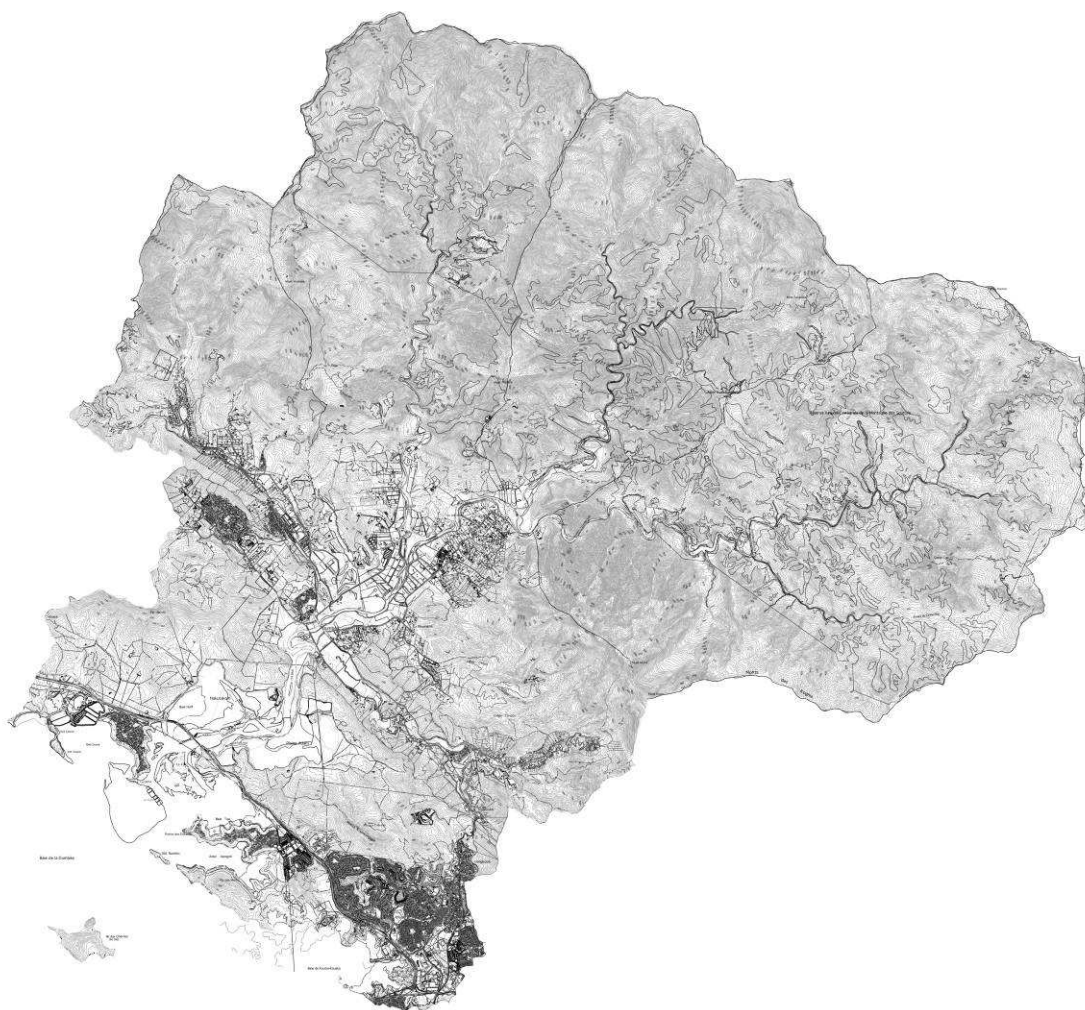


# **PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE DUMBEA**

---



---

## **I - RAPPORT DE PRESENTATION**

### **- Décembre 2012-**

---



# SOMMAIRE

PREAMBULE.....	- 5 -
1 - Un Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), pour quoi faire ? .....	- 5 -
2- Le contexte de la mise en révision du PUD de Dumbéa.....	- 5 -
3- Historique du Plan d'Urbanisme Directeur de Dumbéa : .....	- 8 -
4 – Le cadre juridique.....	- 9 -
PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL.....	- 11 -
I.1. Situation géographique et contexte historique .....	- 12 -
I.1.1 Données de cadrage sur la commune de Dumbéa.....	- 13 -
I.1.2 Historique.....	- 13 -
I.2. Grand paysage et milieu naturel.....	- 15 -
I.2.1. Le grand paysage.....	- 15 -
I.2.1-1 Trame Verte et Bleue .....	- 16 -
I.2.1-2 La Chaîne .....	- 18 -
I.2.1-3 Le littoral.....	- 18 -
I.2.1-4 Synthèse de l'impact du grand paysage .....	- 19 -
I.2.2. Milieux naturels .....	- 20 -
I.3. Formes urbaines .....	- 22 -
I.3.1 Des densités contrastées.....	- 22 -
I.3.2 Des formes urbaines spécifiques.....	- 24 -
I.3.3 Opérations programmées .....	- 25 -
I.3.4 Echelle sectorielle .....	- 25 -
I.4. Démographie.....	- 27 -
I.4.1. Croissance de la population .....	- 28 -
I.4.1-1 Dumbéa dans l'agglomération du Grand Nouméa.....	- 28 -
I.4.1-2 Des évolutions infra-communales contrastées.....	- 29 -
I.4.2. Typologie de la population.....	- 32 -
I.4.2-1 Forte proportion de jeunes .....	- 32 -
I.4.2-2 Composition des ménages .....	- 33 -
I.4.3. Logement.....	- 33 -
I.4.3-1 Une forte poussée résidentielle .....	- 33 -
I.4.3-2 Typologie de logements .....	- 34 -
I.4.3-3 Parc locatif social.....	- 35 -
I.5. Économie .....	- 36 -
I.5.1. Emploi.....	- 36 -
I.5.1-1 Répartition des établissements.....	- 36 -
I.5.1-2 Population active .....	- 37 -
I.5.1-3 Chômage .....	- 38 -
I.5.2. Localisation des activités .....	- 39 -
I.5.3. Secteur primaire .....	- 41 -
I.5.3-1 Agriculture .....	- 41 -
I.5.3-2 Aquaculture.....	- 42 -
I.5.3-3 Pêche.....	- 42 -
I.5.4. Secteur secondaire.....	- 43 -
I.5.5. Secteur tertiaire .....	- 43 -
I.6. Grands Équipements .....	- 44 -
I.6.1 Répartition des équipements .....	- 45 -
I.6.2 Typologie des équipements.....	- 47 -

I.6.2-1 Equipements scolaires.....	47 -
I.6.2-2 Equipements sportifs et de loisirs .....	47 -
I.6.2-3 Equipements culturels et sociaux.....	47 -
I.6.2-4 Equipements sanitaires et administratifs.....	48 -
I.7. Transports, Déplacements et accessibilité.....	49 -
I.7.1. Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne (PDAN).....	49 -
I.7.2 Importance des migrations pendulaires.....	50 -
I.7.3. Transport en commun .....	51 -
I.7.3-1 Transport collectif : Carsud et Transco.....	51 -
I.7.3-2 Transport en Commun en Site Propre (TCSP) .....	52 -
I.7. 4. Réseau viaire .....	53 -
I.7. 4-1 Hiérarchisation.....	53 -
I.7. 4-2 Maillage du réseau .....	54 -
I.7. 5 Stationnement.....	55 -
I.8. Schéma Directeur d'Assainissement (SDA) .....	57 -
I.9. Schéma Directeur d'Alimentation en Eau Potable (SDAEP) .....	58 -
I.10. Déchets, Energie, Bruit .....	58 -
I.10.1 Déchets.....	58 -
I.10.2 Energie .....	59 -
I.10.3 Bruit .....	59 -
I.11. Servitudes.....	60 -
I.11.1 Périmètre de Protection des Eaux (PPE).....	60 -
I.11.2 Servitude de marche pied .....	61 -
I.11.3 Domaine Public Maritime (DPM).....	61 -
I.12. Statut foncier .....	62 -
I.12.1 Habitat spontané.....	63 -
I.12.2 Terres coutumières .....	64 -
I.12.3 Ancienne voie ferrée .....	65 -
I.13. Risques majeurs .....	66 -
I.13.1 Risque industriel .....	66 -
I.13.2 Risque de rupture du barrage. ....	67 -
I.13. 3. Risques naturels .....	67 -
I.13.3-1 Risque de mouvements de terrain.....	68 -
I.13. 3-1 Risque d'inondation.....	68 -
I.13. 3-3 Zones potentiellement amiantifères .....	69 -
I.13. 4 Risque de feu de forêt .....	70 -
PARTIE II – DIAGNOSTIC SECTORIEL ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ..	71 -
II.1. Centre Urbain.....	73 -
II.2. Dumbéa sur mer / Panda .....	76 -
II.2.1 Dumbéa sur Mer .....	76 -
II.2.2 Panda.....	77 -
II.3. Nakutakoin / Nouré.....	79 -
II.4. Koghis.....	81 -
II.5. Pépinière / RT1 .....	83 -
II.6. et II.7. Dumbéa Amont / Carigou / Couvelée .....	85 -
II.8. Katiramona, Val fleuri, Val Suzon .....	88 -
PARTIE III – PROJET DE VILLE DURABLE DE DUMBEA (P.V.D) .....	90 -
III.0. Elaboration du Projet de Ville Durable (P.V.D).....	91 -
III.1. Une ville en pleine croissance .....	93 -
III.1.1 Une ville dynamique.....	93 -



III.1.2 Une ville solidaire.....	- 93 -
III.1.3 Une ville attractive.....	- 93 -
III.1.4 Une ville active .....	- 94 -
III.2. Une ville accessible .....	- 96 -
III.2.1 Une ville en mouvement.....	- 96 -
III.2.2 Une ville apaisée.....	- 96 -
III.2.3 Une ville douce .....	- 97 -
III.2.4 Une ville maillée.....	- 97 -
III.3. Une ville de liens et de loisirs.....	- 99 -
III.3.1 Une ville mosaïque .....	- 99 -
III.3.2 Une ville équilibrée .....	- 99 -
III.3.3 Une ville de trésors .....	- 100 -
III.4. Une ville environnementale.....	- 102 -
III.4.1 Une ville respectueuse .....	- 102 -
III.4.2 Une ville préservée .....	- 102 -
III.4.3 Une ville compacte .....	- 102 -
III.4.4 Une ville économe .....	- 103 -
PARTIE IV – PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PUD .....	- 105 -
IV.1 Zones du PUD .....	- 106 -
IV.2. Zones naturelles.....	- 107 -
IV.2.1 Zone ND : zone naturelle protégée.....	- 107 -
IV.2.2 Zone NC : zone naturelle d’activités rurales .....	- 108 -
IV.2.3 Zone NL : zone naturelle aménagée .....	- 109 -
IV.3. Zones urbaines.....	- 110 -
IV.3.1 Zone UL : zone urbaine de loisirs .....	- 110 -
IV.3.2 Zone UR : zone résidentielle rurale.....	- 111 -
IV.3.3 Zone UB : zone urbaine résidentielle pavillonnaire.....	- 112 -
IV.3.4 Zone UAB : zone urbaine dense.....	- 114 -
IV.3.5 Zone UA : zone urbaine centrale.....	- 115 -
IV.3.6 Zone UAE : zone urbaine d’activités économiques .....	- 116 -
IV.3.7 Zone UE : zone d’équipements .....	- 117 -
IV.4. Zone AU : zone à urbaniser.....	- 118 -
IV.5. Zones sui generis .....	- 120 -
IV.5.1 Zone TC : Terres coutumières.....	- 120 -
IV.5.2 Zone UZ : zone d’aménagement concerté.....	- 121 -
IV.6. Les grandes évolutions du nouveau PUD et du nouveau projet de zonage .....	- 122 -
PARTIE V – SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES .....	- 123 -

## **PREAMBULE**

### **1 - Un Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), pour quoi faire ?**

L'urbanisme est constitué par l'ensemble des mesures techniques, administratives, économiques et sociales que les collectivités sont amenées à établir dans le but de tendre vers un développement harmonieux, rationnel et humain des villes.

Ces mesures sont, la plupart du temps, édictées par des textes. Le Plan d'Urbanisme Directeur (P.U.D.) présente un caractère original par le fait qu'en plus des pièces écrites, il est composé d'un important volet de documents graphiques.

Sur ces plans, le territoire communal est divisé en zones urbaines et naturelles selon que les terrains correspondants se prêtent au développement de l'urbanisation, aux activités agricoles ou au contraire, exigent une protection quasi intégrale en raison de leur topographie, leur couvert végétal, la qualité de leurs sites ou leur exposition à des risques naturels.

Ce zonage fait également état des réservations foncières indispensables à l'établissement d'équipements d'infrastructures et de superstructures nécessaires à l'exercice des quatre grandes fonctions de l'urbanisme : habiter - travailler - se déplacer - se divertir.

A chaque zone, correspond un règlement spécifique qui donne les conditions d'utilisation et d'occupation du sol selon le zonage.

Le Plan d'Urbanisme Directeur se doit de concilier l'intérêt général aux intérêts particuliers au travers des objectifs techniques, administratifs, économiques et sociaux qui définissent le projet global de développement de la Ville.

### **2- Le contexte de la mise en révision du PUD de Dumbéa**

Dumbéa, 3<sup>ème</sup> ville de Nouvelle-Calédonie, connaît une véritable métamorphose liée à la croissance de l'agglomération du Grand Nouméa et aux grandes opérations d'aménagement programmées au Sud et à l'Ouest de la commune. Ces perspectives de développement permettront à Dumbéa de sortir de son contexte de "ville dortoir", de dépendance vis-à-vis de Nouméa et d'offrir aux habitants une ville attractive, dynamique, disposant de fonctions urbaines diversifiées et offrant un cadre de vie agréable pour l'ensemble des quartiers. Parallèlement à cette urbanisation et à son positionnement au centre de la nouvelle agglomération, Dumbéa possède un patrimoine naturel extrêmement riche et une identité rurale forte contribuant tant aux équilibres économiques, sociaux et spatiaux qu'à la qualité environnementale et paysagère de la commune.

Ces bouleversements, qu'ils soient engagés ou programmés nécessitent de rénover la politique urbaine de Dumbéa, de développer de nouvelles orientations afin d'assurer la cohérence et la pérennité du développement de Dumbéa.

A cette occasion et pour faire face à ces enjeux fondamentaux qui conditionnent son développement, la commune a souhaité mettre à jour sa planification territoriale dans un contexte de prise en compte du développement durable : prise en compte des enjeux environnementaux, socio-économiques, culturels et sociétaux, ou encore spatiaux.

L'intégration de cette notion aux documents d'urbanisme résulte d'une démarche volontaire, engagée et novatrice.

**La révision du PUD doit permettre:**

- **de maîtriser la croissance de la ville,**
- **d'intégrer les notions de Développement Durable.**

#### ➤ **Intégration du développement durable dans le PUD de DUMBÉA.**

En ce début de XXI<sup>e</sup> siècle, la mise en place d'un modèle de développement « durable », respectueux de l'environnement et des hommes est devenue une préoccupation majeure de la communauté mondiale. Aujourd'hui, c'est devenu un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification, comme l'illustrent l'ensemble des lois métropolitaines récentes portant sur l'urbanisme et l'environnement, qui placent le développement durable au cœur de la démarche de planification.

Dans ce contexte, l'enjeu pour la ville de DUMBÉA a été de s'imprégner et d'intégrer ces nouveaux processus de planification, de manière à adopter une démarche prospective et ainsi mettre en place un PUD innovant qui intègre en son cœur l'ensemble des aspects environnementaux du territoire de la ville de DUMBÉA.

### **Quelles innovations pour Dumbéa et quelle orientation poursuivie ?**

Afin de s'assurer de la bonne prise en compte des problématiques de développement durable, la ville de Dumbéa a privilégié l'Approche Environnementale de l'Urbanisme (AEU).

Dans cette perspective, les analyses, basées sur un état des lieux exhaustif de la commune, ont concerné :

- le milieu naturel et Grand paysage ;
- le milieu physique et à la gestion de l'eau ;
- l'accessibilité et aux déplacements ;
- les risques naturels.

Au travers de cette démarche prospective, le PUD de Dumbéa doit ainsi conduire à répondre aux équilibres complexes entre les enjeux environnementaux (la gestion des ressources, la protection et la restauration des milieux, la réduction des pollutions, la limitation des nuisances, la maîtrise des flux...), socio-économiques (l'attractivité pour les entreprises, l'amélioration du cadre de vie, la maîtrise des charges, la prévention des risques et l'exposition des populations, la connaissance des coûts... ), culturels et sociétaux (le choix d'implantation et l'acceptation des projets, l'élaboration concertée avec les différents acteurs, les droits et les devoirs des citoyens...) ou encore spatiaux (les contraintes d'occupation des sols, la réservation d'emprises foncières, la consommation d'espace public, l'intégration paysagère des équipements de proximité...).

**Durant la procédure de révision du PUD de Dumbéa, la notion de développement durable s'est donc déclinée au cœur de tous les thèmes développés, garantissant aux générations actuelles et futures un cadre de vie social et économique pérenne et respectueux de l'environnement.**

➤ **Concertation**

Une démarche participative volontaire a été engagée par la ville de Dumbéa au travers des points d'étapes et de validation auprès des instances concernées ou de la concertation publique sur le Projet de Ville Durable de Dumbéa, auprès de l'ensemble de la population, acteurs économiques, comités de quartiers.

**Cette démarche vise à apporter aux Dumbéens un projet partagé, sur lequel l'ensemble des acteurs et des populations concernées a été consulté.**

➤ **Quelles innovations dans la législation française et quelles applications locales?**

En Nouvelle-Calédonie, les prévisions et règles d'urbanisme au niveau communal s'expriment par des Plans d'Urbanisme Directeurs (PUD).

En France métropolitaine, l'intégration des principes de développement durable est devenu un des enjeux fondamentaux du renouveau de la planification, comme l'illustrent l'ensemble des lois métropolitaines récentes portant sur l'urbanisme et l'environnement, qui placent le développement durable au cœur de la démarche de planification (cf. loi Solidarité et Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000, etc....).

Bien que la loi SRU ne soit pas applicable sur le territoire Calédonien, et que le cadre juridique du PUD soit différent de celui du Plan Local d'Urbanisme (PLU), il a semblé pertinent pour la ville et la Province Sud de s'en inspirer de manière à mettre en place un outil de planification innovant, et ainsi, faciliter l'intégration du développement durable et des aspects environnementaux du territoire dans le nouveau PUD de DUMBÉA.

La procédure de révision du PUD de Dumbéa s'est également faite en articulation et dans le respect des orientations du Schéma de Cohérence de l'Agglomération du Grand Nouméa (SCAN). Cela relève également d'un engagement volontaire des communes membres car le SCAN, bien que validé en 2009, n'a pas de valeur juridique sur le territoire.

### 3- Historique du Plan d'Urbanisme Directeur de Dumbéa :

La procédure de révision des PUD en Province Sud est règlementée par les délibérations modifiées n° 74 du 10 et 11 mars 1959.

- Arrêté n° 81-587/CG du **24 Novembre 1981**, assujettissant la commune de Dumbéa à l'élaboration d'un Plan d'Urbanisme Directeur.
- Délibération n° 48-91 du conseil municipal de Dumbéa assujettissant la commune à l'établissement d'un Plan d'Urbanisme Directeur et à l'application de mesures de sauvegarde.
- Délibérations n° 13-94 du **6 janvier 1994** et 243-94/BAPS du **10 Août 1994**, relatives à l'élaboration du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Dumbéa.
- Délibérations n° 20-2003/ APS du **18 Juillet 2003** : approbation du PUD de Dumbéa. Cette approbation a pour conséquence de déléguer la compétence de l'instruction et du contrôle du droit des sols à la Ville de Dumbéa.
- Délibérations n° 2008/307 du **30 octobre 2008** proposant la mis en révision du PUD de Dumbéa, par vote du Conseil Municipal
- Délibérations n° 21-2009 / APS du **26 février 2009** de l'Assemblée de Province mettant en révision le PUD de Dumbéa Il est précisé que de part la complexité et la nécessité d'un remaniement complet du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de Dumbéa **la procédure de révision s'effectue dans les mêmes conditions d'élaboration que celles du document initial.**
- Délibération n°2011/230 du **18 août 2011** du conseil municipal de Dumbéa : Porter-à-connaissance des zones soumises à sursis à statuer suite à l'avancement de la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Dumbéa
- Délibération n°2011/298 du **06 octobre 2011** du conseil municipal de Dumbéa : Porter à connaissance du déroulement de la concertation publique préalable à la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Dumbéa
- Délibération n°2012/038 du **01<sup>er</sup> mars 2012** du conseil municipal de Dumbéa : Porter à connaissance du bilan de la concertation publique du plan d'urbanisme directeur de la Ville de Dumbéa
- Délibération n°15-2012/APS du 31 juillet 2012 de l'Assemblée de Province rendant public le plan d'urbanisme directeur de la Ville de Dumbéa.

## 4 – Le cadre juridique

Le Plan d'Urbanisme Directeur fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire.

### ➤ La composition légale du dossier de P.U.D.

Conformément à l'article 2 de la délibération modifiée n°74 des 10 et 11 mars 1959 :

*« Tout projet d'urbanisme ou d'aménagement fait l'objet d'un plan d'urbanisme directeur, régional ou local, détaillé, dont la forme et l'échelle seront déterminées par la décision de l'autorité compétente.*

*Ce plan comporte,*

#### ➤ d'une part :

- *la répartition du sol en zones suivant leur affectation ou leur destination ;*
- *le tracé des voies de communication principales et secondaires à conserver, à modifier ou à créer avec, dans ce cas, leur largeur et leurs caractéristiques ;*
- *les emplacements réservés aux principales installations d'intérêt général et aux espaces publics;*
- *l'indication des espaces boisés à maintenir ou à créer ;*
- *éventuellement les avants projets directeurs d'alimentation en eau et d'assainissement.*

#### ➤ d'autre part :

- *un règlement qui fixe les règles et servitudes relatives à l'utilisation du sol.*

*Ces servitudes peuvent, le cas échéant, comporter l'interdiction de construire.*

*Le règlement peut, dans certaines zones, interdire ou réglementer l'installation ou l'exploitation de nouveaux établissements industriels et l'extension des établissements existants.*

*Il contient l'indication de celles de ses dispositions auxquelles il peut être dérogé. »*

## ➤ Contenu du dossier de PUD de Dumbéa :

### 1 - **Un rapport de présentation**, lui-même composé de trois parties :

- **La première partie “Diagnostic”** rassemble les éléments de constat de l'état actuel, de l'analyse de l'évolution et des tendances liées à l'urbanisation et au développement de la commune.

Le diagnostic est la base de réflexion de l'ensemble du projet d'urbanisme et de développement de la ville. Il se compose de deux grandes phases d'analyse complémentaires que sont :

1- Un diagnostic territorial : il aborde les aspects environnementaux, urbains et paysagers pour apporter une vision globale du territoire, des équilibres ou déséquilibres qui le composent, des dynamiques qui s'y déroulent, du contexte de grand territoire dans lequel il s'insère.

2- Un diagnostic sectoriel et ses orientations d'aménagement. Plus précis, il traite des problématiques à l'échelle des secteurs identifiés comme prioritaires et/ou stratégiques.

Cette vision à différentes échelles territoriales permet une analyse à la fois globale et détaillée, thématique et transversale, pour répondre au mieux aux exigences de développement de la ville de Dumbéa.

- **La deuxième partie “Projet de Ville Durable”** expose les souhaits de développement de la commune au regard des perspectives d'évolution dans le cadre défini par les élus.

- **La troisième partie “Dispositions réglementaires du Plan d'Urbanisme Directeur”** explique comment seront pris en compte ces objectifs par les outils et les moyens dont disposera le Plan d'Urbanisme Directeur (règlement, zonage,...).

### 2 - **Un règlement**

### 3 - **Des documents graphiques (cartographiques)**

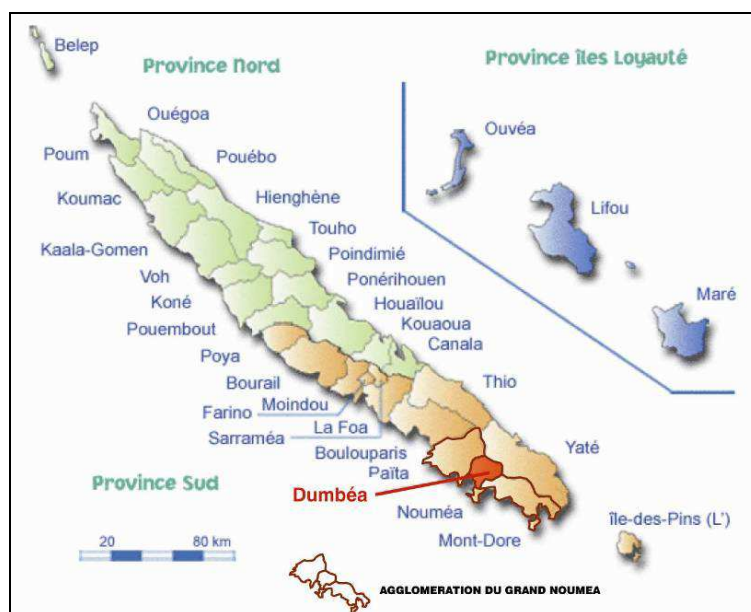
### 4 - **Des annexes et servitudes**

- Annexe 1. Description des limites
- Annexe 2. Cahier des prescriptions et recommandations architecturales (CPRA)
- Annexe 3. Cartes géologiques et géotechniques de zones affectées par les mouvements de terrain
- Annexe 4. Cartes des zones inondables
- Annexe 5. Cartes des zones potentiellement inondables
- Annexe 6. Cartes de synthèse des schémas directeurs d'assainissement et eau potable Nord et Sud
- Annexe 7. Carte de mise en œuvre des typologies de dispositifs d'assainissement autonome
- Annexe 8. Cartes des zones de forte pente
- Annexe 9. Périmètres des zones d'aménagement concerté (ZACs)

## **PARTIE I – DIAGNOSTIC TERRITORIAL**



## I.1. Situation géographique et contexte historique



Localisation de la Commune de Dumbéa (Source : ISEE DI3T,, ATHANOR)



Cartographie de la commune de Dumbéa (Source : DAVAR, D'ITTT, ISEE, SMAI).

### ***1.1.1 Données de cadrage sur la commune de Dumbéa***

- Un territoire communal de près de 255 km<sup>2</sup>, soit 15,5 % de la superficie du Grand Nouméa et 4 % de celle de la Province Sud,
- 80% du territoire communal composé d'espaces naturels non urbanisés,
- Un relief marqué partant de la zone maritime pour culminer à 1250m dans le massif de la Montagne des Sources,
- Un milieu naturel riche et varié et un réseau hydrographique dense,
- Une commune au centre de l'agglomération du Grand Nouméa notamment par son centre urbain en continuité avec les communes de Nouméa et du Mont Dore,
- Une évolution constante de la population depuis 1996, atteignant près de 25 000 habitants en 2010 (source : ISEE recensement 2009).

### ***1.1.2 Historique***

Au début de la colonisation de nombreuses tribus vivaient dans le sud de la Grande Terre, y compris à Dumbéa. Aujourd'hui encore, de nombreux lieux dits de la commune sont désignés d'après leurs dénominations kanakes. Il s'agit notamment de *Nimba* qui signifie « lieu du peuple », *Tonghoué* : « au-dessus de la montagne », *Koghi* : « chapeau » ou encore *Koé* : « sauterelle », et enfin *Kouvelé* : « le champ d'ignames » (*sources : M. Gabriel Païta de l'aire coutumière Djubéa-Kaponé*). Ces signes identitaires et notamment la toponymie de ces quartiers et lieux doivent être conservés et favorisés dans le cadre du développement durable et urbain de la commune.

Depuis lors, l'histoire de Dumbéa s'est calquée sur celle de la Nouvelle-Calédonie au travers du développement de l'agriculture et de la mine.

Cela sera particulièrement visible avec notamment les plantations de cannes à sucre qui se sont développées sur Dumbéa. La commune fût ainsi tout d'abord convoitée pour son potentiel agricole, à proximité immédiate de la capitale nouméenne. La 1<sup>ère</sup> usine de canne à sucre voit ainsi le jour, dès 1865, dans le secteur de Koé, qui garde encore aujourd'hui certains vestiges bien vivants de cette période, avec notamment « La Rhumerie de Dumbéa » - ancienne auberge actuellement en cours rénovation.

Les événements marquants de l'histoire calédonienne se succèdent ensuite avec les découvertes de Jules Garnier en 1864 : le charbon sur les Monts-Koghis, puis le nickel sur les rives de la Haute-Dumbéa - source du développement économique du territoire depuis lors.

A son apogée économique et minière, Dumbéa s'est dotée d'un petit train, reliant Nouméa en 40 minutes dès 1904, puis Païta en 1914, et qui permet ainsi de faire le trajet Nouméa-Païta en une heure et quart.

Avec ses ressources en eau de qualité alliées à un débit de la rivière nettement supérieur aux autres cours d'eau environnants, Dumbéa a ensuite été convoitée pour cette richesse, afin notamment de faire face au problème d'alimentation en eau de la capitale Nouméenne. Un premier barrage a ainsi été édifié en 1893 afin d'alimenter Nouméa, puis un second voit le jour en 1951, sur le cours moyen de la Dumbéa. Ce second barrage sera ensuite surélevé en 1972 afin d'accroître sa capacité de retenue et répondre ainsi à l'évolution démographique de la capitale.

Enfin, la commune a connu un bouleversement majeur dans les années 1940, avec la présence américaine durant la guerre du Pacifique et la seconde guerre mondiale.

Après cette époque, Nouméa a de nouveau fait l'objet de toutes les convoitises et de tous les investissements économiques, et Dumbéa s'est alors recentrée sur ses potentialités propres, à savoir l'agriculture et l'élevage en tant que « ceinture verte » de l'agglomération nouméenne naissante.

En 1954, la commune de Dumbéa ne comptait que 200 habitants pour une quarantaine d'habitations principales recensées, disséminées sur tout son territoire avec une large majorité de propriétés agricoles.

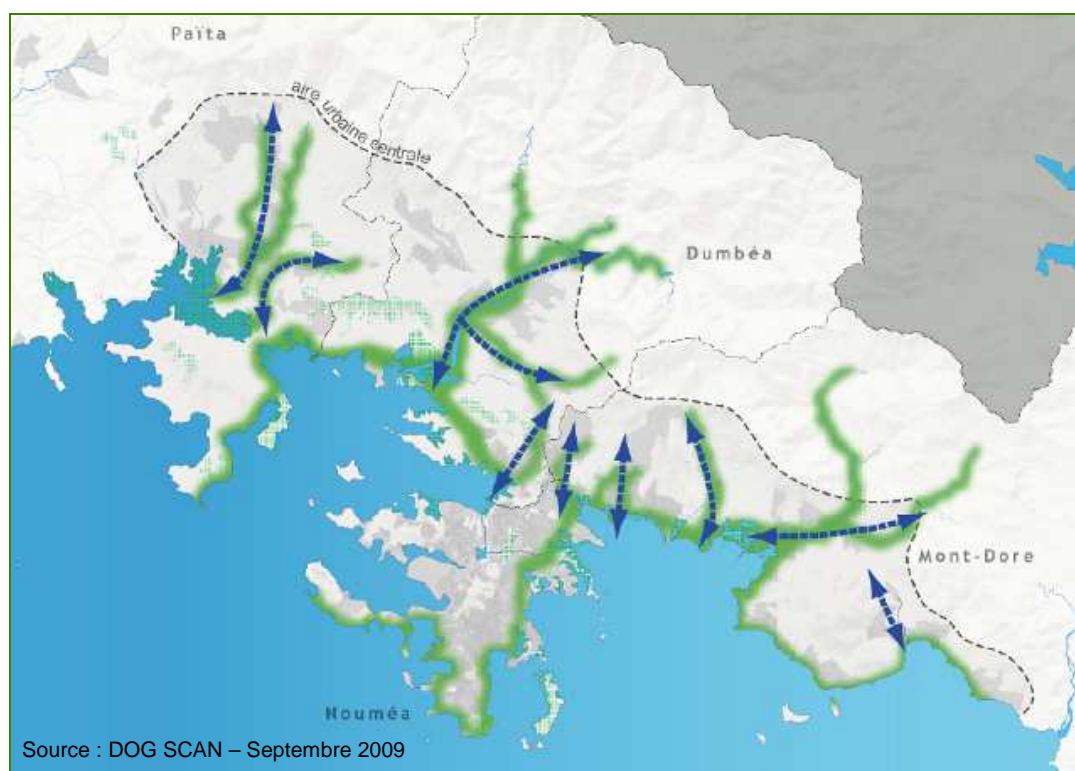
En 2009, elle comptait près de 25 000 habitants, en progression constante de plus de 8% par an depuis 2004, soit un niveau trois fois supérieur à la moyenne calédonienne.

De nouveaux enjeux se dessinent donc et conduiront inéluctablement à une véritable métamorphose urbaine de la commune actuelle.

## I.2. Grand paysage et milieu naturel

### I.2.1. Le grand paysage

L'analyse des paysages et milieux naturels passe d'abord par une vision à l'échelle de l'agglomération. Dumbéa se présente alors comme un espace central, tant au niveau de l'armature urbaine que des grandes composantes naturelles. Une continuité urbaine se dessine sur le littoral de l'agglomération, effaçant les limites communales de Nouméa, du Mont Dore et de Dumbéa à l'extrémité Sud de la commune.



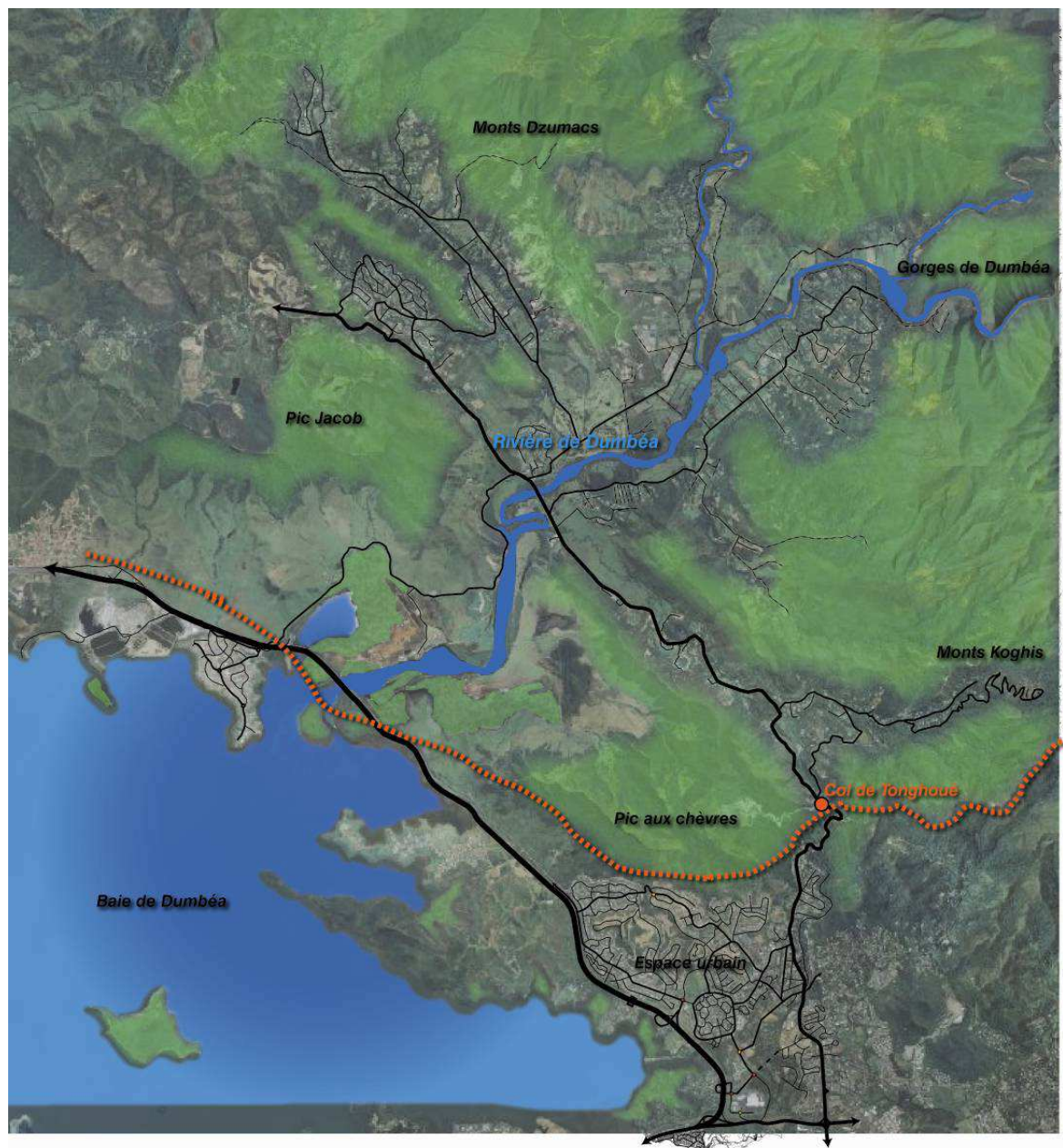
*La trame Verte et Bleue du Grand Nouméa (Source : DOG SCAN).*

Le Schéma de Cohérence de l'Agglomération Nouméenne (SCAN) décline ces grandes composantes naturelles en trame verte et bleue. Les rivières de la Dumbéa et de la Tonghoué, les grandes vallées alluviales et la façade littorale y figurent notamment.



### I.2.1-1 Trame Verte et Bleue

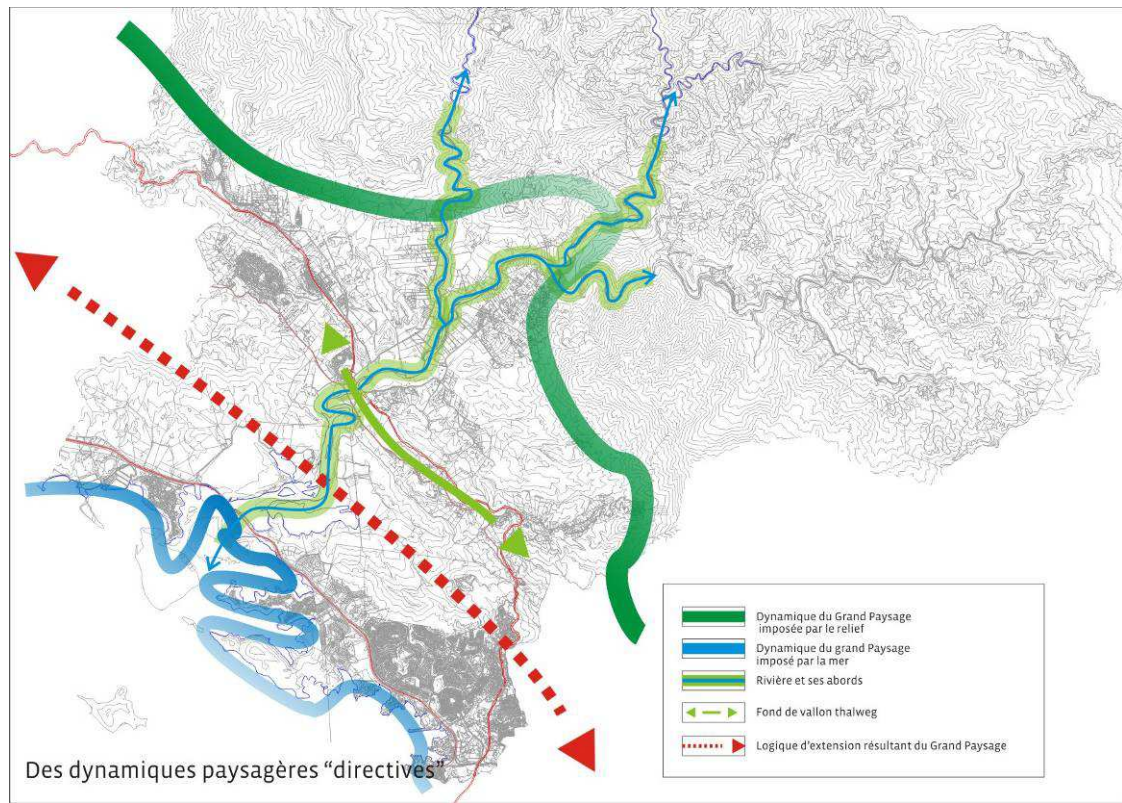
L'importance des zones naturelles, qui représentent plus de 80% du territoire de la commune, permet de définir simplement les grands paysages. Ce grand paysage a fortement impacté l'urbanisation, historiquement installée autour de la rivière et des plaines alluviales et qui s'est ensuite développée au gré des contraintes naturelles, conduisant à une image de « hameaux » sans connexion urbaine.



*Cartographie des zones naturelles et urbanisées de la commune (source : ATHANOR)*

Le territoire communal se caractérise par :

- Une "**ceinture verte**" au Nord : constituée par un relief fortement marqué et un environnement naturel très riche et pour partie préservé. Débutant dès le Pic aux Chèvres pour rejoindre la réserve naturelle intégrale de la Montagne des Sources, il s'agit d'un vaste ensemble naturel protégé et inhabité ;
- une "**ceinture bleue**" au Sud : constituée par le littoral de la baie de Dumbéa ;
- la rivière de la Dumbéa qui fait la jonction entre les deux entités précédentes, depuis les vallées rurales de la Chaîne jusqu'à son embouchure.



