



ZAC DUMBEA SUR MER



MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

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

Sommaire

p3	Préambule
p6	Programme modifié des constructions
p10	Documents réglementaires de la ZAC au regard du PUD
p13	Principes généraux du projet urbain modifié
p23	Principes de développement durable
p26	Programme des Equipements Publics (PEP)
	Annexe : Présentation du projet de modification détaillé

préambule

«preamble»

La ZAC de Dumbéa sur Mer a été créée le 10 janvier 2006 par la délibération n°020-2006/APS de la Province Sud. L'objectif de cette opération est de répondre pour les prochaines décennies à la « demande croissante de logements dans l'agglomération de Grand Nouméa tout en privilégiant la mixité sociale et la nécessité de réaliser les équipements publics nécessaires à cette urbanisation ainsi que des équipements publics structurants » (Délibération du 14 avril 2005).

14 ans plus tard, en 2020, la ZAC de Dumbéa sur Mer est réalisée à près de 60%. Ce sont :

- 2 collèges construits,
- 4 groupes scolaires,
- Des équipements structurants (Médipole, Dumbéa Mall, centralité Apogoti, Gendarmerie, etc.),
- Des équipements de proximité (3 aires de jeux, des places publiques, jardins familiaux, une maison de quartier, etc.),
- Des infrastructures (22 km de voirie, 2 échangeurs, un réservoir d'eau, une STEP, la SPANC, etc.),
- 1 000 lots vendus destinés à du logement, des services, du commerce, etc,
- Près de 11 000 habitants installés et vivants sur la ZAC.

Fort de ses 14 ans d'existence, il est apparu nécessaire de procéder à des ajustements de l'opération afin de garantir les enjeux de celle-ci qui reste inchangée depuis sa création, à savoir :

- Répondre aux besoins en logements, avec le souci que l'objectif quantitatif ne l'emporte pas sur la qualité urbaine,
- Mettre en œuvre un nouveau modèle de développement urbain de l'agglomération,
- Prendre en compte la préoccupation de Développement Durable.

Ces ajustements concernent donc :

- La mise en conformité des documents d'urbanisme de la ZAC avec le code de l'urbanisme de 2015 de la Nouvelle-Calédonie,
- La projection du schéma d'aménagement du littoral qui se traduit à travers le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) par des zones d'intentions,
- La reprise de certains zonages du PAZ et du règlement du RAZ pour conforter les orientations de la ZAC.

Cette présente mise à jour des documents d'urbanisme de la ZAC ne propose aucune modification majeure du projet d'aménagement. Elle a pour objectifs de conforter les orientations stratégiques de l'opération.

«preamble»

Le présent rapport, conformément à l'article 41 de la Délibération 48 CP du 10 mai 1989 modifiée :

- Expose le programme modifié des constructions,
- Justifie la compatibilité des dispositions du PAZ / RAZ modifié avec le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie,
- Indique les principes retenus en matière d'urbanisme, de paysage et de développement durable
- Présente le programme des équipements publics (PEP)

Nonobstant leurs spécificités programmatiques, l'évolution du développement de ce secteur de la ville de Dumbéa ne peut être prise en compte qu'en intégrant les deux opérations Dumbéa sur mer et PANDA, comme un unique projet urbain. Ainsi la réécriture du projet urbain de la ZAC DSM prend en compte le dernier projet de modification du dossier de réalisation de la ZAC PANDA approuvée par la délibération n°16-2018/APS du 8 juin 2018 ainsi que les projets de la commune de Dumbéa.

Le présent rapport ne concerne que l'opération de Dumbéa sur mer. Il s'attache à présenter et à justifier les modifications apportées au projet qui motivent la modification du plan d'aménagement de zone. Ce rapport de présentation complète ceux du plan d'aménagement de zone initial, daté de 2015.

Les principales étapes administratives qui ont conduit à la réalisation de cette opération d'aménagement sont les suivantes :

- 10 janvier 2006 : Création de la ZAC de Dumbéa sur Mer (délib. n°20-2006/APS)
- 2 avril 2007 : Approbation du dossier de Réalisation de la ZAC de Dumbéa sur mer, y compris le Plan d'Aménagement de Zone (délib. n°28-2007/APS, 29-2007/APS et 30-2007/APS)
- 26 novembre 2007 : Déclaration d'Utilité Publique de la ZAC (arrêté n°1207/PJ/SAJ)
- 22 décembre 2011 : Approbation du PAZ modifié, du PEP modifié et du dossier de réalisation modifié (délib. n°54-2011/APS, 55-2011/APS et 56-2011/APS)
- 6 août 2015 : Approbation du PAZ modifié, du PEP modifié et du dossier de réalisation modifié (délib. n° 22-2015/APS, n° 23-2015/APS et n° 24-2015/APS).

programme modifié des constructions

«programme modifié des constructions»

Le programme des constructions s'établit comme suit :

SECTEURS	SURFACE DES LOTS CESSIBLES	SHON MAX (sur lot cessible)	NBRE MAXIMAL TOTAL DE LOGEMENTS PRÉVUS	dont collectifs	dont commerces (a titre indicatif)
Secteur 1 - Koucokweta	363 463	227 900	1 018	737	54 000
Secteur 2 - Pic aux chèvres	259 698	175 500	941	611	4 000
Secteur 3 - Hauts d'apogoti / Anse apogoti	268 537	195 600	987	584	1 000
Secteur 4 - Front de mer	147 347	121 200	260	119	23 600
Secteur 5a - Baie d'apogoti	128 486	63 600	285	49	1 500
Secteur 5b	260 229	156 600	681	334	3 000
Secteur 5c	168 956	113 000	229	-	2 000
Total général	1 596 716	1 053 400	4 401	2 434	89 100
Lotissement Brigitte	232 020	45 000	585	378	
Lotissement Pointe à la Dorade			404	68	
			5 390	2 880	

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.
Le plan de délimitation des secteurs de Dumbéa sur mer est présenté page suivante.

