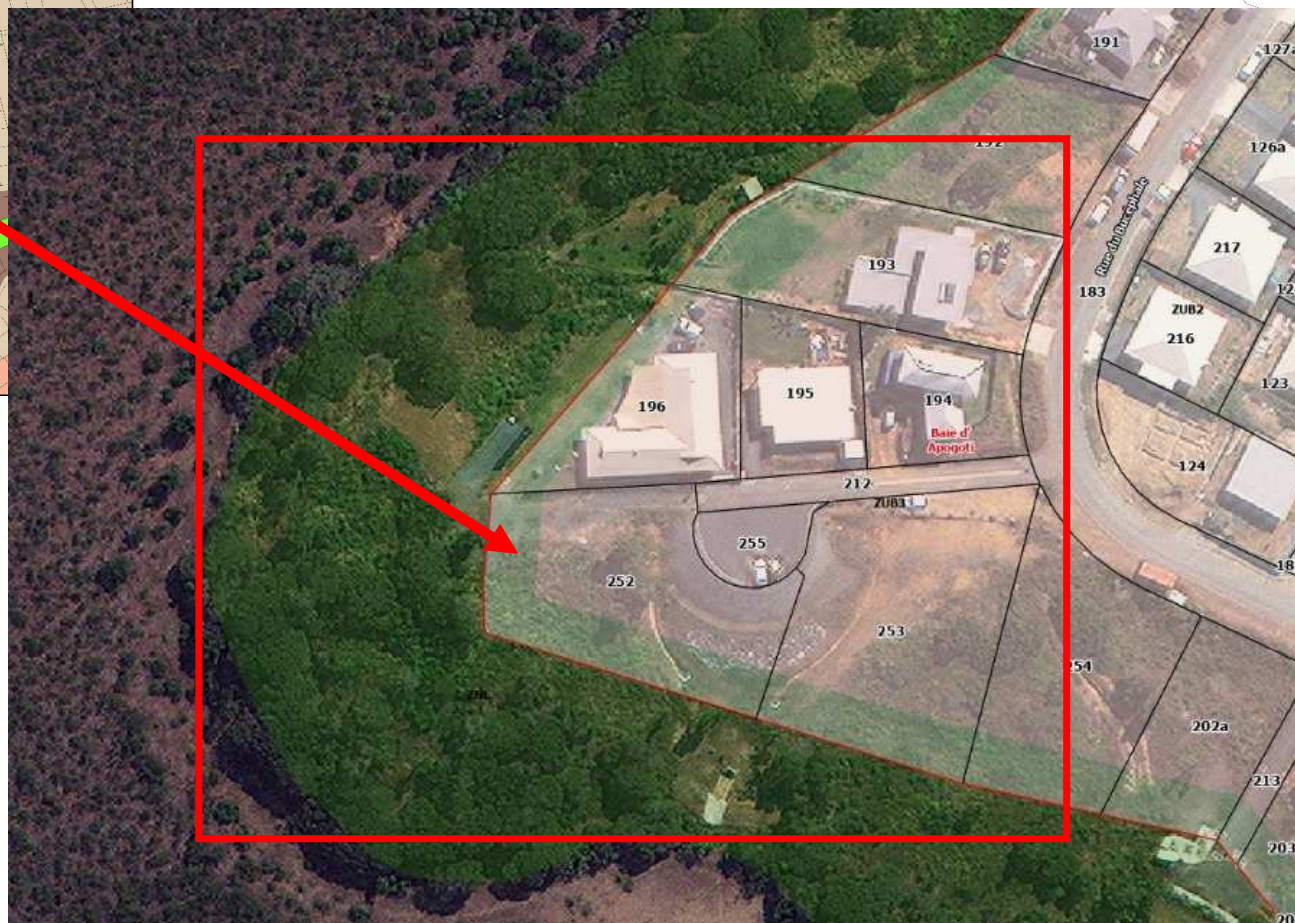
- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUAEc
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