*Cartographie des composantes paysagères de la commune (source : ATHANOR).*



### **I.2.1-2 La Chaîne**

Le relief marqué de la commune offre des perspectives visuelles au travers de vallées et de lignes de crêtes. Leur conservation et mise en valeur participe grandement à la qualité des paysages et à la perception des espaces naturels et ruraux.



*Carte : Relief de la commune (source : GEOREP).*

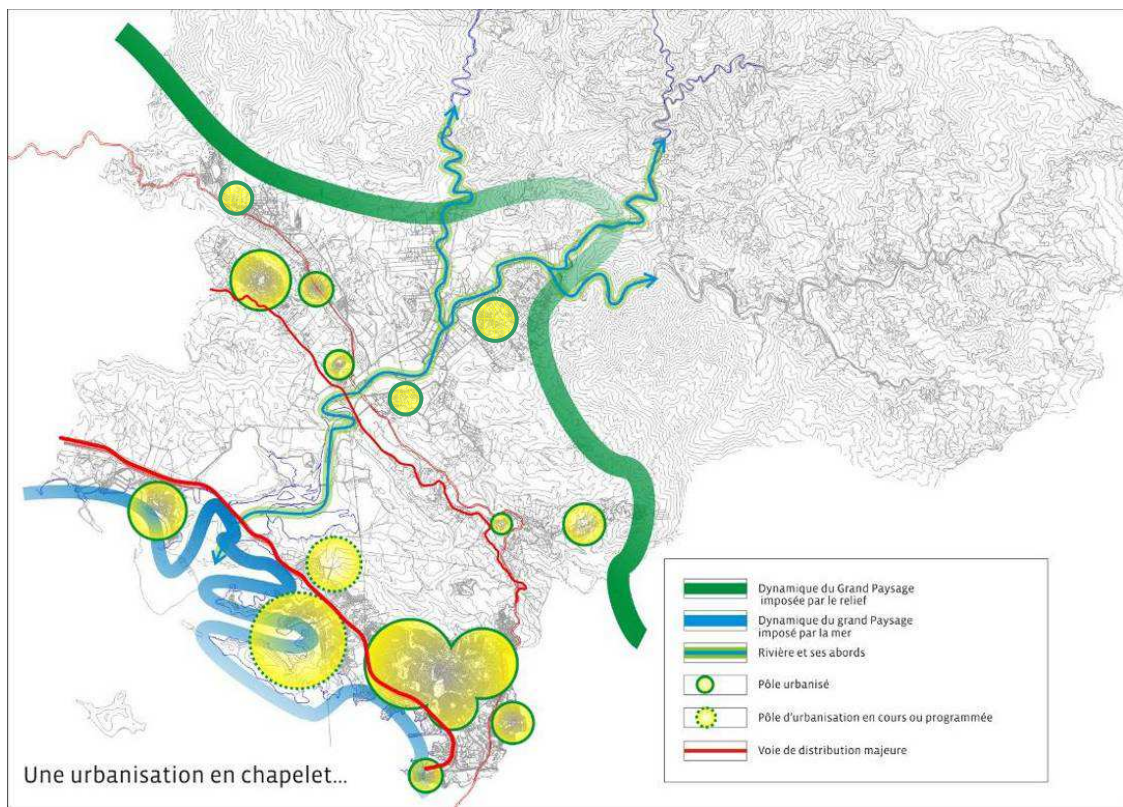
### **I.2.1-3 Le littoral**

Malgré une façade littorale de près de 40 km, l'absence actuelle d'ouverture sur la mer persiste.

#### I.2.1-4 Synthèse de l'impact du grand paysage

Le Grand paysage a fortement contraint l'urbanisation sur le territoire de la commune, conduisant à des « hameaux » isolés.

Aujourd'hui encore, le passage du col de Tonghoué marque la limite des zones urbaines de Dumbéa et de l'agglomération avec le nord rural de la commune.



Carte : Urbanisation et grand paysage (source : ATHANOR)

Le PUD devra remédier à ce morcellement du territoire en apportant une cohérence d'ensemble, en harmonie avec le Grand Paysage.



### ***1.2.2. Milieux naturels***

Dumbéa se présente comme **une commune aux visages multiples et aux équilibres fragiles**.

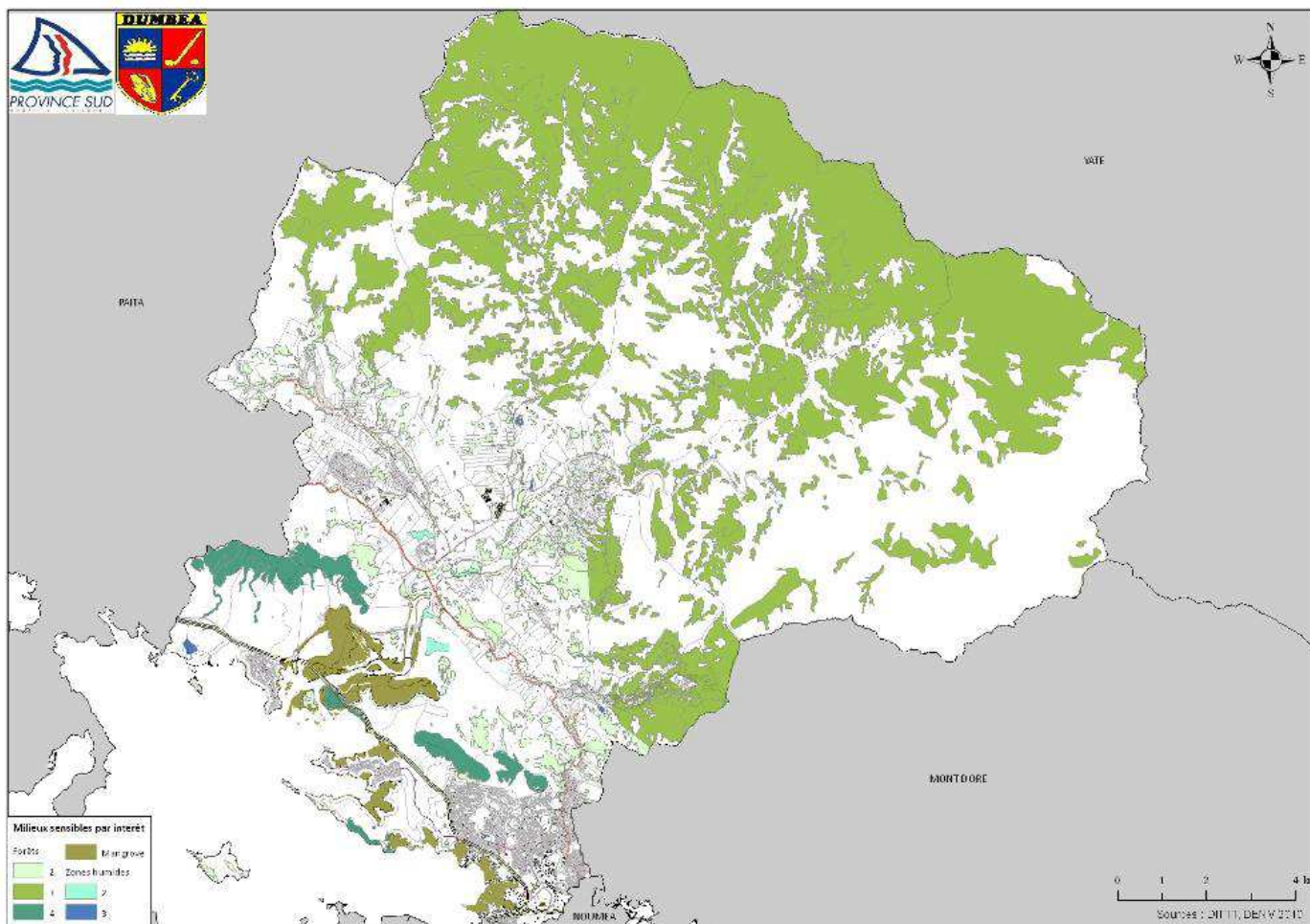
**Aujourd'hui, seul 6,7% du territoire communal est urbanisé**; par comparaison, ce ratio est de 75,8% pour Nouméa. Le territoire naturel représente plus de 23 000 ha.

Par ailleurs au-delà de l'approche quantitative, l'intérêt d'un traitement qualitatif s'impose au regard de la richesse des milieux naturels recensés. Certains écosystèmes ont déjà été identifiés et règlementés par le code de l'environnement pour leur valeur patrimoniale tels que :

- La forêt dense humide, très présente sur la commune et surtout sur le massif de Koghis et les Dzumacs. Ce milieu est extrêmement précieux avec un taux d'endémisme de l'ordre de 82% pour la flore ;
- Le maquis minier présente lui aussi un taux d'endémisme record avec 88% des espèces de la flore uniques au territoire ;
- La forêt sèche est présente sur le littoral de la baie de Koutio, aux abords de la Baie de Taa et de l'estuaire de la Dumbéa. Elle recouvre aujourd'hui près de 84,3 hectares des terres communales ;
- Les mangroves couvrent une surface de 335 hectares sur le littoral dumbéen (près de 15% de la surface de mangroves du Grand Nouméa). Depuis le milieu des années 60, près de 300 hectares ont été détruits sur l'agglomération, soit 12% de leur surface originelle ;
- La rivière Dumbéa présente une grande richesse d'espèces piscicoles ;
- La baie de Dumbéa est également identifiée comme un lieu d'intérêt biologique de la bande côtière de l'agglomération ;
- Le lagon, les récifs et îlets au droit de Dumbéa sont reconnus comme de valeur régionale, de 2<sup>ème</sup> rang derrière le grand lagon Sud reconnu en tant que valeur biologique d'intérêt international.

Le recensement des espaces sensibles de Dumbéa est bien connu, ce qui favorise sa préservation ; en revanche, les usages dans ces milieux, le contrôle des pratiques, la gestion des milieux, etc. restent quant à eux à organiser.

La protection de ces espaces s'impose et nécessite un gel des constructions privées.



*Carte : Milieux naturels soumis au Code de l'environnement classés par intérêt (source : DITTT, DENV)*

**Valeur et nature du classement :**

**Indice 0 :** sans priorité de conservation (plantations vergers, etc.)

**Indice 1 :** milieu de faible importance pour la conservation de la biodiversité (espèces communes, milieux fortement dégradés)

**Indice 2 :** milieu d'intérêt important pour la conservation de la biodiversité (espèces endémiques, potentiel d'évolution positive)

**Indice 3 :** milieu naturel essentiel à la préservation de la biodiversité (milieux peu dégradés ou anthropisés, milieux rares ou originaux, ...)

**Indice 4 :** milieu exceptionnel identifié et cartographié (La mangrove est systématiquement indiquée 4).

***Dumbéa est une commune duale, à la fois urbaine et inscrite dans un contexte naturel riche. Organiser les liens entre ces espaces, protéger et mettre en valeur les paysages et espaces naturels sont des problématiques essentielles qui trouvent un écho au travers des orientations du nouveau PUD de Dumbéa.***

## I.3. Formes urbaines

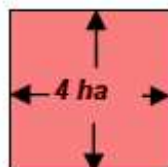
### I.3.1 Des densités contrastées

La densité de population de Dumbéa est de 62,7 habitants par km<sup>2</sup>, ce qui représente la deuxième densité la plus importante du territoire. Néanmoins, les 2/3 de la population résident en continuité des zones urbaines de Nouméa, en amont du col de Tonghoué tandis que le tiers restant se répartit sur l'ensemble des autres secteurs.

Les densités résidentielles sur Dumbéa font ainsi apparaître d'importants écarts avec des variations allant de 200 logements individuels à 6 logements pour 4 hectares.

**Aperçu des écarts de densités résidentielles sur la base de 4 hectares.**

(Source : ATHANOR)



Lot. Mayet-Casteljau (Les Koghis)



Lot. Secal (Koutio)



Lot. Katiramona centre



Parcelles Haute Couvelée



Lot. Coll. Jacarandas (Koutio)



Lot. Pointe à la Luzerne (Katiramona)



Les hauts de Koé (plaine de Koé)



Lot. Les Erudits (Koutio)



Lot. Les Hauts de Nondoué (Nondoué)



La Couvelée



Lot. Coll. Jacarandas 2 (Koutio)



Val Fleuri



La Pépinière (RT1)



Trois catégories de densité peuvent être différenciées :

- les quartiers de forte densité : (plus de 50 logements/ha) regroupant le secteur du Centre Urbain/Koutio/FSH, la ZAC de Dumbéa sur Mer, la ZAC PANDA, Katiramona et le lotissement de Nakutakoin,

Les quartiers de densité moyenne : (près de 20 logements/ha) regroupant les secteurs des Koghis/RT1, de Koé, Val Fleuri et Val Suzon ;

les quartiers de densité faible à très faible : (moins de 5 logements/ha) regroupant les secteurs de la Couvelée, Nakutakoin Nord et la plaine Adam.

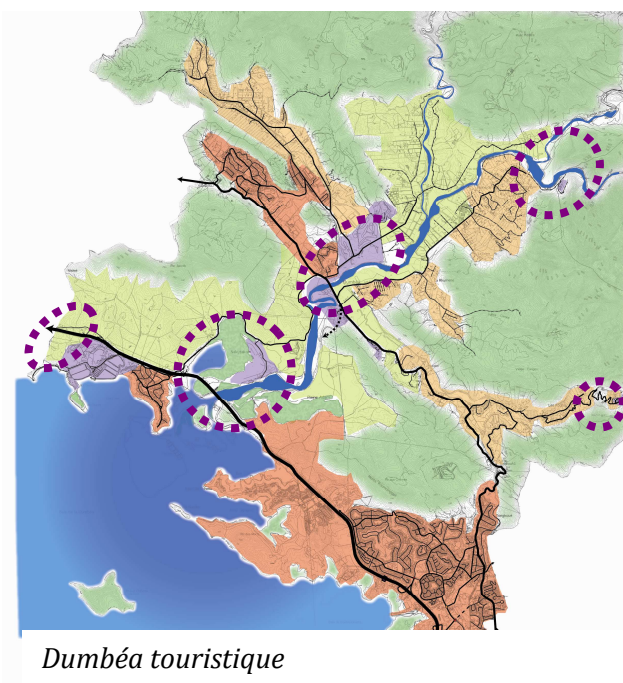
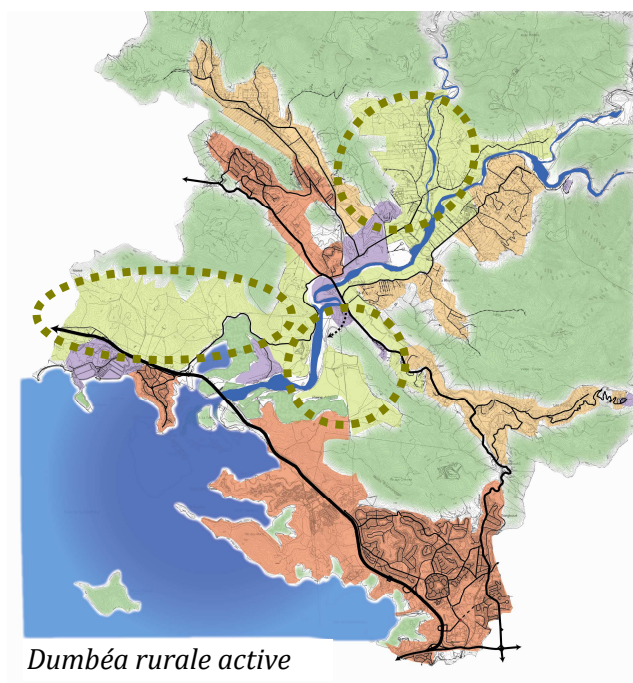
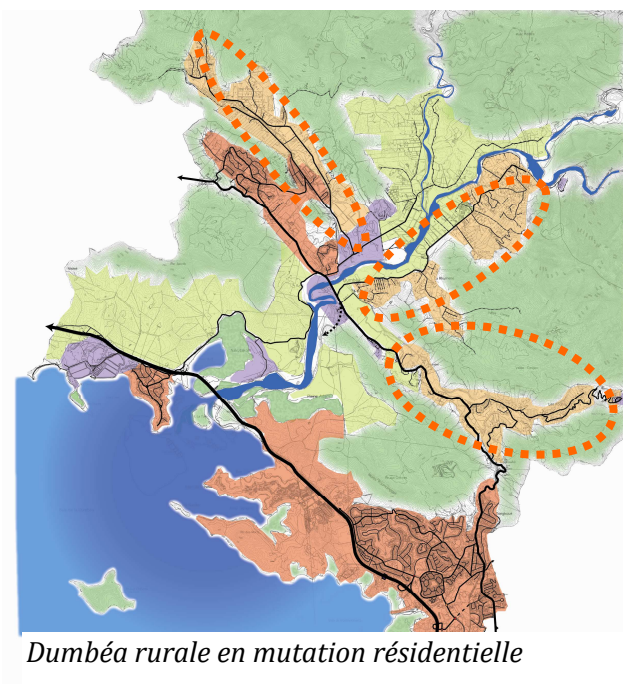
A l'intérieur de ces secteurs, il est important de noter que la disparité reste forte. Ainsi, sur le secteur de Katiramona, les opérations de lotissements réalisées vont de 8 à 12 logements/ha à 0.2 logements/ha avec une taille moyenne des parcelles variant de 1000 m<sup>2</sup> à 50 000 m<sup>2</sup>.



### ***1.3.2 Des formes urbaines spécifiques***

De manière générale, le front de mer et le Sud de la commune sont densément peuplés, tandis que le Nord, les plaines et les vallées de la Dumbéa sont des secteurs initialement ruraux et aujourd'hui soumis à une forte pression foncière.

Dans une vision synthétique, les densités et formes urbaines de la commune de Dumbéa peuvent être présentées comme suit :



*Cartographie : répartition des formes urbaines sur la commune (source : ATHANOR)*

### 1.3.3 Opérations programmées

Plus de la moitié des projets d'agglomération du Grand Nouméa envisagés en 2009 (52%) sont programmées sur la commune de Dumbéa. C'est bien entendu les projets de ZAC qui pèsent sur ces données ; mais il faut également tenir compte des opérations de lotissements qui continuent de croître sur Koutio et Auteuil.

Ces projets vont considérablement bouleverser les équilibres communaux et en premier lieu, les densités urbaines. Les études menées par l'agglomération prévoient des écarts de densité passant de 0,9 logements/ha actuellement à près de 13,5 logements/ha sur certains quartiers. L'importante part d'ensembles collectifs projetés contribue fortement à cette densification.

LES DENSITES DE LOGEMENTS ET DE POPULATION

Communes	Espace urbanisé ha <sup>1</sup>	logements 2004	Densité Logts/ha	Population 2004	Densité Pop/ha
Païta	3 220	2 950	0,9	12 062	3,75
Dumbéa	1 720	4 700	2,7	18 602	10,8
Nouméa	3 715	29 500	7,9	91 386	24,6
Mont-Dore	2 910	6 350	2,1	24 195	8,3
Grand Nouméa	11 415	43 500	3,8	146 245	12,8

1. L'espace urbanisé est calculé par l'addition des zones U des PUD des 4 communes

Tableau : Densité de logements et de population (Source : SCAN, 2009).

### 1.3.4 Echelle sectorielle

A partir de l'analyse des densités résidentielles et formes urbaines de la commune, il est possible de déterminer quatre grandes typologies d'occupation du sol :

- des secteurs urbains,
- des secteurs ruraux et résidentiels,
- des secteurs d'activités agricoles,
- des secteurs de grands équipements et grandes activités économiques.

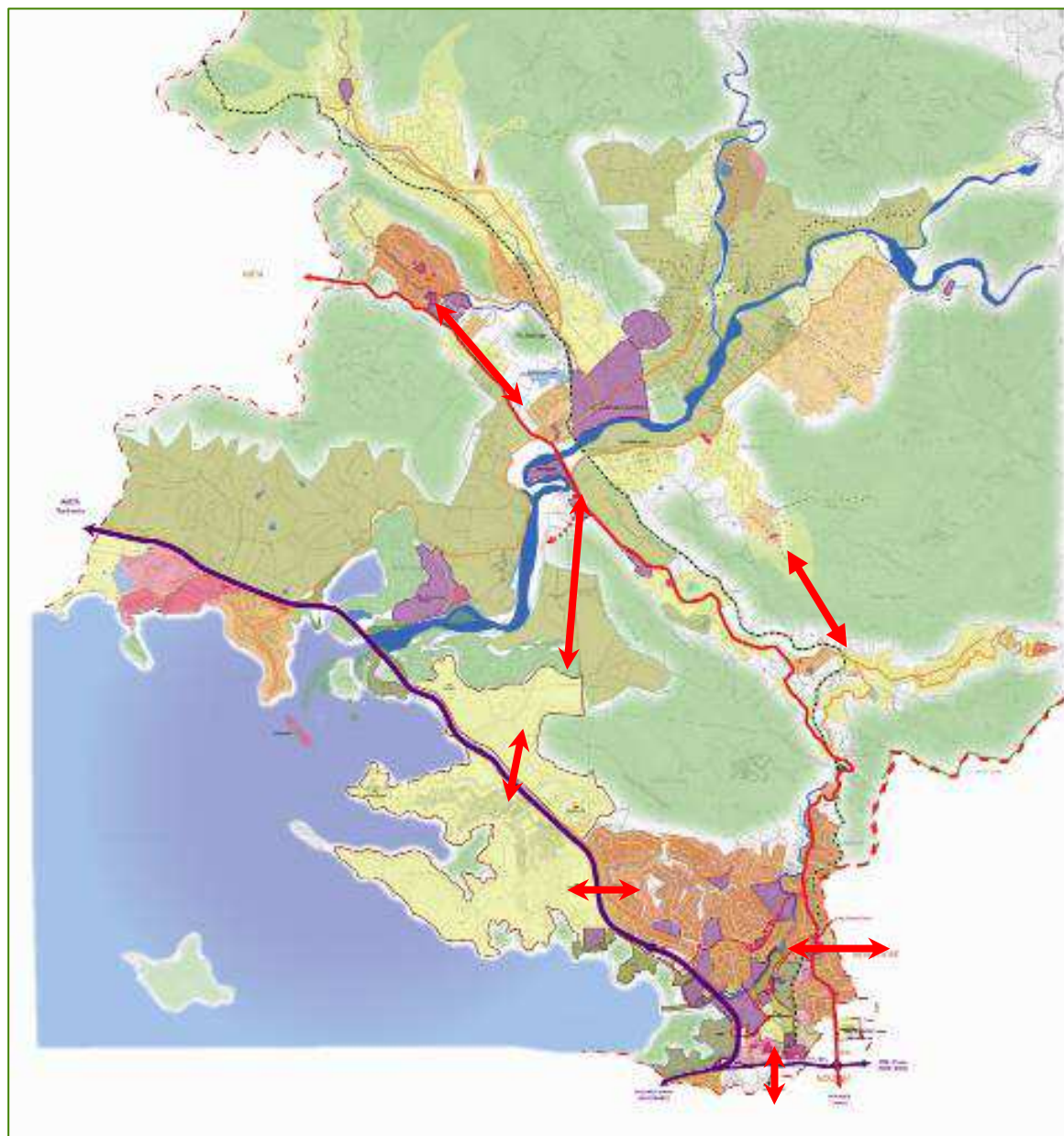
Chacun dispose de potentialités de développement spécifiques en fonction de leur localisation géographique.

Le morcellement des parcelles rurales est une tendance croissante qu'il convient de limiter pour protéger l'économie rurale de Dumbéa, les paysages et les milieux naturels.

Le développement urbain doit être organisé et limité pour créer une centralité et maîtriser la densification des secteurs non urbains.

L'urbanisation a tendance à s'affranchir des contraintes naturelles : risques d'inondation, terrassement et constructions dans les fortes pentes, mitage de l'espace et constructions dans des périmètres qui n'autorisent pas ces constructions. Le PUD devra s'attacher à réglementer ces usages.

**Les formes urbaines de la commune de Dumbéa se différencient en quatre grandes typologies d'occupation du sol, induisant des potentialités de développement spécifiques.**



#### Légende

- Tissu résidentiel urbain dense
- Tissu rural et résidentiel
- Activités rurales
- Périmètre de ZAC
- Squats
- Équipements (sportifs, scolaires et culturels)
- Activités économiques
- Hiérarchisation de la voirie

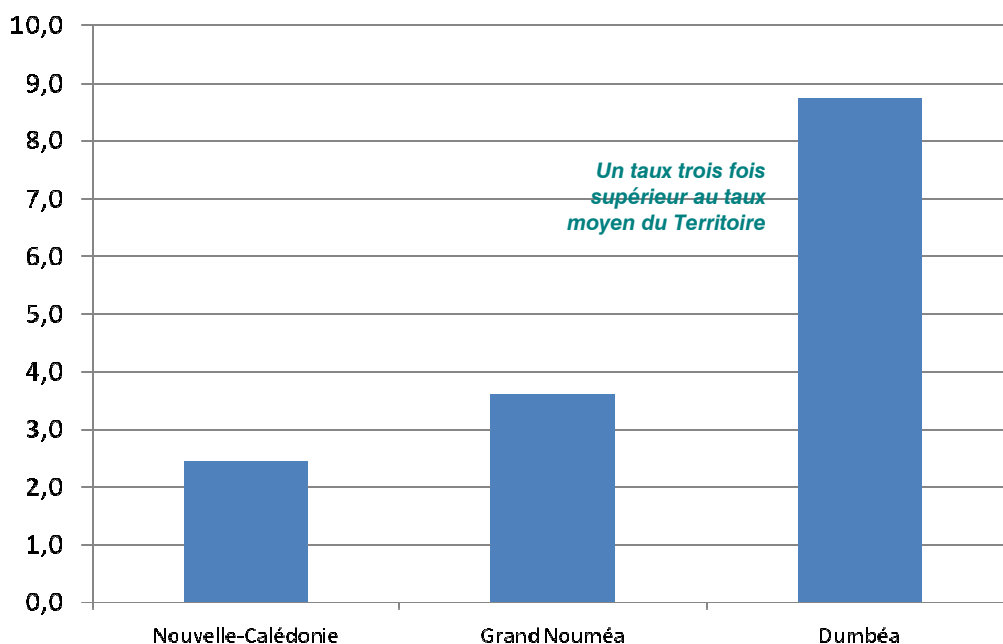
Logique de développement et de jonction entre les polarités existantes

Carte : Synthèse des orientations du développement urbain (Source : ATHANOR).

## I.4. Démographie

**Après une rapide évolution de la population calédonienne** durant les années 1965 à 1976, correspondant au boom du nickel, le taux d'évolution annuel s'est stabilisé autour de 1,72% par an pour atteindre **245 580 habitants en 2009**.

Sur la même période, l'évolution de la population dumbéenne se caractérise par un taux de croissance annuel plus fort. En effet, en 2009, la population Dumbéenne est de 24 103 habitants. Depuis 1956, le taux d'évolution annuel de la population atteint plus de 8%.



Graphique : Taux d'évolution annuel de la population (%) entre 1956 et 2009 (Source : ISEE, 2009)

L'accroissement déjà tout à fait conséquent de la population de Dumbéa va s'accompagner d'une **nouvelle vague de peuplement liée au développement de grands projets sur la commune** (notamment les Zones d'Aménagement Concerté du Centre Urbain de Koutio, PANDA et Dumbéa sur Mer, dont les premiers habitants sont déjà installés). D'ici 2025, ce sont **près de 20 000 habitants supplémentaires** qui s'installeront sur ces périmètres.

Une véritable métamorphose va donc s'opérer sur le sud de la commune de Dumbéa entraînant un doublement de la population actuelle. L'ampleur de ces opérations - inédites en Nouvelle-Calédonie - nécessite une réelle prise en considération des enjeux urbains qui en découlent.



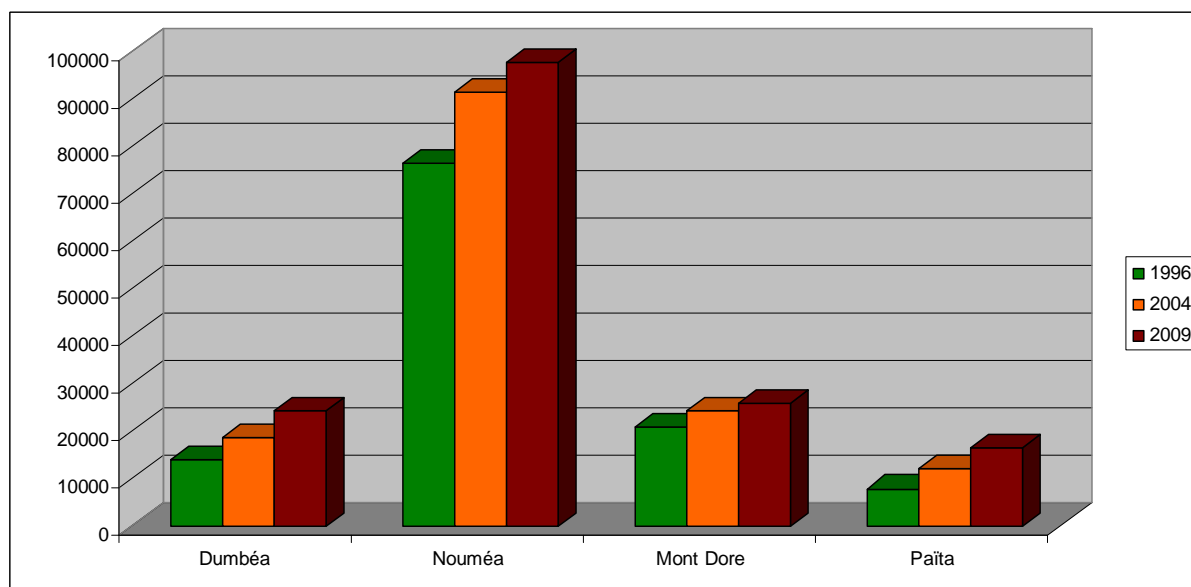
## ***1.4.1. Croissance de la population***

### **I.4.1-1 Dumbéa dans l'agglomération du Grand Nouméa**

L'agglomération du Grand Nouméa se situe dans un contexte de croissance démographique important et continu. Bien que Nouméa ait un poids beaucoup plus important en terme de population, celui-ci est en net diminution au profit des communes périphériques et principalement de celle de Dumbéa.

Ainsi, depuis 1986, le flux des migrations résidentielles du Grand Nouméa se fait largement au profit des communes périphériques. Cette tendance traduit la situation tendue du marché du logement sur Nouméa et la poussée résidentielle qui en résulte sur les communes périphériques.

La proportion croissante d'habitants du Grand Nouméa résidant sur la commune témoigne de la place grandissante occupée par Dumbéa dans l'agglomération



*Graphique : Evolution de la population de l'agglomération du Grand Nouméa entre 1996 et 2009  
(source : ISEE, 2009))*

L'augmentation de la population dumbéenne est le résultat de deux facteurs combinés : un solde naturel positif (nombre de naissances supérieur au nombre de décès depuis 1996) couplé à un solde migratoire également positif.

Avec le poids des projets attendus sur la commune, cette tendance va se poursuivre et même s'accélérer dans les années à venir.

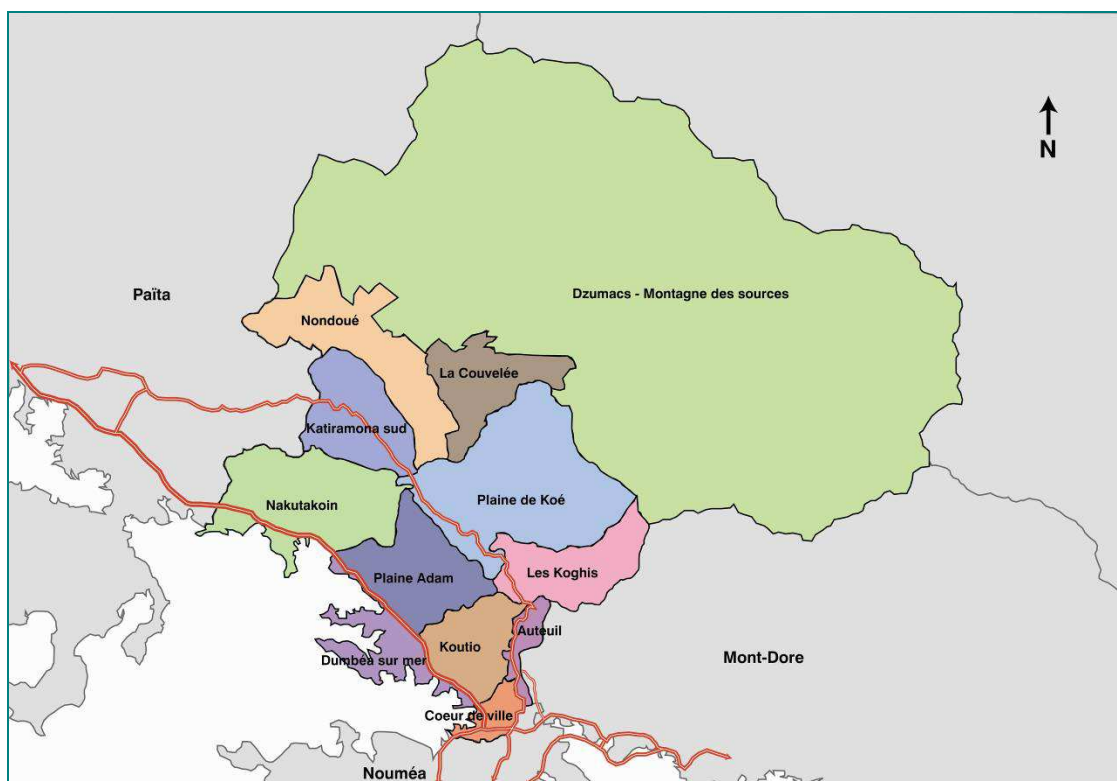
### I.4.1-2 Des évolutions infra-communales contrastées

Il faut néanmoins préciser qu'à l'échelle de la commune, cette répartition est inégale avec une forte concentration de population sur le sud de la commune, en continuité de Nouméa et des zones densément peuplées de l'agglomération.

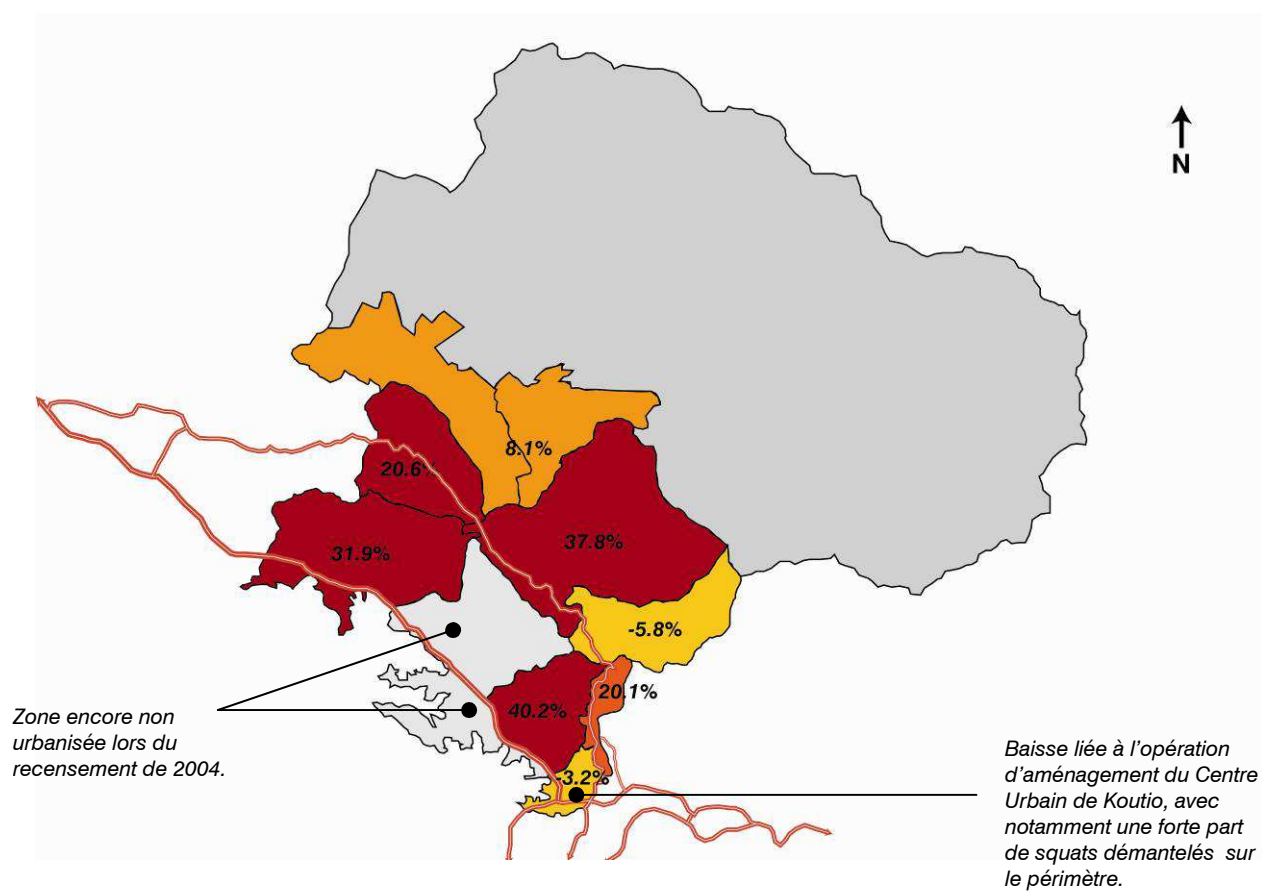
En effet, avec le développement du Grand Nouméa, le barycentre de l'agglomération tend à se déplacer vers les quartiers sud de Dumbéa comme le confirme l'apparition d'une « **conurbation intercommunale** » reliant Mont Dore, Nouméa et Dumbéa.



Carte : Conurbation intercommunale (Source : DOG SCAN, 2009)



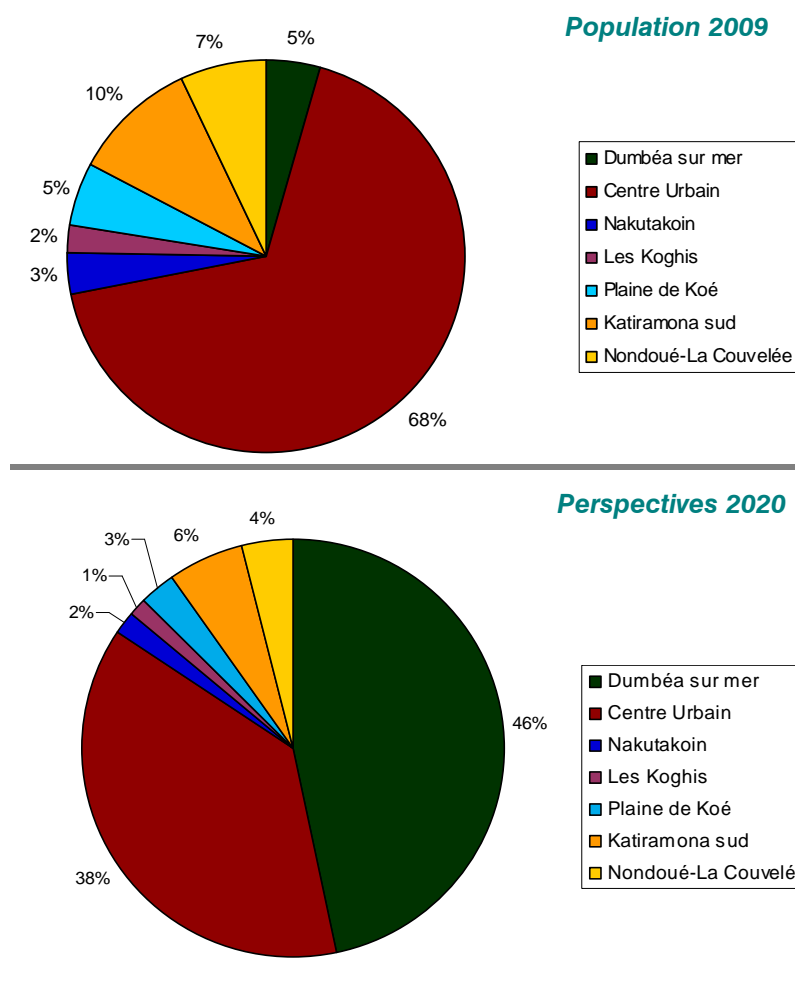
Carte : Découpage des quartiers selon la population (Source : ISEE, 2009)



Carte : évolution de la population par quartier entre 2004 et 2009 (Source : ISEE, 2009)

Le développement considérable du secteur sud impose de considérer Dumbéa comme une ville centre dynamique, dans un contexte urbain dense. Il s'agit là d'une évolution opposée à la vision anciennement périphérique, de type « ville dortoir » et uniquement rurale de Dumbéa - qui continue par ailleurs d'exister au-delà de cette polarité.

Le Nord de la commune est lui aussi fortement soumis à la croissance de l'agglomération avec une poussée résidentielle qu'il convient d'accompagner tout en préservant l'identité rurale et naturelle fortement marquée de ces espaces.



Graphique : Répartition de la population selon les quartiers (source : ISEE, 2009)

**Sur le plan démographique, Dumbéa c'est :**

- \* une croissance plus rapide que toutes les autres communes de l'agglomération ;
- \* 30% de population nouvelle entre 2004 et 2009, inégalement répartie entre le Sud urbain et le Nord rural ;
- \* un doublement escompté de la population d'ici 2025, atteignant à cet horizon 50 000 habitants, soit la seconde commune de Nouvelle Calédonie.