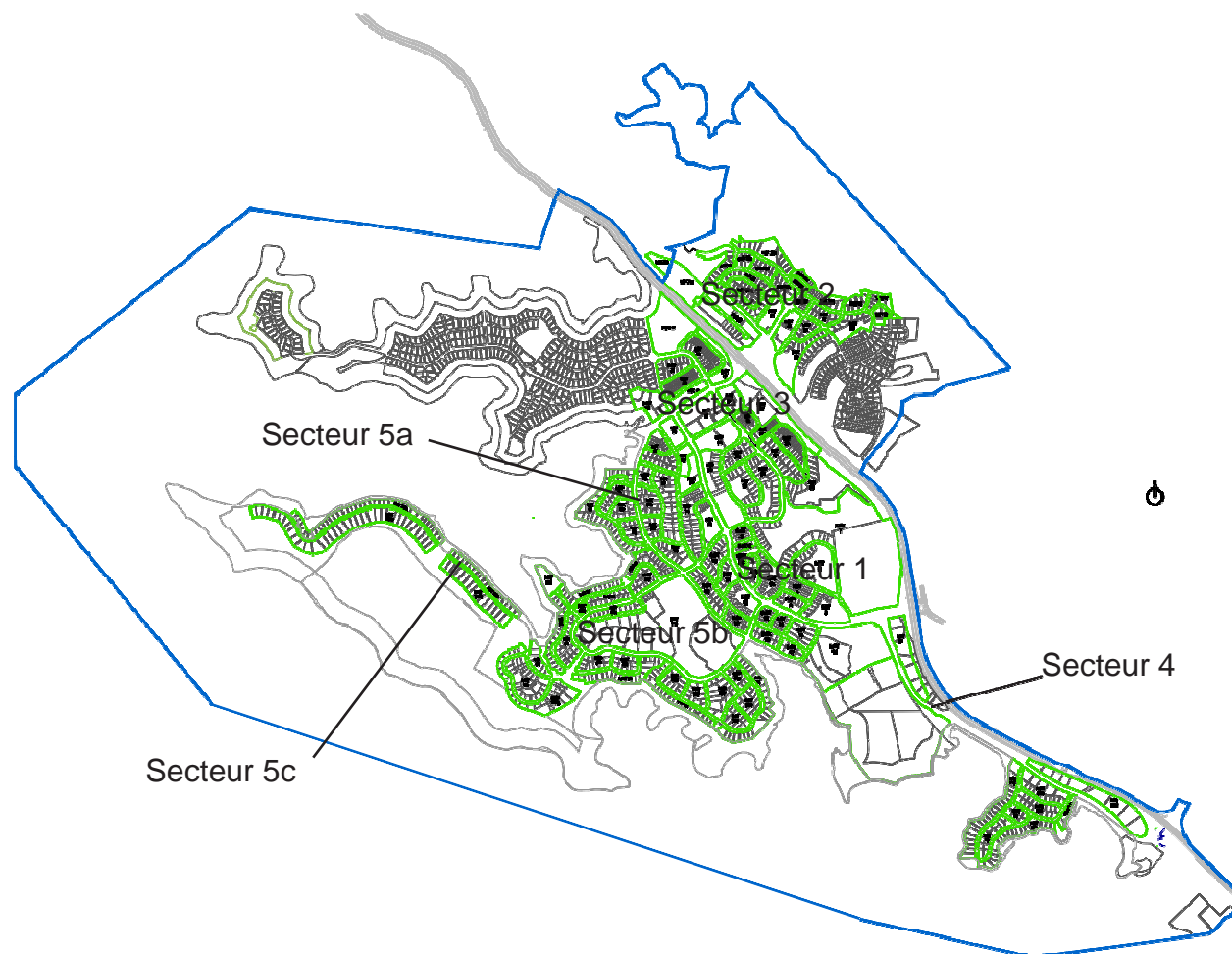
Les études du secteur du logement en Nouvelle-Calédonie, et plus particulièrement en province Sud et dans l'agglomération du Grand Nouméa, fixaient les besoins à satisfaire - à travers la réalisation de la ZAC Dumbéa sur Mer – à 6 000 logements :

« ... l'objectif de réalisation globale de 6000 logements et des équipements qui en découlent sur le site de Dumbéa sur Mer est incontournable pour répondre aux besoins et garantir l'avenir »
(Rapport de présentation du dossier de création de ZAC).

La réécriture du projet urbain et l'évolution opérationnelle ont conduit à l'amendement de cet objectif tout en restant dans des dispositions très proches:

- 5 390 logements à part quasi égale entre logement aidé et accession libre en conservant l'objectif de mixité sociale, et entre logement collectif (53%) et logement individuel (47%),
- La réalisation de plus de 25 000 m² de commerces, essentiellement regroupés au sein de la Centralité APOGOTI; le maintien de 50 000 m² potentiels de surface commerciale regroupés dans un centre commercial;
- Et près de 50 000 m² de surfaces dédiées à l'activité tertiaire (bureaux, services), principalement localisés entre la voie sud et la voie express.

«programme modifié des constructions»



Plan des îlots
(source : atelierVILLES&PAYSAGES)

«programme modifié des constructions»

La ré écriture du projet urbain a cherché à favoriser la maison individuelle, groupée ou non, habitat plus adapté aux attentes de la population que l'habitat collectif.

Ainsi, par rapport au PAZ 2014, le programme de construction prévoit un ré équilibrage de l'offre entre collectif et individuel avec 53% de logements collectifs (55% en 2014) et 47% de logements en maison individuelles ou groupées (45% en 2014).

Dans le même temps, afin de permettre l'accès à la propriété au plus grand nombre et de limiter l'étalement urbain, la taille moyenne des parcelles de maisons individuelles a été diminuée (800 m² en 2011 - 600 m² en 2014). Les surfaces de SHON cessibles ont été ajustée au regard de l'urbanisation déjà réalisé à ce jour couplée aux estimations de SHON maximum sur les futurs secteurs d'urbanisation (secteur 5b et c et le secteur 4). Pour ces raisons, nous constatons une augmentation de la surface de SHON (+20%) mais une diminution du nombre de logements (6 665 en 2014 vs 5 390 en 2021 soit 1 275 logements en moins soit une diminution de 19%).

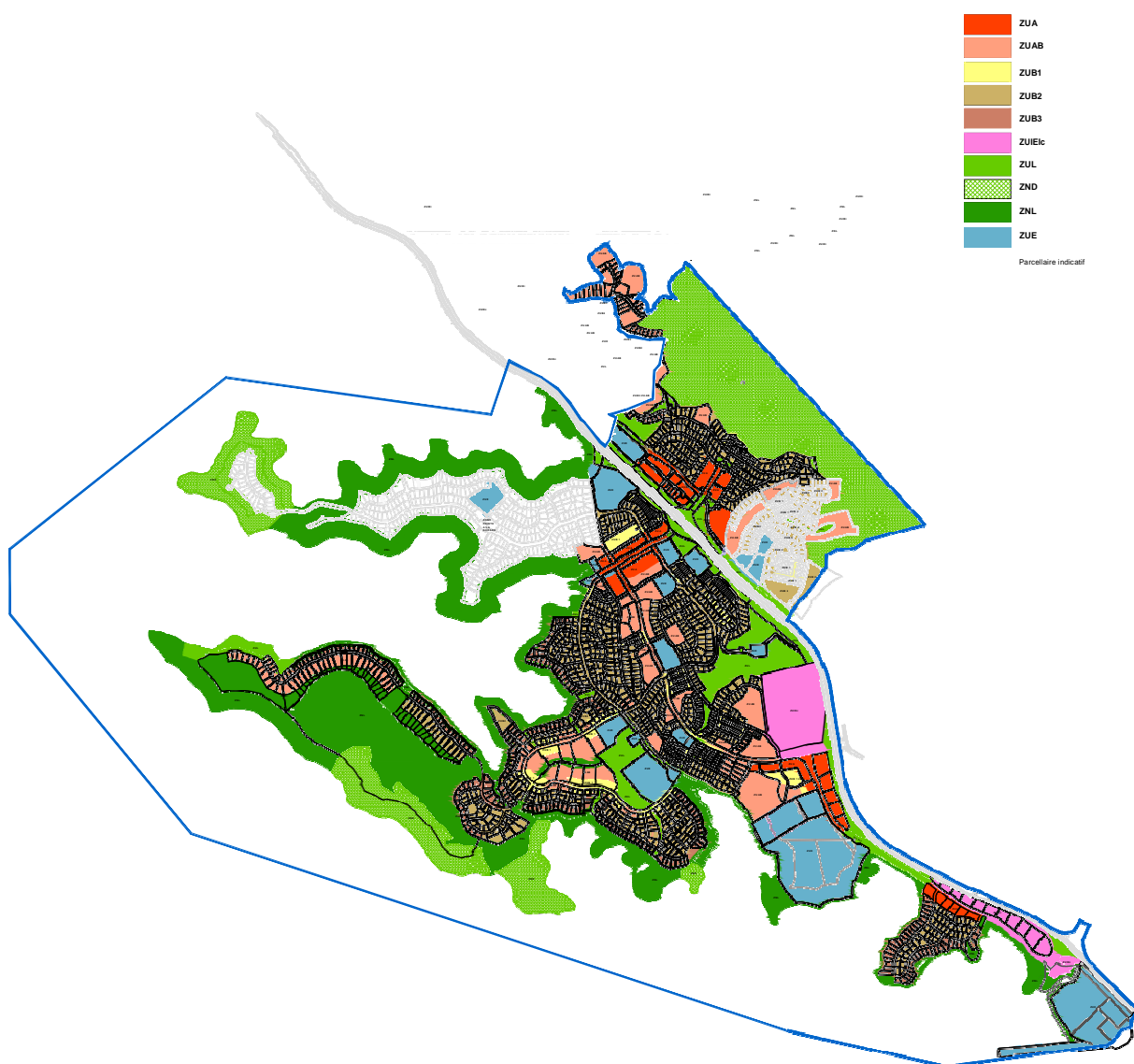
Ainsi, le projet présente une densité brute moyenne de 11 logements à l'hectare (12 logt/ha en 2014). Cette densité appelle plusieurs commentaires :