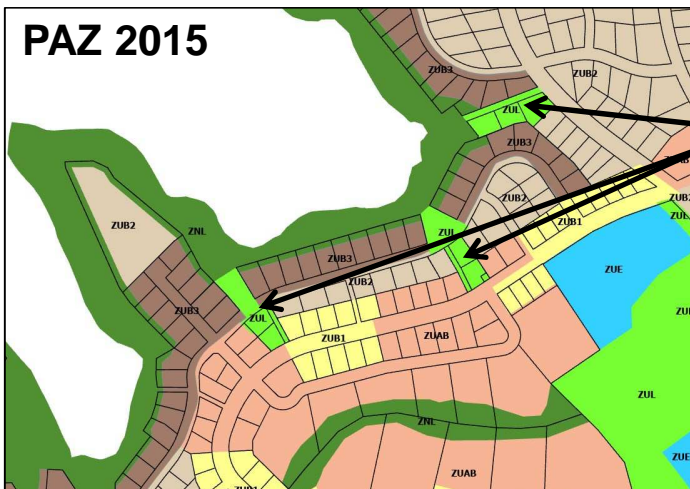
3 / Adapter le PAZ / RAZ



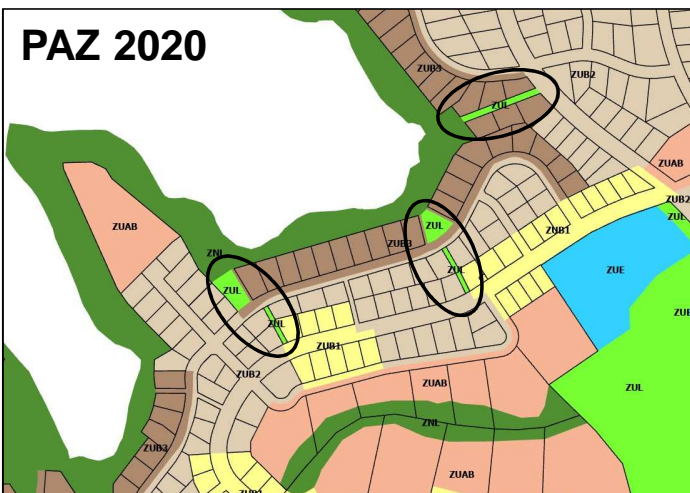
- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUAEc
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



PAZ 2020



3 / Adapter le PAZ / RAZ

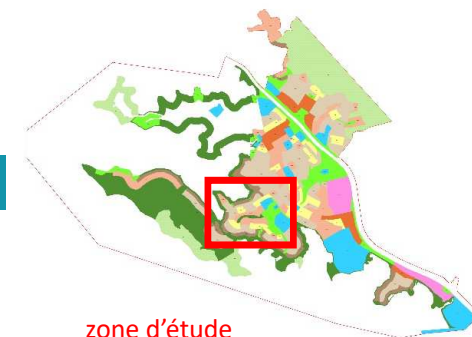
Objet : Servitudes zonées en ZUL

Objectif initial : Permettre la liaison entre le cœur de quartier et le parcours du littoral.

Constat : Les liaisons prévues ont une largeur de 30 mètres. Cette surlargeur n'est pas nécessaire pour permettre le passage et pourrait être détournée par d'autres usages.

Proposition PAZ : Réduire la surlargeur des servitudes. Zoner le reliquat en ZUB.

Aménagement : Cela permet de dégager du foncier valorisable. Prévoir la réalisation d'aménagement dans les servitudes pour sécuriser le passage.