## ***I.4.2. Typologie de la population***

### **I.4.2-1 Forte proportion de jeunes**

Suivant la tendance observée à l'échelle du territoire de la Nouvelle Calédonie et de la Province Sud, **la population de Dumbéa se caractérise par sa jeunesse** avec 36% de la population ayant moins de 20 ans.

La moyenne d'âge sur la commune est de 29.7 ans avec seulement 3,5% de la population âgée de 70 ans et plus.

La ville de Dumbéa compte près de 4 000 jeunes (tranche 15 - 24 ans) en 2009, soit 16,6% de la population.

La jeunesse de la population s'explique principalement par l'arrivée massive de **nouveaux habitants et les phénomènes de décohabitation** liés à la croissance du nombre de logements. Parallèlement, la tendance au **vieillissement de la population est plus liée au vieillissement normal des habitants arrivés dans les années 70** qu'à une arrivée de personnes âgées sur Dumbéa.

Le vieillissement attendu sur Dumbéa est plus important que sur les autres communes de l'agglomération. La situation n'est cependant pas homogène au sein même de la ville.

Au niveau communal, on retrouve en termes d'effectifs, un nombre plus important de jeunes sur les quartiers du centre urbain (42% de moins de 20 ans pour le Cœur de Ville contre 2,1% de la population totale pour les 70 ans et plus). A l'inverse, c'est sur le quartier Les Koghis que la part des moins de 20 ans est la plus faible dans la population (26,6% en 2009), et celle des personnes âgées est plus importante.

En terme de répartition par sexe, la population de Dumbéa se rapproche de celle de la Province Sud avec une proportion d'hommes légèrement plus forte (50.9% contre 49.1%).

### I.4.2-2 Composition des ménages

Le nombre moyen de personnes par ménage sur Dumbéa est supérieur à celui constaté à l'échelle du territoire ou de la Province Sud. En effet, en 2009, on recense, en moyenne, 3,72 personnes par ménage sur Dumbéa contre 3,16 sur Grand Nouméa et 3,31 sur la Nouvelle Calédonie.

Cependant la taille moyenne des ménages a tendance à diminuer notamment au regard du poids croissant des familles monoparentales et à l'arrivée de populations jeunes sur la commune.

Ainsi, en 2009, Dumbéa compte 3 153 familles avec enfants soit +44% d'augmentation depuis 1996. Sur ces 3 153 familles, 15% environ sont de type monoparentales en 2009, un ratio relativement stable depuis 1996.

La majorité des familles (40%) se concentre sur le quartier de Koutio.

#### ***La population Dumbéenne se caractérise par :***

*\* Une moyenne d'âge jeune (autour de 30 ans) mais avec une légère tendance au vieillissement depuis 2004 ;*

*\* Une répartition spatiale inégale avec la majorité des jeunes et des familles résidant dans le sud de la commune,*

*\* Une moyenne de 3,72 personnes par ménage, avec une tendance à la baisse pour se rapprocher de la moyenne de l'agglomération.*

### I.4.3. Logement

#### I.4.3-1 Une forte poussée résidentielle

En 2009, Dumbéa compte 6 880 logements, soit 1 746 logements de plus qu'en 2004. Près de 93% de ces logements sont des résidences principales. Entre 2004 et 2009, Dumbéa a donc vu son parc de logements augmenter de **37%** contre une évolution de 13% sur la Nouvelle Calédonie et de 16.7% sur l'agglomération du Grand Nouméa.

Avec la commune de Païta, Dumbéa connaît donc la plus forte croissance du nombre de logements sur son territoire, ce qui traduit notamment un phénomène de périurbanisation autour de Nouméa.

En dehors du cas particulier des Koghis, tous les quartiers urbains de Dumbéa sont concernés par cette poussée résidentielle : +29.3% d'augmentation sur Auteuil, +44.8% sur le Cœur de ville et Dumbéa sur mer (soit 375 logements supplémentaires liés à l'aménagement des ZACs), +35.4% sur Katiramona, +46.1% sur Koutio, +38.2% sur Nakutakoin.

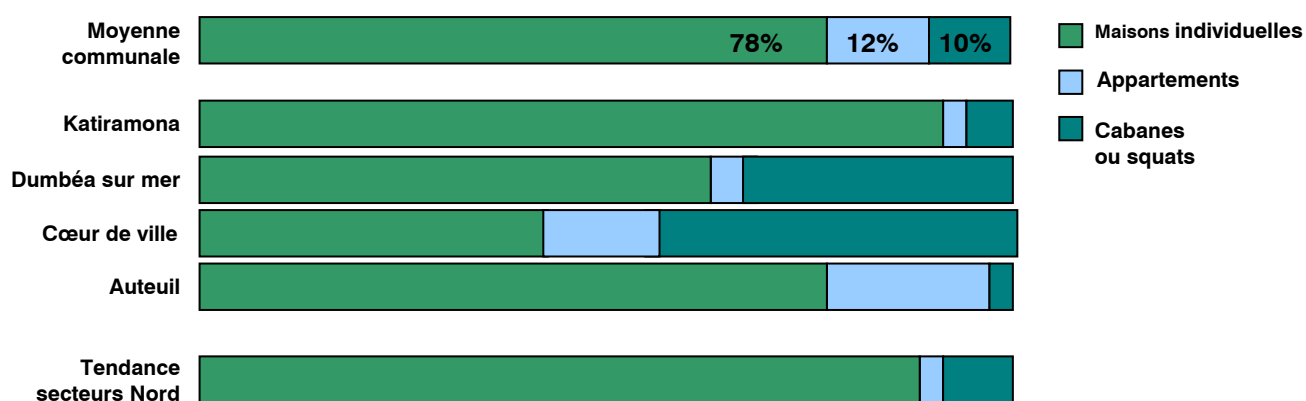
Tout comme pour le doublement prévu de la population d'ici 2020/2030, l'évolution très importante du nombre de logements est liée aux grands projets de ZAC sur la commune. Les programmes prévoient ainsi la création d'ici 2025 de :

**6 540 logements** sur Dumbéa sur mer, **590 logements** sur Panda, **1 200 logements** sur le Centre Urbain de Koutio, **soit près de 8 400 logements supplémentaires prévus et en dehors des projets privés ou non encore programmés.**

### I.4.3-2 Typologie de logements

Comme pour les communes de Païta et du Mont-dore, la part de propriétaires est proportionnellement plus importante sur Dumbéa (72%) que sur Nouméa (45%).

Les quartiers du centre urbain accueillent logiquement plus de locataires que de propriétaires, notamment en raison des typologies de logements développées sur ces secteurs.



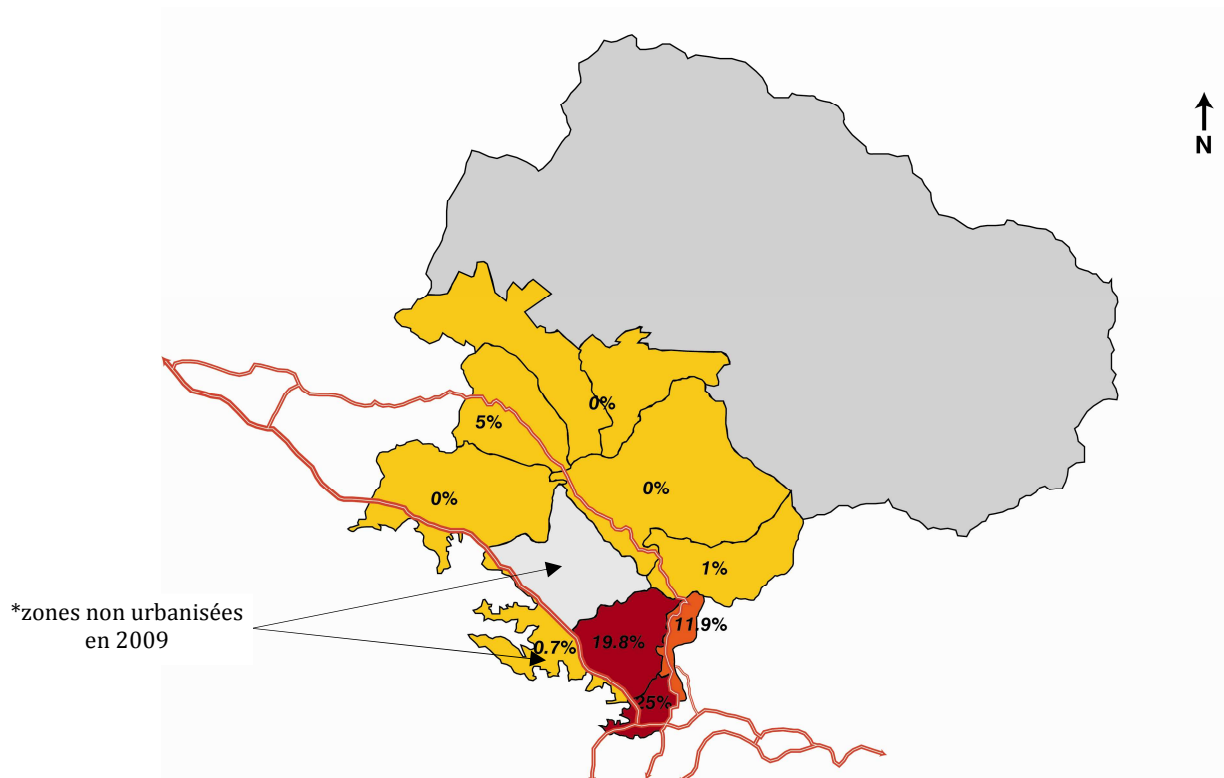
Graphique : Type des résidences principales sur la ville (Source : ISEE, 2009)

En 2009, 78% des logements de Dumbéa sont des logements individuels, contre 12% d'appartements et 10% de cabanes ou squats. Ce sont les quartiers sud qui ont d'avantage développés de logements collectifs pour répondre aux besoins de la population, notamment en terme de logements sociaux. Les secteurs Nord et Nakutakoin n'accueillent quasiment que des logements individuels.

Par ailleurs, ces chiffres témoignent de l'importance des constructions précaires sous forme de cabanes ou de squats (10%).

### I.4.3-3 Parc locatif social

Un réel déséquilibre existe entre les quartiers sud en liaison étroite avec Nouméa, concentrant la majorité des logements sociaux, et le reste du territoire. Le secteur sud accueille ainsi la population exclue des loyers privés trop élevés de la capitale.



Carte : Part des logements sociaux par quartiers en 2009 (Source : ISEE, 2009)

En 2009, 3250 personnes ont pour résidence principale un logement locatif à caractère social, ce qui représente 13% des logements existants sur la commune de Dumbéa. Ces logements locatifs à caractère social sont quasiment exclusivement implantés au sein du secteur du centre urbain.

A terme (2020-2030), les différents projets de ZACs vont amener la Ville à accueillir 36% des logements locatifs aidés de l'agglomération. Ceux-ci devront être répartis sur tous les secteurs pour permettre une intégration harmonieuse.

**En 2009, Dumbéa en terme de logements, c'est :**

- \* Une des plus fortes augmentations du nombre de logements de l'agglomération,
- \* 93% de résidences principales, dont 78% de logements individuels,
- \* Une faible proportion de logements locatifs (moins d'un tiers) qui va cependant augmenter avec les projets des ZAC,
- \* 10% d'habitats précaires.



## I.5. Économie

En 2009, la Province Sud totalise 90% des dépenses et ressources de Nouvelle Calédonie avec comme caractéristiques :

- Les ressources des ménages (462 000F) sont supérieures à la moyenne calédonienne (405 000F)
- 55% des ménages vivent en dessous du revenu moyen,
- L'habitat est le poste principal de dépenses des ménages, à l'inverse de l'alimentaire qui représente le moindre poste.

### I.5.1. Emploi

La Province Sud concentre 75% de la population active, avec un taux de chômage de 11.4% et un secteur tertiaire représentant 70% du PIB.

#### I.5.1-1 Répartition des établissements

Le Répertoire d'Identification des Entreprises et des Etablissements (RIDET) de l'ISEE recense l'ensemble des entreprises et de leur établissement sur la Nouvelle-Calédonie.

Sur Dumbéa, on compte, en 2011, 3 104 établissements soit moins de 9% de l'effectif intercommunal (Nouméa en rassemble 72%), répartis comme suit :

	Total établissements 2011	Etablissements agricoles		Etablissements de commerces		Etablissements de constructions		Etablissements d'industrie		Etablissements de services	
		effectifs	%	effectifs	%	effectifs	%	effectifs	%	effectifs	%
Ville de Dumbéa	3104	335	10,8	212	6,8	697	22,5	185	6	1675	54
Grand Nouméa	36146	1710	4,7	3572	9,9	5765	15,9	2903	6,4	22796	63,1
Grand Nouméa hors Nouméa	10014	1220	12,2	667	6,7	2326	23,2	678	6,8	5123	51,2
Province Sud	41329	3690	9	3841	9,3	6262	15,2	2503	6,1	25024	60,5
Nouvelle- calédonie	55596	7917	14,2	4620	8,3	7917	14,2	2972	5,3	32170	57,9

Tableau : Répartition des établissements par catégorie (Source : ISEE, 2009)

Il ressort de cette analyse que plus de la moitié des établissements se classe dans la catégorie service, viennent ensuite les entreprises de construction pour un peu moins du quart, les établissements agricoles, les industries et le commerce se partageant le reste.

Sur ces quelques 3000 établissements dumbéens, près de 88% des établissements sont des patentes et à l'inverse, seuls huit établissements comptent plus de 50 salariés.

Taille des entreprises (nb de salariés)	Nombre d'entreprises
0	2718
1 à 4	208
5 à 9	56
10 à 19	25
20 à 29	6
30 à 49	2
50 à 99	1
100 à 199	2
200 à 499	5
500 et plus	0

Tableau : Répartition des entreprises selon le nombre de salariés (Source : ISEE, 2009)

## I.5.1-2 Population active

En 2009, l'Issee recense plus de 10 100 actifs occupés de 15 ans et plus sur Dumbéa.

	Population de 15 ans et plus active occupée en 2009	catégories socio-professionnelles			
		cadres		employés et ouvriers	
		Effectifs	%	Effectifs	%
Auteuil	1 081	78	7,2	613	56,7
Cœur de ville	1 276	47	3,7	951	74,5
Dumbéa sur mer	488	76	15,6	225	46,3
Dzumar	0	-	-	-	-
Katiramona	1 031	59	5,7	667	64,7
Koutio	4 369	242	5,5	2 937	67,2
Les Koghis	271	24	8,9	106	39,1
Nakutakoin	323	47	14,6	123	38,1
Nondoué-la couvelée	674	38	5,6	413	61,3
Plaine Adam	0	-	-	-	-
Plaine de Koé	597	65	10,9	238	39,9
Ville de Dumbéa	10 110	676	6,7	6 273	62,0
Grand Nouméa	71 945	8 356	11,6	38 774	53,9
Grand Nouméa hors Nouméa	27 927	2 003	7,2	16 906	60,5

Source: ISEE RP 2009

Tableau : Catégories socioprofessionnelles des actifs occupés en 2009 (Source : ISEE)

Les cadres représentent moins de 7% de cette population active occupée (contre 12% pour Grand Nouméa) et les employés et ouvriers 62%.

La répartition des catégories socioprofessionnelles par quartier fait apparaître des différences importantes ainsi :

- Les cadres sont sur représentés pour les secteurs Dumbéa sur Mer et Nakutakoin,
- Les employés et ouvriers étant majoritaires sur Koutio et Cœur de Ville.

L'ISEE nous renseigne également sur les actifs occupés qui ne résident pas sur Dumbéa mais qui y travaillent. Cette information n'est disponible que pour les actifs occupés résidant sur l'agglomération :

Lieu de travail	Ville d'origine	Nb d'actifs occupés	% d'actifs occupés
Dumbéa	Dumbéa	2398	59,30%
	Nouméa	1031	25,50%
	Mont-Dore	390	9,60%
	Païta	226	5,60%
	Total Grand Nouméa	4045	100%
Ville d'origine	Ville d'origine	Nb d'actifs occupés	% d'actifs occupés
Dumbéa	Dumbéa	2398	23,70%
	Nouméa	6834	67,60%
	Mont-Dore	419	4,10%
	Païta	294	2,90%
	Total Grand Nouméa	9945	98%

Tableau : Navettes domicile-travail en 2009 (Source : ISEE)

Ainsi, parmi les 4 045 actifs occupés recensés sur l'agglomération du Grand Nouméa et travaillant à Dumbéa :

- Près de 41% ne vivent pas sur la commune (25% venant de Nouméa, moins de 10% de Mont Dore et moins de 6% de Païta).
- A l'inverse, plus de 75% des actifs de Dumbéa quittent la ville tous les jours pour aller travailler.

Ces données mettent en évidence l'importance des migrations pendulaires, et les problématiques de déplacement associées, liées au trafic aux heures de pointes en provenance ou en direction de Nouméa.

### I.5.1-3 Chômage

En septembre 2010, le Service Emploi Formation recensait plus de 4 000 demandeurs d'emploi sur le Grand Nouméa dont 16,5% sur Dumbéa.

Ce chiffre est en augmentation de près de 17% entre 2009 et 2010, contre une moyenne de 7,3% sur le Grand Nouméa.

Les femmes sont, comme pour les autres communes de l'agglomération, davantage touchées par le chômage (59% femmes contre 41% d'hommes).

Structure des demandeurs d'emploi en fin de mois et sexe*								
	Total des demandeurs d'emploi au 30/09/2010	Hommes		Femmes		Evolution 2009/2010 %		
		Effectif	%	Effectif	%	Total	Hommes	Femmes
Dumbéa	659	270	41,0	389	59,0	+16,8	+11,6	+20,8
Mont-Dore (Le)	519	220	42,4	299	57,6	+2,8	+5,8	+0,7
Nouméa	2 444	1 082	44,3	1 362	55,7	+5,8	+4,1	+7,2
Païta	418	152	36,4	266	63,6	+8,0	+18,8	+2,7
Grand Nouméa	4 040	1 724	42,7	2 316	57,3	+7,3	+6,6	+7,8
Grand Nouméa hors Nouméa	1 596	642	40,2	954	59,8	+9,6	+11,1	+8,7
PROVINCE SUD	4 801	2 024	42,2	2 777	57,8	+6,9	+5,2	+8,1

\* Demandeurs d'emploi au 30/09 de l'année de référence.  
Ces demandeurs d'emploi peuvent avoir connu une ou plusieurs courtes périodes d'activité durant les 18 derniers mois.

Source : Service Emploi Formation - DEFE

Structure par âge des demandeurs d'emploi*								
	Total des demandeurs d'emploi au 30/09/2010	Répartition par tranches d'âge				Evolution 2009/2010 %		
		Moins de 26 ans		Plus de 26 ans		Total	Moins de 26 ans	Plus de 26 ans
		Effectif	%	Effectif	%			
Dumbéa	659	171	25,9	488	74,1	+16,8	+24,8	+14,3
Mont-Dore (Le)	519	150	28,9	369	71,1	+2,8	-5,1	+6,3
Nouméa	2 444	634	25,9	1 810	74,1	+5,8	+6,0	+5,7
Païta	418	136	32,5	282	67,5	+8,0	+14,3	+5,2
Grand Nouméa	4 040	1 091	27,0	2 949	73,0	+7,3	+7,8	+7,1
Grand Nouméa hors Nouméa	1 596	457	28,6	1 139	71,4	+9,6	+10,4	+9,3
PROVINCE SUD	4 801	1 280	26,7	3 521	73,3	+6,9	+5,5	+7,4

\* Demandeurs d'emploi au 30/09 de l'année de référence.  
Ces demandeurs d'emploi peuvent avoir connu une ou plusieurs courtes périodes d'activité durant les 18 derniers mois.

Source : Service Emploi Formation - DEFE

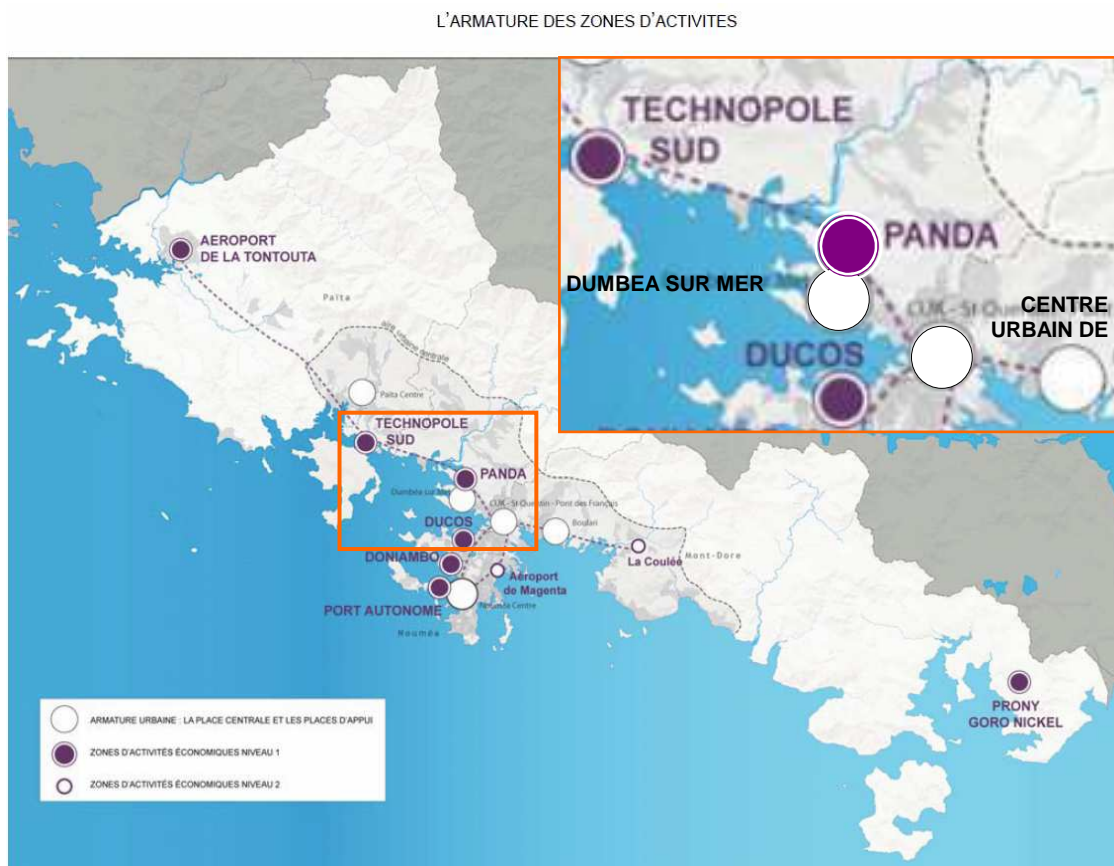
Tableau : Structure des demandeurs d'emplois (Source : Service Emploi Formation – DEFE, 2010)

#### En 2009, Dumbéa en termes d'emploi, c'est :

- \* 3 104 établissements recensés, soit moins de 10% de l'effectif global du Grand Nouméa ;
- \* 88% de patentés et seulement huit établissements comptant plus de 50 salariés ;
- \* 10 100 actifs, soit 14% de la population active du Grand Nouméa ;
- \* 659 demandeurs d'emploi représentant 16,5% du total du Grand Nouméa.

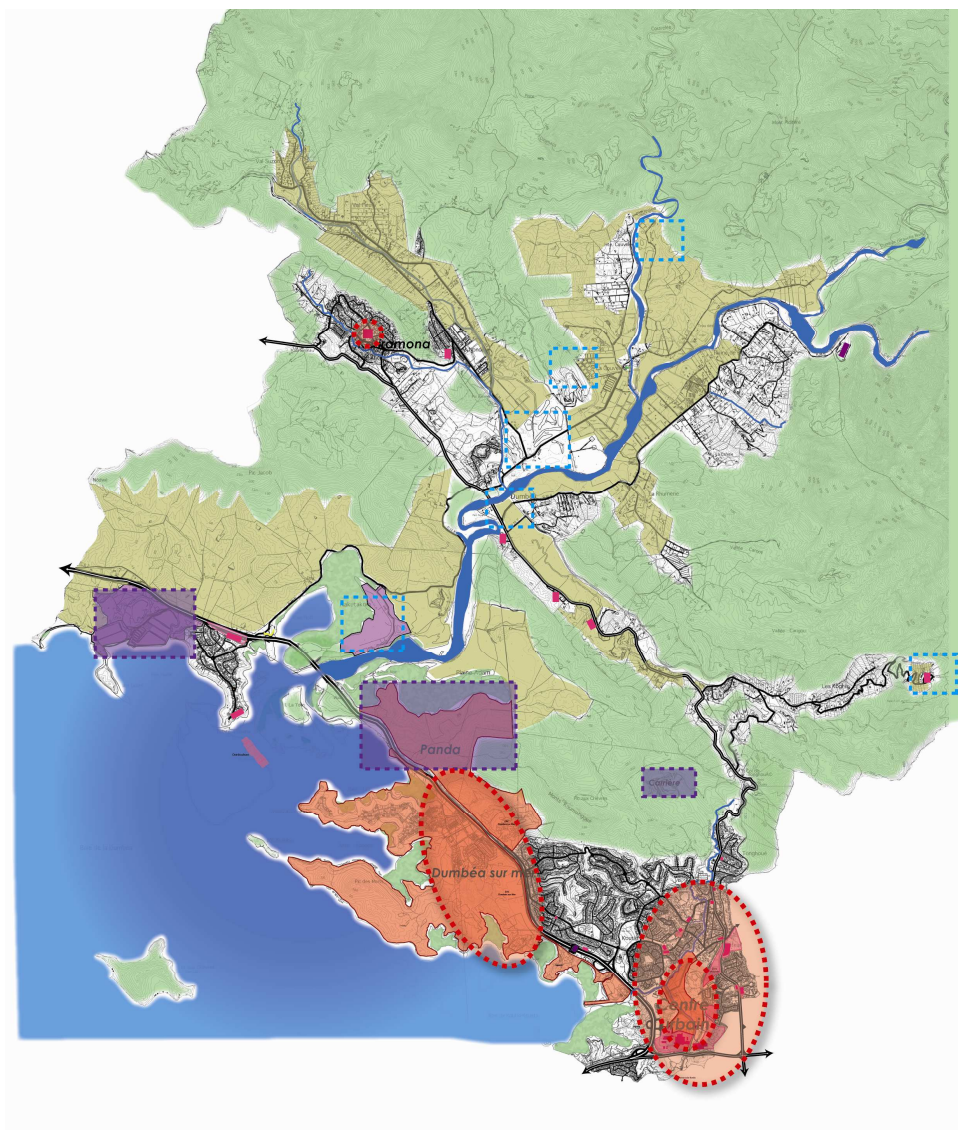
### 1.5.2. Localisation des activités

La localisation des activités est très sectorisée. Ainsi, la partie Nord de la commune, concentre les activités agricoles, de loisirs et touristiques, en particulier en bordure de la Dumbéa ou au pied de la Chaîne,  
A l'inverse, les autres activités se répartissent en majorité le long des grands axes viaires que sont la RT1 et la Savexpress.

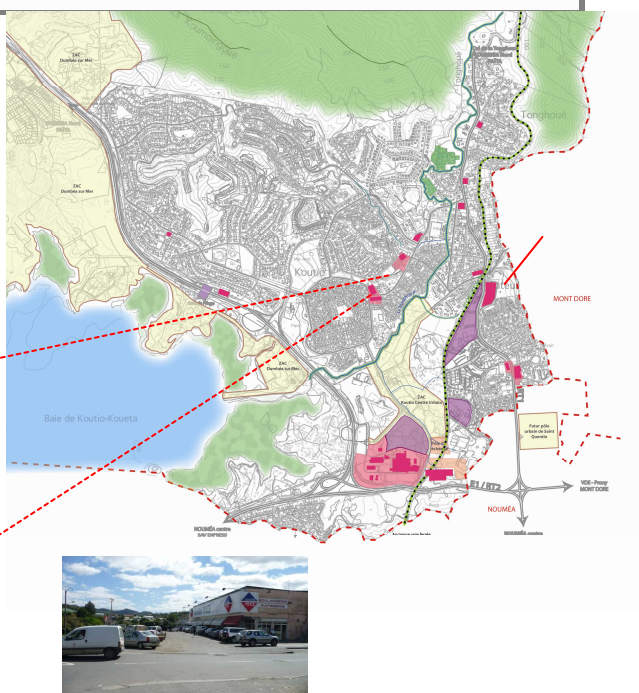


Encore peu importantes aujourd'hui, les activités économiques sur la commune vont croître avec le développement des trois ZACs, ce qui fera de Dumbéa un véritable bassin d'emploi et un nouveau pôle d'attractivité économique à l'échelle de l'agglomération.





*Zoom sur le secteur du Centre Urbain*



*Carte : Localisation des principales activités économiques de Dumbéa (Source : ATHANOR, 2011)*

### ***I.5.3. Secteur primaire***

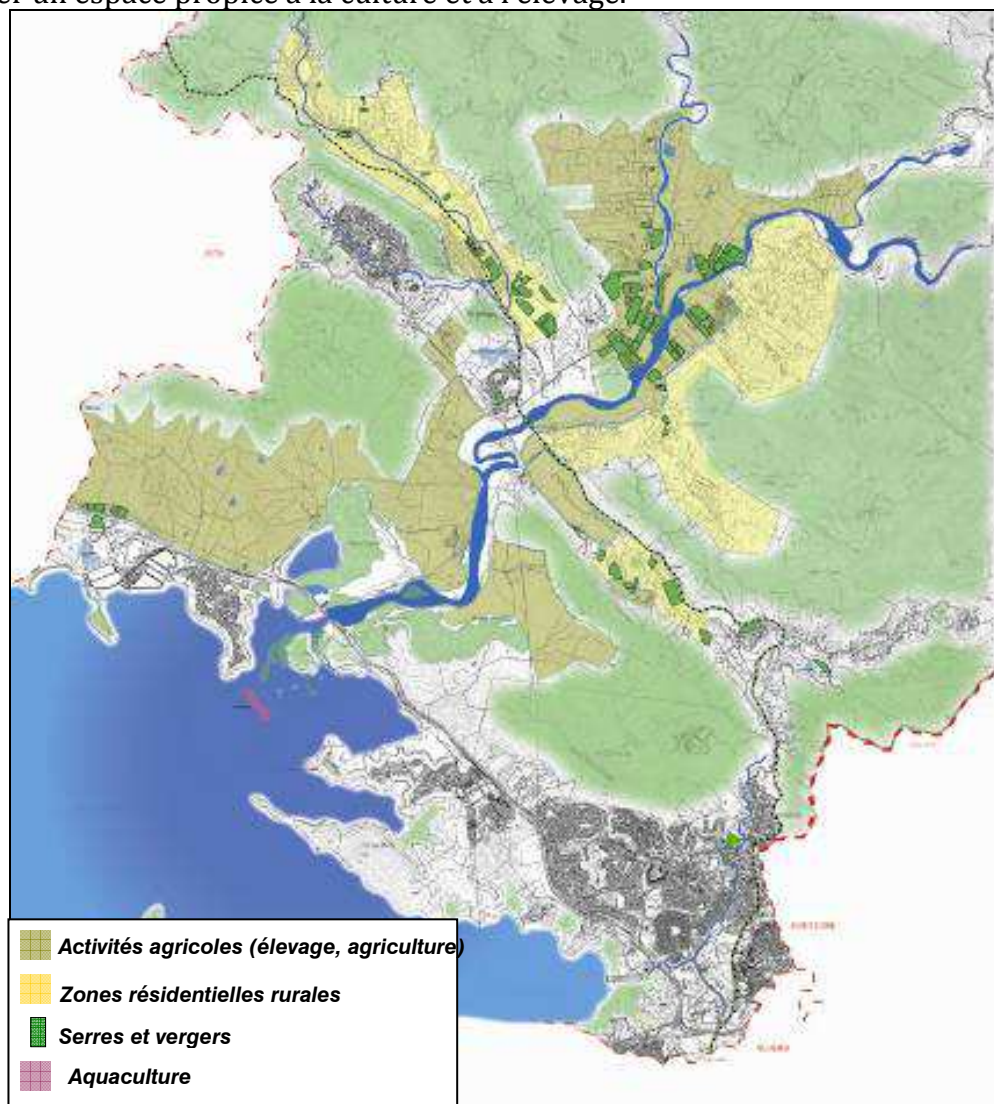
Avec plus de 50% de la surface agricole utilisée, la Province Sud assure l'essentiel de la production du pays. L'élevage, avec les grandes stations de la côte Ouest, reste la principale activité (75% environ).

Malgré le déclin de la propriété agricole familiale, celle-ci occupe encore une place centrale dans la société calédonienne.

#### **I.5.3-1 Agriculture**

L'histoire de Dumbéa est fortement marquée par l'histoire agricole de Nouvelle-Calédonie. En effet, les premiers colons se sont vus attribuer des concessions dans la vallée de Dumbéa (agriculture dans la plaine de Koé et élevage dans la vallée de Koutio-Kouéta). L'apogée de l'agriculture à Dumbéa s'est basée sur la plantation de cannes à sucre autour de la Dumbéa dès 1965. Mais cette économie en pleine expansion a connue un coup d'arrêt en raison d'épidémies et d'invasions de sauterelles.

Aujourd'hui, le maintien des activités agricoles à proximité de Nouméa et des sites d'acheminements des produits répond à une logique de limitation des distances parcourues tout en permettant de maintenir l'identité agricole de Dumbéa et, de valoriser un espace propice à la culture et à l'élevage.



Carte : Localisation des principales activités agricoles (Source : ATHANOR, 2010)

La superficie agricole totale utilisée représente 2 573 Ha soit 10,1% de la superficie communale. Elle se partage entre 104 exploitations recensées en 2002 relevant toutes du domaine privé (ni coutumières, ni domaniales).

Au total, 457 actifs travaillent dans le secteur agricole soit moins de 5% de la population active.

Depuis 1991, on observe une baisse de la population agricole passant de 800 à 230 personnes.

De même, le nombre d'exploitations passe de 129 à 104, mais parallèlement, la superficie agricole utilisée augmente.

Les activités rurales n'ont pas uniquement un intérêt économique, mais également un intérêt paysager et environnemental. Il est donc important de maintenir ces activités, d'une part pour éviter le morcellement des terres agricoles au profit d'opérations de lotissements. et d'autre part pour conserver l'identité rurale, fondement historique de la commune.

### **I.5.3-2 Aquaculture**

Les exploitations aquacoles de Dumbéa se concentrent à l'embouchure de la rivière de Dumbéa. Elles se situent aujourd'hui dans un contexte d'urbanisation croissante du littoral de Dumbéa (de la baie) et du bassin versant de la rivière. L'avenir de l'activité aquacole de Dumbéa est donc étroitement lié au maintien de la qualité des eaux de l'estuaire.

L'aquaculture repose principalement sur la filière crevette. Cette activité figure aujourd'hui au deuxième rang des exportations calédonniennes (loin derrière le nickel) et au premier rang des exportations agricoles.

Son chiffre d'affaire global en 2005 représente 2,7 milliards de F.CFP dont les ¾ à l'exportation. Le secteur, qui compte environ 300 salariés et 1000 emplois induits, représente cependant moins de 1% du PIB.

Dumbéa possède une écloserie d'une surface de 19ha qui participe à hauteur de 1% seulement de la production totale.

L'Huîtrière de Dumbéa a doublé sa production entre 2004 et 2006. Elle approvisionne près de 50% du marché local.

### **I.5.3-3 Pêche**

Malgré la façade maritime et l'estuaire de la Dumbéa propice à la pêche, il s'agit uniquement d'une pratique individuelle.

Il s'agit souvent, en plus de son aspect culturel, d'un moyen de subsistance pour les populations.

Une réglementation récente a été instaurée et applique des règles en termes de pêche sur l'estuaire par l'application d'un zonage et de quotas de pêche. D'autre part, à proximité de l'exploitation ostréicole, un zonage de près de 50 hectares a été institué qui interdit toute pêche et tout ramassage de coquillages.



#### ***1.5.4. Secteur secondaire***

**La Province Sud domine l'industrie manufacturière, essentiellement dans la transformation du nickel** en assurant la totalité de la production métallurgique, du moins jusqu'à la mise en service de l'usine du Nord.

De même, la majorité de la production de biens de consommation, des industries d'équipements intermédiaires, d'art et décoration, etc.... est regroupée en Province Sud.

Le secteur de la construction représente quant à lui le troisième secteur en nombre d'entreprises de la province.

**En 2007/2008, Dumbéa accueillait 3% des commerces de l'agglomération représentant 21% du chiffre d'affaires des commerces de l'agglomération.**

**Sur ces commerces, les 2/3 sont implantés sur le secteur de Koutio**, notamment le centre commercial Kenu-in représentant plus de 80% du chiffre d'affaires des commerces de la Ville. La zone de chalandise de ce dernier est bien supérieure à celle de la commune et constitue un pôle commercial attractif.

Quelques industries sont recensées sur la commune, dont certaines sont implantées dans les quartiers sud et sans relation avec la vocation du secteur.

Par ailleurs, deux carrières sont toujours actives ainsi que d'anciennes exploitations minières pour lesquelles il convient d'apporter une vigilance particulière en raison des risques environnementaux.

#### ***1.5.5. Secteur tertiaire***

La Province Sud concentre les 2/3 des entreprises du secteur tertiaire dont 6% seulement implantées sur Dumbéa (contre 72,6% à Nouméa).

La Province Sud, et en particulier le Grand Nouméa, concentre les ¾ des entreprises du tourisme et la majorité des équipements du territoire.

Le secteur touristique de Dumbéa est encore trop peu développé avec essentiellement des activités de plein air telles que :

- Le golf municipal,
- La base ULM et la piste de karting de Nakutakoin,
- Le plateau des Koghis avec de l'accrobranche et des randonnées,
- Les loisirs nautiques et la randonnée le long de la Dumbéa,
- Des centres équestres,
- Du paint ball,
- Des gîtes ruraux ...

Le positionnement périurbain de la commune, la richesse de son milieu naturel et paysager, sa diversité écologique procure à la commune **un potentiel touristique et de loisirs qu'il convient de développer.**

***En termes d'activités, Dumbéa se caractérise par :***

- 10% du territoire communal utilisé pour des activités agricoles ;
- 3% des commerces de l'agglomération représentant 21% du chiffre d'affaire du secteur grâce notamment au centre commercial Kenu In ;
- Un potentiel touristique et de loisirs à développer.



## **I.6. Grands Équipements**

Actuellement, la commune dispose d'équipements structurants à l'échelle de l'agglomération :

- le lycée du Grand Nouméa,
- le Médipôle et son Logipôle,
- la médiathèque,
- le Centre Aquatique Régional,
- le centre commercial Kenu In
- la base ULM et le karting de Nakutakoin,
- le Golf de Dumbéa.

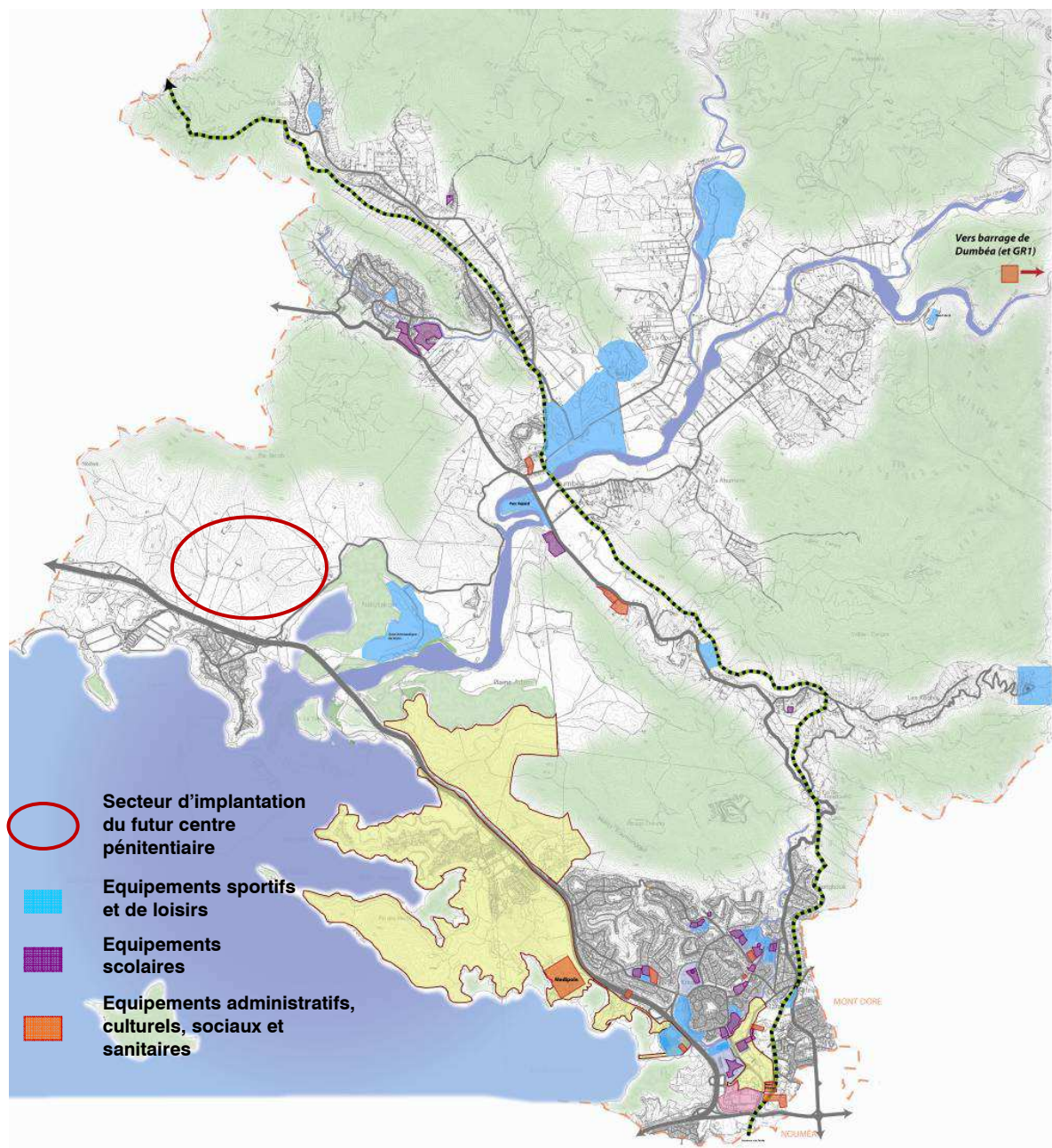
De même cette de nombreux sièges sociaux s'implantent à Dumbéa, dans la ZAC du Centre Urbain (SECAL, CSB, Sièges des Syndicats Intercommunaux, ...) ou dans la ZAC de Dumbéa sur Mer.