1. Il s'agit d'une densité brute à nuancer car elle est calculée sur un périmètre prenant encore en compte une partie du versant sud du Pic au Chèvres, le sommet du Pic au morts et les emprises de la voie express, secteurs inconstructibles, ainsi que les terrains du SPANC et du Médipole ou encore des équipements éducatifs non comptabilisés en logements. Ainsi, en retirant ces espaces du calcul et les reliefs inconstructibles, la densité est de 25 logements à l'hectare.
2. Cette densité brute n'est pas homogène sur le périmètre de la ZAC. Le projet ménage des zones de fortes densités comme la partie sud de l'axe APOGOTI qui affiche une densité brute de 45 logt/ha et des zones de faibles densités comme le secteur 5a affichant une densité brute de 11 logt/ha

Cette variation dans les densités, quartier par quartier, permet d'améliorer la lisibilité des polarités, facilite le repérage dans la ZAC, anime la silhouette urbaine et permet d'offrir une variété d'habitat adaptée aux attentes de la population.

documents réglementaires de la ZAC au regard du PUD

«documents réglementaires de la ZAC au regard du PUD»



Plan PAZ

(source : atelierVILLES&PAYSAGES)

Comme le prévoit la réglementation, le règlement d'aménagement de la ZAC de Dumbéa sur Mer, qui fait partie intégrante du plan d'aménagement de zone, a vocation à se substituer, sur le périmètre de la ZAC, au plan d'urbanisme directeur en vigueur sur la commune de Dumbéa.

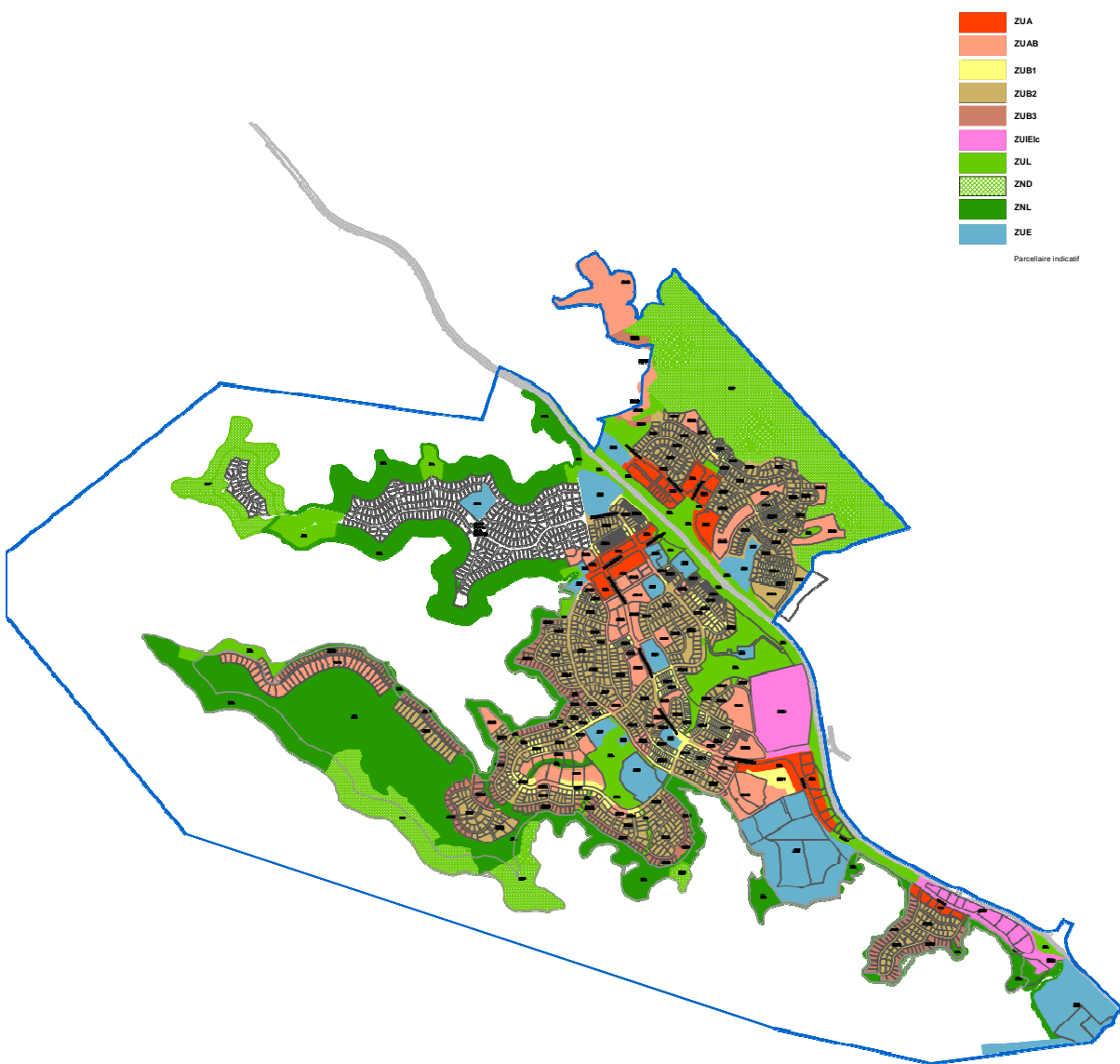
Les documents réglementaires de la ZAC ont été mis en compatibilité avec le PUD de Dumbéa approuvé en décembre 2012 soit après la première modification des documents réglementaires de la ZAC (2011).

Les principes retenus pour le PAZ s'appuient sur le PUD en matière de zones urbaines :

- ZUA: zones urbaines centrales denses résidentielles et tertiaires, en front urbain sur les espaces publics,
- ZUAB : zones urbaines résidentielles denses assurant l'interface entre les zones centrales et les secteurs pavillonnaires,
- ZUB : zones résidentielles, accueillant de l'habitat pavillonnaire.

D'autre part, les « zones de plan masse » (ZPM), introduites par la modification de 2011 sont supprimées, ces dernières étant apparues comme peu adaptées au contexte calédonien. Leur suppression permet de réintroduire de la souplesse dans le projet urbain.

«documents réglementaires de la ZAC au regard du PUD»



Plan PAZ
(source : atelierVILLES&PAYSAGES)

Afin de concilier attentes de la population pour de l'habitat individuel et souplesse du projet urbain, le PAZ fait une large part au zonage ZUAB.