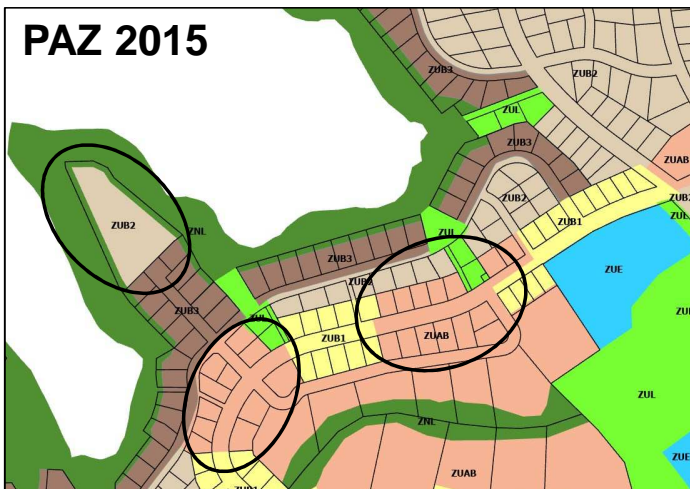


zone d'étude

- ZUA
- ZUAB
- ZUB1
- ZUB2
- ZUB3
- ZUAEc
- ZUE
- ZUL
- ZNP
- ZNL

COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015

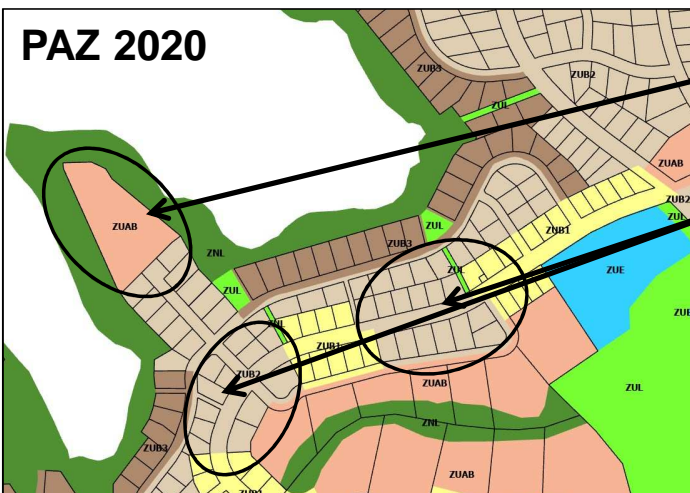


3 / Adapter le PAZ / RAZ

Proposition PAZ : Redéfinir les zonages ZUAB (habitat dense) et ZUB (habitat peu dense).

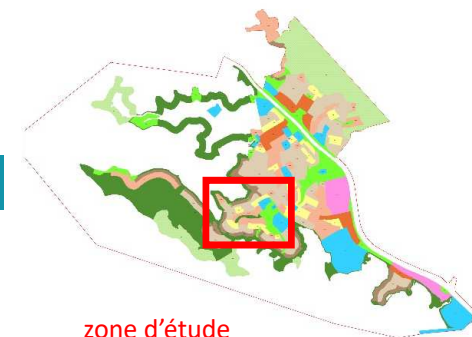
Objectif : Adapter les formes urbaines du secteur pour mieux répondre aux besoins du marché actuel et à venir