Il est par ailleurs prévu à moyen terme, l'installation des équipements structurants suivants :

- le pôle d'échange TCSP,
- le Centre pénitentiaire de Nouvelle-Calédonie,
- deux établissements du second degré.

### ***I.6.1 Répartition des équipements***

La répartition des équipements sur le territoire communal est inégale.



*Carte : Localisation des équipements sur la commune (Source : ATHANOR, 2010)*

[illegible]

## **I.6.2 Typologie des équipements**

### **I.6.2-1 Equipements scolaires**

En 2010, Dumbéa comptait 13 écoles primaires et maternelles, quatre collèges (trois publics et un privé bilingue) et un lycée pour une population scolaire totale de 5 716 élèves.

Les projets de Dumbéa sur Mer et Panda accueilleront à terme cinq groupes scolaires (primaires et maternelles) et deux collèges.

#### **Etablissements scolaires existants**

	1er degré	2nd degré			supérieur	total
		collèges	lycées	Lycées prof.		
Population scolaire (nb)	2 810	1 517	1 389	0	0	5 716
Etablissements (nb)	13	3	1	0	0	17

*Tableau : Recensement de la population scolaire (Source : DES ?; 2010)*

### **I.6.2-2 Equipements sportifs et de loisirs**

Les équipements sportifs et de loisirs sont nombreux sur la commune. Certains ont un rayonnement d'agglomération (Parc Fayard, forêt des Koghis, Golf municipal de Dumbéa, karting, club canin, ...).

D'autres ont même un rayonnement dépassant l'agglomération comme le sentier de grande randonnée GR1 (seul sentier classé GR de l'île), le centre aquatique régional et le futur Centre International de Séjour et d'Expertise (CISE).

A l'échelle des quartiers, des plateaux sportifs ou terrains de grands jeux sont existants sur tous les secteurs de la Ville. Certains doivent cependant être rénovés tandis que certains secteurs restent encore sous-équipés par rapport à la population accueillie.

### **I.6.2-3 Equipements culturels et sociaux**

La commune dispose d'un centre culturel, implanté à Koutio, qui accueille une antenne du conservatoire de musique, une maison du temps libre (Auteuil), une maison de la jeunesse et trois maisons de quartiers (Jacarandas pour le sud, Katiramona et Val Suzon dans le nord).

Ces équipements sont largement utilisés par les associations des quartiers et offrent de vrais services de proximité aux habitants de la commune (écrivain public, activités culturelles, ...).

Le Centre Communal d'Action Social (CCAS) a pour mission d'animer une action générale de prévention et de développement social sur l'ensemble de la Ville de Dumbéa, en collaboration avec les institutions publiques et privées. Les domaines concernés sont le traitement de la précarité, l'hébergement et le logement, le soutien à la famille.

#### **I.6.2-4 Equipements sanitaires et administratifs**

En attendant la construction du Médipôle, le seul établissement sanitaire public est représenté par le dispensaire situé à côté de la Mairie principale.

La Ville compte en revanche plusieurs maisons de retraite médicalisées et de nombreux centres médicaux.

Au niveau administratif, les services municipaux se partagent entre la Mairie principale, implantée à proximité du Parc Fayard et la mairie annexe située à Koutio.

L'action de la police municipale est renforcée par l'implantation proche (Auteuil) d'une caserne de gendarmerie.

L'OPT dispose d'un bureau principal à Koutio et d'une annexe au pôle administratif Nord, à proximité de la Mairie principale.

***Malgré la présence d'équipements structurants à l'échelle de l'agglomération, Dumbéa se caractérise par une inégale répartition des différents types d'équipements sur son territoire. Sur ce plan, le PUD devra veiller à rééquilibrer les différents secteurs de la commune.***



## I.7. Transports, Déplacements et accessibilité

### I.7.1. Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne (PDAN)



Carte : Hiérarchisation du réseau viaire (Source : SCAN/PDAN, 2009)

Le Plan des Déplacements de l'Agglomération Nouméenne (PDAN) a formulé une hiérarchisation des voies à l'échelle de l'agglomération. Celle-ci a été validée par les conseils municipaux des quatre communes de l'intercommunalité en 2010.

Aujourd'hui, l'ensemble des déplacements automobiles est dépendant des VDO et VDE (SAV EXPRESS), et en particulier le secteur stratégique d'échange de l'entre deux baies (Dumbéa sud / Nouméa Nord / Mont Dore ouest).

Ainsi, en raison du trafic supporté et des nuisances associées, le territoire de Dumbéa subit, plus qu'il ne profite, du passage de la SAV EXPRESS sur son littoral.

La RT1, bien qu'elle constitue la seule accroche sur la VDE et rencontre les mêmes problèmes d'engorgement que les VDO et VDE, est identifiée dans le PDAN comme une voirie de niveau 2. Cela imposera une réflexion sur son réaménagement en voirie urbaine de liaison interpoles.

Par ailleurs, le PDAN met en évidence le faible nombre de voiries inter quartiers (niveau 3) sur le territoire de Dumbéa. Cela indique un besoin de maillage du réseau avec création de nouvelles liaisons entre les différents secteurs résidentiels.

Comme mentionné dans le PDAN, le désengorgement des réseaux, leur hiérarchisation et leur maillage, la densification et donc la limitation du phénomène de mitage, le développement des modes alternatifs sont autant de principes qu'il convient d'intégrer à la logique de développement durable de Dumbéa.



### 1.7.2 Importance des migrations pendulaires

Comme vu précédemment, près de 75% de la population active de Dumbéa quitte la ville tous les jours pour aller travailler.

Ce ratio est le plus important de l'agglomération.

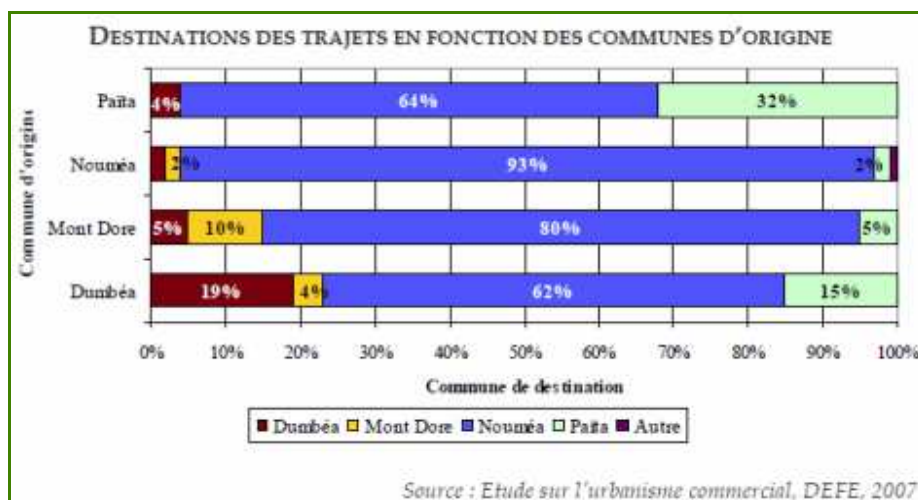


Tableau : Destination des trajets en fonction des communes d'origine (Source : DEFE, 2007)

Ce tableau montre l'importance des flux domicile-travail entre Nouméa et les communes périphériques. Les axes principaux que sont la VDE, VDO et RT1 connaissent ainsi d'importants encombrements aux heures de pointe. Ce constat est accentué par l'utilisation massive des véhicules particuliers.

L'enquête ménage de 2002 montre que près de 80% des déplacements domicile/travail s'effectue en voiture individuelle avec des temps de trajet plus que triplés entre heures creuse et heures de pointe.

Les quartiers sud de Dumbéa disposent d'une accroche privilégiée sur le réseau viaire de l'agglomération. Mais en contrepartie ils concentrent également les flux d'agglomération et il en résulte une saturation du réseau, notamment aux giratoires de Koutio, au rond point d'Auteuil, et sur les grands axes menant aux entrées de Nouméa (RT1, Savexpress, VDE, VDO). Cette saturation est particulièrement perceptible aux heures de pointe du matin et du soir, en direction et en provenance de Nouméa.

Au vu des prévisions d'évolution du trafic (+50% d'ici 2020) et de la saturation du réseau, il est indispensable de revoir la problématique des déplacements.

Cet enjeu dépasse celui des compétences de la Ville et impose une vision globale et transversale à l'échelle de l'agglomération.

Cette réflexion est portée par le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN) en parallèle au projet de Transport en Commun en Site Propre (TCSP) mené par le Syndicat Mixte des Transports Urbains (SMTU).

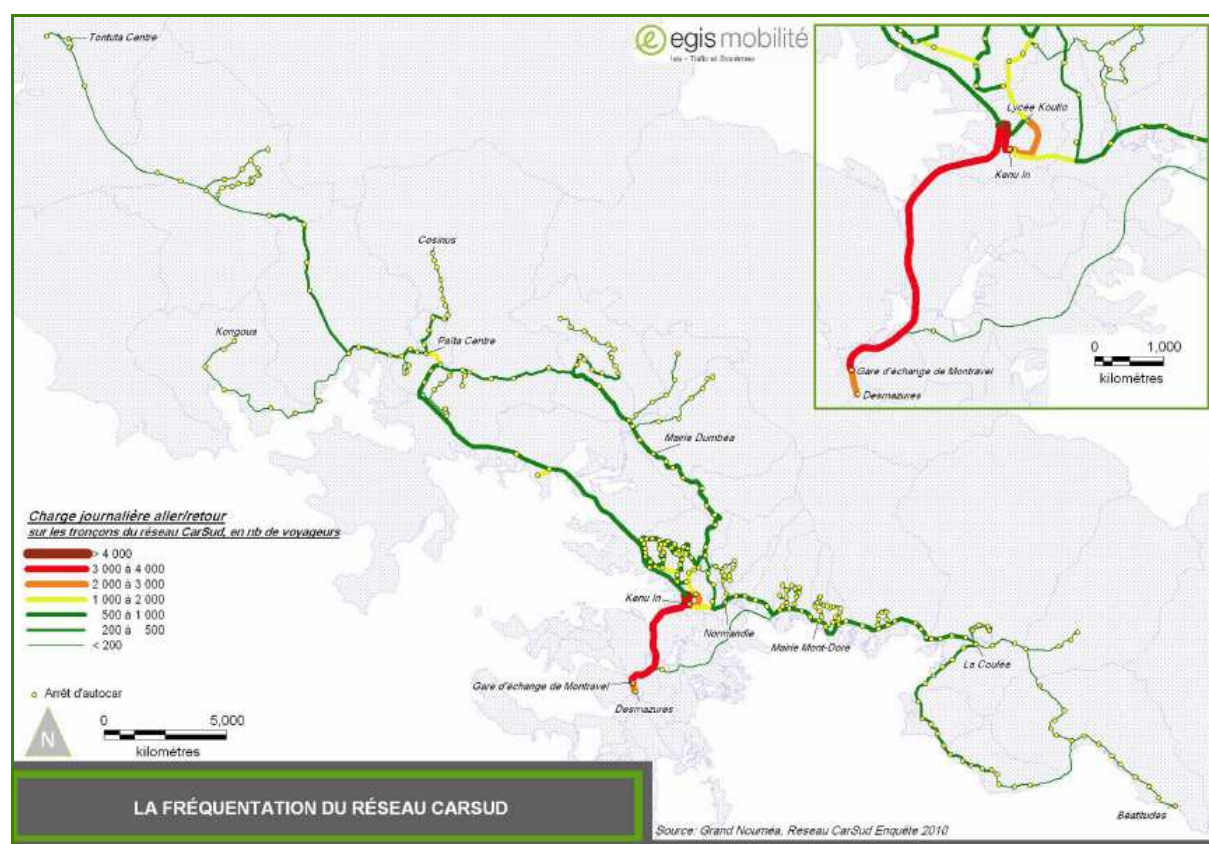
### I.7.3. Transport en commun

#### I.7.3-1 Transport collectif : Carsud et Transco

La desserte en Transport en Commun est assurée par deux grands réseaux suburbains, le réseau CarSud et Transco pour les scolaires (auquel il faut ajouter les transporteurs privés qui couvrent 95% de cette clientèle).

La fréquentation du réseau CarSud est estimée à 38 000 voyages hebdomadaires, soit près de 5 500 voyages/jours ; mais ces données traduisent également de fortes inégalités et des fréquentations contrastées.

L'arrêt de Kenu In, passage obligé pour entrer ou sortir dans Nouméa, est ainsi le 3<sup>ème</sup> arrêt de l'agglomération en terme de fréquentation (1301 montées/descentes journalières).



Carte : Fréquentation du réseau CarSud (Source : SIGN, 2010)

Aujourd'hui, le transport collectif ne se positionne pas de façon concurrentielle face à la voiture individuelle, en particulier en raison de la faible fréquence de passage sur les lignes (30 à 60 minutes en moyenne aux heures de pointe).

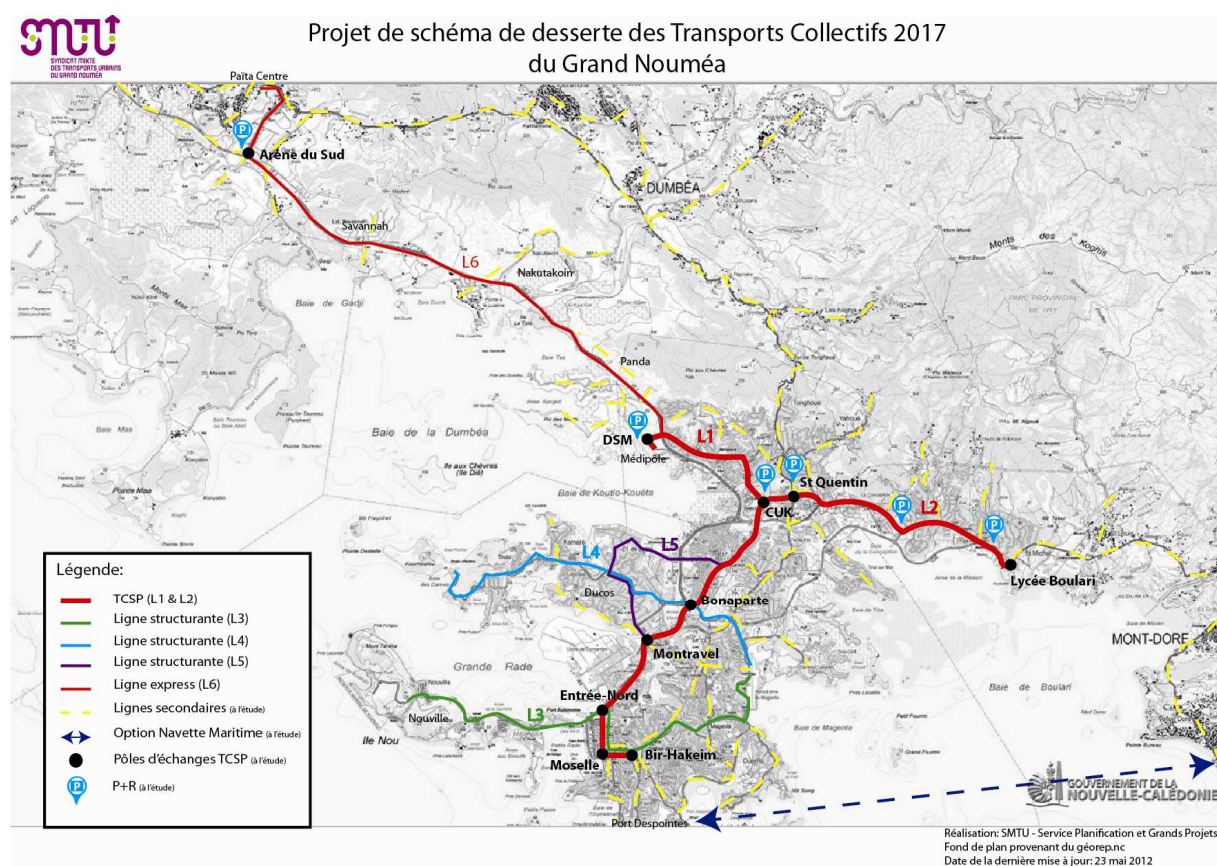
En terme de desserte interne, dans le schéma actuel, Dumbéa est découpé en deux zones au niveau du Col de Tonghoué. La tarification découlant de ce zonage pénalise les habitants du Nord de la commune vis-à-vis de ceux du Sud déjà privilégiés par la desserte plus complète.

En dehors des grands axes que sont la RT1 et la Savexpress, les deux lignes (A et E) qui desservent les quartiers sud de la ville présentent des temps de parcours très longs liés à l'absence de rabattement. Les secteurs de faible densité tels que les Koghis, Koé, ou le Carigou ne sont actuellement pas desservis.

### I.7.3-2 Transport en Commun en Site Propre (TCSP)

Un projet de TCSP est actuellement à l'étude par le SMTU visant à relier Nouméa au Mont Dore et à Païta via un tronçon en T. celui-ci fait partie d'un projet global de restructuration de l'offre existante qui répond au plan d'action défini dans le Plan de Déplacement de l'Agglomération Nouméenne (PDAN) et dont l'objectif est d'améliorer globalement l'offre de service sur l'ensemble du réseau de transports collectifs. Ce projet est porté par le Syndicat Mixte des Transports Urbains du Grand Nouméa (SMTU), Autorité Organisatrice des Transports unique (AOT) créée au 1<sup>er</sup> septembre 2010 par les quatre communes de l'agglomération et la Province Sud en vue d'harmoniser l'offre de transport collectif et de conduire des projets d'infrastructure majeurs pour l'agglomération.

Dumbéa est au cœur du dispositif du Transport en Commun en Site Propre puisqu'il est prévu qu'elle accueille le futur pôle d'échange entre le tronçon Nouméa/Mont Dore et Nouméa/Païta.



*Carte : Projet de schéma de desserte des Transports Collectifs 2017 du Grand Nouméa, y compris Transport en Commun en Site Propre (Source : SMTU, 2012)*



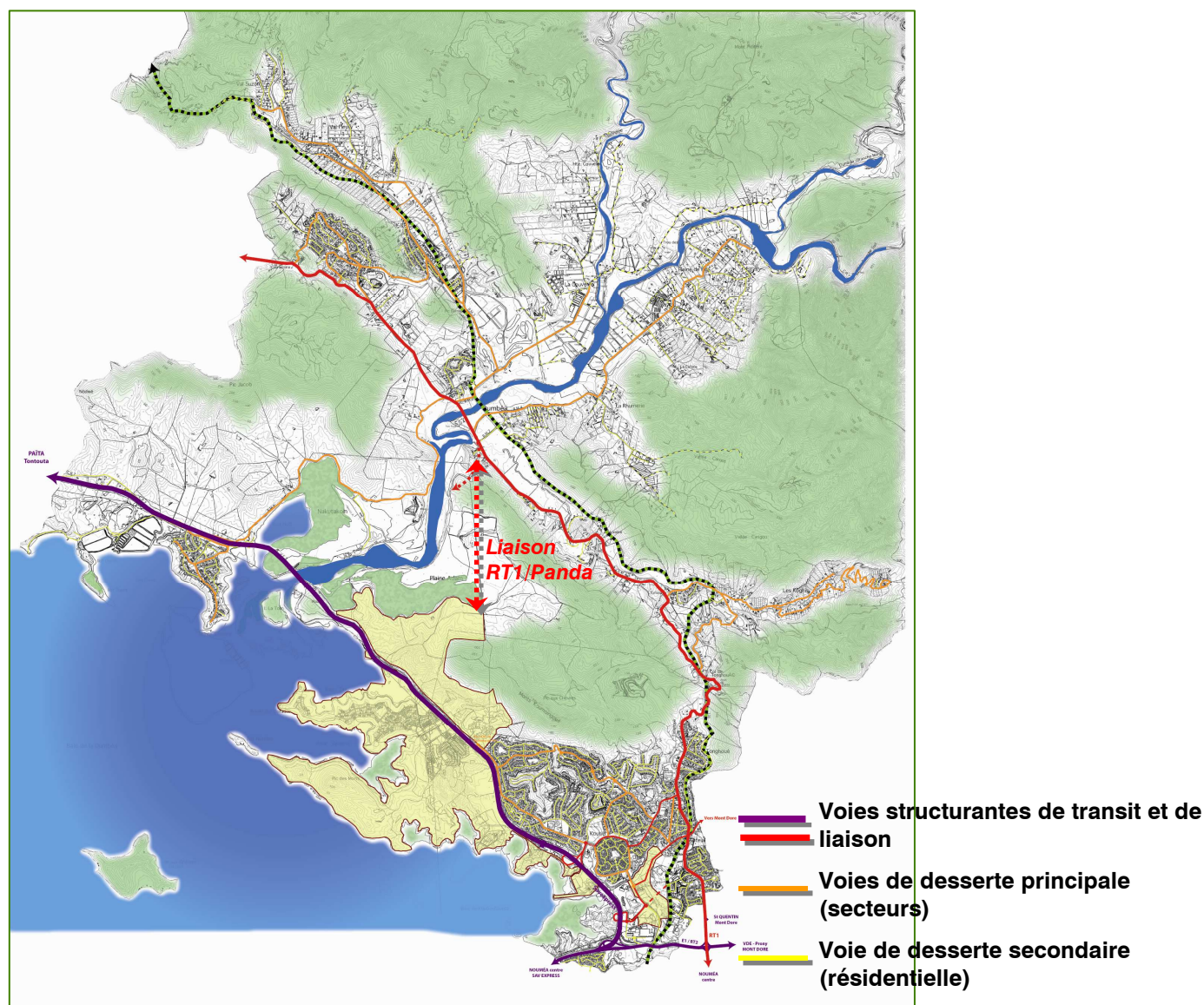
A l'échelle de l'agglomération, Dumbéa est traversée par les principales voies d'entrée de Nouméa, pôle d'emploi principal. Cela induit des déplacements pendulaires journaliers qui congestionnent les axes VDE/VDO et RT1 dans les deux sens matin et soir.

#### I.7. 4. Réseau viaire

Un maillage viaire a pour rôle de desservir plus ou moins efficacement les différentes portions de son territoire. Le fait de matérialiser ces zones d'irrigation permet d'identifier les secteurs bien desservis et donc potentiellement propices à accueillir un développement urbain.

Cela permet également d'anticiper les flux de déplacements issus de ces secteurs.

##### I.7. 4-1 Hiérarchisation



Carte : Hiérarchisation du réseau (Source : ATHANOR, 2010)

Le réseau viaire de Dumbéa se caractérise par son organisation autour des deux voiries de desserte principale que sont la Savexpress et la RT1. Ces deux axes majeurs devront d'ailleurs -comme mentionné précédemment- faire l'objet d'une réflexion à part entière quand à leur évolution.

Deux territoires se distinguent :

- Le nord de la commune, traversé par la seule RT1 et dont les quartiers sont uniquement desservis par des voies de desserte principale. Pour ce secteur, il est à noter le faible nombre de voiries secondaires entre les quartiers traduisant un besoin de maillage. Il faut signaler aussi l'augmentation du trafic de délestage du péage de Koutio via la route de Nakutakoin et la RT1, non dimensionnées pour cela ;
- Les quartiers sud qui bénéficient d'une accroche privilégiée sur les grands axes de communication communaux et d'agglomération. Pour ce secteur, la voirie de desserte secondaire bien qu'existante n'est pas toujours très lisible.

#### **I.7. 4-2 Maillage du réseau**

Avec le développement à venir des quartiers sud, le risque est grand de creuser les différences Nord/Sud. Il est important de relier ces deux entités afin de fluidifier les trafics, désengorger les flux de la RT1 et favoriser la cohérence territoriale en rendant plus accessible le Nord de la commune.

L'un des enjeux principaux de la commune sera de gérer et organiser au mieux les flux entre le Centre Urbain de Koutio, les ZAC de DSM et Panda et le reste du territoire communal, dans une logique d'agglomération.

Par ailleurs, la Ville devra créer ou conforter la desserte secondaire (inter-quartiers), en particulier pour le secteur nord, où certains quartiers se retrouvent isolés en cas de crues.

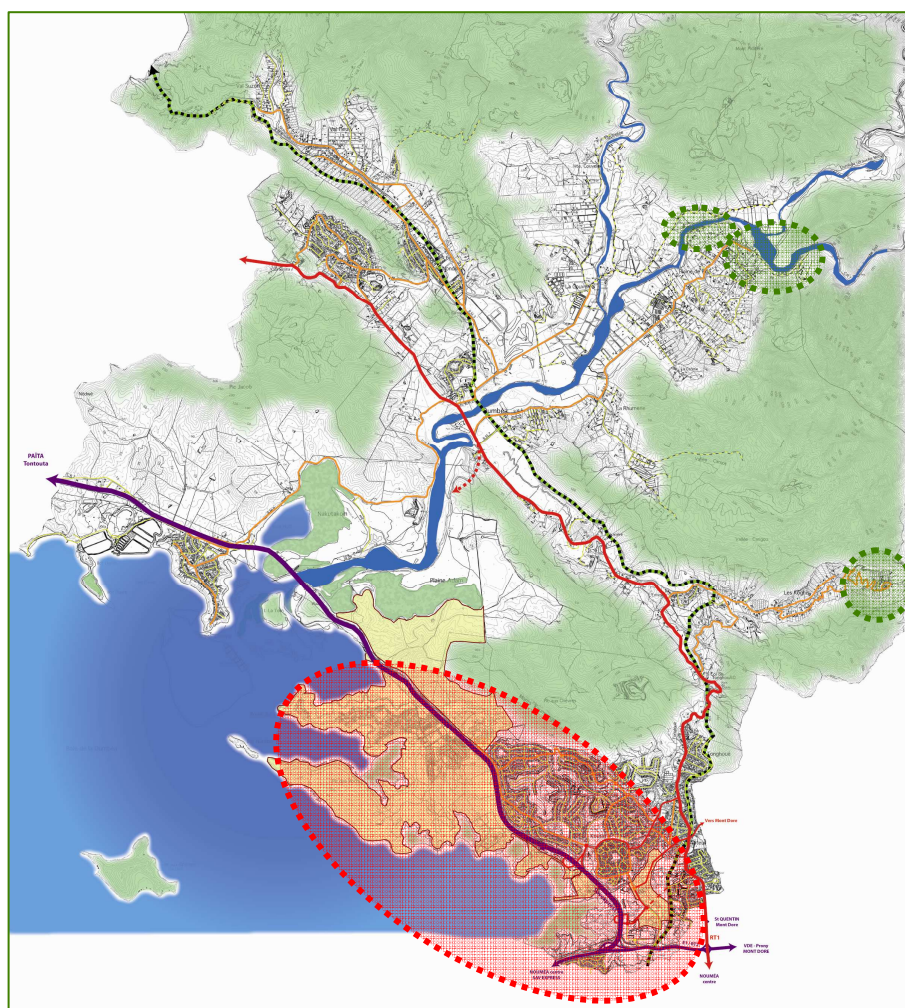
Ainsi la problématique des déplacements sur la commune se place à deux niveaux :

- liaisons inter quartiers et intercommunaux ;
- assurer une desserte correcte de l'ensemble des secteurs urbanisés ou de loisirs.

### ***1.7. 5 Stationnement***

Deux axes de réflexion sont à privilégier pour le stationnement :

- Dans les zones urbaines centrales : il convient de trouver le bon équilibre entre les besoins de stationnement sur la parcelle et la valorisation de l'utilisation des transports en commun,
- Au niveau des sites touristiques et de loisirs, il convient de réglementer le stationnement en créant des zones de parkings permettant un accès aisé tout en protégeant le milieu naturel.



Enjeux de stationnement en zones urbaines



Enjeux de stationnement au droit des sites touristiques et de loisirs

*Carte : Enjeux de stationnement sur la commune (Source : ATHANOR, 2010)*



Certaines problématiques majeures sont traitées au travers de ce PUD :

- L'offre sur parcelle privative doit être dimensionnée en fonction des besoins et du type de construction... le règlement du PUD sera particulièrement attentif sur ce point
- la question des livraisons sera traitée notamment dans le cadre des 3 projets de ZAC de la commune.

Dans le cadre du PUD, la Ville se doit de réguler le stationnement en :

- mutualisant l'offre dans les secteurs urbains,
- l'organisant dans les zones naturelles tout en permettant l'accès aux zones de tourisme et loisirs.

***En termes de transports, de déplacements et d'accessibilité, Dumbéa se caractérise par :***

*\* La traversée des principales voies d'entrée de Nouméa (RT1 et Savexpress), induisant des déplacements pendulaires journaliers qui congestionnent le réseau routier ;*

*\* Une position stratégique au cœur du dispositif de Transport en Commun en Site Propre, avec l'implantation du futur pôle d'échange entre les branches Nouméa/Mont Dore et Nouméa/Païta dans le secteur du Centre Urbain de Koutio ;*

*\* La nécessité d'un maillage du réseau viaire, que ce soit à l'échelle interquartiers ou intercommunale ;*

*\* Le besoin d'améliorer le stationnement, notamment en le mutualisant dans les secteurs urbains ou en l'organisant mieux dans les zones de tourisme et loisirs.*

## I.8. Schéma Directeur d'Assainissement (SDA)

De manière générale sur l'agglomération et en Nouvelle-Calédonie, l'assainissement fait apparaître de grandes difficultés conduisant parfois à des situations de pollution et de nuisances graves. Cependant, Dumbéa est la commune la mieux assainie de Nouvelle-Calédonie, avec plus des deux tiers de ses habitants raccordés à l'actuelle station d'épuration de Koutio, et des réseaux réalisés majoritairement en séparatif.

La ville de Dumbéa s'est munie d'un Schéma Directeur d'Assainissement (SDA).

A l'échelle de la commune de Dumbéa, plusieurs remarques spécifiques peuvent déjà être faites :

- Dans la partie sud de Dumbéa :
  - Le raccordement au réseau public d'assainissement sera obligatoire pour tout projet nouveau ou projet de requalification,
  - Les secteurs géographiques ne pouvant être techniquement raccordés aux réseaux collectifs ne seront pas densifiés.
  - Les projets engendrant des eaux usées non domestiques seront soumis à autorisation spécifique de déversement préalablement délivrée par le Maire.
- Dans la partie nord de Dumbéa :
  - La carte présentant la capacité des sols à recevoir de l'assainissement autonome est annexée au PUD, elle précise le système de rejet des eaux usées à privilégier (système drainé ou infiltration dans le sol),
  - Le contrôle de l'assainissement autonome sera effectué de près lors de l'instruction des demandes d'autorisation de construction et de conformité, dans l'attente de la mise en place d'un organisme territorial spécifique

Le SDA a par ailleurs permis de définir :

- Des objectifs réalistes d'urbanisation en fonction des capacités des réseaux existants,
- Des nécessités de renforcement de réseaux pour répondre aux besoins actuels et futurs d'assainissement,
- Des secteurs pouvant demeurer en assainissement autonome, sous réserve que la capacité des sols le permette, et sous réserve de la mise aux normes de cet assainissement autonome.

L'objectif principal étant d'aboutir à un minimum de rejets non traités dans le milieu naturel.

### ***En matière d'assainissement, Dumbéa se caractérise par :***

*Plus des 2/3 de ses habitants raccordés à l'actuelle station d'épuration de Koutio,*

- *Un raccordement au réseau d'assainissement collectif obligatoire pour les projets des quartiers sud ;*
- *Un assainissement de type autonome pour le secteur nord-est en raison de la dispersion de l'habitat.*

## **I.9. Schéma Directeur d’Alimentation en Eau Potable (SDAEP)**

L’alimentation en eau potable de la Ville est assurée par deux ressources :

- Le barrage sur la Dumbéa, géré par la Ville de Nouméa,
- Le Grand Tuyau, géré par Syndicat Intercommunal.

Quelques ressources propres existent dans le Nord, comme les forages Poncet et le captage des Koghis.

Un schéma Directeur en Eau Potable (SDAEP) a été réalisé par la Ville en 2008/2009 qui a mis en évidence la nécessité de renforcer, tant dans le Nord que dans le Sud, les ouvrages de distribution.

Le SDAEP a mis en avant :

- Des objectifs réalistes d’urbanisation en fonction des capacités des réservoirs et des réseaux existants,
- Des nécessités de renforcement de réseaux pour répondre aux besoins actuels et futurs d’alimentation en eau potable.

Le SDAEP insiste enfin sur la nécessité de protéger la ressource, avec le respect de périmètres de protection.

## **I.10. Déchets, Energie, Bruit**

### ***I.10.1 Déchets***

Le ramassage des déchets ménagers et assimilés (DMA) est assuré par le prestataire de ramassage de la Commune de Dumbéa (actuellement Caléco), dans le cadre du contrat qui le lie avec la Ville. A noter que les déchets non ménagers, issus des activités, commerces, ... sont collectés par un contrat privé, à la charge de l’exploitant.

Le traitement des déchets ménagers et assimilés (DMA) est assuré par le Syndicat Intercommunal de l’agglomération du Grand Nouméa auquel est adhérente la Ville de Dumbéa.

Les prescriptions du futur schéma provincial de gestion des déchets (en cours d’élaboration) seront appliquées à la Ville dès qu’elles seront établies et validées par les services provinciaux.

### ***I.10.2 Energie***

L'énergie est aujourd'hui omniprésente dans la conception urbaine et architecturale. Elle se pose à de nombreuses échelles et au travers de problématiques aussi diverses que les déplacements, les formes urbaines, l'implantation des bâtiments, la protection solaire, la ventilation naturelle, la végétalisation, la valorisation des énergies dites propres, etc.

Ainsi, les constructions nouvelles viseront notamment à limiter leurs consommation énergétique par une implantation sur le site privilégié avec prise en compte de la ventilation naturelle (orientation et valorisation des vents dominants), l'utilisation de matériaux et techniques constructives appropriés ou encore la valorisation des énergies solaires.

Le potentiel solaire est notamment plus que judicieux sur le territoire au regard de son ensoleillement record. Il est possible d'encourager ce type d'initiative auprès des constructeurs au travers d'un règlement incitatif.

La problématique des énergies renouvelables s'intègre dans une réflexion plus globale, à l'échelle territoriale, sur le rachat de l'électricité, la mutualisation des installations, etc.

Le PUD de Dumbéa anticipe ces problématiques par **des obligations au travers du cahier des prescriptions architecturales, et des incitations au travers du cahier des recommandations architecturales.**

### ***I.10.3 Bruit***

Le bruit est essentiellement lié à la présence des grands axes de communication (Savexpress et RT1). Une étude a notamment été menée sur la Savexpress dans le cadre de la ZAC de Dumbéa sur Mer.

Face à cette contrainte, le PUD propose des recommandations en terme d'orientation des bâtiments, d'implantation sur parcelle et permettra la création d'ouvrages pour limiter ces nuisances (murs anti-bruits, etc.).

D'autres équipements pourront induire des nuisances sonores dont il faudra tenir compte. Il s'agit notamment :

- du Médipôle actuellement en cours de construction (ambulances, hélicoptères),
- de la Base ULM et de la piste de Karting de Nakutakoin.

***Plusieurs problématiques ont été prises en compte dans le cadre du nouveau PUD :***

- les déchets ;***
- l'énergie ;***
- le bruit.***

## **I.11. Servitudes**

Les servitudes d'utilité publique sont des limitations administratives du droit de propriété et d'usage du sol. Elles sont généralement motivées par des motifs d'utilité publique et sont instituées en vertu des réglementations qui leur sont propres. Ces servitudes apparaissent au PUD et y sont annexées.

### ***I.11.1 Périmètre de Protection des Eaux (PPE)***

La protection de la ressource en eau est un enjeu prioritaire du développement urbain. Les Périmètres de Protection des Eaux (PPE) sont instaurés dans le but de protéger le captage des activités qui pourraient nuire à la qualité ou à la quantité des eaux prélevées.

On distingue trois niveaux de protection différents autour d'un captage :

- Le Périmètre de Protection Immédiat (PPI) qui s'étend sur quelques m<sup>2</sup> et correspond à l'environnement proche du captage. Il est acquis par la collectivité, clôturé et toute activité y est interdite,
- Le Périmètre de Protection Rapproché (PPR) qui délimite la zone de vulnérabilité de la ressource sur lequel les activités qui présentent des risques de pollution des eaux sont interdites ou réglementées. Ce périmètre couvre quelques dizaines d'hectares,
- Le Périmètre de Protection Eloigné (PPE) qui correspond au bassin versant hydrographique ou zone d'alimentation du captage. Sur cette zone, la ressource est protégée par rapport à certaines activités (ICPE, ouvertures de pistes, exploitation forestière, etc.).

Ces périmètres sont parfois sources de conflits d'usages (activités agricoles classées ICPE, fréquentation anarchique du milieu, etc.).

### ***I.11.2 Servitude de marche pied***

L'entretien et la surveillance des cours d'eau référencés se fait par **une servitude dite de marche pied**. La réglementation prévoit ainsi qu'aucune construction ne peut être édifiée à moins de quatre mètres des cours d'eau.

Les propriétaires riverains de cours d'eau ne peuvent se clore par haie ou autre moyen inamovible qu'à une distance de quatre mètres des berges, afin de laisser libre la servitude de marchepied destinée à l'entretien et à la surveillance du cours d'eau par la puissance publique.

Cette servitude reste propriété du riverain qui ne peut cependant élaguer ou abattre les arbres ou arbustes que pour les nécessités d'entretien du cours d'eau.

### ***I.11.3 Domaine Public Maritime (DPM)***

Le domaine public maritime (DPM) réglemente les occupations autorisées et proscrites au sein de son périmètre et procure les autorisations d'implantation. L'objectif est de conserver et gérer cet espace naturel en contribuant à sa valorisation, avec comme principe de base d'en faire un espace à usage public (sauf occupation du domaine public maritime à titre d'agrément présentée ci-après).

Le DPM se compose d'une partie maritime, allant jusqu'à 12 milles nautiques au-delà du récif barrière, et d'une partie terrestre. La partie terrestre est constituée d'une bande de 81,20 m de largeur, appelée « zone des 50 pas géométriques ». Cette « servitude publique » présente un intérêt particulier en terme d'aménagement.

Cette partie littorale, qui comporte de nombreuses zones de mangroves fortement préservées, n'est actuellement pas mise en valeur sur Dumbéa. La ville souhaite désormais l'aménager ponctuellement pour s'ouvrir enfin sur la mer.

Enfin, au travers de certains contrats de location d'une partie du DPM appelés « occupation à titre d'agrément », la Province-Sud met à disposition la jouissance de cette bande littorale à des propriétaires publics ou privés.