Le ZUAB permet une grande souplesse de réalisation permettant à la fois les petits collectifs en retrait des emprises publiques et les opérations de promotion de maisons individuelles plus ou moins denses. Ce zonage permet également une meilleure adaptation à la pente. Ainsi, ce zonage est un outil qui :

- répond à la demande actuelle formulée par le marché, à savoir la réalisation de maisons individuelles (aujourd'hui les secteurs couverts par le zonage ZUAB font majoritairement l'objet de demandes de divisions parcellaires pour réalisation d'opérations de maisons individuelles)
- autoriser la réalisation d'opérations groupées d'accèsion à la propriété sous forme de maisons individuelles ou de collectifs
- permet en cas d'évolution du marché vers une demande tournée vers le collectif de s'adapter sans obligation de révision du PAZ.

Ainsi, le zonage ZUAB est le zonage qui permet

- de s'adapter en permanence à la demande du marché
- d'offrir le maximum de souplesse aux porteurs de projets privés
- qui permet de faire le lien entre dense et moins dense sur une même parcelle ou macro-lot

La souplesse du projet urbain est renforcée par la procédure ZAC. Ainsi, le parcellaire reporté sur les pièces graphiques est donné à titre indicatif et revêt un caractère illustratif, qui ne préjuge pas du découpage parcellaire définitif lors des dépôts de permis de construire.

projet urbain

«principes d'organisation»



Contexte Paysager
(source : atelierVILLES&PAYSAGES)

La modification de 2011 avait pour objectif, entre autres, de repenser la structuration urbaine de la ZAC. Cette étape réalisée, il est apparu que le travail effectué en termes de programmation urbaine était à approfondir et à compléter afin d'améliorer la lisibilité de ce morceau de ville en train de s'ériger.

Le projet urbain modifié s'est donc bâti à partir d'une approche de l'espace public et d'une mise en relation avec le grand paysage. C'est à partir de la construction d'une trame structurante et lisible que la programmation a ensuite été affinée.

Le site de Dumbéa sur mer et PANDA est au coeur d'ensembles naturels et paysagers remarquables :

- la rivière Dumbéa
- la forêt sèche (Pic aux Chèvres, Réservoir, Pic aux Morts)
- les baies et le lagon avec la mangrove

Il s'agit donc d'imaginer une mise en relation entre ces trois entités car elles sont le support de l'identité du lieu. Une véritable infrastructure verte doit se développer au sein des quartiers afin de mettre en relation ces entités naturelles et de structurer les quartiers au même titre que le réseau viaire.

«principes d'organisation»



Structuration par le paysage
(source : atelierVILLES&PAYSAGES)

La mise en relation des trois entités majeures du paysage s'appuie sur des lignes de force qui devront être révélées au sein des deux ZAC pour devenir des lignes structurantes :

- l'isthme d'Apogoti : entre forêt sèche et Lagon
- la ligne de crête structurante de Koucockweta : du Pic aux chèvres au Pic aux Morts
- la rencontre du Pic aux chèvres et de la Dumbéa

Des centralités fortes, s'appuyant sur le grand paysage et les éléments déjà réalisés émergent alors des différents quartiers pour apporter de la lisibilité :

- l'axe vert de Koucockweta : lien vert fédérateur de la partie sud de Dumbéa sur mer qui accueille des usages de marche, de jardin, de sport, de convivialité et dessert les principaux équipements du secteur.
- l'axe urbain d'Apogoti qui tire un lien entre nord et sud de la voie express et qui accueille les éléments de programme les plus emblématiques d'un centre-ville.
- la place des Erudits, lieu actif de la Dumbéa sur mer faisant le lien entre les principaux équipements d'agglomération qu'ils soit publics ou privés (Médipôle, Centre commercial...).

«principes d'organisation»

La construction du programme passe alors par la hiérarchisation des différents espaces publics au sein de Dumbéa sur mer. Cette hiérarchisation s'effectue sous l'angle de l'intensité d'usages souhaitée en fonction des éléments structurants des quartiers. On identifie trois types d'espaces :

- les grands axes structurants : il s'agit d'espaces de fortes intensités d'usages, d'espaces majeurs qui participent à la structuration urbaine de Dumbéa sur mer et qui doivent accueillir une intensité d'usages forte dans un cadre soigné et qualitatif
- les liens à la ville et au territoire : ce sont des espaces publics de passages correspondent à des éléments de liaisons entre les principaux points d'intérêt de Dumbéa sur mer et/ou le reste du territoire de Dumbéa
- les espaces publics communs : les espaces publics communs correspondent à l'ensemble des espaces publics restants et n'appellent pas d'intervention lourde. C'est leur simplicité qui permet, par opposition, de révéler les centralités.

L'articulation de ces trois types d'espaces permet de souligner les centralités, améliorer la lisibilité des différents secteurs de Dumbéa sur mer et créer des points d'intensité d'usages, lieux de rencontres de toutes les communautés.

«principes d'organisation»



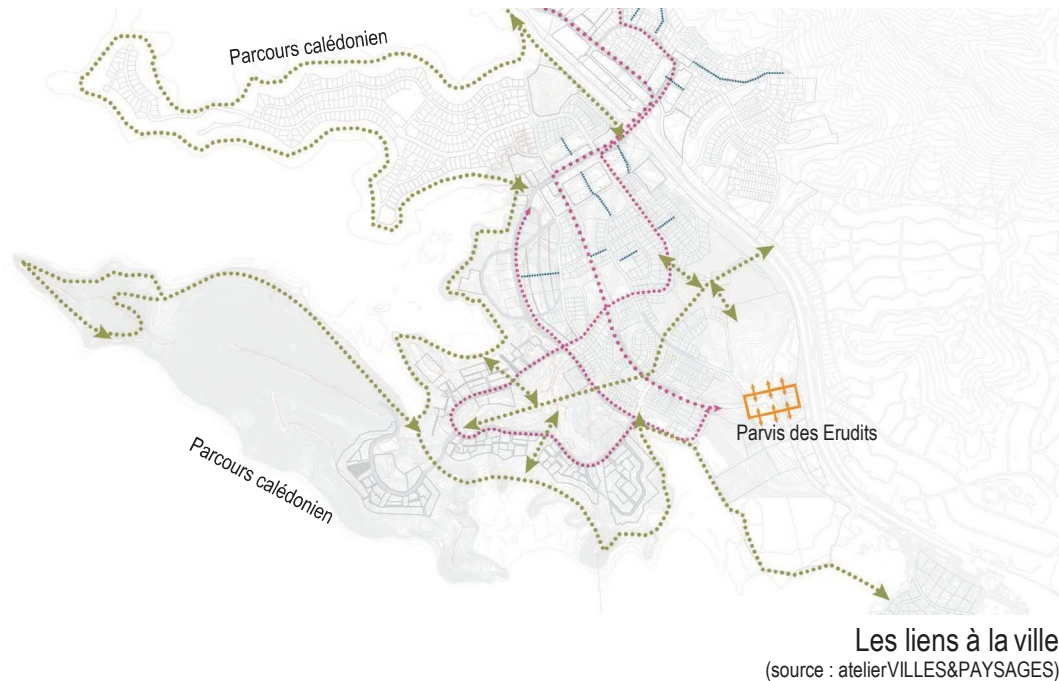
Les grands axes structurants
(source : atelierVILLES&PAYSAGES)

1 Les grands axes structurants

Les espaces publics de fortes intensités correspondent aux centralités et aux espaces structurants des deux ZAC. Il s'agit de :