PAZ 2020



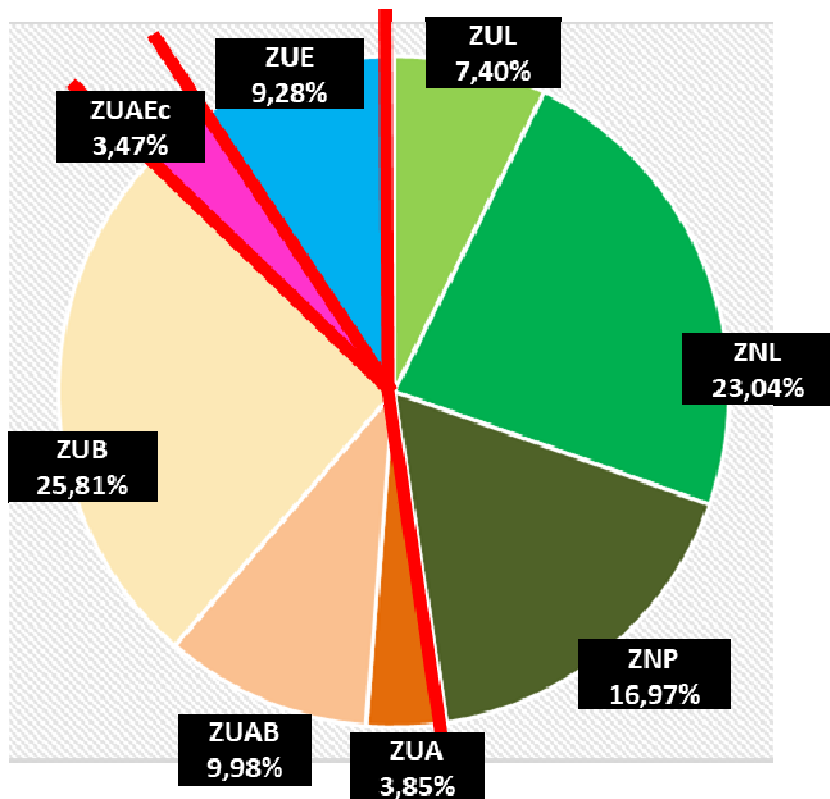
Passage du ZUB à ZUAB : augmentation du zonage ZUAB de 7 600 m²

Passage de ZUAB à ZUB : diminution du zonage ZUAB de 23 100 m²

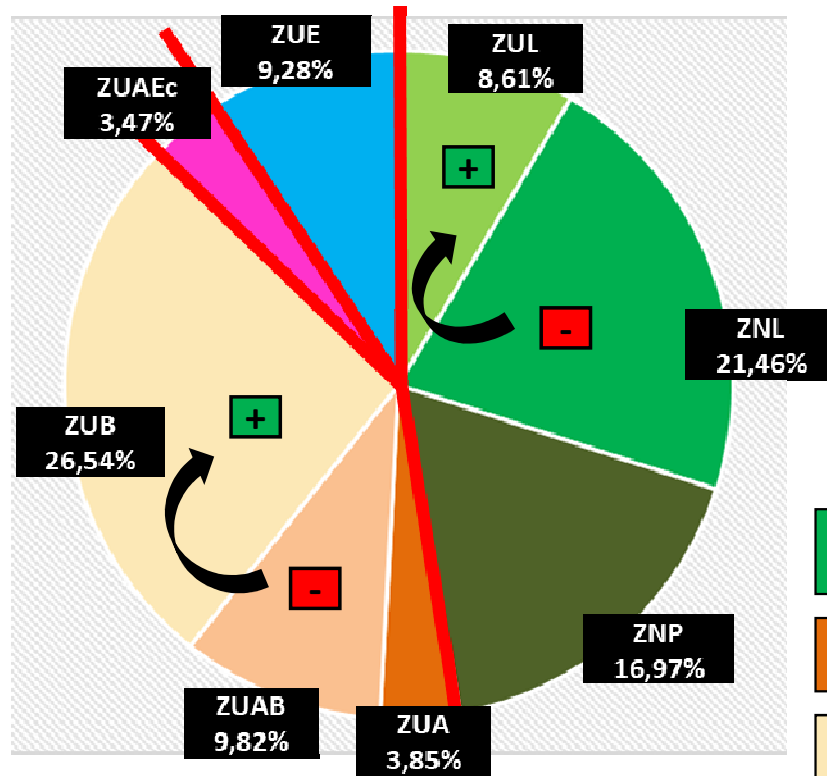


COMPARAISON PAZ 2015 / 2020

PAZ 2015



PAZ 2020



PAZ 2015

ZUL + ZNL + ZNP
47,41%

ZUA + ZUAB
13,83%

ZUB
25,81%

ZUAEc + ZUE
12,81%

PAZ 2020

ZUL + ZNL + ZNP
47,04%

ZUA + ZUAB
13,67%

ZUB
26,54%

ZUAEc + ZUE
12,81%