***Plusieurs types de servitudes peuvent limiter le droit de propriété et l'usage du sol.***

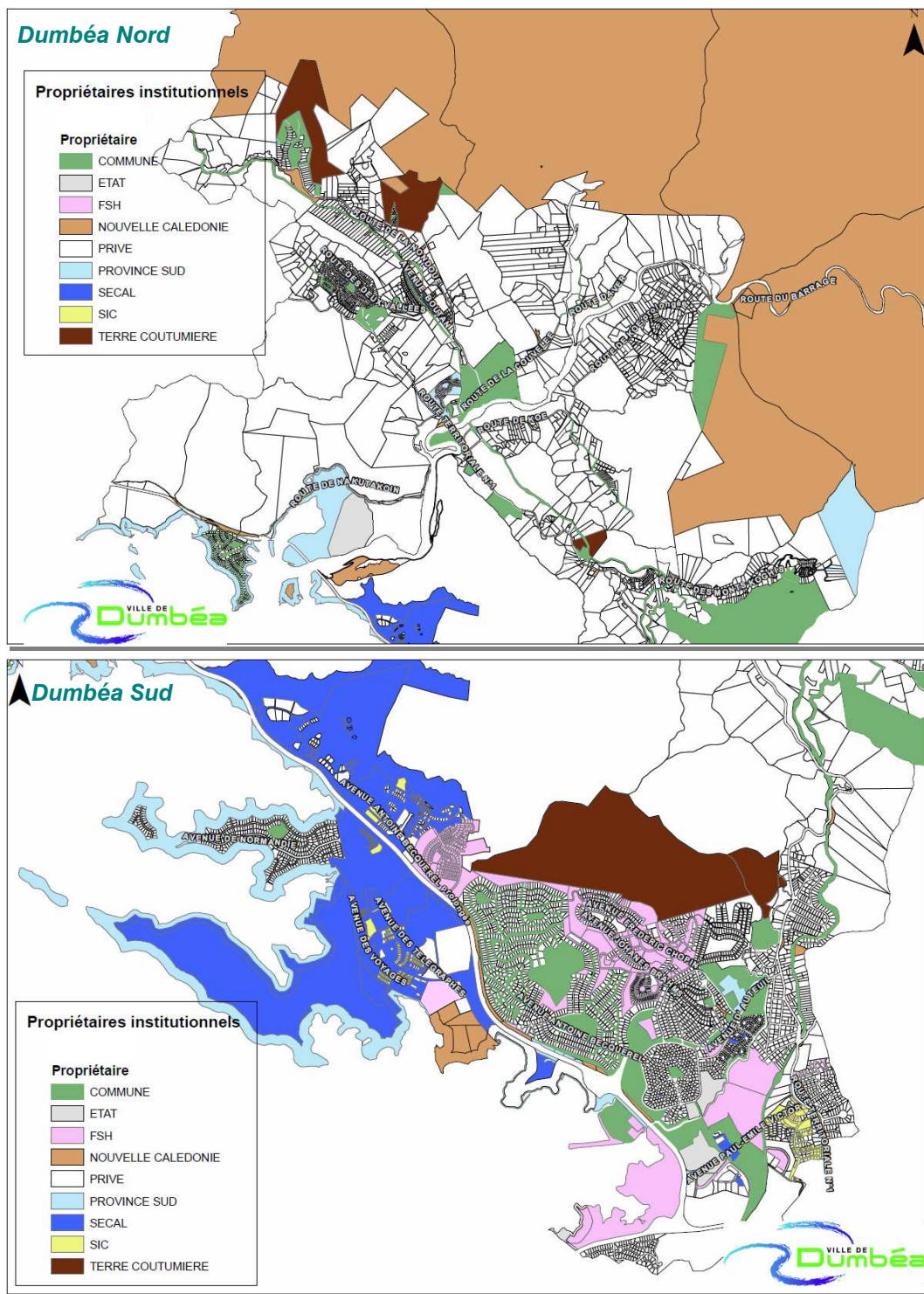
*Ce sont notamment :*

- les périmètres de protection des eaux (PPE),*
- les servitudes de marche pied*
- le domaine public maritime (DPM) et le domaine public fluvial (DPF).*



## I.12. Statut foncier

Les cartes ci-dessous présentent la répartition du foncier sur la commune :



*Cartes : Répartition des propriétaires fonciers (Source : Ville de Dumbéa, 2010)*

La zone montagneuse naturelle située au Nord et Nord-est de la commune est entièrement du foncier public.

Le tracé de l'ancienne voie ferrée relève du foncier privé communal. Il est cependant grevé en certains endroits par des servitudes d'accès aux parcelles mitoyennes.

Le constat général laisse apparaître une très faible proportion de foncier public exploitable sur la commune. En effet, la grande majorité du foncier public concerne des périmètres naturels protégés en zone montagneuse ou des parcelles sur lesquelles des équipements publics sont déjà implantés. Le reste du foncier public est très restreint, ce qui limite fortement les capacités d'intervention des collectivités.

En l'absence d'utilisation des outils fonciers disponibles dans la législation métropolitaine (expropriation, déclaration d'utilité publique...), les pouvoirs publics rencontrent d'importantes difficultés pour mettre en place des projets à grande échelle (voirie, grands équipements...).

La croissance très importante de la population engendre des besoins en équipements d'intérêt général. **A cet effet, le PUD de Dumbéa identifie des espaces destinés à les accueillir et à permettre l'intervention publique.**

### ***I.12.1 Habitat spontané***

L'habitat spontané, même s'il tend à diminuer à Dumbéa, reste toujours important.

En 2010, près de 60 squats sont recensés sur l'agglomération dont 13 sites implantés sur Dumbéa. **Ces squats recensés accueillent près de 730 familles soit 2700 personnes et 11,3% des ménages Dumbéens en 2009.** Notons également que ces données ne sont pas exhaustives et que les analyses sectorielles relèvent des zones non comptabilisées.

Ces occupations illicites et souvent insalubres sont principalement, mais non exclusivement, traitées dans le cadre des programmes de relogements généraux et notamment dans les projets de ZACs par des déménagements/relogements, et restent une préoccupation majeure pour les collectivités concernées.

### **I.12.2 Terres coutumières**

Les Terres coutumières correspondent aux parcelles attribuées aux Groupements de Droit Particulier Local (GDPL). Ces territoires se situent hors de la réglementation relative à l'urbanisme. Ils se définissent comme suit :

*« Territoire indigène de nature juridique incommutable, insaisissable et inaliénable et régi par les dispositions réglementaires et législatives suivantes :*

*. Déclaration n°18 du 20 Janvier 1855 relative à la propriété et à l'aliénation des terres en Nouvelle-Calédonie.*

*. Arrêté n°147 du 24 Décembre 1867 sur l'existence légale de la tribu indigène en Nouvelle-Calédonie.*

*. Arrêté n°13 du 22 Janvier 1868 relatif à la constitution de la propriété territoriale indigène.*

*. Arrêté n°253 du 6 Mars 1876 relatif au cantonnement des indigènes.*

*. Arrêté n°428 du 17 Avril 1939 portant interdiction aux étrangers de pénétrer et circuler dans les Réserves.*

*. Délibération n°67 du 10 Mars 1959, sur le régime des Réserves Autochtones en Nouvelle-Calédonie et Dépendances. »*

Aussi, le PUD de Dumbéa n'impose pas de caractère réglementaire aux terres dont les GDPL sont propriétaires. Par contre le Cahier des Prescriptions Architecturales prévoit que dans ces zones, un schéma d'organisation d'ensemble, localisant notamment la voirie, les principaux équipements et réseaux, soit privilégié et présenté à la commune par l'autorité coutumière pour avis consultatif.

### ***I.12.3 Ancienne voie ferrée***

L'ancienne voie ferrée caractérise le patrimoine historique de la Ville. Le cheminement, l'emprise de terrain correspondante et la disponibilité immédiate du foncier (appartenant à la commune, hormis quelques points identifiés) forme un espace tout à fait propice au développement des modes de transport alternatifs et/ou de loisir.

La valorisation de l'ancienne voie ferrée peut se poursuivre tout au long de son tracé.

Deux types de parcours différents sont identifiés :

- ***Tronçon urbain*** : sur près de trois kilomètres du centre commercial Kenu In jusqu'au rond point d'Auteuil, le tracé s'étire dans un environnement très végétalisé, verdoyant, ombragé en partie, allié à une topographie favorable et une maîtrise foncière par la commune ; le tout dans un contexte urbain fortement urbanisé et en cours de densification. Ce statut semble privilégié, au regard des futurs enjeux du développement urbain de la ville de Dumbéa et de l'agglomération. Cependant, le cheminement et l'emprise de terrain correspondante forme un espace tout à fait propice au développement des déplacements doux, piétons et cycles qui devront être prioritaires. Cette voie pourrait être traversée par des voies automobiles reliant les quartiers de Normandie et Auteuil à Koutio. En effet aujourd'hui des voies arrivent en impasse sur ce tracé, et il semble tout naturel de les prolonger. Par ailleurs, des lotissements anciens ou plus récents viennent en appui sur cette voie. Comme pour les voies qui débouchent sur ce tracé, il semble évident de prolonger cette urbanisation sur le foncier libre entre cette voie et le centre urbain de Koutio.
- ***Tronçon rural*** : Le tracé présente les mêmes dispositions favorables que dans son contexte urbain, mais en raison des territoires ruraux, naturels et peu denses qu'il traverse, cet axe n'aura pas le même objectif de valorisation. La voie ferrée y est plus propice au développement des circuits touristiques et de loisirs, en particulier pour les randonnées, les vélos (VTT) et les promenades à cheval, très pratiquées sur la partie Nord de la commune. La réflexion sur les arrêts ponctuels, les jonctions et le maillage avec des cheminements de loisirs le long de la Dumbéa, avec les sites touristiques, les zones de loisirs... sera alors inévitable.

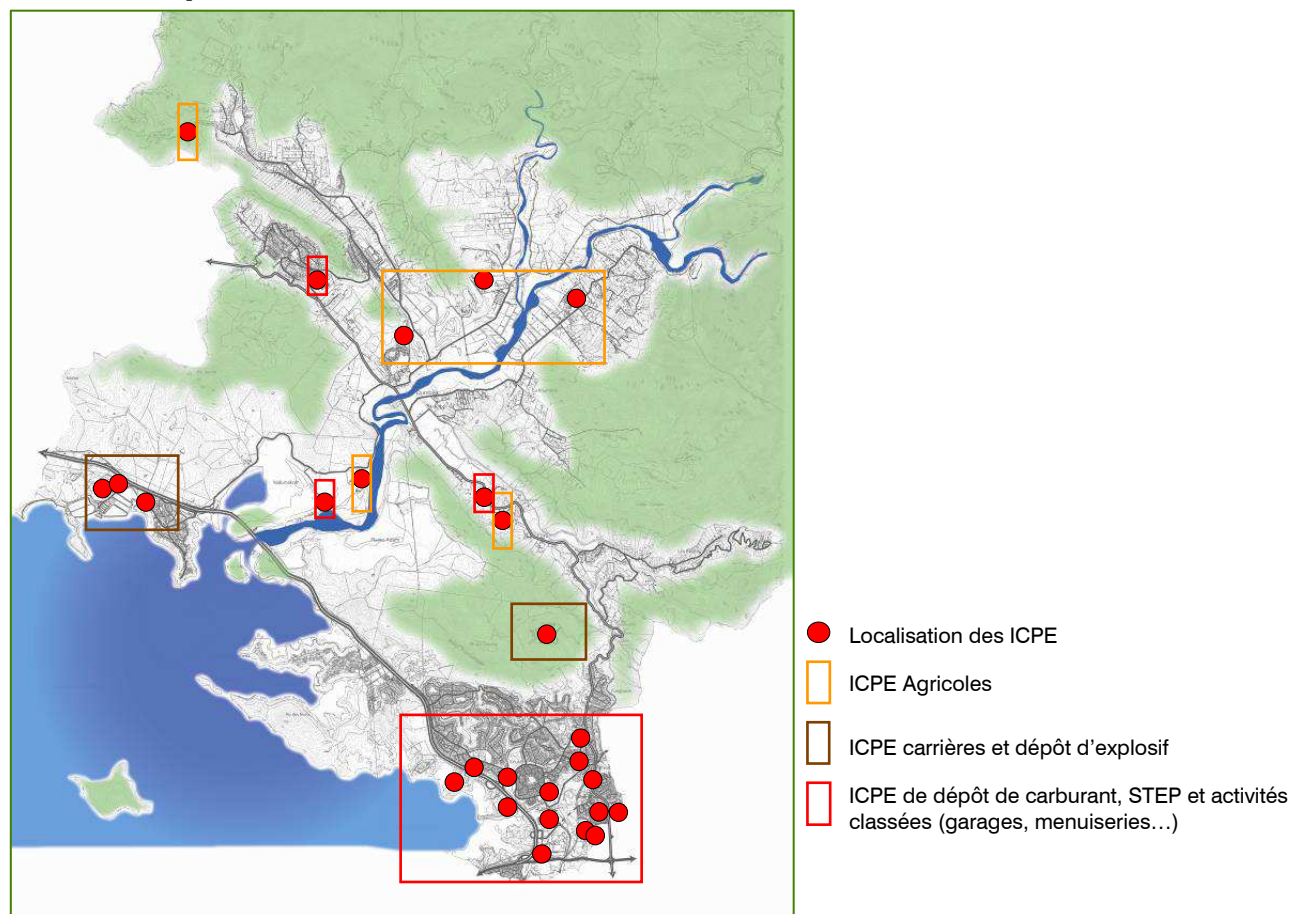
Dans ce contexte, la voie pourrait jouer le rôle de lien social et de loisirs entre les différents quartiers de la commune.

***D'un point de vue foncier, le PUD de Dumbéa identifie les espaces particuliers suivants :***

- les zones d'habitat spontané ;
- les zones de terres coutumières, sur lesquelles le PUD ne s'applique pas ;
- l'ancienne voie ferrée communale, distinguée entre la partie nord et sud ;
- des espaces spécifiques destinés à accueillir des équipements d'intérêt général.

## I.13. Risques majeurs

### I.13.1 Risque industriel



*Carte : Localisation des ICPE sur la commune en 2010 (Source : ATHANOR, DIMENC)*

La liste des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), recense les établissements présentant un risque pour l'environnement.

Il s'agit notamment :

- Des nombreuses ICPE sur le secteur « Centre urbain » dont certaines sans relation avec la vocation urbaine de la zone,
- Des carrières de Nakutakoin et du Col de Tonghoué pouvant être source de nuisances,
- Sur la plaine de Nakutakoin, les risques industriels liés au stockage de carburant (base ULM et karting) s'ajoutant à l'aléa d'inondabilité de la Dumbéa,
- Des activités d'agriculture et d'élevage induisant un risque sanitaire élevé sur la ressource en eau potable.

### ***I.13.2 Risque de rupture du barrage.***

Le barrage sur le Dumbéa, qui offre une réserve de 300 000 m<sup>3</sup> et géré par la Ville de Nouméa qui en tire l'essentiel de sa ressource en eau potable.

Surélevé de 3m en 1972 pour augmenter sa sécurité, le risque lié à la rupture de l'ouvrage reste cependant d'actualité.

Ainsi, une étude de faisabilité réalisée en 2004 par l'Institut européen pour le conseil en environnement dans le cadre du projet de création d'une aire protégée à aménager dans la haute vallée de la Dumbéa, pour le compte de la Province sud, affirme que « ***Le risque d'érosion de l'ouvrage en cas de crue exceptionnelle est réel*** ». « *Cet aléa reste d'occurrence faible mais sa puissance destructrice nous le font classer comme fort.* »

Depuis la connaissance de ce risque, des études conduites par la ville de Nouméa, gestionnaire de l'ouvrage, sont en cours. Les conclusions de l'étude devront être intégrées au PUD de Dumbéa une fois qu'elles seront rendues publiques et permettront ainsi de prévenir ce risque et d'en limiter les effets.

### ***I.13. 3. Risques naturels***

La commune de Dumbéa est exposée aux risques naturels suivants :

- Inondabilité, en relation avec le réseau hydrographique dense,
- Glissements de terrain.

L'omniprésence du risque d'inondation est liée à la richesse du réseau hydrographique et au relief fortement marqué de la commune. La rivière de Dumbéa constitue bien entendu la première source de risque pour la commune en cas de crue. Mais les cours de la Nondoué, de la Katiramona, des Koghis et de la Tonghoué sont également exposés à différentes échelles. Les secteurs habités situés aux abords des rivières et des cours d'eau se sont souvent implantés au sein même de la zone inondable, ce qui présente des risques pour la sécurité des habitants et des habitations.

Le risque de glissement de terrain est également présent dans les zones montagneuses, parfois habitées. Le principe de précaution impose une prise en compte de ces risques pour toute nouvelle construction située dans les périmètres soumis à l'aléa sans étude approfondie.



### I.13.3-1 Risque de mouvements de terrain

Le risque de glissement de terrain est présent sur la façade Nord à Ouest de la commune, c'est-à-dire dans les zones de fortes pentes.

Dans le cadre du programme de cartographie des formations superficielles et des aléas de mouvements de terrain en Nouvelle-Calédonie, la commune de Dumbéa a bénéficié d'une analyse de son territoire en 1998.

L'aléa de glissement de terrain engendre des contraintes de constructibilité prises en compte dans le PUD.

Au-delà même du risque, l'urbanisation des fortes pentes présente un impact visuel important des constructions et une dégradation renforcée des milieux naturels (terrassements, etc...). Déjà très pratiqué dans certains secteurs, il convient de mettre fin à ce phénomène de surenchère dans l'urbanisation des pentes et la recherche de perspectives visuelles depuis le logement.

### I.13. 3-1 Risque d'inondation

La commune de Dumbéa compte sur son territoire de nombreux cours d'eau traversant des zones construites et habitées. Lors d'épisodes pluvieux importants (orages, dépressions, cyclones) des inondations peuvent survenir provoquant des dégâts plus ou moins importants et mettre en danger la population. Ainsi, cartographier les zones inondables pour des crues d'intensité donnée permet de mieux maîtriser l'urbanisation dans les secteurs où les aléas sont les plus forts et ainsi limiter les risques.

Après la définition des débits de crue et la mise en œuvre d'une modélisation hydraulique des cours d'eau, les études hydrauliques permettent de cartographier les aléas inondation pour une crue d'une période de retour de 100 ans. Ces aléas traduisent ainsi l'intensité du phénomène d'inondation en tenant compte de la hauteur d'eau et de la vitesse d'écoulement selon le tableau suivant :

<b>HAUTEUR D'EAU \ VITESSE</b>	<b>VITESSE</b>	
	<b>Faible à modérée <math>\leq 1</math> m/s</b>	<b>Forte à très forte <math>&gt; 1</math> m/s</b>
<b><math>0 \text{ m} &lt; H \leq 1 \text{ m}</math></b>	<b>Moyen</b>	<b>Fort</b>
<b><math>1 &lt; H \leq 1,5 \text{ m}</math></b>	<b>Fort</b>	<b>Très fort</b>
<b><math>H &gt; 1,5 \text{ m}</math></b>	<b>Très fort</b>	<b>Très fort</b>

Tableau : Définition de l'aléa en fonction de la vitesse et de la hauteur d'eau (Source : DAVAR/DEPS, 2008)

Les cours d'eau de Dumbéa ont été analysés selon les études suivantes :

- Etudes hydrauliques : 1995, Bureau d'étude HYDREX : Délimitation de la zone inondable de la rivière Dumbéa ;
- Etudes hydro géomorphologiques : 2002, CAREX Hydrologie, Etude hydro géomorphologique pour la détermination des zones inondables des bassins versants de la commune de Dumbéa ;
- Etudes hydrauliques simplifiées : 2008, SOPRONER, Etudes hydrauliques concernant les zones inondables de la province Sud, Secteur Tonghoué (Rapport n°A001-06009) et Secteur Nondoué – Katiramona (Rapport n°A001-06009-0001).

Parallèlement à la réalisation de ces études, la Province Sud a élaboré en 2006 une réglementation relative aux règles de constructibilité en zone inondable afin de ne pas y accroître les enjeux humains et matériels.

De ce fait, les cartes d'inondabilité s'imposent aux cartes d'urbanisme.

Si un terrain est situé en zone d'aléa très fort, celui-ci est alors inconstructible, sauf cas spécifiquement prévus dans la réglementation. Pour les terrains exposés à des aléas moins importants, des prescriptions techniques pourront être données.

La superficie inondable de Dumbéa est de plus de 2000 hectares, dont plus de 1500 sont considérées comme présentant un aléa très fort et près de 500 hectares en aléa fort. Dans le PUD de 2003, 512 hectares étaient classés en zones urbanisées (soit un quart de la superficie inondable communale) et 352 en zone d'urbanisation future.

Les cartes d'inondabilité de la commune de Dumbéa sont annexées au PUD, dans l'attente des études complémentaires sur le risque d'inondation de la Dumbéa. Une simple mise à jour du PUD sera nécessaire pour intégrer les nouvelles cartes relatives à la Dumbéa.

### **I.13. 3-3 Zones potentiellement amiantifères**

Certaines zones potentiellement amiantifères se situent en périphérie des zones urbanisées du Nord de Dumbéa. Il convient de prévenir ce risque en limitant les terrassements dans ces zones et dans les zones tampons de 50 mètres.

Au-delà, dans les zones montagneuses le risque est présent mais avec probabilité moyenne. Ces zones étant destinées à être protégées comme zones naturelles, l'impact sur les populations reste faible.

### ***I.13. 4 Risque de feu de forêt***

Le risque d'incendie reste très présent sur la commune. En 2004, un feu de brousse avait détruit plus de 700 hectares de zones naturelles sur la branche Nord de la Dumbéa. Depuis, des mesures complémentaires ont été prises.

Ces mesures, prises par arrêtés municipaux, ont conduit à réglementer la collecte des déchets verts, soumettre les feux à autorisation et les proscrire durant la période de sécheresse, interdire les feux de camps et barbecue sauvages et imposer le débroussaillage autour des constructions. Des tours de gué ont également été installées avec un poste situé aux Koghis. Par ailleurs, des pistes de pompiers sont en cours de repérage et pourraient déboucher sur des servitudes de passage via des propriétés privées pour contrôler et accéder aux zones de luttres les plus propices.

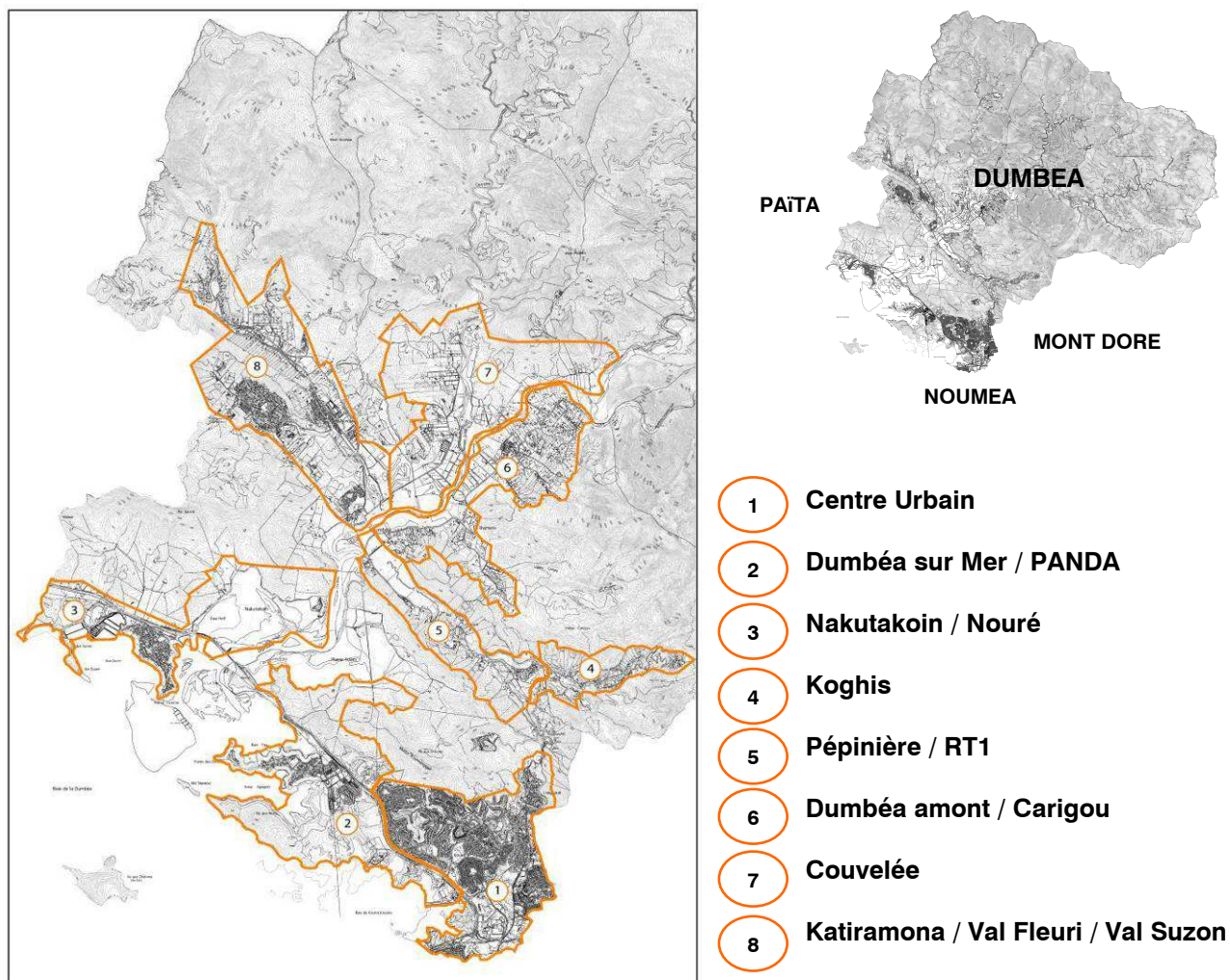
D'un point de vue environnemental, les conséquences des feux sont désastreuses : perte de la faune et de la flore, érosion des sols et ses conséquences en aval.

Au-delà des mesures déjà prises, il convient plus généralement de limiter l'étalement des zones habitées et surtout le mitage de l'espace (secteurs Koé, Carigou, Val Fleuri, Val Suzon), qui sont d'importantes sources de risque d'incendie.

## **PARTIE II – DIAGNOSTIC SECTORIEL ET ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

L'objet de cette seconde partie du diagnostic est d'apporter une analyse plus fine du territoire afin de définir les forces et les faiblesses de chaque secteur. Le projet de développement de la commune devra veiller à conforter les spécificités de chacun des secteurs, en continuant à affirmer leur vocation propre tout en comblant leurs lacunes.

Huit secteurs géographiques ont été identifiés :



## II.1. Centre Urbain



Situé véritablement au barycentre géographique de l'agglomération nouméenne, à l'intersection entre la Savexpress, la VE1 et la RT1, ce secteur regroupe les quartiers de Koutio, d'Auteuil, du FSH et du centre urbain.

Le développement de ce quartier a historiquement été conduit, depuis les années 1970, par la création de lotissements d'habitation divers, principalement à caractère pavillonnaire, opérée sous l'égide d'opérateurs sociaux tels que la SECAL, le FSH ou la SIC NC, afin de répondre au besoin sans cesse grandissant de logements sur l'ensemble du périmètre urbain de l'agglomération nouméenne.

Son développement a ensuite été conforté, à la fin des années 1980 dans un premier temps, par l'implantation du premier véritable centre commercial calédonien, puis dans un deuxième temps, par l'installation du lycée du Grand Nouméa au début des années 2000.

Ce secteur et ses quartiers souffrent drastiquement de l'absence d'une réelle polarité urbaine.

En effet, constitué à l'origine de divers lotissements implantés les uns à côté des autres, sans véritable souci de cohérence ou de liaison urbaine entre eux, il est aujourd'hui devenu impératif d'apporter une cohérence d'ensemble à ce secteur, que ce soit par le biais d'aménagements piétonniers ou doux (type Croissant Vert de la Tonghoué) ou par des liaisons routières nouvelles, qui assureront une vraie qualité de vie aux habitants. Les constructions sur les grands axes pourront ainsi être partiellement densifiées afin de donner une structure urbaine cohérente à l'ensemble du secteur.

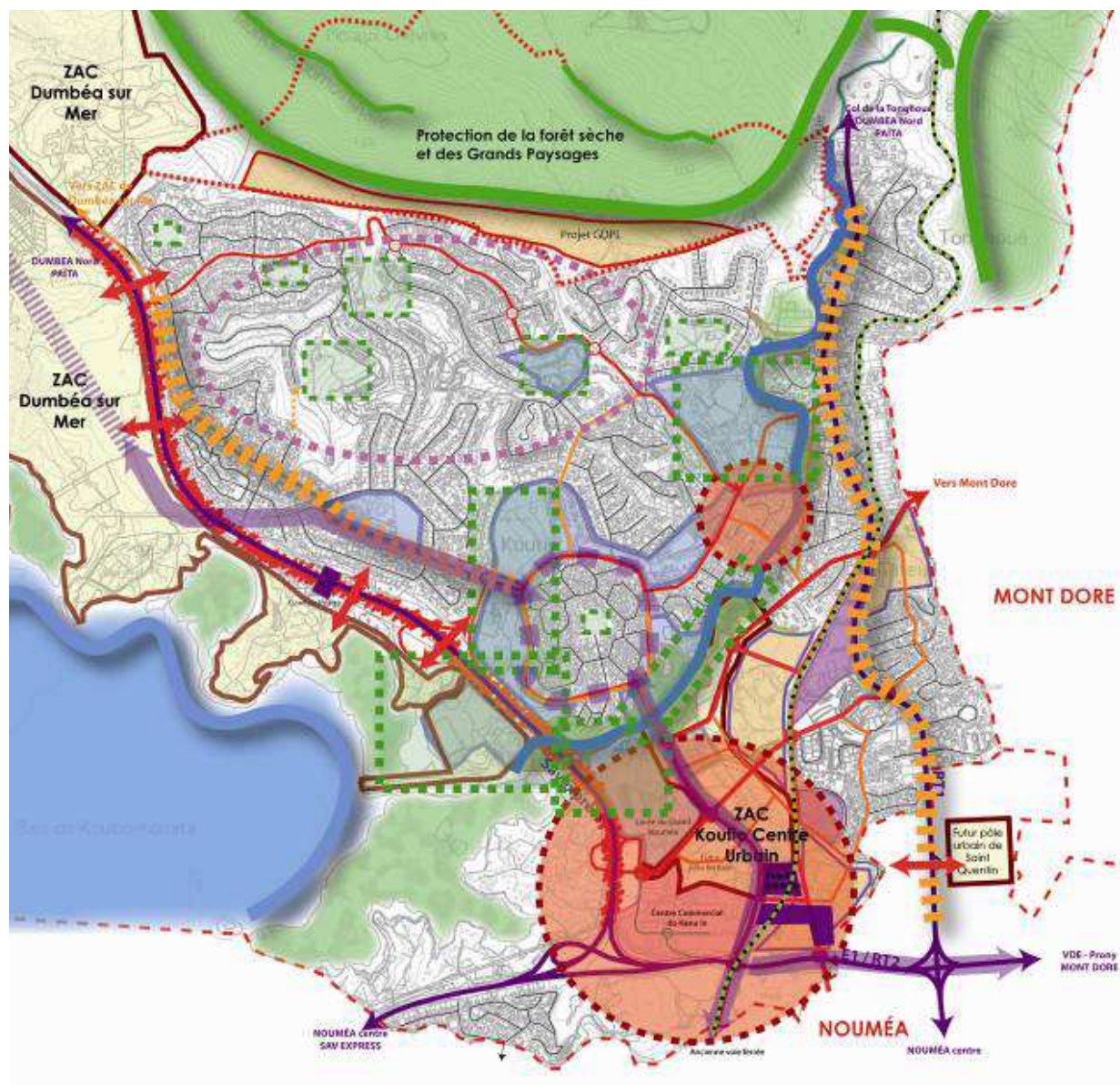
La ZAC communale du Centre Urbain, destinée à devenir le véritable centre-ville de la commune, doit ainsi relever le défi de concilier intelligemment logements, activités et services dans des proportions idéales avec les équipements structurants de proximité existants ou à venir.

L'arrivée du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui permettra à terme de relier l'ensemble des polarités urbaines de l'agglomération, contribuera aussi à développer tout le secteur, en favorisant les échanges et les déplacements.

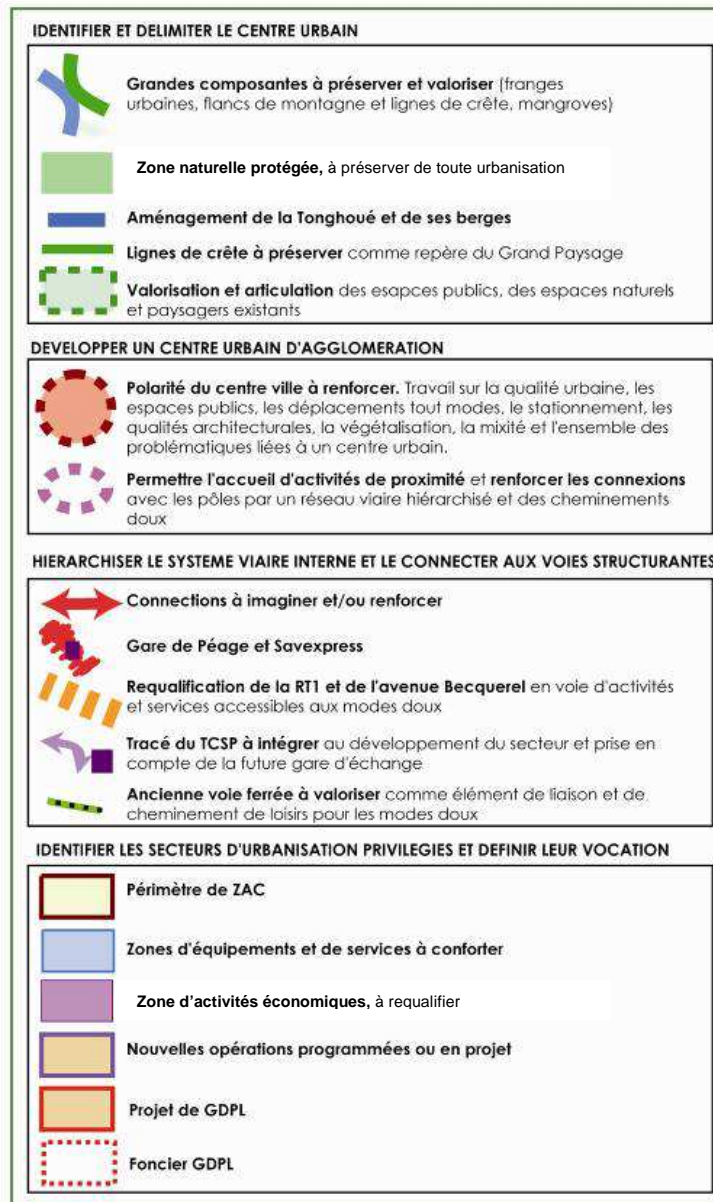


D'un point de vue environnemental, il est prévu de protéger la topographie collinaire afin de conserver des perspectives dégagées sur le relief, en prohibant notamment les constructions nouvelles sur les lignes de crête. De même, la mise en place du Croissant Vert qui reliera Dumbéa sur mer depuis la Tonghoué jusqu'à la Mairie annexe et les Palmiers, permettra de valoriser le cours d'eau qui sera simultanément aménagé et protégé afin d'en faire un écrin naturel au Centre Urbain.

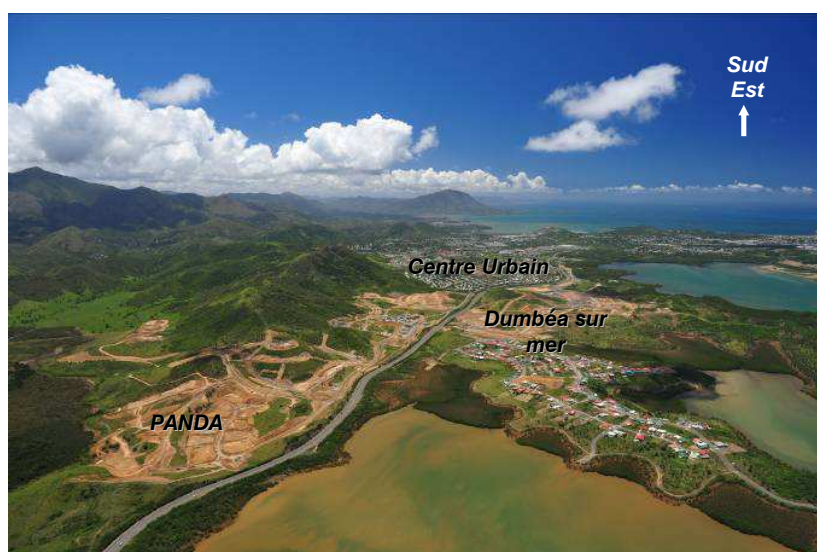
A noter enfin que ce secteur, en limite des communes de Nouméa et du Mont Dore, fait l'objet d'un projet à l'échelle intercommunale dans le cadre du projet de rénovation urbaine (PRU) Auteuil-Normandie-Yahoué, dirigé par le Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN).



**Superficie :** 7.167 km<sup>2</sup> / 716.7 ha  
**Population (2009) :** 16 251 habitants



## II.2. Dumbéa sur mer / Panda



### II.2.1 Dumbéa sur Mer

Il y a cinq années encore ce secteur n'était voué qu'à l'élevage et l'agriculture avec quelques habitations précaires. Le lotissement de la Pointe à la Dorade, composé exclusivement de maisons individuelles, semblait alors bien isolé du reste de Dumbéa. Puis, les constructions ont progressivement rejoint ce quartier, les accès ont été améliorés permettant une desserte des transports en commun, de nouveaux habitants sont arrivés, les premiers commerces ont ouvert et les enfants sont enfin scolarisés à proximité...

Véritable ville nouvelle, le secteur de Dumbéa sur mer qui est traversé de part en part par la Savexpress et qui se dessine entre le Pic aux Chèvres, le Pic aux Morts et le lagon se construit de jours en jours, il alternera à terme travail, habitation et loisirs.

Les premiers habitants y attendent une ville « où il fait bon vivre », offrant l'ensemble des services à la population dans une ville paysagée et accessible, grâce notamment au futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui reliera ce quartier à l'ensemble de l'agglomération, mais aussi grâce à des infrastructures majeures comme le futur Médipôle et le nouveau centre commercial, des équipements collectifs, des loisirs, des commerces de proximité...

Les atouts paysagers et environnementaux du secteur seront valorisés, avec l'aménagement du Domaine Public Maritime sur plusieurs kilomètres en une promenade littorale, la préservation de plusieurs crêtes et sommets, la préservation de la mangrove, la mise en valeur des îlots de forêt sèche du Pic aux Chèvres... La topographie naturelle sera préservée, et des maisons et petits immeubles s'implanteront sur les collines et bénéficieront d'une vue sur le lagon. Le quartier de la Dorade sera préservé dans son image existante de maisons individuelles sur des grandes parcelles. De même, les quartiers en élévation offriront majoritairement des maisons individuelles sur des petites parcelles, dont certaines bénéficieront d'une vue tant sur la mer que sur le Pic aux Chèvres.

Le secteur de Dumbéa sur mer étant l'un des seuls quartiers de la Ville avec une façade maritime, cet atout sera valorisé pour offrir aux dumbéens un véritable accès à la mer. Ainsi, une base nautique sera aménagée et une esplanade publique et de loisirs sera ouverte sur l'Anse Apogoti pour les marchés et manifestations culturelles.

Pour se rendre sur le secteur de Dumbéa sur mer depuis le Cœur de Ville, on empruntera la rue Becquerel réaménagée en voie urbaine à vitesse limitée afin de permettre à la fois le passage des piétons, des vélos, du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) ainsi que des véhicules. On accèdera également à Dumbéa sur mer par son entrée sud-est, via l'échangeur des Erudits sur l'actuelle Savexpress – ou futur boulevard urbain - au niveau du Médipôle et du futur centre commercial, pour ensuite desservir les secteurs des Hauts d'Apogoti, de l'Anse Apogoti et de Koucokweta.

L'avenue Becquerel dans son ensemble permettra aux habitants de ces secteurs de rejoindre au nord le quartier de Panda, et au sud le Cœur de Ville. Cette avenue aménagée sera la voie privilégiée de transit du TCSP.

## **II.2.2 Panda**

Autrement nommée Plaine Adam, cette zone à vocation artisanale et d'activités, pilier du dynamisme économique dumbéen de demain, doit répondre aux besoins d'emplois des habitants de la commune. Ce secteur complète également parfaitement l'ambition de Dumbéa sur mer : celle de travailler à proximité de son lieu d'habitation, sans subir de déplacements fastidieux.

L'aménagement de Panda a été repensé par la province Sud afin de répondre aux besoins des structures professionnelles : offrir aux entreprises artisanales les équipements techniques et logistiques nécessaires à leurs activités (taille de parcelles, voiries conformes, desserte adaptée), avec des logements de proximité sur les secteurs à forte déclivité.