- l'axe urbain d'Apogoti
- l'axe vert de Kouckweta
- l'axe fédérateur du boulevard Calédonien

«principes d'organisation»

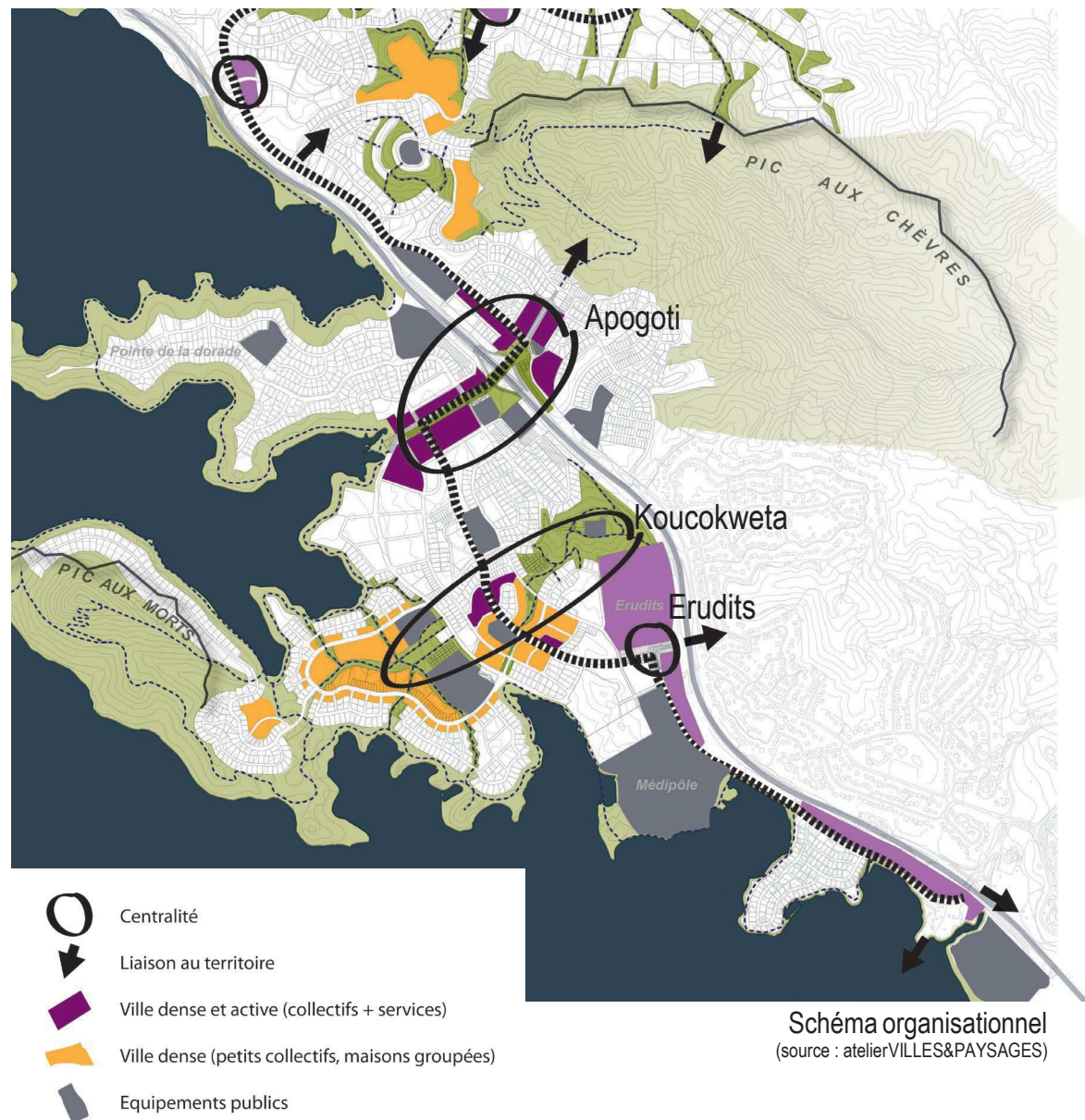


2 les liens à la ville

Ce sont des espaces publics de passages correspondant à des éléments de liaisons entre les principaux points d'intérêt de la ZAC et/ou le territoire de Dumbéa. Il s'agit de :

- le parvis des Erudits
- le parcours calédonien (mer, forêt sèche, rivière)
- l'ensemble des cheminements internes au périmètre de Dumbéa sur mer et externes, qu'ils soient seuls ou adossés au réseau de voies.

«principes d'organisation»



Logiquement, les polarités de Dumbéa sur mer se localisent à la rencontre des axes majeurs et des liens à la ville et au territoire.

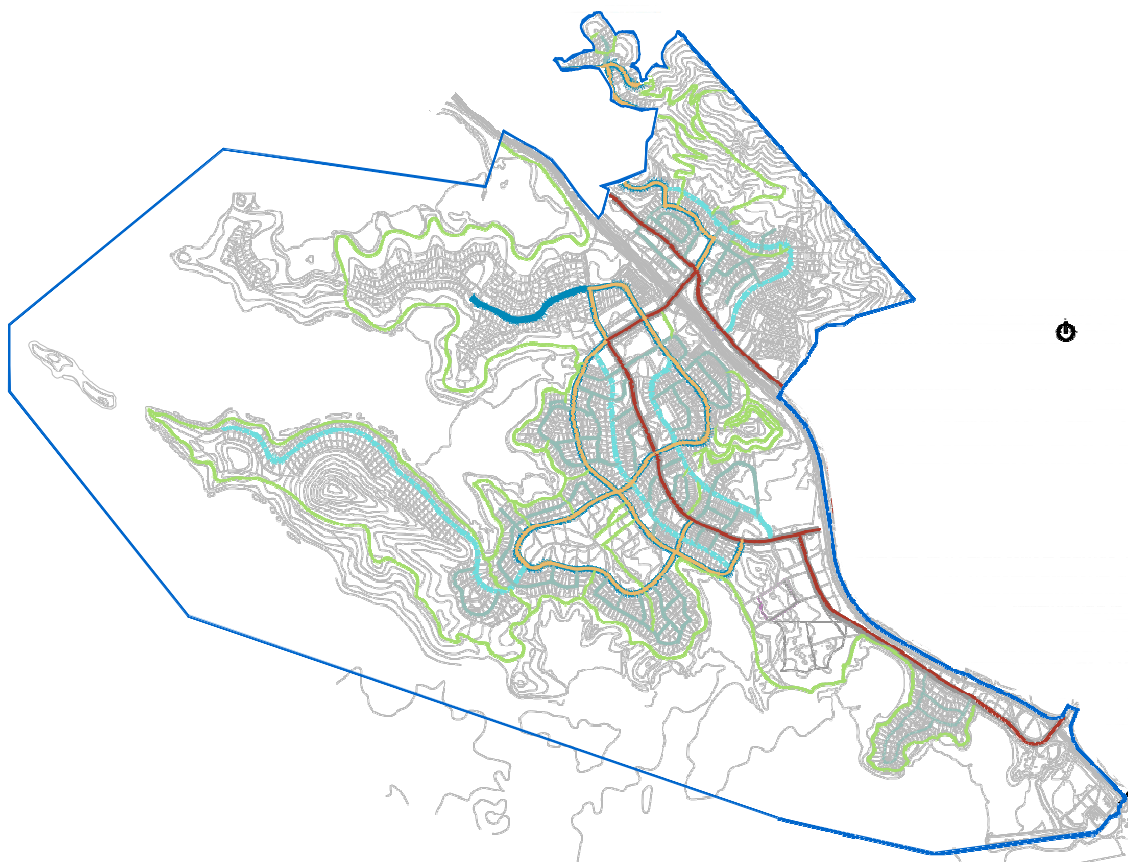
Le projet urbain de 2011 est ainsi conforté :