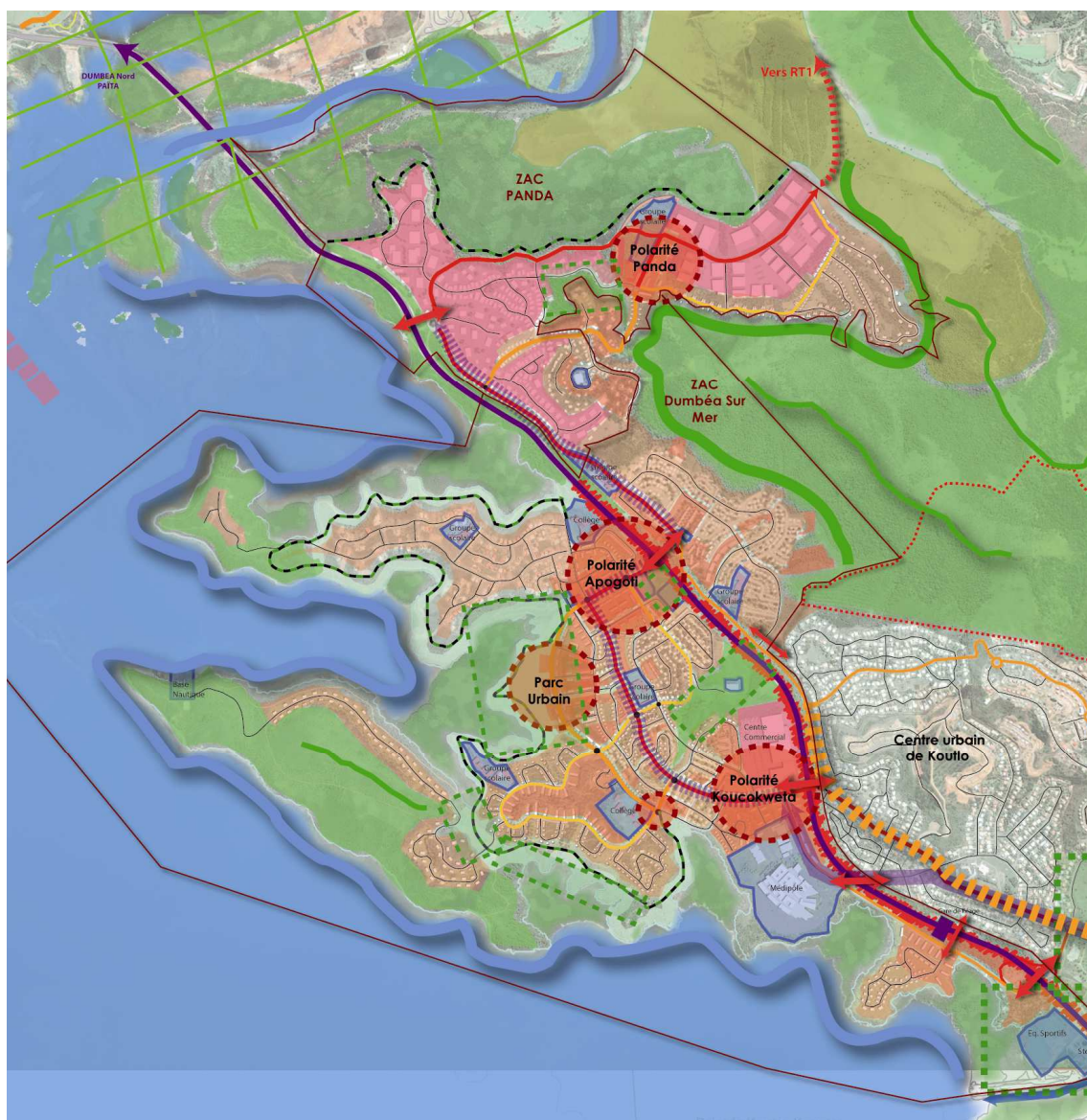
Les entreprises artisanales et industrielles seront positionnées le long des axes de l'avenue Becquerel et de la voie transversale. Les parcelles les plus grandes se situeront sur l'extrême est de Panda et la zone artisanale sera largement paysagée grâce à la mise en place d'un cahier des charges architecturales.

L'accès au quartier de Panda se fera depuis l'avenue Becquerel prolongée, aménagée en voie urbaine, ou depuis la voie expresse depuis l'échangeur Panda. A terme, l'accès au quartier pourra se faire depuis la RT1, par une future transversale reliant la Savexpress via Panda, jusqu'à proximité de l'Hôtel de Ville.

Mais ce quartier doit vivre, et notamment en dehors des heures de travail. Tous les espaces vallonnés seront maintenus, et des logements individuels situés sur des parcelles de grande taille s'implanteront dessus. Ces logements construits sur pente disposeront d'une vue sur le lagon, la montagne et la rivière. Ils seront dotés d'équipements publics indispensables, école et jeux pour enfants.

L'environnement sera à la fois préservé et mis en valeur. Un système de prétraitement des eaux usées sera imposé sur les parcelles industrielles. La mangrove sera conservée et aménagée par une promenade piétonne, qui, à terme, rejoindra les équipements existants du Parc Fayard.






**Superficie :** 7.167 km<sup>2</sup> / 716.7 ha  
**Population (2009) :** 1 095 habitants



#### IDENTIFIER ET DELIMITER LES ZAC DUMBEA SUR MER ET PANDA

-  **Grandes composantes à préserver et valoriser** (franges urbaines, flancs de montagne, etc.)
-  **Zones naturelles** à préserver de l'urbanisation (y compris mangroves)  
Éléments du Grand Paysage
-  **Aménagement des berges de la Dumbéa et de la Tonghoué**
-  **Lignes de crête à préserver** comme repère du Grand Paysage
-  **Valorisation et articulation** des espaces publics, des espaces naturels et paysagers existants








#### DEVELOPPER UNE VILLE NOUVELLE AVEC SES CENTRALITES , RENFORCER L'ATTRACTIVITE DES DEUX ZAC

-  **Polarité à renforcer.** Travail sur la qualité urbaine, les espaces publics, les déplacements tout modes, le stationnement, les qualités architecturales, la végétalisation, la mixité et l'ensemble des problématiques liées aux espaces centraux

#### HIERARCHISER LE SYSTEME VIAIRE INTERNE ET LE CONNECTER AUX VOIES STRUCTURANTES

-  **Connexions à imaginer et/ou renforcer**
-  **Gare de Péage et Savexpress - Elément de rupture à réintégrer au contexte urbain pour reconnecter les territoires**
-  **Requalification de l'avenue Becquerel**
-  **Tracé du futur TCSP à intégrer au développement du secteur**
-  **Hierarchisation du système viaire et intégration des différents modes de déplacement**
-  **Elément de liaison et de cheminement de loisirs pour les modes doux**

#### IDENTIFIER LES SECTEURS D'URBANISATION PRIVILEGES ET DEFINIR LEUR VOCATION

-  **Périmètre de ZAC**
-  **Zones d'équipements à conforter**
-  **Zones d'activités économiques, artisanales et industrielles à développer et à intégrer à leur environnement**
-  **Zone résidentielle dense - dominante d'habitat individuel à développer**
-  **Zone résidentielle dense - dominante d'habitat collectif à développer**
-  **Site remarquable d'intérêt communal**
-  **Foncier GDPL**



## II.3. Nakutakoin / Nouré



Ce secteur, implanté à l'estuaire de la Dumbéa et en limite avec Païta le long de la Savexpress, constitue une des entrées principales de l'agglomération. Il regroupe trois entités très distinctes :

- 1) Le lotissement de la « Pointe à la Luzerne », riviéra résidentielle au caractère très marqué et autonome par sa position géographique.

Les principales orientations viseront à :

- conforter la vocation résidentielle de la zone, en y limitant autant que possible les activités artisanales et industrielles, incompatibles avec cette vocation, voire inciter leur déménagement notamment sur la ZAC Panda,
- ouvrir des accès à la mer, notamment au travers d'aménagements nautiques innovants et par la valorisation de la seule plage de la commune, afin d'en permettre l'usage au plus large public comme aux riverains.

- 2) la zone délimitée par la rivière Dumbéa à l'est, la RT1 au nord et la Savexpress au sud, à destination rurale et naturelle sur les versants, et de loisirs dans la plaine.

Pour respecter la colonne vertébrale que constitue la rivière de Dumbéa sur le secteur, un schéma d'aménagement sera élaboré dans le cadre du plan de développement durable de la rivière, en concertation étroite avec les associations riveraines. Les activités de tourisme et de loisirs seront valorisées dans la plaine, notamment en encadrant les pratiques actuelles par des aménagements adaptés (parkings, mises à l'eau, zones de pique-nique...) et une attention particulière sera portée à la protection des berges et des écosystèmes.






- 3) La future zone « pénitentiaire », délimitée à l'ouest par la SAV Express, au sud par la rivière de la Dumbéa, et à l'est par les sommets de Nakutakoin.

Il conviendra d'accueillir le futur centre pénitentiel territorial tout en préservant les grands paysages du secteur, et notamment les lignes de crêtes, les abords de la rivière de la Dumbéa, et les zones à feu enjeu environnemental.





**Superficie : Secteur = 6.713km<sup>2</sup> / 671.3 ha**  
**Population (2009) : 765 habitants**

## RESPECTER LA TRAME VERTE ET BLEUE

-  **Grandes composantes à préserver et valoriser** (franges urbaines, flancs de montagne et lignes de crête, mangroves)
-  **Zone naturelle protégée**, à préserver de toute urbanisation
-  **Préservation et mise en valeur de la Dumbéa et de ses berges**
-  **Valorisation et articulation** des espaces naturels protégés et paysagers existants (mangroves, forêts sèches)
-  **Offrir des accès aménagés à la trame Bleue**






## DEVELOPPER L'AUTONOMIE DU SECTEUR

-  **Polarité de Nakutakoin à conforter et renforcer par des activités et services.**  
Sécuriser l'accès au secteur
-  **Nouvelle polarité à définir**

## HIERARCHISER LE SYSTEME VIAIRE INTERNE ET LE CONNECTER AUX VOIES STRUCTURANTES

-  **Connections à créer et/ou renforcer**
-  **Liaison et cheminement de loisirs** pour les modes doux à concevoir, notamment par l'ouverture du littoral
-  **Perspectives visuelles remarquables à conserver et valoriser**

## IDENTIFIER LA VOCATION DES SECTEURS

-  **Zone naturelle d'activités rurales**
-  **Zones de loisirs à développer**
-  **Secteur d'implantation du futur centre pénitentiaire**
-  **Site remarquable d'intérêt communal**
-  **limites sectorielles**



## II.4. Koghis



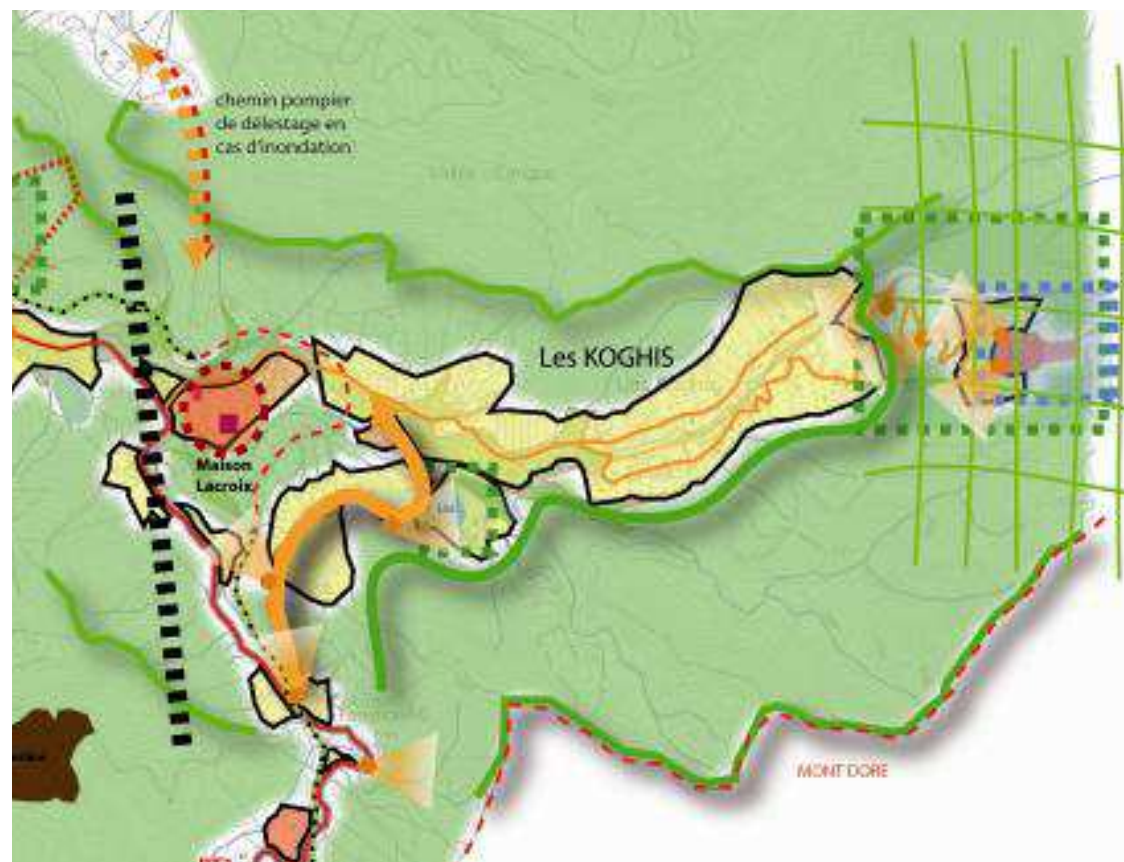
Lieu d'escapade privilégié des habitants de toute l'agglomération qui viennent s'y mettre au vert et au frais notamment les week-ends, le secteur des Koghis constitue un site remarquable de la commune et présente un milieu naturel riche qu'il convient de protéger et de valoriser.

Pour cela, il est indispensable pour la Ville :

- d'assurer la maîtrise foncière en contrôlant la pression urbaine pour ce secteur résidentiel extrêmement prisé,
- de préserver la qualité du site en imposant des spécificités architecturales propres (type habitations de montagne) tout en limitant la hauteur des constructions et les terrassements,
- de préserver impérativement la zone naturelle protégée, sur le pourtour du plateau tout en la valorisant par le développement d'infrastructures adaptées à un strict usage de tourisme et de loisirs « vert » ou « nature ».






Dans le même temps, il conviendra pour la Ville, comme dans d'autres secteurs, de veiller au respect des zones soumises à des risques naturels, en particulier d'inondation et de glissement de terrain. Pour cela, une vigilance particulière sera apportée à toute demande de construction nouvelle.

Enfin, divers aménagements permettront d'apprécier et de valoriser les vues tout au long des routes afin de poursuivre le développement touristique du secteur.



**Superficie : 2.296 km<sup>2</sup> / 229.6 ha**  
**Population (2009) : 567 habitants**





#### FAVORISER L'INTEGRATION DES SECTEURS DANS LEUR ENVIRONNEMENT NATUREL

-  Zone naturelle protégée, à préserver de toute urbanisation
-  Valorisation et articulation des sites touristiques et de loisirs ainsi que des espaces naturels protégés et paysagers existants
-  Préservation et mise en valeur des cours d'eau et du Lac
-  Limites d'urbanisation par le grand paysage et lignes de crêtes à préserver comme repère du grand paysage
-  Parcs à aménager et relier au tissu urbain







#### DEVELOPPER L'AUTONOMIE DU SECTEUR

-  Extension de services de proximité à renforcer pour autonomiser le secteur

#### HIERARCHISER LE SYSTEME VIAIRE INTERNE ET LE CONNECTER AUX VOIES STRUCTURANTES

-  Connexions à privilégier pour desservir les Koghis depuis l'agglomération
-  Etudier la faisabilité et la pertinence d'une desserte
-  Ancienne voie ferrée à valoriser comme élément de liaison interne et externe (Portion des Koghis via la route Socafim pour les modes doux également). Réflexion sur les cheminement de loisirs le long de la rivière et ayant pour objet de faire la jonction entre les différents sites.
-  Perspectives visuelles remarquables à conserver et valoriser

#### IDENTIFIER LES SECTEURS D'URBANISATION PRIVILEGES ET DEFINIR LEUR VOCATION

-  Zones résidentielles existantes à conforter par de faibles densités et sous contrainte d'urbanisation (risques, intégration, traitement des limites...)
-  Zone résidentielle rurale
-  Zones de loisirs et d'activités touristiques à développer
-  Site d'intérêt historique à protéger et valoriser
-  Site touristique
-  Foncier GDPL
-  limites sectorielles



## II.5. Pépinière / RT1



Centre administratif historique de Dumbéa, le secteur Pépinière RT1 est caractérisé par la présence de l'Hôtel de Ville, du Parc Fayard, de l'ancienne voie ferrée, et par un développement résidentiel au fil des ans le long de cet axe de circulation majeur qui structure la commune.

A dominante rurale et naturelle, la zone connaît de lentes mutations avec le développement d'un habitat résidentiel de faible densité et de maisons pavillonnaires sur des grandes parcelles.

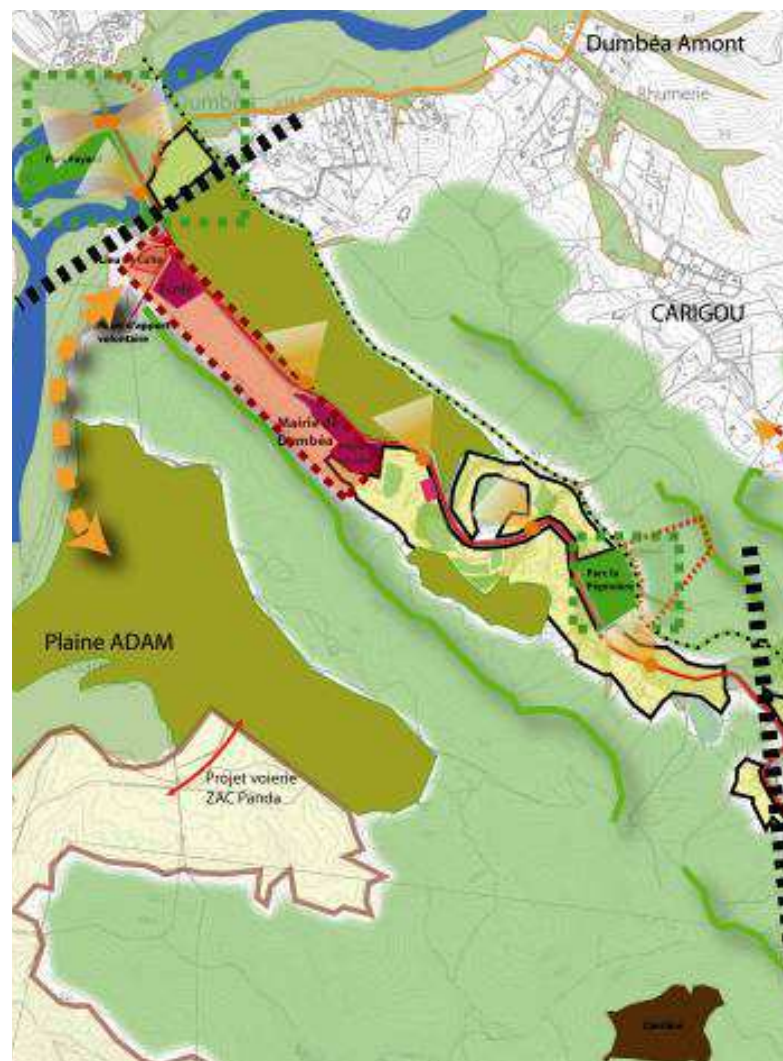
Ce phénomène est cependant limité dans son expansion par la topographie du secteur et par l'importance des zones inondables. Ainsi, le cheminement le long de la RT1 reste encore préservé et offre des paysages remarquables depuis le col de Tonghoué avec des perspectives allant jusqu'aux Monts du Dzumac, le long de l'ancienne voie ferrée, avec la traversée de divers cours d'eau avant de finir le long des plaines agricoles jusqu'à la rivière et au Parc Fayard.

Le Col de Tonghoué forme ainsi une véritable coupure entre les zones densément peuplées du sud urbain et le secteur naturel et rural du nord de Dumbéa qu'il convient de préserver.

Le positionnement de l'Hôtel de Ville dans ce secteur marque l'image historiquement rurale de Dumbéa.

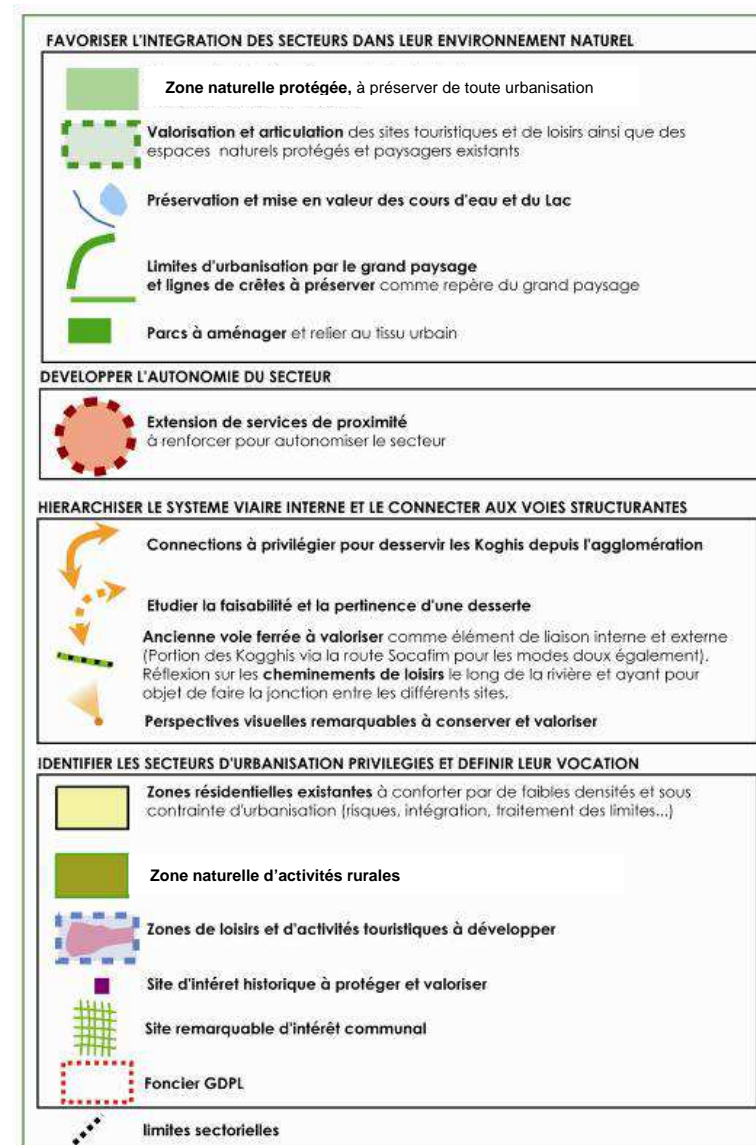
Ainsi, les plaines alluviales de la Dumbéa conserveront leur caractère rural et les zones résidentielles de faible densité seront préservées pour éviter les allotissements denses. Quelques zones d'équipements publics seront renforcées afin de répondre aux légitimes besoins en services des habitants du nord de la commune. Autour de l'Hôtel de Ville et jusqu'au Parc Fayard, une zone à vocation de services à la population, notamment publics et commerciaux, sera par conséquent prévue. Un espace public sera aménagé au parc communal de la Pépinière et des aménagements touristiques le long de la RT1 seront étudiés afin de valoriser les points de vue existants.



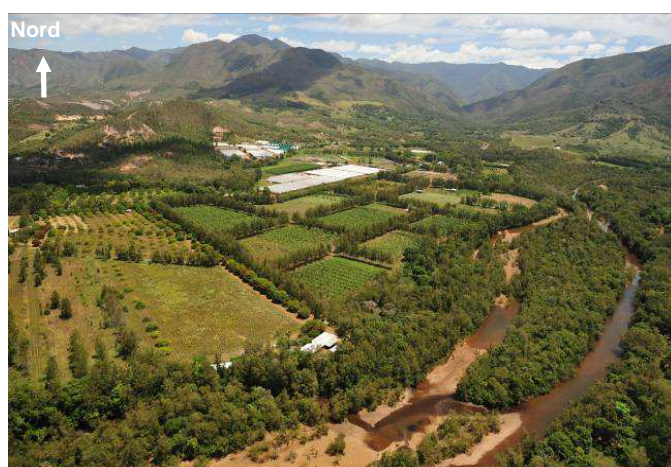


**Superficie : 3.117 km<sup>2</sup> / 311.7 ha**

**Population (2009) : environ 100 habitants**



## II.6. et II.7. Dumbéa Amont / Carigou / Couvelée



Patrimoine historique de la Ville qui s'est développé le long de la rivière Dumbéa, ce secteur comprenant la Plaine de Koé et la Couvelée constitue un véritable attrait pour les activités agricoles, les activités touristiques de plein air peu encadrées, mais aussi les résidences à la campagne dans un authentique écrin.

Le secteur rural, dont l'économie en tant que « ceinture verte de l'agglomération » et encore vivace, sera conforté et préservé. En effet, c'est bien la proximité de la rivière, son caractère bucolique et champêtre, avec la présence de parcelles de grandes tailles, qui attirent aujourd'hui les nouveaux résidents ou différentes formes de tourisme « vert », notamment équestre.

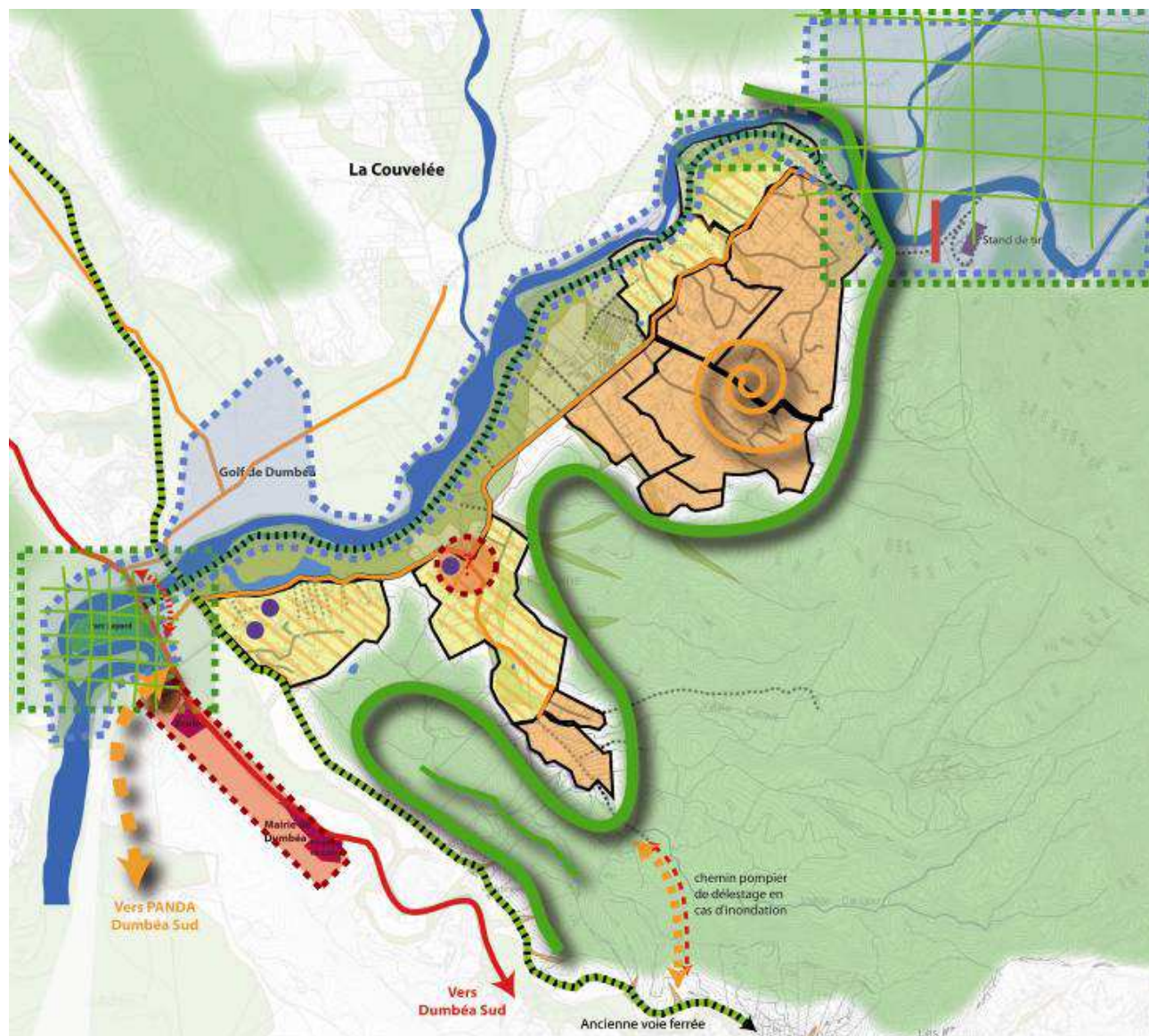
Cette zone représente le principal grenier agricole de la commune : de grandes exploitations agricoles jouant un rôle majeur dans l'agriculture calédonienne subsistent encore dans la vallée. Le maintien et le développement des exploitations agricoles seront ainsi confortés, en limitant la parcellisation des grandes propriétés agricoles dans un but de promotion immobilière, et en promouvant avec les autorités compétentes une agriculture de type raisonnée, permettant de donner une identité propre au secteur. Ces activités seront strictement réglementées, afin de ne pas nuire aux périmètres de protection des eaux déjà en place sur ce quartier, et permettant la production d'eau potable pour l'agglomération.

De plus, la présence de la rivière et l'inondabilité forte du secteur limitera toujours très fortement les installations à vocations résidentielles. Les zones résidentielles existantes seront donc confortées, dans les limites de respect du paysage, notamment pour les constructions situées sur les hauteurs.

De même, les installations touristiques pourront trouver leur place, notamment les gîtes ruraux ou les installations touristiques légères. Ces activités seront réglementées afin de ne pas nuire aux périmètres de protection des eaux déjà en place ou des zones inondables.

Le périmètre de la rivière de Dumbéa sera également valorisé dans tous ses aspects (flore, faune, parcours pédestres, fréquentation de baignade) dans le cadre d'un plan de développement durable général élaboré avec les associations riveraines, incluant divers aménagements et mesures de protection nécessaires à sa pérennité.





**Superficie : 6.238 km<sup>2</sup> / 623.75 ha**

**Population (2009) : 1194 habitants**

#### FAVORISER L'INTÉGRATION DU SECTEUR DE LA DUMBEA DANS LEUR ENVIRONNEMENT NATUREL

-  **Zone naturelle protégée**, à préserver de toute urbanisation
-  **Valorisation et articulation** des sites touristiques et de loisirs ainsi que des espaces naturels protégés et paysages existants
-  **Préservation et mise en valeur des rivières et des berges**, respect des zones inondables et préservation de la ressource en eau
-  **Zones humides sensibles à préserver** et à valoriser
-  **Limites d'urbanisation par le grand paysage** et lignes de crêtes à préserver comme repère du grand paysage







#### DEVELOPPER L'AUTONOMIE DU SECTEUR

-  **Polarité de services de proximité à imaginer** pour répondre aux besoins des habitants du secteur et limiter les déplacements hors de la zone

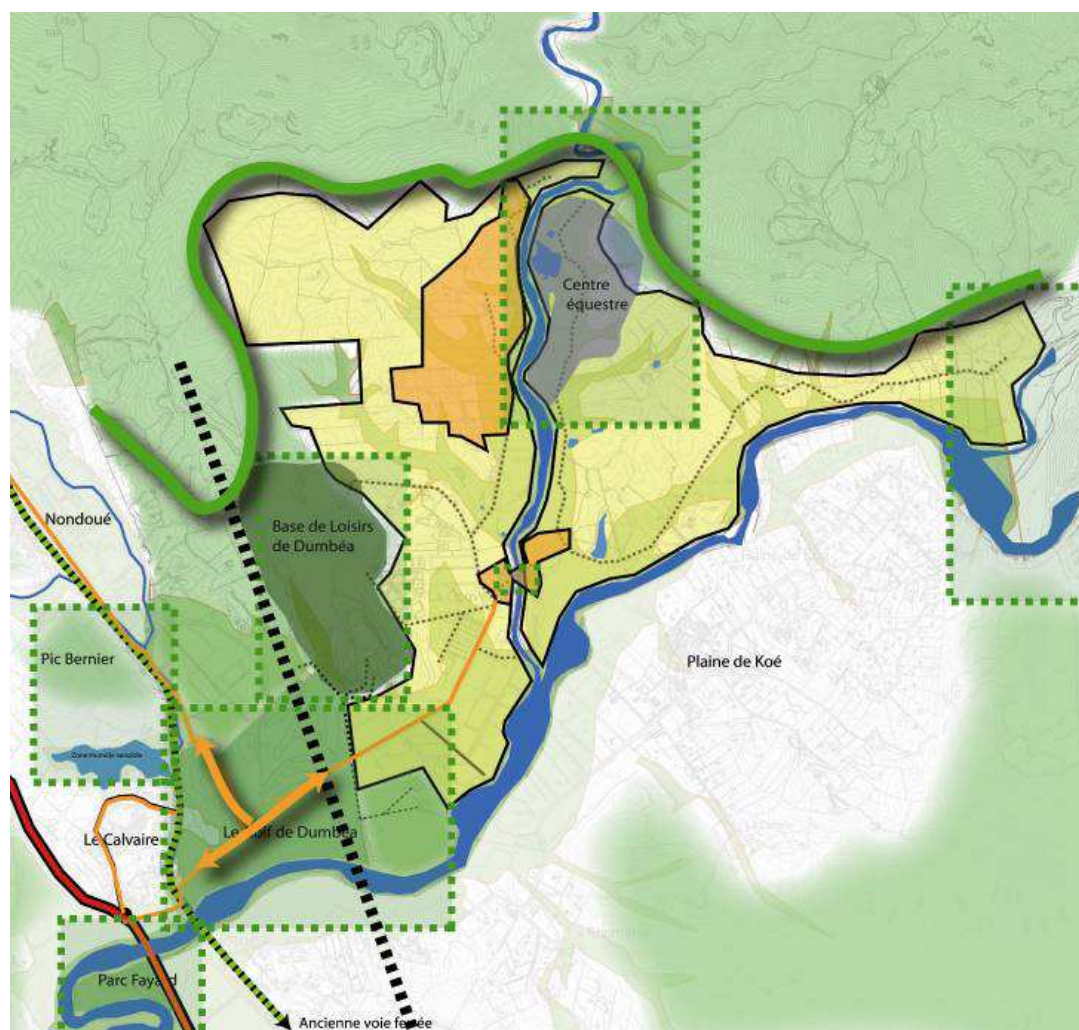
#### HIERARCHISER LE SYSTEME VIAIRE INTERNE ET LE CONNECTER AUX VOIES STRUCTURANTES

-  **Etudier la faisabilité et la pertinence d'une desserte** du Carigou via la RT1 pour limiter le trafic sur la route de Koé
-  **Ancienne voie ferrée à valoriser** comme élément de liaison interne et externe. Réflexion sur les **cheminements de loisirs** le long de la rivière et ayant pour objet de faire la jonction entre les différents sites
-  **Interdiction de franchissement des véhicules** pour la protection de la zone naturelle et touristique et les risques incendiaires. Création d'**espaces de stationnement** aménagés en amont
-  **Maillage viaire à restructurer**
-  **Sécuriser la traversée de la Dumbéa** pour tous les modes de déplacements

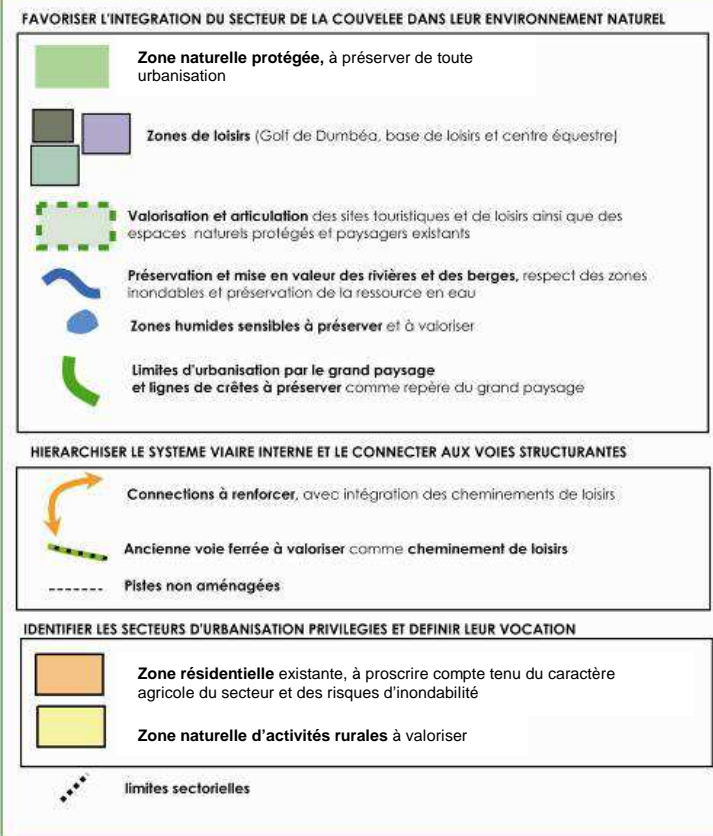
#### IDENTIFIER LES SECTEURS D'URBANISATION PRIVILEGIES ET DEFINIR LEUR VOCATION

-  **Zones résidentielles existantes** à conforter par de faibles densités et dans le respect des limites naturelles et paysagères.
-  **Zones résidentielles existantes rurales**
-  **Zone naturelle d'activités rurales** à valoriser
-  **Site d'intérêt historique** à protéger et valoriser
-  **Zones de loisirs** à développer
-  **Site remarquable d'intérêt communal**

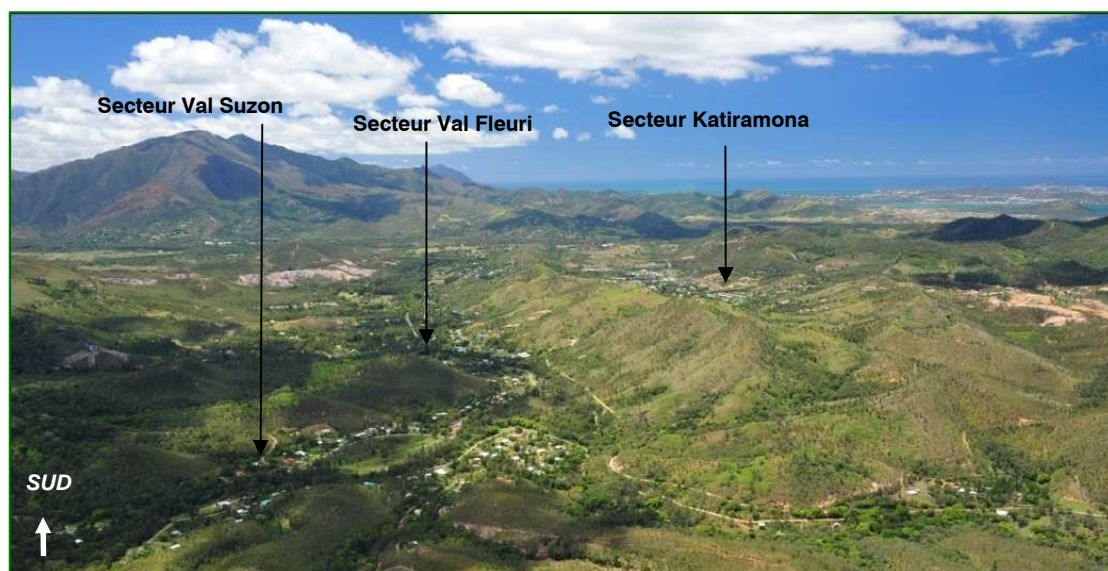




**Superficie : 7.298 km<sup>2</sup> / 729.84 ha**  
**Population (2009) : 1673 habitants**



## II.8. Katiramona, Val fleuri, Val Suzon



Situé au nord de la commune, ce quartier est implanté à partir de la RT1, en frontière avec la commune de Païta et se divise en deux sous-secteurs :

- Katiramona, qui constitue le pôle urbanisé du nord de la commune et regroupant de nombreux équipements de proximité (collège, écoles, salle omnisports, maison de quartier...) et diverses activités de commerce,
- Val Fleuri / Val Suzon, et plus largement la vallée de la Nondoué, plus distinctement rural, avec un habitat plus épars.

Le secteur de Katiramona, au cœur d'un écrin de verdure naturel, est appelé à devenir le véritable « village à la campagne » de la partie nord de Dumbéa.

Pour ce faire, s'y développeront diverses activités et équipements indispensables à la population en offrant sur place les services de proximité destinés notamment à limiter les déplacements trop importants vers le sud.

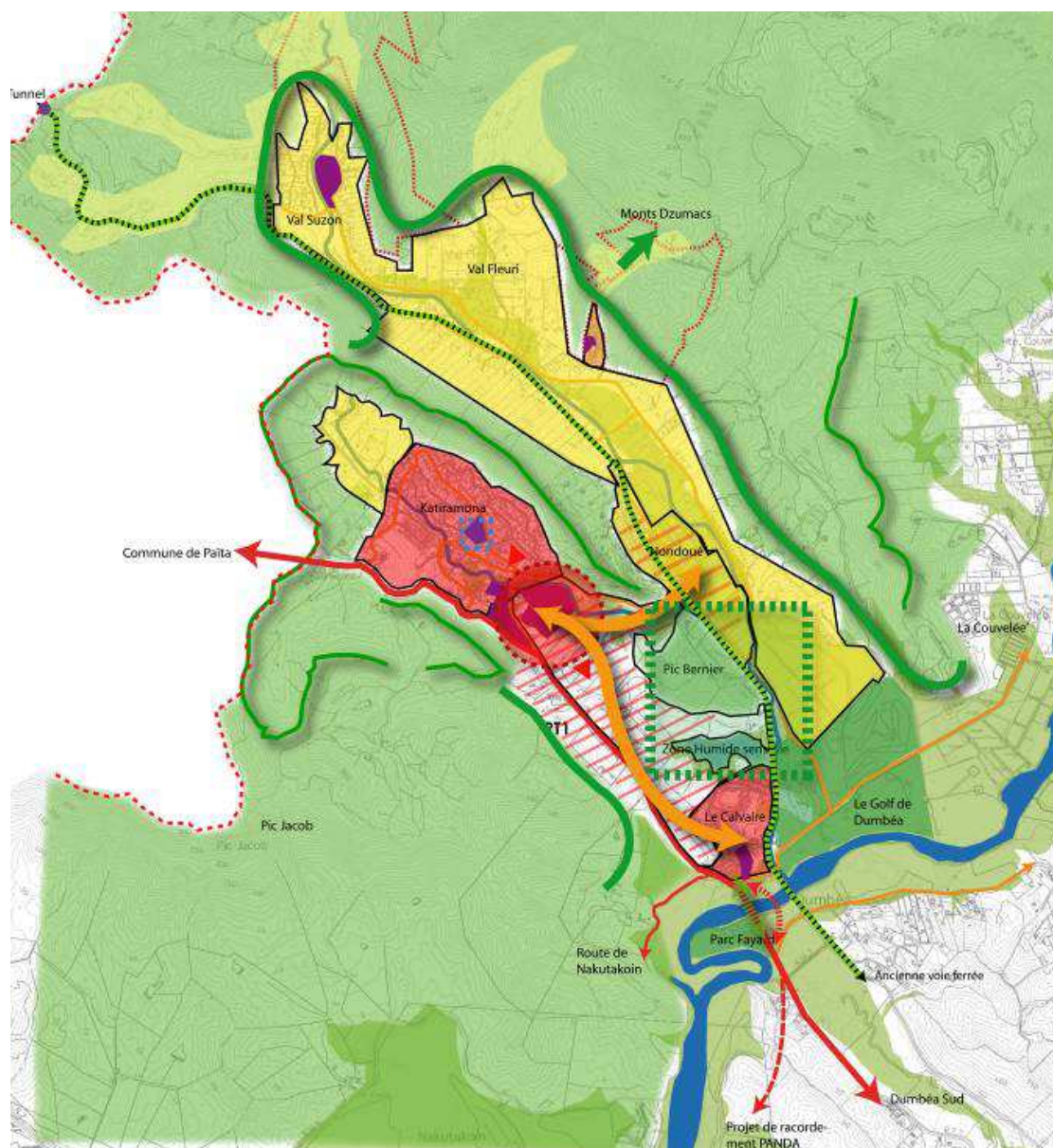
C'est pour conforter cette position de village qu'il est prévu d'ouvrir à une urbanisation contrôlée la zone située le long de la RT1 entre le Calvaire et l'entrée de Katiramona.

La dominante rurale et résidentielle du périmètre Val Fleuri / Val Suzon sera de surcroît confortée et préservée, en tenant compte des réseaux existants et des règles d'inondabilité importantes de la vallée de la Nondoué, qui imposent de réguler et de limiter toute urbanisation nouvelle sur le secteur.

Les liens entre secteurs connaîtront un renforcement, afin d'améliorer la qualité des déplacements des habitants.






Dotés de richesses naturelles et patrimoniales indéniables (grand paysage avec vue sur les massifs environnants, présence de zones humides sensibles, ancienne voie ferrée, tunnel d'Erambéré...), il conviendra de protéger les paysages et les lignes de crêtes de toute urbanisation afin de conserver ce caractère de « village à la campagne ».





**Superficie :** 7.857 km<sup>2</sup> / 785.6 ha  
**Population (2009) :** 2458


#### ASSURER UN LIEN ENTRE LES HAMEAUX, LES ZONES HABITEES ET LEUR ENVIRONNEMENT NATUREL

-  Zones humides sensibles à préserver et à valoriser en articulation avec les cours d'eau de Katiramona et Nondoué
-  Zone naturelle protégée, à préserver de toute urbanisation
-  Lignes de crête à préserver comme repère du Grand Paysage et limites d'urbanisation
-  Principaux cours d'eau
-  Valorisation et articulation des éléments naturels et paysagers existants (massif du Pic Bernier, zones humides, Golf)

#### CONFORTER L'AUTONOMIE DU SECTEUR PAR RAPPORT AU SUD DE LA COMMUNE

-  Polarité du Hameau de Katiramona élargi à conforter et renforcer : renforcement des équipements publics déjà présents, intensification de l'offre de commerces et services

#### HIERARCHISER LE SYSTEME VIAIRE INTERNE ET LE CONNECTER AUX VOIES STRUCTURANTES

-  Connexions à renforcer, avec intégration des cheminements de loisirs
-  Ancienne voie ferrée à valoriser comme cheminement de loisirs et élément de liaison interne et externe
-  Sécuriser la traversée de la Dumbéa pour tous les modes de déplacements

#### IDENTIFIER LES SECTEURS D'URBANISATION PRIVILEGIES ET DEFINIR LEUR VOCATION

-  Zones résidentielles existantes à conforter : Katiramona et le Calvaire (habitat semi urbain "dense")
-  Création d'une zone d'activités économiques et résidentielle
-  Zone résidentielle existante de la Nondoué
-  Zone résidentielle rurale
-  Zones d'urbanisation diffus à contrôler et résorber : Squat ou habitat précaire
-  Zones de loisirs du pôle de Katiramona à développer
-  Equipements publics
-  Foncier GDPL

### **PARTIE III – PROJET DE VILLE DURABLE DE DUMBEA (P.V.D)**

## III.0. Elaboration du Projet de Ville Durable (P.V.D)

### Du diagnostic au Projet de Ville Durable

Le PVD de la ville de Dumbéa est un document synthétique dont l'élaboration découle du diagnostic qui a conduit à définir des enjeux prioritaires, des grandes orientations et principes d'aménagements.

### Les deux fonctions essentielles du P.V.D

- Le Projet de Ville Durable définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement qui concernent l'organisation générale du territoire communal,
- Le Projet de Ville Durable précise des orientations plus spécifiques à certains espaces ou quartiers.

### Quel intérêt pour le PUD de DUMBÉA ?

Le Projet de Ville Durable (PVD) n'a pas d'existence juridique en Nouvelle Calédonie. Le PVD est analogue au Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), instauré en France métropolitaine par la Loi de Solidarité et de Renouvellement Urbain du 13 décembre 2000. Celui-ci définit la politique d'ensemble de la commune et précise, les différents projets d'aménagement. Le Projet de Ville Durable constitue donc le cadre de cohérence fondamental du Plan d'Urbanisme Directeur et des différentes actions de la commune dans le domaine de l'aménagement, du traitement des espaces publics, de l'urbanisme, et de préservation des espaces naturels.

Définir le Projet de Ville Durable en amont de l'élaboration du règlement permet de :

- **Formaliser le diagnostic environnemental et urbain** au travers d'un document stratégique définissant les enjeux et grandes orientations de la ville de DUMBÉA.
- **Justifier et encadrer le règlement du PUD**, notamment les nouvelles dispositions relatives à la qualité environnementale des projets d'aménagement et d'urbanisme.
- **Préciser certaines préconisations à l'échelle opérationnelle**, et éventuellement les traduire dans le règlement du PUD.

### Grandes orientations du Projet de Ville Durable

Ce document constitue la "feuille de route" de la politique de la ville en matière d'urbanisme et de développement local. Il répond à un objectif politique de :

#### **HABITER, TRAVAILLER, VIVRE et SE DIVERTIR à Dumbéa**

Celui-ci est décliné en quatre thématiques :

- Une ville en pleine croissance,
- Une ville accessible,
- Une ville de liens et de loisirs,
- Une ville environnementale.





## **III.1. Une ville en pleine croissance**

### **III.1.1 Une ville dynamique**

#### **« Soutenir et accompagner l'accroissement démographique »**

Avec le développement des grands projets d'aménagements tels que Dumbéa sur mer, Panda ou encore le Centre Urbain de Koutio, la population ne cessera de croître dans les dix ans à venir, ce qui constitue un challenge de taille à relever pour Dumbéa.

Besoins en logements, en équipements sportifs, en transports mais aussi création d'emplois, cohésion sociale ou encore protection et préservation de l'environnement, sont autant d'enjeux auxquels la Ville de Dumbéa doit répondre dès aujourd'hui.

Dumbéa, ville dynamique, doit ainsi accompagner le développement démographique de sa population par une véritable stratégie d'urbanisation et un réel investissement dans la qualité de vie de ses administrés.

### **III.1.2 Une ville solidaire**

#### **« Assurer l'équité entre les populations »**

Forte d'un brassage social, générationnel, ethnique et culturel, Dumbéa est à l'image de l'ensemble de la Nouvelle-Calédonie : multiple et plurielle. Ce visage unique doit perdurer dans les années à venir et se refléter également dans les grands projets d'aménagements qui se dessinent.

Les territoires doivent être desservis et reliés les uns aux autres, la mobilité entre les quartiers et secteurs doit être facilitée, les infrastructures et équipements doivent être équitablement répartis sur l'ensemble de la commune et la création de lieux de rencontre tels que parcs, marchés, stades, cafés, restaurants... doit être privilégiée. Les pratiques sportives et culturelles seront également privilégiées afin de renforcer ce lien social.

Dumbéa, ville solidaire, doit ainsi rester dans l'avenir une ville dans laquelle règne une équité des devoirs et des droits entre collectivité et citoyens.

### **III.1.3 Une ville attractive**

#### **« Carrefour stratégique au cœur de l'agglomération »**

Relais de la croissance nouméenne, Dumbéa doit disposer d'une véritable trame urbaine, structurée, cohérente et parfaitement lisible. La volonté de favoriser l'offre de commerces et de services, et de conforter la desserte ainsi que l'offre en équipements structurants est ainsi clairement identifiée :

- un centre-ville moderne et identitaire, en cœur d'agglomération,
- des équipements structurants symboliques et identifiables tels que le futur Médipôle, le Centre Aquatique Régional de Dumbéa (CARD), la future gare d'échange Transport en Commun en Site Propre (TCSP), les centres commerciaux, la base de karting et d'ULM, les Monts Koghis et Dzumacs... correctement desservis,
- des équipements et services de proximité au cœur de tous les secteurs résidentiels,
- des lieux publics de rencontres, multiples et équitablement répartis.

Dumbéa, ville attractive, doit ainsi justifier son positionnement stratégique et incontournable et proposer un schéma d'aménagement adapté à ses administrés, actuels et futurs.



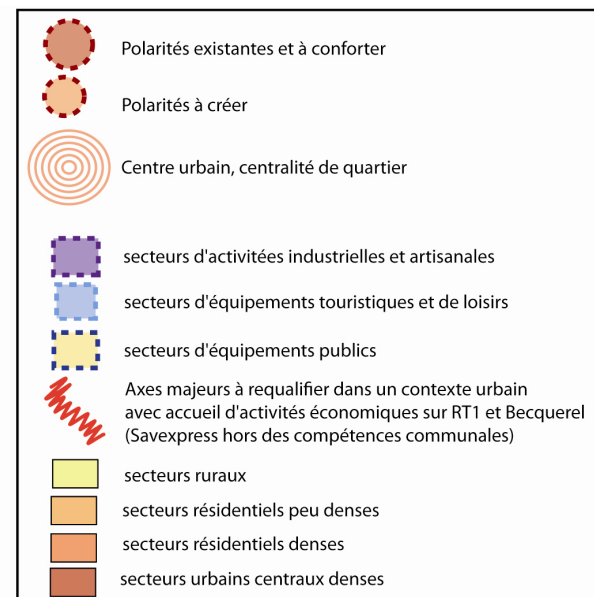
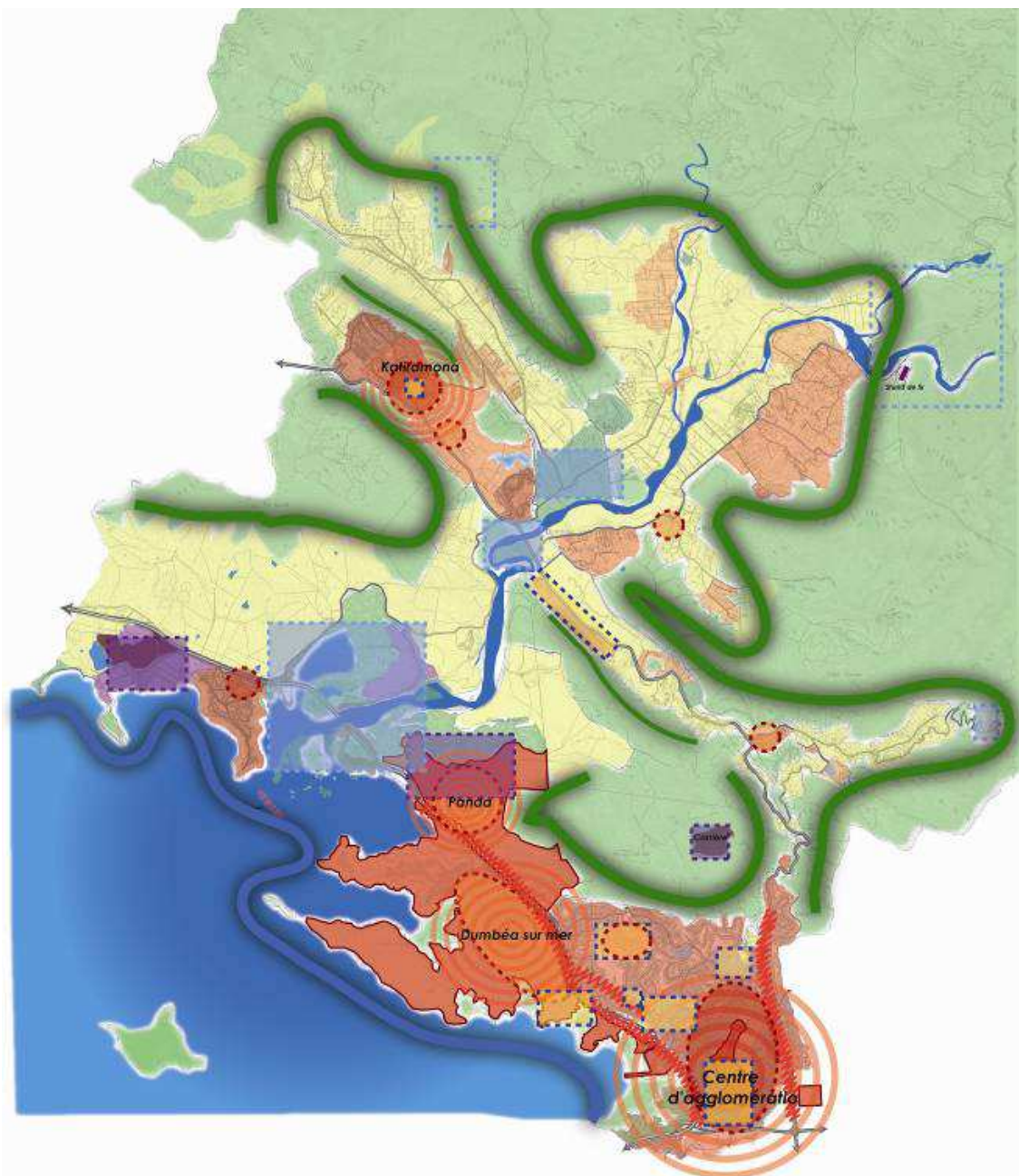
### **III.1.4 Une ville active**

#### **« Soutenir la croissance économique et la création d'un bassin d'emplois dumbéens »**

Accroissement démographique, aménagement du territoire, cohésion sociale et qualité de vie sont indissociables du développement économique.

Le Projet de Ville Durable doit ainsi offrir de véritables perspectives d'emplois sur le périmètre communal en assurant le développement de tous les secteurs économiques en adéquation avec une stratégie d'urbanisation raisonnée, à savoir une répartition spatiale des activités économiques selon leur type et un règlement adapté à chaque zone, en tenant compte des espaces résidentiels et du patrimoine naturel existants :

- les activités rurales dans le nord,
- les activités nouvelles de tourisme et de loisirs dans le nord principalement,
- les activités semi-industrielles et artisanales sur la ZAC Panda,
- les activités commerciales et tertiaires au Centre Urbain de Koutio (CUK) et sur Dumbéa sur mer,
- les commerces et services de proximité sur les axes de liaison principaux (RT1, rue Becquerel, avenue d'Auteuil...).



## **III.2. Une ville accessible**

La position centrale de Dumbéa au sein de l'agglomération en fait le principal lieu de transit des déplacements, tant internes qu'externes. La gestion et la maîtrise des flux de déplacements sur le territoire communal sont, pour Dumbéa, des objectifs majeurs à atteindre afin d'assurer un développement durable de la Ville.

L'intervention globale sur les modes de déplacements engendrera une modification des pratiques individuelles et touchera directement les modes de vie actuels.

### **III.2.1 Une ville en mouvement**

#### **« Maîtriser la mobilité croissante et agir en faveur de l'intermodalité »**

Dumbéa, en tant que carrefour urbain, est la principale victime de la saturation du trafic routier sur le Grand Nouméa, avec un impact direct au sud de la commune. L'accroissement de l'agglomération nouméenne vers le nord accentuera encore davantage cet état de fait si rien de responsable et durable n'est entrepris.

Pour y faire face, le Projet de Ville de Dumbéa apporte diverses solutions à mettre en œuvre au plus tôt, avec notamment :

- la construction d'un centre-ville dense dans le sud de Dumbéa (Cœur de Ville) qui favorisera l'émergence d'équipements structurants pour la Ville, limitant ainsi les trajets aujourd'hui obligatoires vers, et en provenance, de Nouméa,
- l'implantation du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) qui assurera un nouveau lien entre Nouméa, Mont Dore et Païta et qui reliera divers quartiers de Dumbéa.

La densité urbaine, l'accueil d'activités commerciales et de services à la personne seront favorisés sur l'ensemble du linéaire du TCSP.

Le Projet de Ville s'attachera à réserver le plus en amont possible les emprises nécessaires au stationnement public, que ce soit en centre-ville, à proximité des équipements publics, en zone résidentielle ou en zone touristique et de loisirs.

### **III.2.2 Une ville apaisée**

#### **« Concevoir et aménager des espaces publics partagés »**

Le « bien vivre ensemble » passe aussi par le soin apporté à la qualité des espaces publics de la ville, dite qualité urbaine. Cela concerne tout particulièrement les secteurs denses ou fortement fréquentés où les espaces naturels sont moins nombreux.

Le Projet de Ville de Dumbéa s'attachera ainsi à créer un centre dense et des polarités urbaines de qualité, conçus à l'échelle de l'homme et non plus simplement à celle de la voiture.

Des lieux de rencontre seront aménagés dans des lieux spécialement dédiés à cet effet facilitant ainsi le rapprochement social, les espaces publics seront adaptés et requalifiés afin que les piétons et cyclistes puissent y accéder aisément. L'ensemble des fonctions urbaines sera également accessible à d'autres modes de transport que l'automobile.

### **III.2.3 Une ville douce**

#### **« Développer les modes de déplacements durables »**

Le Projet de Ville de Dumbéa intègre des modes de déplacements dits « doux » (vélos, personnes à mobilité réduite, piétons) de manière globale dans l'espace urbain et sur des parcours identifiés et sécurisés. Ceux-ci dépassent le cadre des loisirs, deviennent une alternative à l'automobile et s'inscrivent dans une réelle stratégie de ville durable. Ils seront raccordés à l'offre de transport en commun notamment aux arrêts principaux, aux parkings relais ainsi qu'aux équipements ou sites d'intérêt public.

Les actuels grands axes primaires et secondaires de transit (RT1, Savexpress, avenue Becquerel, avenue d'Auteuil, route des Deux Vallées, route de Yahoué) seront aménagés à long terme en voies urbaines disposant :

- d'accès pour les modes doux et transports en commun,
- d'aménagements publics rendant agréables et sécurisées toutes les circulations piétonnes (ombrage, revêtement sur les trottoirs, mobilier urbain adapté...),
- de croisements avec les axes tertiaires de la ville, permettant les échanges dans les déplacements de tous types,
- de lieux de rencontre identifiés (aires de repos, zones et aires de jeux dédiées...).

De même, la traversée de la rivière de la Dumbéa au droit de la RT1 sera repensée et sécurisée pour l'ensemble des modes de déplacements.

L'aménagement à moyen terme et sur certaines portions de l'ancienne voie ferrée, participe également à la mise en œuvre de cheminements doux, que ce soit en préservant une emprise pour le TCSP dans le sud, ou en offrant un linéaire de loisirs dans le nord.

### **III.2.4 Une ville maillée**

#### **« Assurer une équité des infrastructures au sein de l'ensemble des secteurs »**

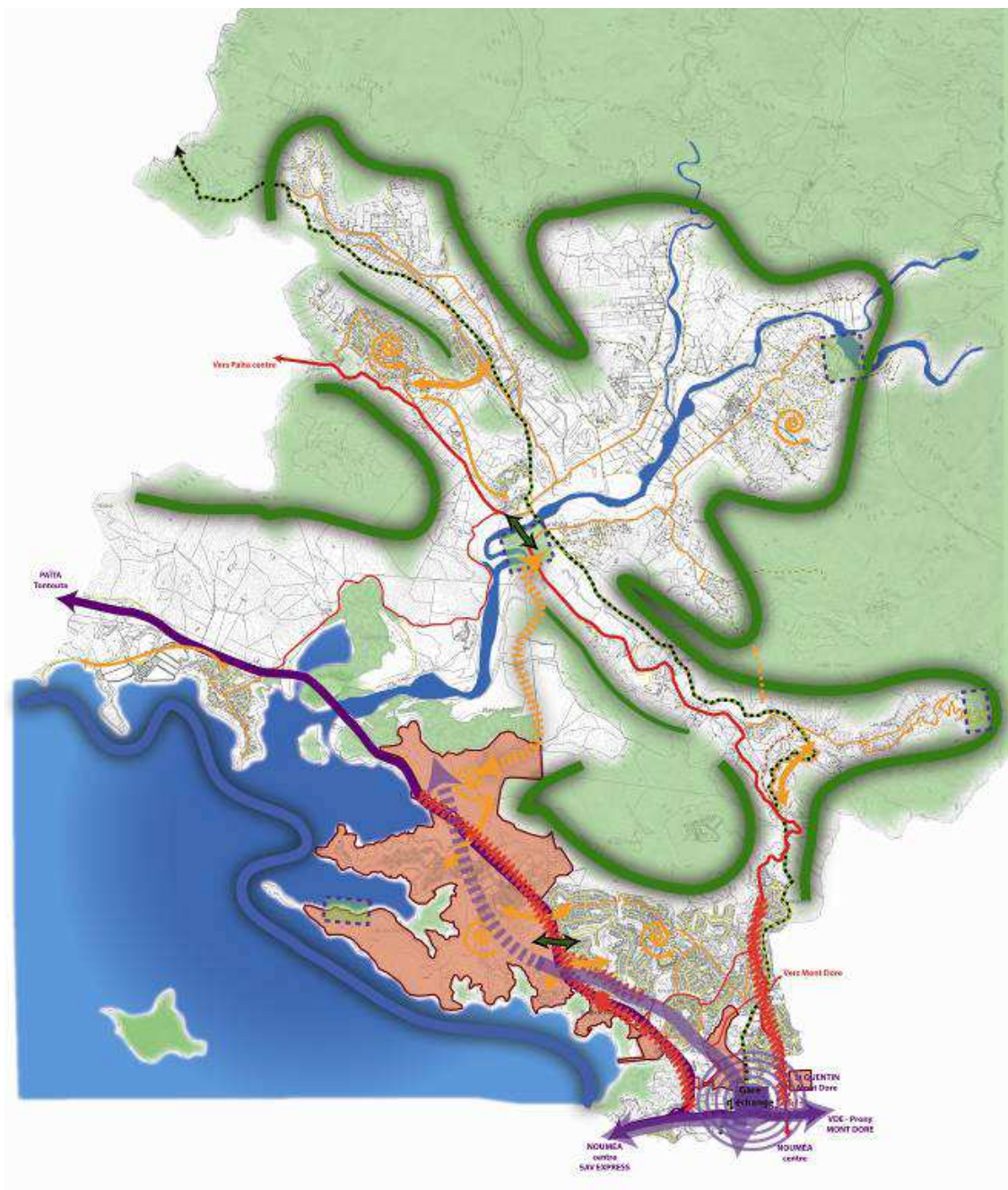
Le maillage routier est une nécessité pour désenclaver les quartiers et assurer la cohérence des flux de déplacements et les échanges sociaux.

Il s'agira, dans le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD), de relier entre eux des quartiers déjà existants ou à venir.

Le PUD s'attachera aussi à rendre accessibles les fonctions urbaines (services et équipements) à l'ensemble des quartiers. Outre le développement des services de proximité, les liaisons viaires seront renforcées pour rompre l'isolement de certains secteurs ou lotissements. L'ouverture à l'urbanisation ne sera envisagée que dans les secteurs déjà connectés au réseau primaire.

Dumbéa, ville maillée, ne peut envisager un développement à deux vitesses de ces territoires et quartiers ni un développement sans connexions de ces secteurs.





### **III.3. Une ville de liens et de loisirs**

Le développement et la construction de Dumbéa se sont faits au gré des opportunités urbaines et foncières, sans réel projet de territoire homogène et cohérent. Il s'agit donc, dans le Projet de Ville de Dumbéa, d'assurer une plus grande cohésion urbaine entre les quartiers, permettant un véritable développement durable et harmonieux de la ville.

#### **III.3.1 Une ville mosaïque**

##### **« Reconnecter les territoires et les populations »**

Afin de créer une agglomération cohérente, structurée et durable où il fait bon vivre, le renforcement des interconnexions entre les territoires ainsi que des liens entre les populations est primordial.

Pour cela, les liaisons inter-quartiers sont affirmées, les liaisons intra-quartiers sont créées, l'accessibilité des secteurs urbains existants et futurs est renforcée et l'étalement urbain sera proscrit.

Plus précisément, le Projet de Ville de Dumbéa prévoit à moyen terme :

- de requalifier les principaux axes de communication en front urbain dense de commerces et de services (avenue Becquerel, RT1) et non plus en simples axes de transit,
- d'assurer la desserte transversale de tous les quartiers, notamment sur les deux axes structurants (RT1 et Savexpress),
- d'assurer un échange et des passages sécurisés entre populations de part et d'autre des ces deux axes pour tous les modes de déplacements et particulièrement entre les quartiers du Cœur de Ville et de Dumbéa sur mer, mais également entre le Cœur de Ville et Nouméa – Rivière Salée, de même qu'entre Dumbéa et le Mont-Dore au sein du quartier de Normandie / Saint-Quentin.

Pour Dumbéa, ville mosaïque représentée par un assemblage de quartiers qui se sont développés au fil du temps, il convient de relier ces secteurs les uns aux autres. Une interconnexion réelle doit se mettre en place.

#### **III.3.2 Une ville équilibrée**

##### **« Offrir aux habitants un cadre de vie agréable au plus proche des bassins d'habitat »**

Le lien social est une réelle préoccupation du projet urbain que souhaite mettre en place la Ville de Dumbéa.

Dans une ville équilibrée, le quartier est en effet l'échelle de référence dans lequel les résidents ont à leur disposition immédiate l'ensemble des services de proximité. Ces lieux favorisent la création du lien social.

Il s'agit donc de limiter les déplacements lointains en renforçant et en redessinant les polarités de quartiers qui regroupent les diverses fonctions urbaines, et par conséquent, de stopper les zones d'ortoirs.

Dumbéa, ville équilibrée, ne doit plus être uniquement une ville d'habitations, mais aussi une ville vivante sur le plan social, économique et culturel.

### **III.3.3 Une ville de trésors**

#### **« Promouvoir l'accueil et le développement des activités touristiques, culturelles et variées »**

Le Projet de Ville Durable et plus largement le Plan d'Urbanisme Directeur de Dumbéa mettent un point d'honneur à conserver et élargir les potentialités touristiques, culturelles et sportives de la Ville grâce à leur forte influence sur la création du lien social entre les citoyens de Dumbéa.

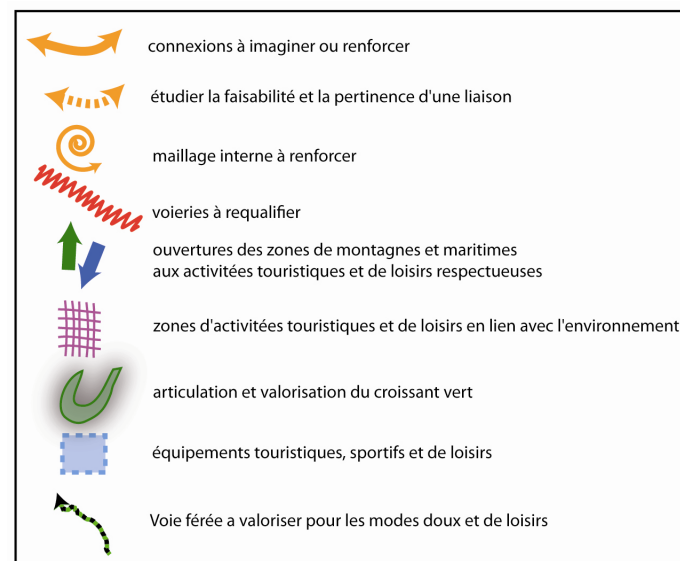
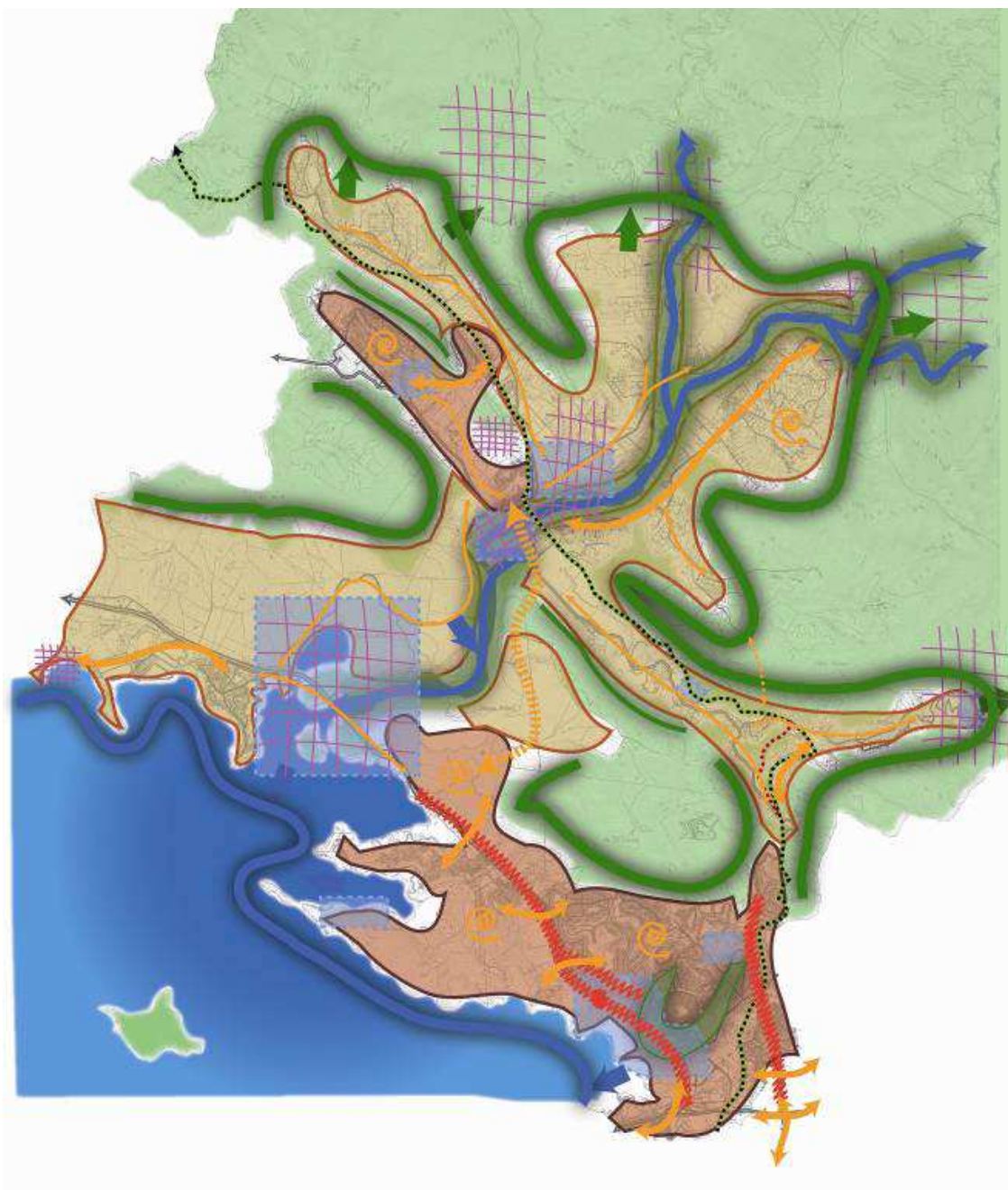
Au niveau touristique, le Projet de Ville prévoit ainsi :

- d'aménager avec qualité les espaces de loisirs déjà existants,
- de répartir et d'intégrer de nouveaux espaces de loisirs dans les quartiers qui en sont dépourvus,
- de renforcer le « poumon vert » du sud, le Croissant Vert de la Tonghoué, et de l'aménager comme un parc urbain d'agglomération à forte fréquentation.

Au niveau culturel, le patrimoine et l'identité des territoires et des populations doivent être valorisés au travers de la conception architecturale des constructions, qui reflèteront autant que possible ces modèles de la culture plurielle locale, au sein des lieux de rencontre ouverts à tous (centres culturels, médiathèque, maisons de quartiers...), mais aussi par l'accueil d'évènements et de manifestations culturelles ou sportives (Fête de la Ville, marchés, Mois du Patrimoine...) ou encore par la valorisation d'un tissu local d'entreprises à vocation agricole.

De par les équipements sportifs déjà existants et leur positionnement au centre de l'agglomération, Dumbéa s'affirme comme un pôle sportif majeur que le Projet de Ville de Dumbéa prévoit de conforter aussi bien au nord qu'au sud. Les pôles sportifs de proximité seront aménagés au cœur des quartiers et des infrastructures sportives seront améliorées et adaptées.

Dumbéa, ville de trésors, s'attachera à conserver et développer toutes ces richesses au profit de sa population et d'une cohésion sociale forte.





## **III.4. Une ville environnementale**

Le développement de Dumbéa doit aussi se faire dans le respect des ressources naturelles remarquables dont elle dispose, en se protégeant des nuisances à venir, en adoptant une urbanisation raisonnée et maîtrisée de l'espace, et en faisant office de modèle au niveau de la consommation énergétique.

### **III.4.1 Une ville respectueuse**

#### **« Promouvoir la gestion durable des ressources naturelles »**

Entre lagon, montagnes, plaines, vallées et rivières, Dumbéa possède un patrimoine naturel varié et remarquable qui fait son identité propre et qu'il convient de protéger de toute urbanisation et de toutes nuisances.

Certains de ces espaces seront valorisés pour en assurer un véritable développement durable et pédagogique tels que les forêts sèches, les forêts denses humides ou primaires, les maquis miniers, les cours d'eau, la rivière Dumbéa, les mangroves...

D'autres seront intégrés dans une gestion raisonnée des espaces afin de limiter l'impact de l'urbanisation sur l'environnement par divers moyens tels que la promotion des modes doux de déplacement, l'assurance d'une activité agricole pérenne et responsable, la limitation de l'action humaine et des terrassements dans les fortes pentes...

Le projet de « ville respectueuse » doit rester un élément fort et transversal de toutes les thématiques du Plan d'Urbanisme Directeur de Dumbéa et de son Projet de Ville Durable.

### **III.4.2 Une ville préservée**

#### **« Se prémunir contre toutes les nuisances »**

Fièrre de son identité duale, rurale au nord et urbaine au sud, Dumbéa ne doit pas négliger les contraintes et risques que présente cette véritable richesse communale face à l'urbanisation : risques de glissements de terrains, d'inondations, d'obstacles au ruissellement naturel des eaux, de feux de brousse...

Face à cela, le PUD de la Ville doit répondre aux principes de précaution suivants :

- en adaptant les niveaux de constructibilité à chaque zone par l'arrêt de toute urbanisation nouvelle dans les secteurs soumis aux risques naturels,
- en concentrant les activités dites industrielles et/ou artisanales dans des secteurs dûment dédiés à cet effet,
- en limitant la circulation des véhicules lourds dans les secteurs résidentiels.

De plus, des actions préventives telles que la lutte contre le feu, la régulation de la fréquentation publique ou l'aménagement des sites naturels excentrés, viendront encadrer les éventuelles nuisances liées à l'action humaine.

### **III.4.3 Une ville compacte**

#### **« Favoriser l'émergence d'un nouveau modèle urbain à faible empreinte écologique »**

Afin de consommer l'espace durablement, de préserver les réserves foncières et de maîtriser certains coûts, l'étalement urbain sera limité. Le modèle d'une ville compacte est donc retenu prioritairement avec :

- la densification maîtrisée de la ville existante dans ses quartiers sud, avec possibilité de mutation des logements individuels en petits collectifs, le long des grands axes,
- l'arrêt du morcellement des secteurs résidentiels principaux,
- la préservation des secteurs naturels vierges de toute urbanisation,
- le renforcement des polarités urbaines déjà existantes.

Les polarités identifiées sont Koutio et des quartiers sud, l'axe Mairie-Katiramona et les ZAC de Dumbéa sur mer et de Panda. Il s'agit ainsi d'assurer la bonne desserte de ces secteurs en transports par un maillage routier adéquat, d'en densifier certaines zones et de les équiper en commerces et services à la personne.

Dumbéa, ville compacte, doit ainsi permettre aux générations futures de jouir d'une agglomération cohérente, structurée et durable.

### **III.4.4 Une ville économe**

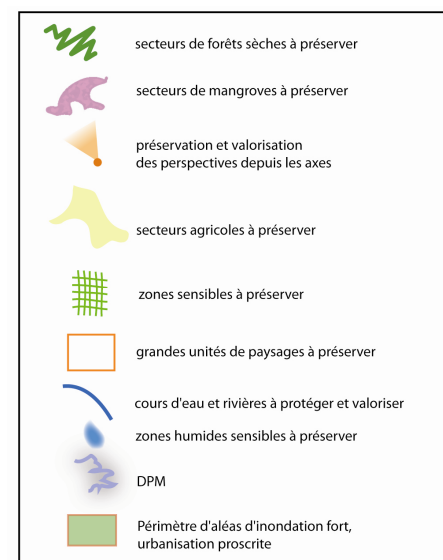
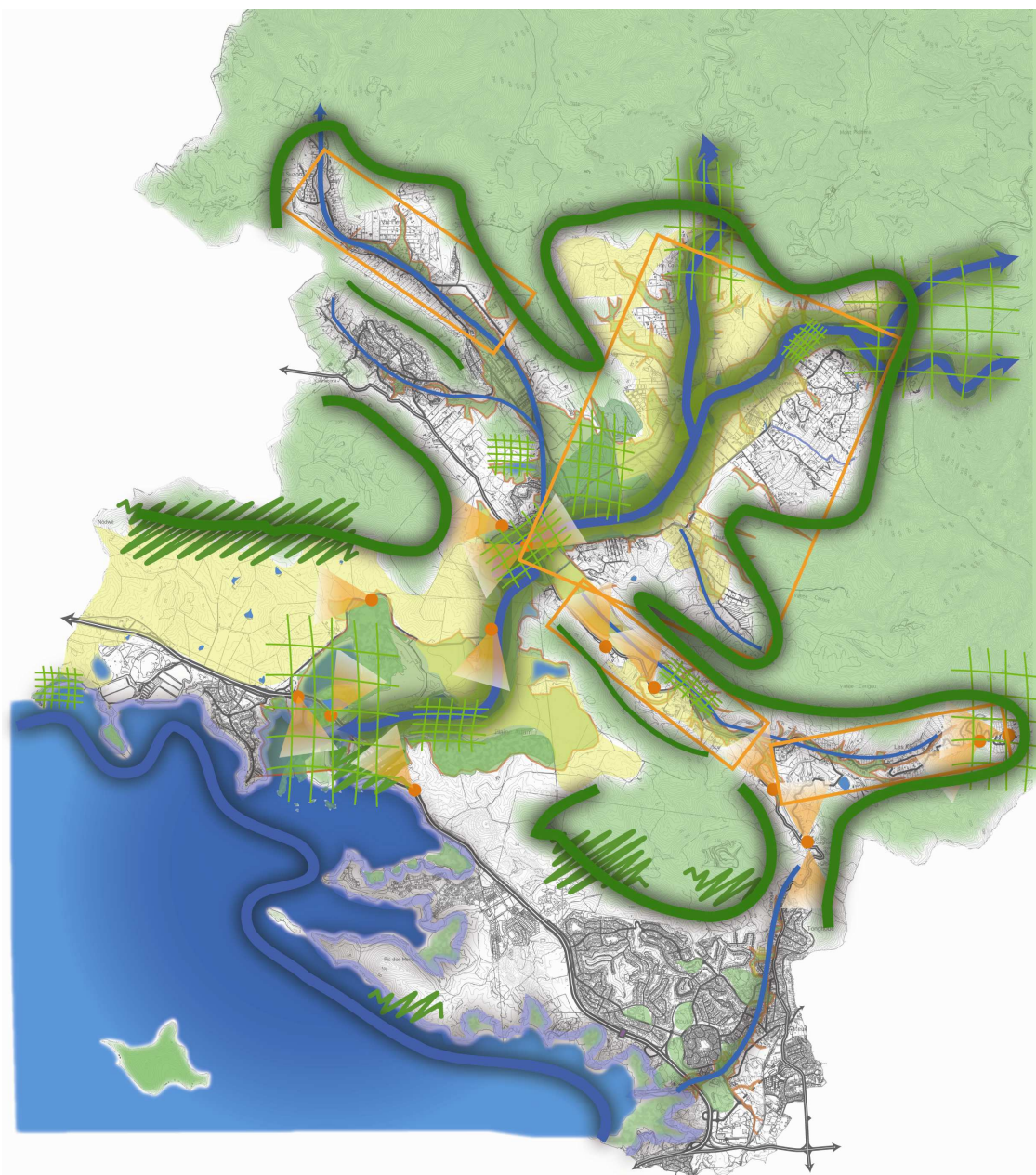
#### **« Promouvoir une gestion économe des ressources naturelles »**

Comme ville compacte, Dumbéa a pour ambition de devenir une ville économe et servir de modèle pour l'ensemble du territoire.