- l'Axe Apogoti est la centralité majeure de la ZAC, lien fédérateur entre la rive nord et la rive sud de la voie express, cet espace a vocation à structurer l'ensemble de l'entité Dumbéa sur mer/PANDA. C'est la centralité principale, marquée par une ambiance urbaine.
- les Erudits (nouveau nom donné à la polarité de Koucokweta de 2011) reste le lieu principal de rencontre entre l'agglomération du Grand Nouméa et Dumbéa sur mer. Le secteur accueille de grands équipements et services d'agglomération (Medipôle, centre commercial) et est remarquablement desservi (échangeur sur la voie express, Néobus). Il devient de ce fait un pôle d'échange entre Dumbéa sur mer et la ville de Dumbéa, et au-delà le Grand Nouméa.

mais également complété par l'émergence d'une centralité complémentaire, l'axe Koucokweta :

- pensé comme un lien entre les différents secteurs d'habitat du sud de Dumbéa sur mer, c'est un véritable lieu d'usages se développant depuis la voie express jusqu'au Pic aux morts. Mixant les usages vivriers, récréatifs, déambulatoires, l'axe vert de Koucokweta est également le support de circulations mettant en relations les principaux équipements et services du secteur : Groupe scolaire, collège, maison de quartier, centre commercial des Erudits.

«principes d'organisation»



	VOIE PRIMAIRE 20 - 28 m
	VOIE SECONDAIRE 13 - 18 m
	VOIE TERTIAIRE 13 - 15 m
	RESEAU DE DESSERTES FINES 10 - 13 m
	CHEMINEMENT
	PARCOURS DOUX cycles/piétons primaire
	PARCOURS DOUX piétons / cycle secondaire

La hiérarchisation du réseau viaire est légèrement amendée pour améliorer la lisibilité de Dumbéa sur mer : comprendre où l'on est, identifier où l'on va et savoir comment y aller. La hiérarchisation proposée cherche à simplifier le maillage, très contraint par le relief. De cette simplification naît la clarification des itinéraires. Elle cherche également à orienter toutes les populations vers les centralités majeures, c'est pourquoi, il est proposé un nouveau barreau viaire entre le secteur du Pic aux Chèvres et la colline du réservoir de PANDA afin de créer un lien direct vers l'axe d'Apogoti.

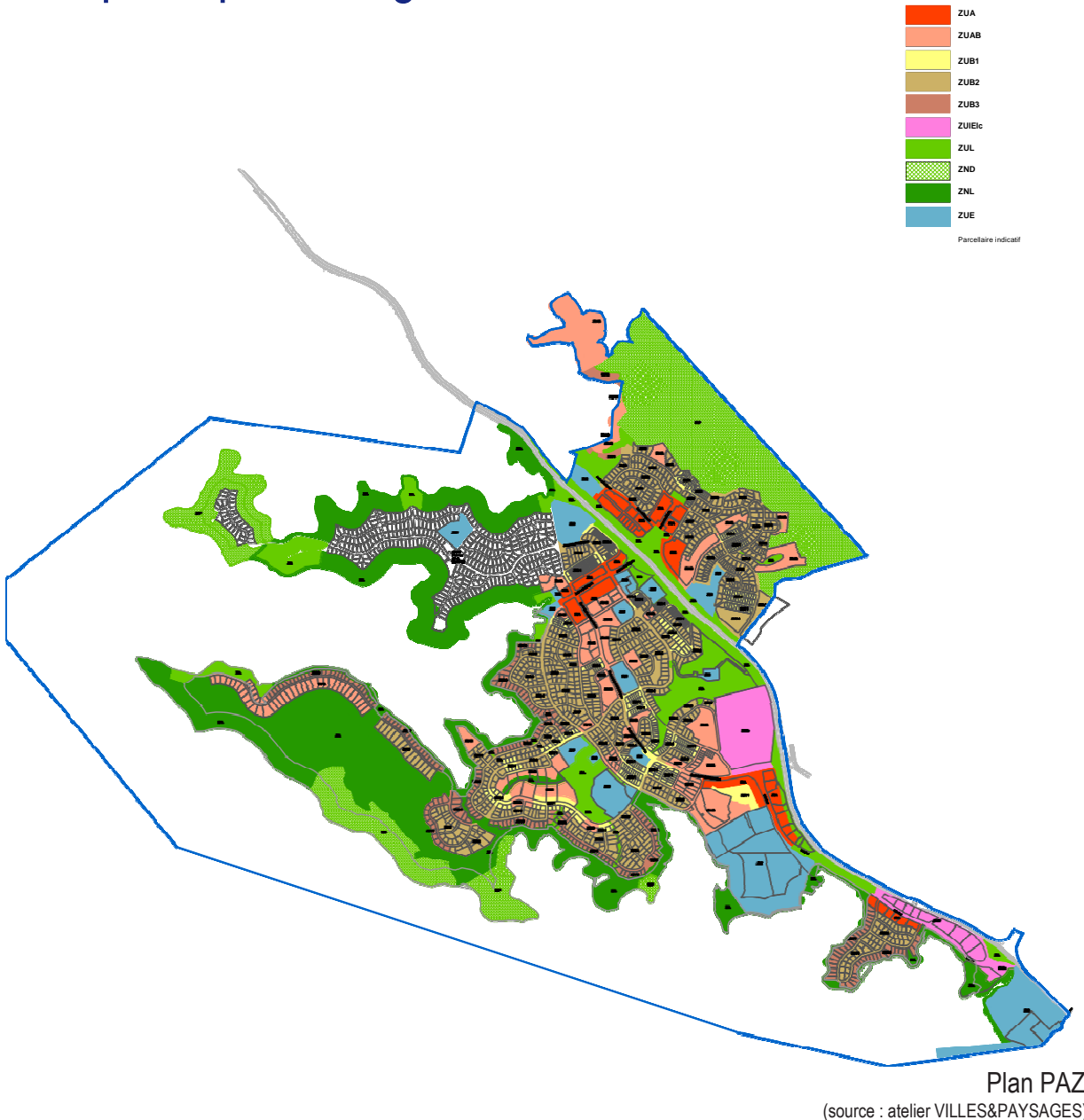
Le réseau primaire est constitué de la voie Sud, du boulevard du rail calédonien et de l'avenue Becquerel. Ce réseau primaire se dessine comme un grand ruban continu connectant les deux ZAC au territoire via les différents échangeurs d'accès et reliant les différentes centralités des ZAC.

Il est complété par un réseau secondaire qui dessert les principales zones d'habitat et rabat les usagers vers le réseau primaire. Les voies du réseau secondaire sont les voies structurantes des différents quartiers.

Des voies tertiaires de desserte de quartier permettent un maillage plus fin et contribue à l'identification de secteurs au sein des quartiers. Au-delà du réseau tertiaire, des voies quaternaires n'accueillent que le trafic des communautés de voisinage.

Les voiries font l'objet de recommandations concernant leur réalisation. Ces recommandations sont intégrées dans le cahier général de recommandations architecturales, urbaines et paysagères de la ZAC, pièce annexée au contrat de vente. Ce cahier remplace le cahier viaire initialement intégré aux annexes de la ZAC.

«principes d'organisation»

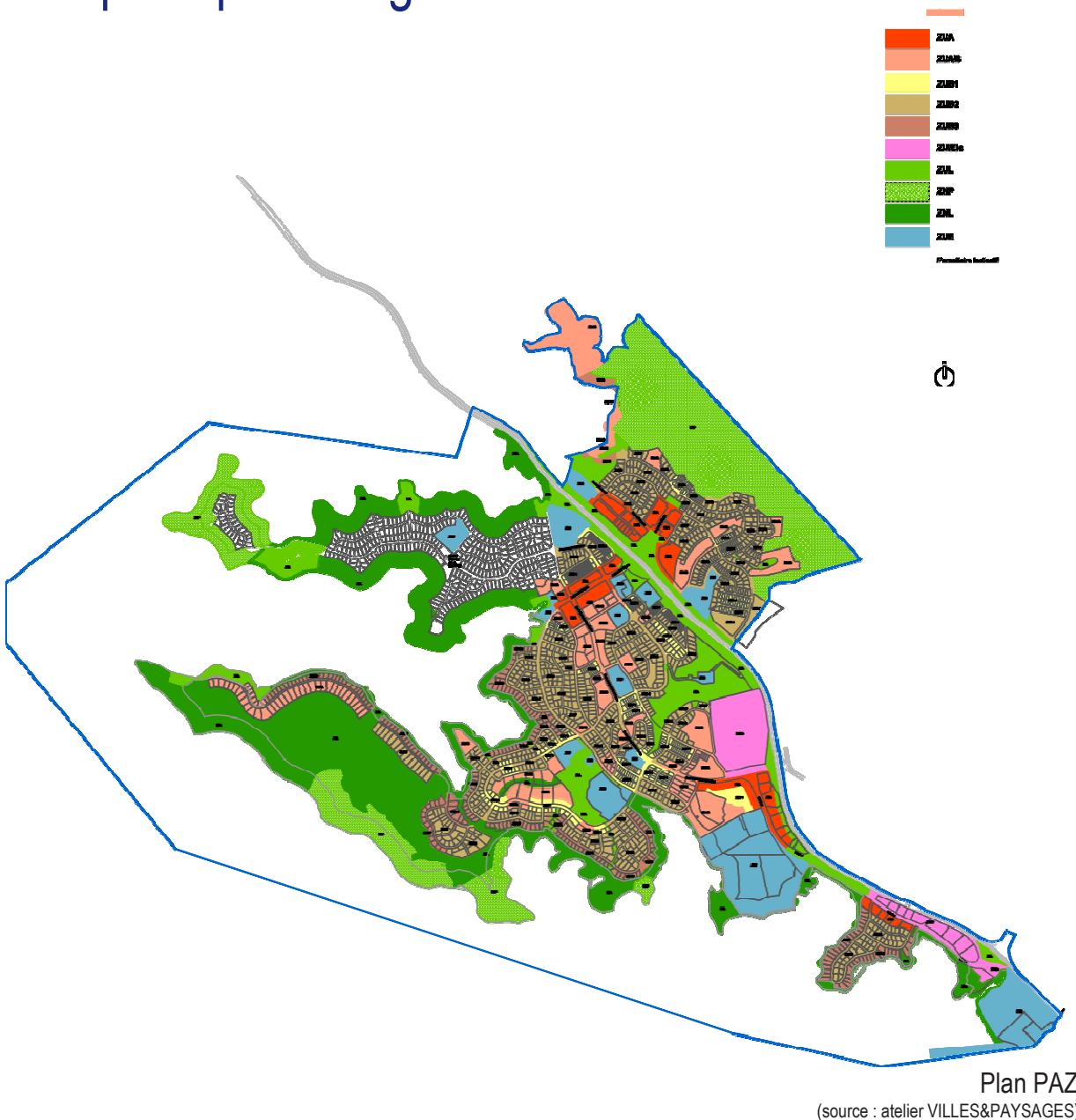


La programmation urbaine de 2014 est modifiée pour mieux répondre au contexte calédonien. Ainsi, la part des logements collectifs est diminuée au bénéfice de la part des logements individuels. Cet ajustement du projet urbain s'effectue sans remise en cause majeure du PAZ de 2014 dont les principes sont confortés :

- l'émergence des centralités par une forme urbaine mixte et dense sous forme de collectifs et d'activités : Axe Apogoti, Erudits. C'est la ville intense : elle accueille de l'habitat collectif associé à des commerces et des services. Présentant des formes urbaines affirmées tant dans les espaces construits que dans les espaces publics, la ville intense marque les points d'intensités des ZAC.
- la création d'un tissu diversifié, espace de transition entre la ville intense et la ville pavillonnaire, la ville habitée est composée d'un tissu urbain souple pouvant prendre la forme de petits collectifs, de maisons de ville et de villas. C'est le lieu d'expérimentation de nouvelles formes d'habiter associant les qualités d'usages de l'habitat individuel et la densité des collectifs.
- la ville pavillonnaire : constituée de villas individuelles, la ville pavillonnaire se développe principalement au contact de la mer et en retrait des axes viaires primaires

La trame d'espaces publics vient à la fois délimiter et créer du lien entre les différentes entités en apportant de la lisibilité aux quartiers.

«principes d'organisation»



Le projet urbain cherche un compromis entre création d'une urbanité vivable et préservation du paysage.

L'urbanité s'appuie sur une trame d'espaces publics de qualité avec la création de deux grands parcs en position géographique centrale, relayé par des aires de jeux au sein des espaces qui en sont les plus éloignés. Cette trame d'espaces publics est en relation avec les principales polarités de Dumbéa sur mer.

La création d'une urbanité vivable s'appuie également sur la constitution d'une offre immobilière en adéquation avec le mode de vie calédonien, ce qui suppose une part importante de maisons individuelles.

Cette offre de maisons individuelles ne doit pas s'effectuer en contradiction avec la volonté de préserver les éléments structurants du paysage. Aussi le projet prévoit de :

- positionner les principaux parcs sur les collines de koucokweta préservant ainsi ces secteurs de toute urbanisation
- zoner les crêtes en zone naturelle (ZNL)
- zoner les espaces de forêt sèche en zone naturelle non constructible (ZNP)
- zoner les fonds des parcelles en contact avec le littoral et le Pic aux morts en zone naturelle (ZNL) afin de ménager une transition entre ces entités paysagères et l'urbanisation et de faire participer les lots privés à l'ambiance naturelle.

principes de Développement Durable

«principes de développement durable»

Les principes de développement durable consistent en la poursuite et l'approfondissement, sur la base de l'ensemble des actions menées par l'aménageur en faveur du développement durable, des principes définis en 2011 et 2014.

Le projet urbain a fait l'objet, dans sa définition même, d'une attention particulière à la problématique du développement durable qui se retrouve dans le plan d'aménagement de zone :

- Social : le plan d'aménagement cherche à créer les conditions favorables à l'expression de la vie sociale au sein d'un espace gratuit pour tous : l'espace public en projetant deux grands parcs, et des aires de jeux de proximité. Au-delà d'une programmation immobilière résolument tournée vers la mixité sociale, cet élément favorisant les rencontres et le brassage est un puissant vecteur de mixité, au même titre que la réalisation d'équipements publics ouverts à tous.
- Economique : le plan d'aménagement prévoit une reconfiguration des parcelles individuelles afin d'en améliorer la commercialisation et de renforcer l'adéquation avec le marché. Dans le même temps, le projet de viabilisation cherche à maximiser les surfaces cessibles (cf. page 9) afin d'optimiser l'effort financier de la collectivité.
- Environnemental :
 - La redéfinition des projets de voies nouvelles et le redimensionnement de certaines voies en cours d'étude - voire de travaux - par la réduction de leurs profils en travers, et leur qualification par un traitement paysager renforcé et adéquat (essences locales), accompagneront la mise en place d'un réseau de voies cyclables. Il s'agit de créer les conditions favorables au développement des modes doux au détriment de l'automobile.
 - Poursuivant le même objectif, le projet d'aménagement prévoit la création de commerces et services de proximités en relais des principales centralités afin de rendre possible l'accès aux différentes aménités urbaines à pied. Dans le même esprit, les principaux équipements publics structurants ont été positionnés de manière à être au centre ou en tête de réseaux de cheminements doux.
 - Dans un objectif de limitation de l'étalement urbain, la taille moyenne des parcelles en ZUB a été diminuée ce qui conduit à une légère augmentation du nombre de logement alors même que le projet prévoit une diminution du logement collectif (cf. page 9).
 - Afin de contribuer au maintien de la biodiversité, le cahier de recommandations architecturales, urbaines et paysagères préconise le recours aux espèces endémiques pour le paysagement des lots.
 - Profitant de l'expérience des premiers travaux, le projet renforce la maîtrise des eaux pluviales en calant des espaces verts en fond de talwegs existants pour accueillir des bassins de rétention, multipliant ainsi les exutoires.

«principes de développement durable»

Au-delà des actions transcrites dans le projet urbain et le plan d'aménagement, la mise en oeuvre du projet fait l'objet d'actions d'accompagnement visant à limiter les impacts environnementaux.

Au niveau réglementaire, le règlement d'aménagement de zone, complété par un Cahier de Prescriptions, comporte des dispositions de nature à limiter l'imperméabilisation des sols et à renforcer la dimension paysagère des opérations de construction. Cela se traduit par :

- des prescriptions plus précises en matière de composition des espaces verts sur parcelle,
- le maintien d'une proportion de surface minimum plantée par parcelle, modulée selon la densité bâtie autorisée.
- concernant le choix des espèces végétales à privilégier, la priorité est donnée aux essences endémiques, aussi bien pour les espaces publics que sur les parcelles privatives, afin de créer une continuité écologique entre les espaces naturels dont le PAZ délimite les contours.
- un cahier de Recommandations, à portée incitatives et non réglementaire présentes des solutions et des exemples de démarche architecturale bioclimatique et d'insertion harmonieuse dans l'environnement.

Au niveau opérationnel, les premières actions initiées depuis la mise en oeuvre de la ZAC sont poursuivies et renforcées. L'étude d'impact, jointe en annexe du présent dossier, en présente la liste (et leurs caractéristiques) parmi lesquelles :

- l'utilisation d'essences endémiques de la forêt sèche sur l'espace public qui se traduit par la mise en oeuvre de contrats de culture passés entre la SECAL et des pépinières afin de s'assurer de la disponibilité des plants pour l'aménagement de la ZAC,
- l'incitation au recours à la plantation d'essences endémiques sur les lots privés dans le cahier des charges de cession de terrain (document contractuel entre l'acquéreur et l'aménageur),
- la mise en oeuvre de bassins de rétentions renforcés,
- la signature d'une charte «Chantier Responsable» par les entreprises retenues pour les travaux prévoyant des pénalités en cas de non-respect des engagements,
- la mise en oeuvre d'un suivi environnemental des chantiers,
- la mise en oeuvre d'un suivi environnemental annuel à l'échelle de la ZAC identifiant les résultats des mesures engagées et la définition de mesures supplémentaires de réduction d'impact si nécessaire,

programme des équipements publics (PEP)

«programme des équipements publics»

La réécriture du Projet urbain a conduit à modifier le Programme des Équipements Publics de la ZAC.

Cette évolution porte essentiellement sur la relocalisation et l'adaptation de la programmation d'équipements d'infrastructure et d'aménagement paysager : le Parc urbain, le Parc du Littoral, les parcs de jeux, les aménagements paysagers d'accompagnement de certaines voiries et les jardins partagés.

La localisation des équipements publics et leur nombre s'est faite avec un triple objectif :

- placer les équipements au coeur des quartiers et à la rencontre des axes structurants de la ZAC (par exemple le collège – n°7 sur la carte ci-contre) pour améliorer leur accessibilité et affirmer leur rôle dans le tissu urbain,
- répondre à l'ensemble de besoins des habitants,
- concilier ce dernier objectif avec la maîtrise des dépenses de fonctionnement de la Collectivité, qui devra à terme assurer l'ensemble des coûts de fonctionnement des équipements qui lui sont rétrocédés.

Le tableau page suivante récapitule ce Programme des Équipements Publics de la ZAC Dumbéa sur mer.

En dehors des équipements publics financés dans le cadre de la ZAC, celle-ci accueille d'autres équipements qui, bien que ne relevant pas du programme de l'opération, concourront à la qualité de vie et l'intensité d'usage de Dumbéa sur mer : le Groupe Scolaire Brigitte réalisé et financé par la DDEC, la Base Nautique projetée sur la pointe Apogoti, les Terrains de Sports à proximité de la future STEP, la future Gendarmerie à proximité de la centralité Apogoti, le lieu de culte projeté sur Apogoti, le Médipôle sur la voie sud et le Foyer de l'Enfance au cœur de de Koucokweta.

«programme des équipements publics»

PIECE A 04-01 PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

Equipements réalisés/financés dans le cadre de la ZAC

Libellé	Libellé	Maitre d'ouvrage	Rétrocession à	Prise en charge financière
1 - Infrastructures				
Travaux d'infrastructures				
	Echangeur La Vallée	Aménageur	Province Sud	Bilan ZAC
	Pont des Erudits	Aménageur	Province Sud	Bilan ZAC
	Echangeur de Koutio	Province Sud	Sans objet	Province Sud
	Réservoir AEP	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Station d'épuration	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC/ Ville de Dumbéa
Travaux de viabilisation interne				
	Voiries internes à la zone	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Réseau d'assainissement	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Réseau AEP	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Réseau électricité	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Réseau OPT	Aménageur	OPT	Bilan ZAC
	Réseau éclairage public	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Travaux MT électricité	Aménageur	ENERCAL	Bilan ZAC
	Déplacement ligne ENERCAL	Aménageur	ENERCAL	Bilan ZAC
	Places publiques (5)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Allées piétonnes	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Equipements d'accompagnement				
	Aménagements sur le DPM (Parc du littoral)	Aménageur	Province Sud	Bilan ZAC
	Parcs Urbains (2)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Aires de jeux pour enfants (6)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Aménagements paysagers (8)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Jardins partagés (3)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Rampe de mise à l'eau (1)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Plateaux sportifs type 1 (3)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Plateaux sportifs type 2 (2)	Province Sud	Sans objet	Province Sud
	Terrains de jeux de plein air (5)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
2 - Superstructures				
	Groupes scolaires (4)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Collèges (2)	Province Sud	Sans objet	Province Sud
	Salle Omnisport (1)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Maison de quartier (2)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Médipole	Nouvelle Calédonie	Sans objet	Nouvelle Calédonie
	Foyer de l'Enfance	Province Sud	Sans objet	Province Sud
	Ecole Catholique de Dumbéa sur Mer	DDEC	Sans objet	DDEC

déc-20

«programme des équipements publics»