Dans le Cahier des Prescriptions Architecturales du PUD, la Ville favorisera des aménagements économes en énergie, des formes urbaines et architecturales adaptées au climat et aux paysages...

Dans la conception des bâtiments, le Cahier des Prescriptions Architecturales du PUD insistera sur l'orientation, la ventilation naturelle, l'utilisation des énergies renouvelables, la qualité des matériaux mis en œuvre ainsi que les systèmes économes en eau et en énergie.

Le projet de ville économe que souhaite développer Dumbéa exige un investissement de chacun et une prise de conscience de tous, administrés et collectivités, afin de permettre un bien-être collectif durable pour les générations futures.



## **PARTIE IV – PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PUD**



## IV.1 Zones du PUD

### ➤ ZONES NATURELLES

ZONE ND : zone naturelle protégée

ZONE NC : zone naturelle d'activités rurales

ZONE NL : zone naturelle aménagée

### ➤ ZONES URBAINES

ZONE UA : zone urbaine centrale

ZONE UAB : zone urbaine dense

ZONE UB : zone urbaine résidentielle pavillonnaire

ZONE UR : zone résidentielle rurale

ZONE UAE : zone urbaine d'activités économiques

ZONE UE : zone d'équipements

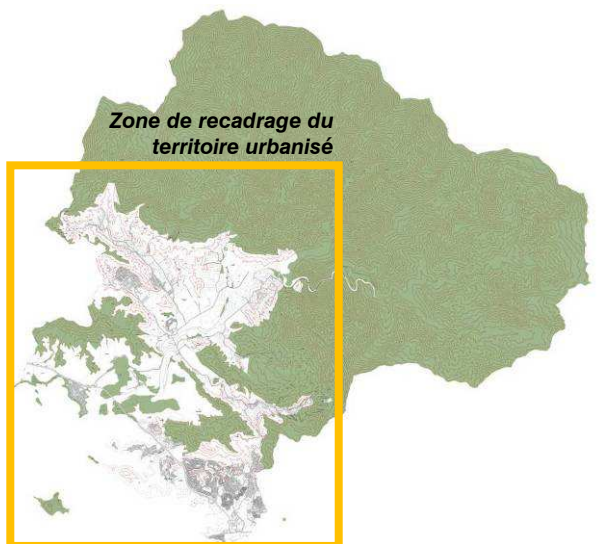
ZONE UL : zone urbaine de loisirs

### ➤ ZONES AU : ZONES A URBANISER

### ➤ ZONES SUI GENERI

ZONE TC : zone de Terres Coutumières

ZONE UZ : zone d'aménagement concertée (ZAC)



## IV.2. Zones naturelles

### IV.2.1 Zone ND : zone naturelle protégée

#### « Protection du patrimoine naturel »

Les espaces réglementés par les articles de la zone ND correspondent aux espaces naturels à protéger en raison de la qualité des sites ou des paysages, de la topographie, de la présence de risques naturels, de la géologie ou de la richesse de la faune et de la flore existante. L'état naturel doit être conservé et seuls les aménagements nécessaires à l'entretien et à la promenade et aux équipements publics visant à prévenir les risques sont autorisés.

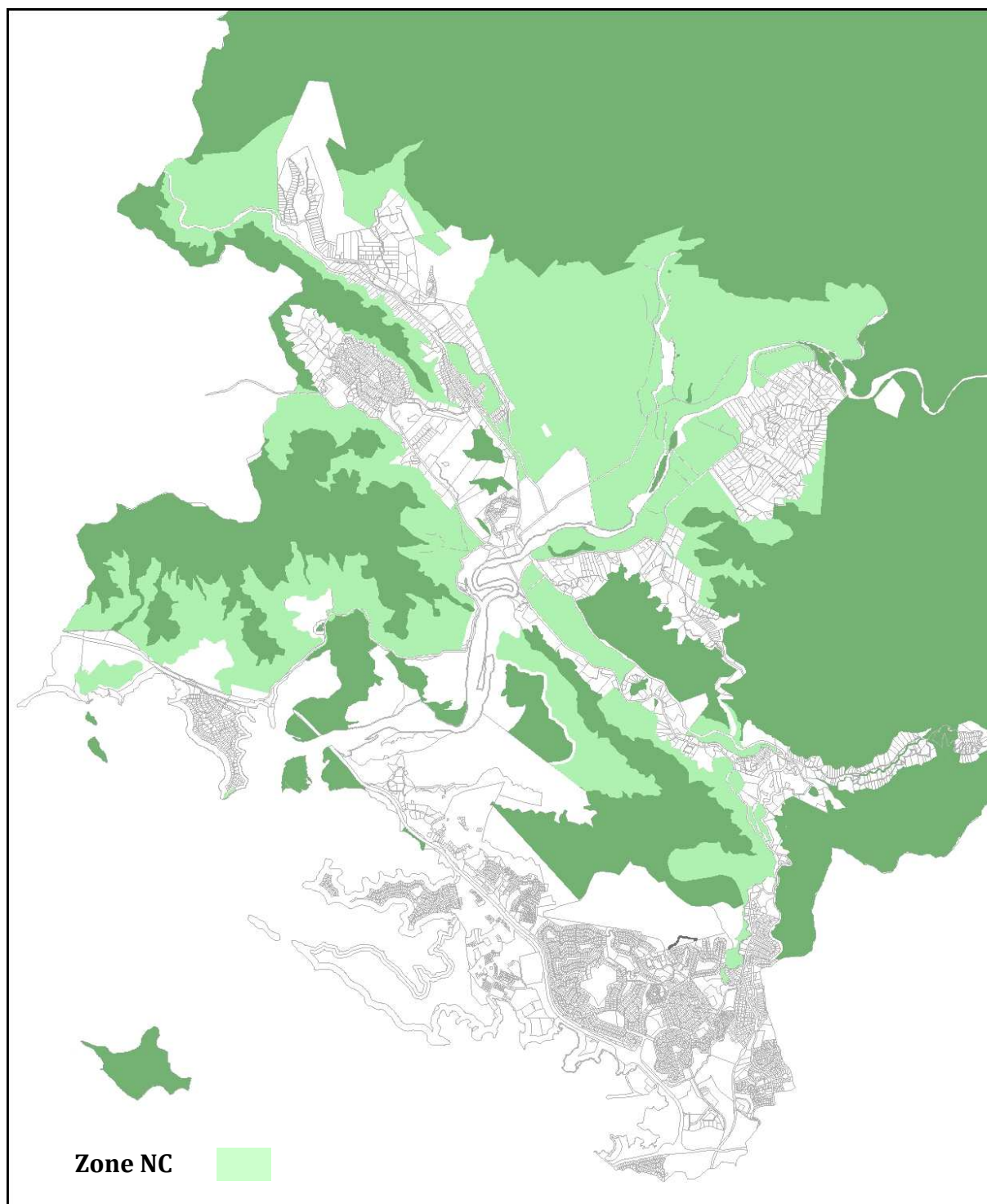


#### **IV.2.2 Zone NC : zone naturelle d'activités rurales**

##### **« Valorisation des activités rurales et des ressources naturelles »**

La zone NC est une zone naturelle constituée des secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

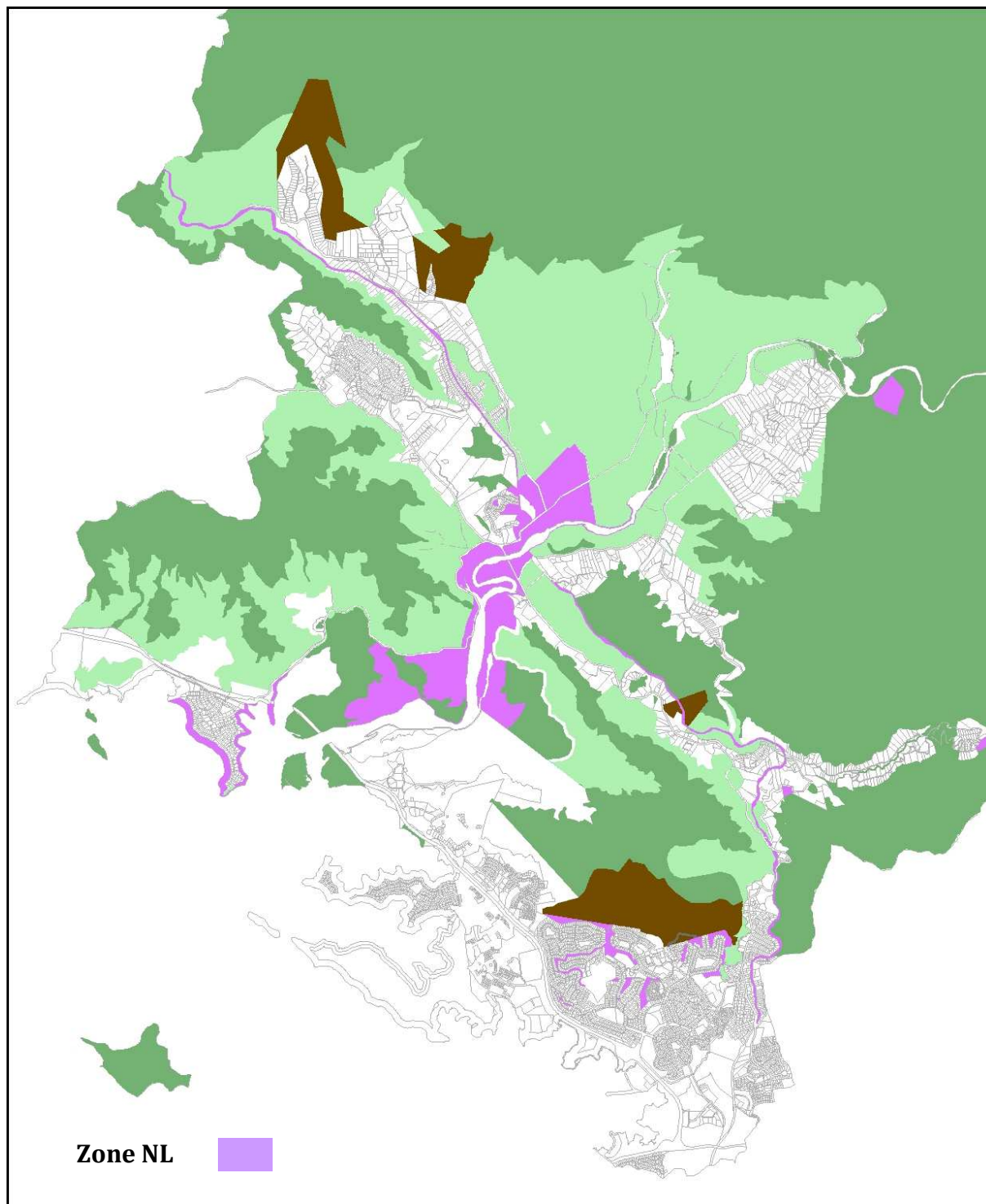
Y sont donc principalement autorisées les installations directement nécessaires aux exploitations agricoles de taille importante, pour lesquelles l'activité agricole doit être exercée à titre principal.



### **IV.2.3 Zone NL : zone naturelle aménagée**

#### **« Conservation de l'état naturel des espaces ouverts au public »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone NL ont pour vocation de conserver leur état naturel tout en permettant leur ouverture au public par des aménagements indispensables (WC, poubelles, farés, etc.).





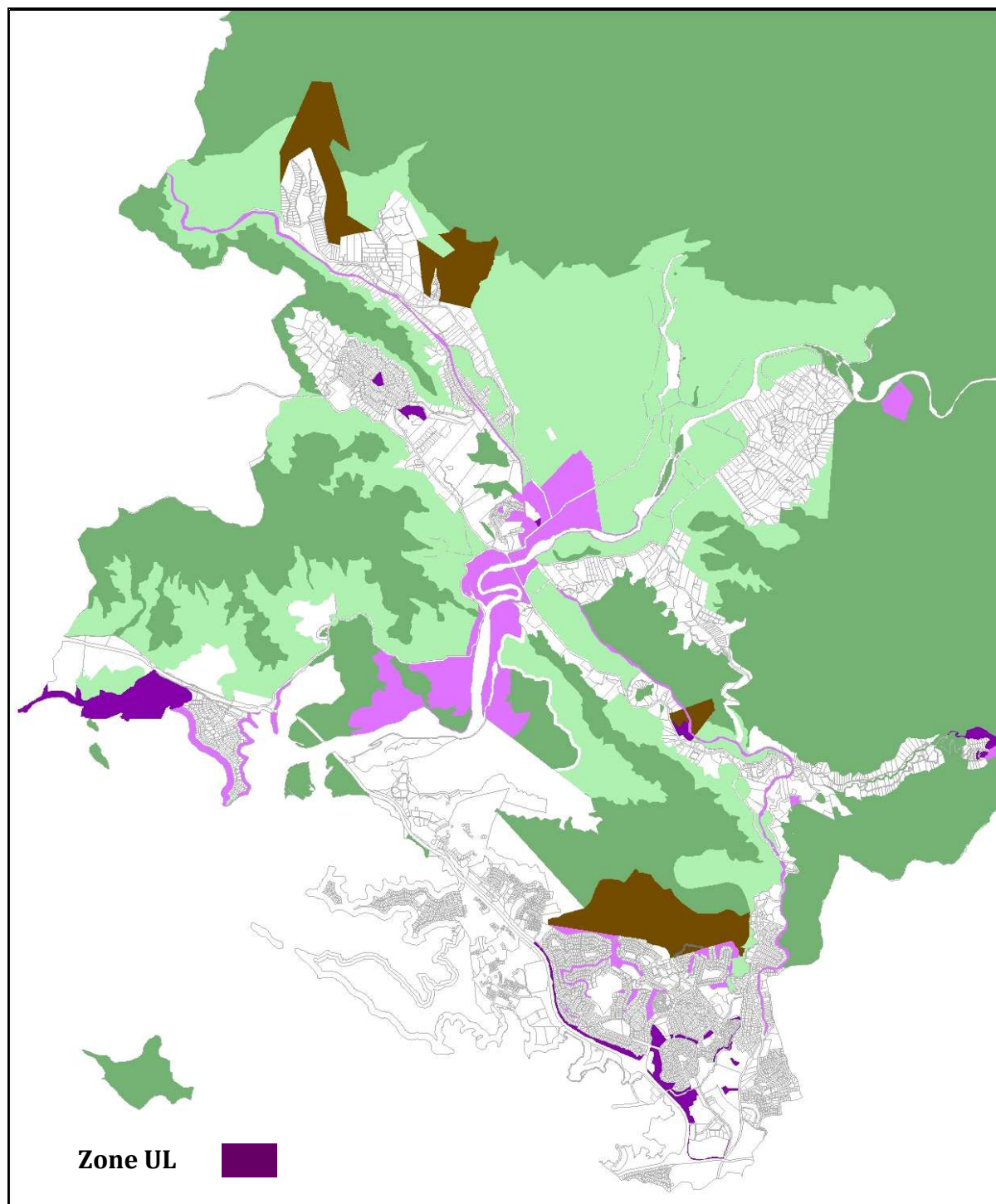
## IV.3. Zones urbaines

### IV.3.1 Zone UL : zone urbaine de loisirs

#### « Accueil des aménagements de détente »

Les espaces réglementés par les articles de la zone UL ont pour vocation d'accueillir des aménagements à usage de détente (activités de loisirs, sportives ou culturelles), pouvant comprendre des équipements en relation avec ces usages.

Les zones de loisirs ont une vocation récréative et de préservation des espaces naturels et paysagers.





### ***IV.3.3 Zone UB : zone urbaine résidentielle pavillonnaire***

#### **« Accueil de l'habitat pavillonnaire »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UB ont pour vocation d'accueillir de l'habitat pavillonnaire en recherchant un équilibre paysager entre bâti et végétal.

Le caractère dominant des quartiers est celui du résidentiel individuel avec cinq sous-secteurs identifiés :

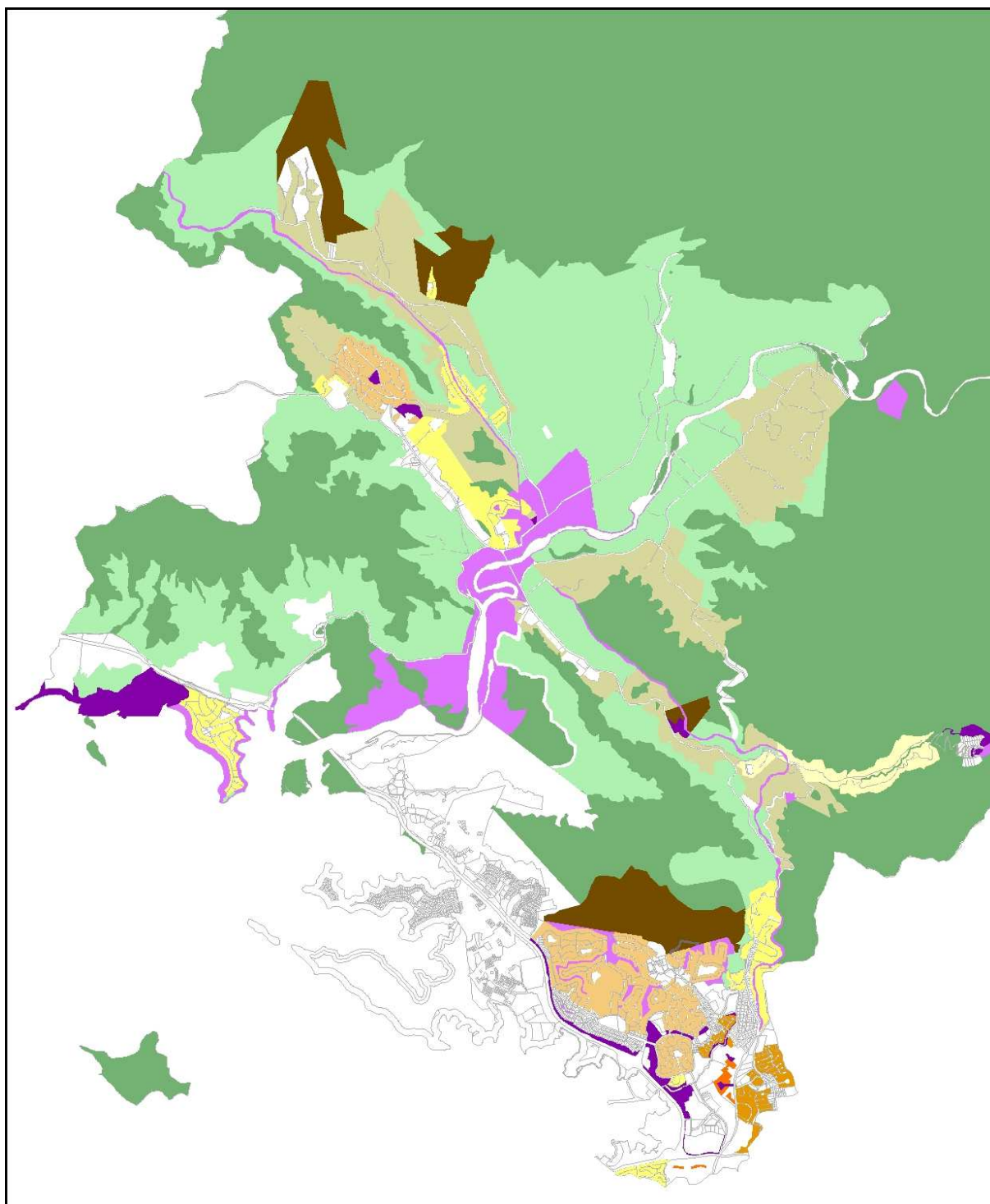
- la zone UB0, accueillant des constructions à usage d'habitation, implantées en alignement sur voirie ou emprise publique, et en mitoyenneté. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation, sont autorisés ;






- la zone UB1, accueillant des constructions à usage d'habitation, implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions en bande ou jumelées, et les groupements d'habitation sont autorisés ;

- la zone UB2, accueillant des constructions à usage d'habitation implantées en retrait sur voirie ou emprise publique, et qui pourront être implantées soit en mitoyenneté sur une seule limite séparative latérale, soit en retrait des limites séparatives latérales. Les constructions jumelées et les groupements d'habitation sont autorisés ;

- la zone UB3, accueillant une seule maison individuelle par parcelle, implantée en retrait sur voirie ou emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives latérales ;

- la zone UBk, accueillant une seule maison individuelle par parcelle, implantée en retrait sur voirie et emprise publique, et en retrait par rapport à toutes les limites séparatives latérales. Cette construction intégrera le caractère paysager et architectural spécifique du secteur des Koghis. Au regard des enjeux environnementaux propres au sous-secteur UBk, le permis de construire sera délivré après avis de la direction provinciale compétente en matière d'environnement.



<b>Zone UB0</b>	
<b>Zone UB1</b>	
<b>Zone UB2</b>	
<b>Zone UB3</b>	
<b>Zone UBk</b>	

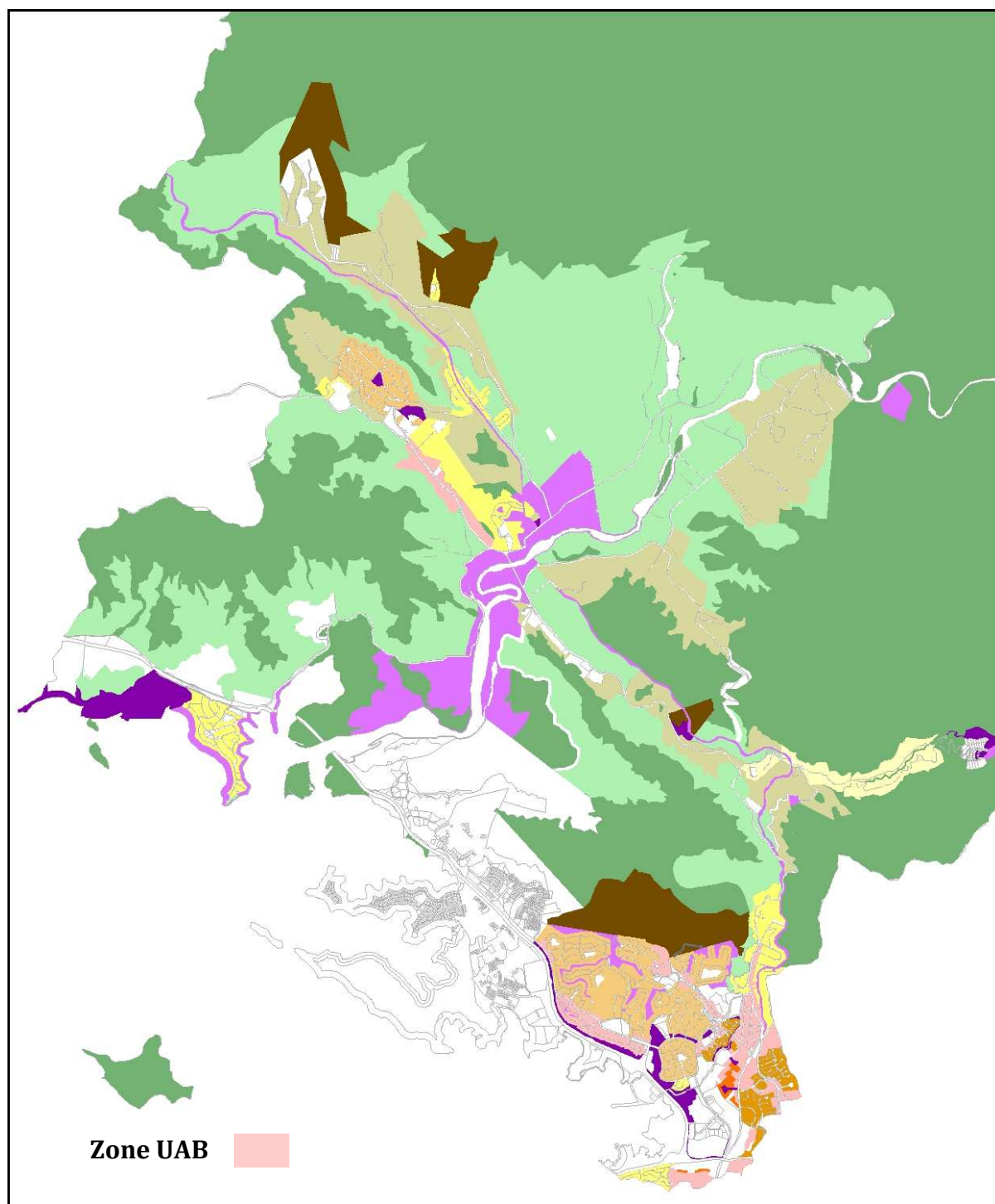


#### **IV.3.4 Zone UAB : zone urbaine dense**

##### **« Accueil des constructions mixtes sur les axes de transit »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UAB ont pour vocation d'accueillir :

- A proximité des axes principaux de transit (RT1, avenue Becquerel, avenue d'Auteuil) des constructions mixtes pouvant recevoir de l'habitat collectif, des services, et des commerces en rez-de-chaussée,
- Ailleurs, des constructions à usage d'habitat (petit habitat collectif ou l'individuel groupé) pour assurer la transition entre la zone urbaine centrale et la zone urbaine résidentielle pavillonnaire.



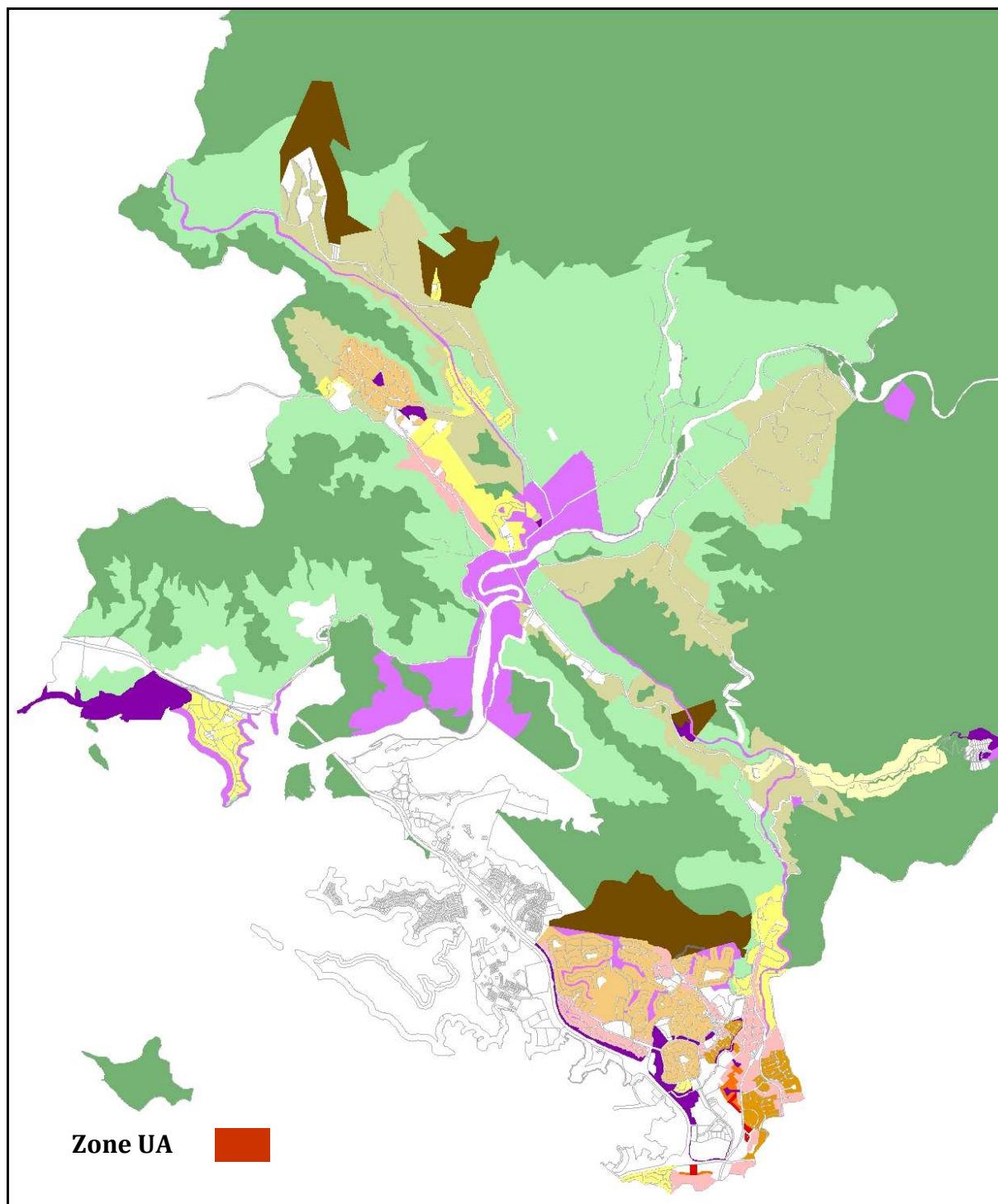
#### **IV.3.5 Zone UA : zone urbaine centrale**

##### **« Accueil des constructions en front bâti pour créer des rues de centre-ville »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UA ont pour vocation d'accueillir des constructions s'implantant en limite de l'espace public pour constituer un front bâti, un paysage urbain de rues de centre ville et une densité urbaine.

Les rez-de-chaussée seront prioritairement affectés aux commerces ou activités de service ou associatives pour animer l'espace public.

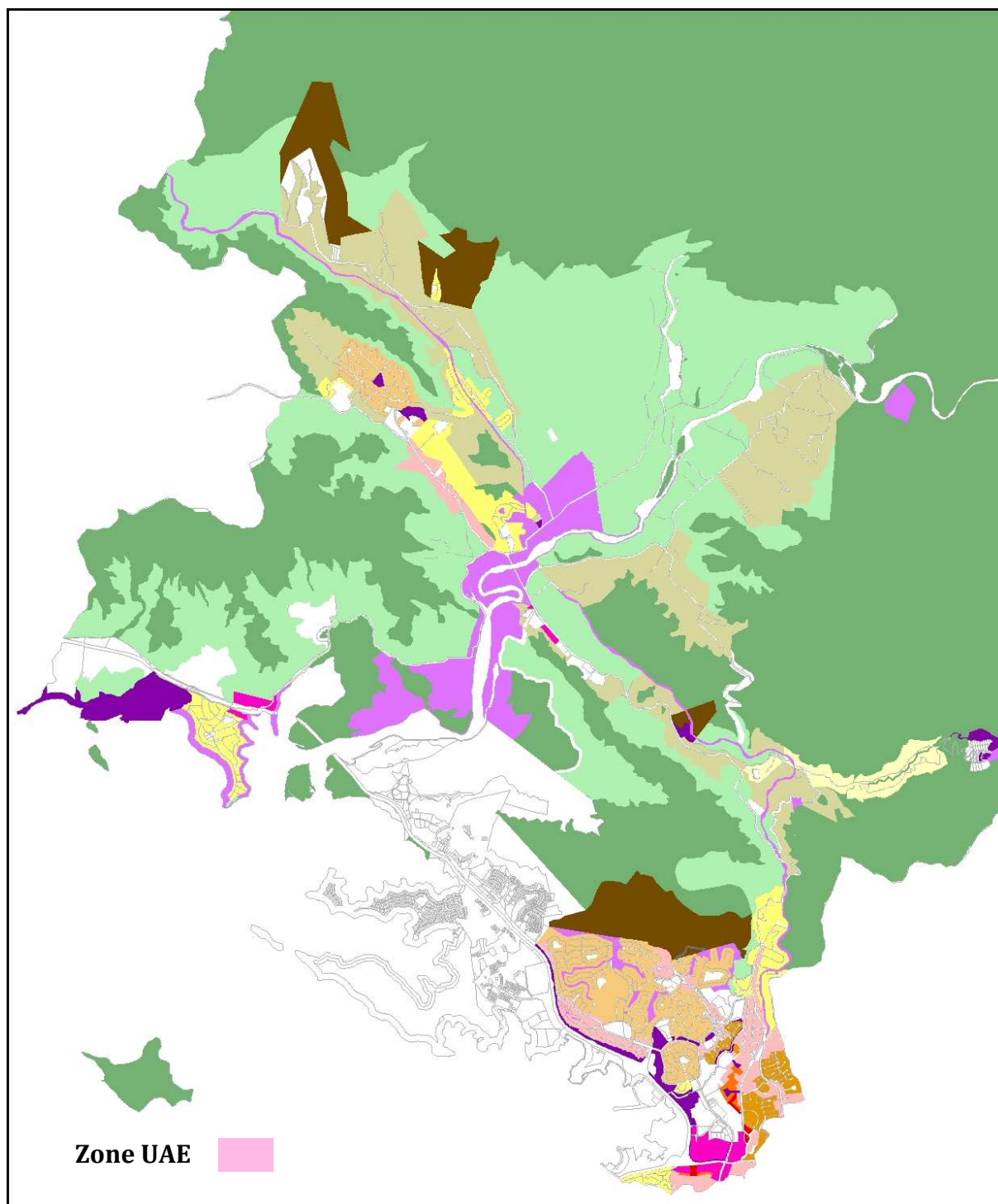
Les pignons ou les retournements de façades doivent être animés par des ouvertures.



#### **IV.3.6 Zone UAE : zone urbaine d'activités économiques**

##### **« Accueil des activités économiques »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UAE ont pour vocation d'accueillir des activités économiques (bureaux, commerces, industries et artisanats).

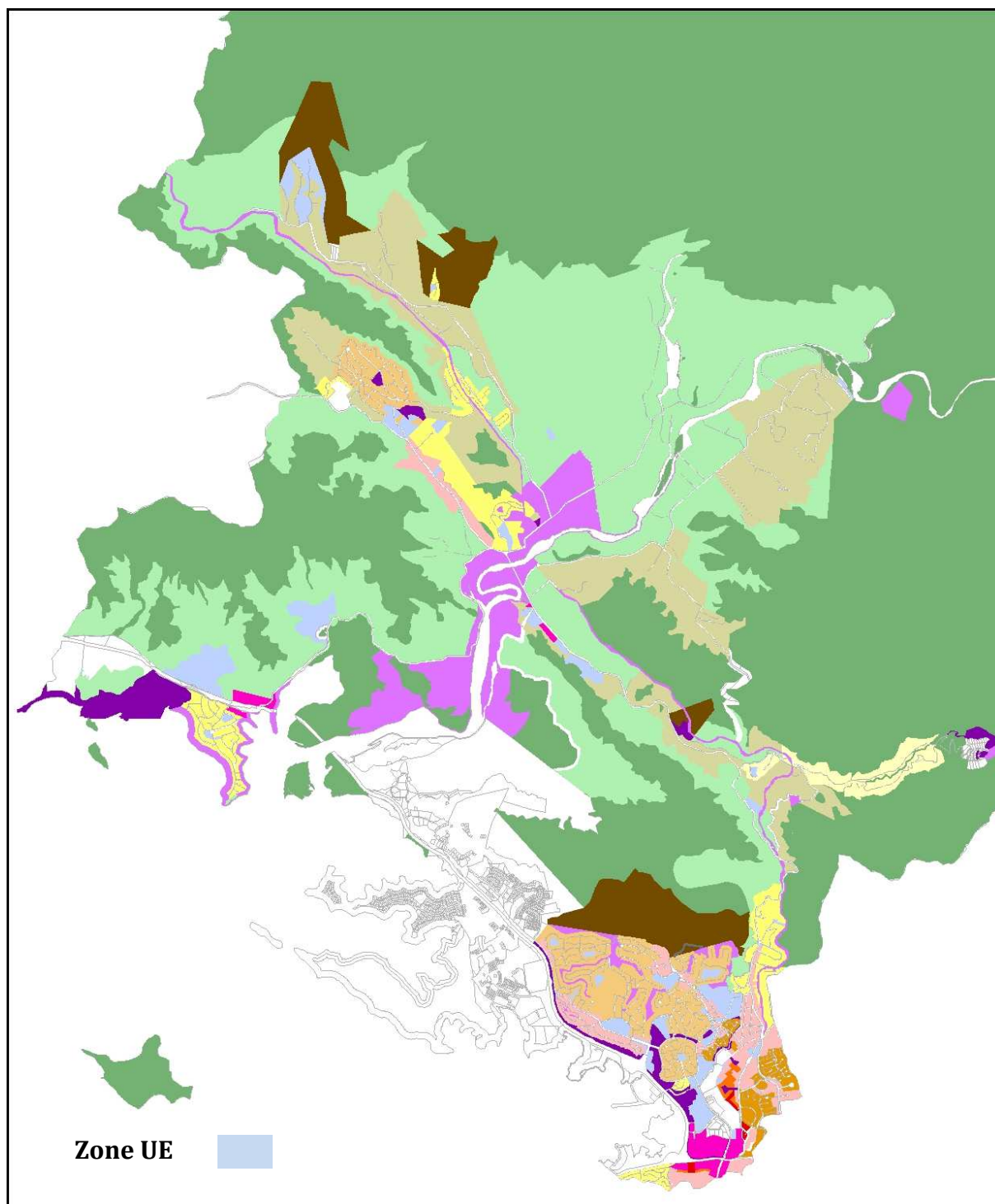




#### **IV.3.7 Zone UE : zone d'équipements**

##### **« Accueil des équipements d'intérêt général »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UE ont pour vocation d'accueillir des équipements d'intérêt général publics ou privés.





## **IV.4. Zone AU : zone à urbaniser**

### **« Ouverture à l'urbanisation à plus ou moins long terme »**

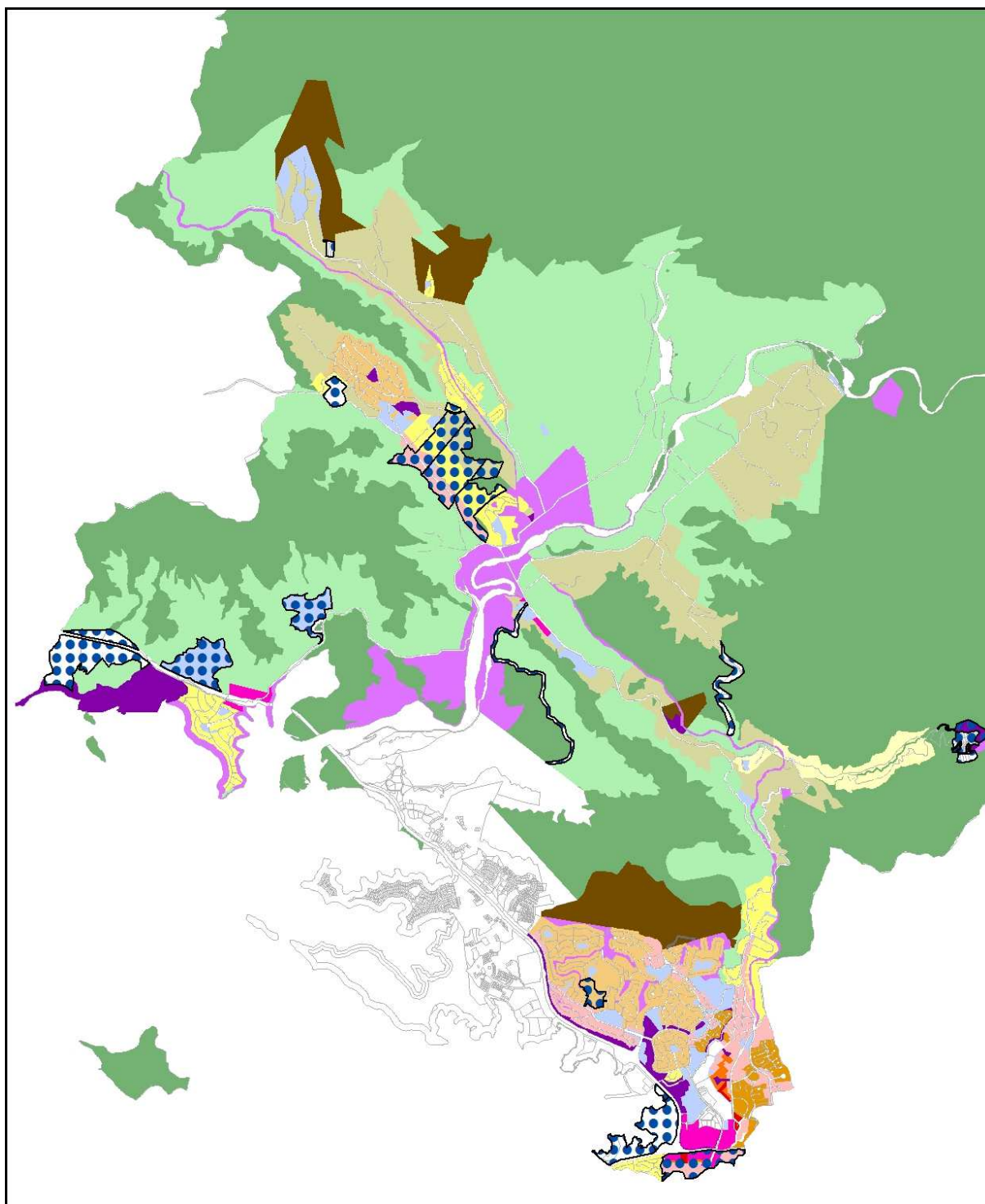
Les espaces réglementés par les articles de la zone AU concernent des parties de territoire à caractère naturel peu ou pas équipées, et sont destinés à être ouverts à l'urbanisation sous une échéance plus ou moins proche.

Il s'agit de permettre un développement cohérent, durable et progressif de la commune ou du secteur, notamment en :

- Inscrivant de façon stratégique, des réserves d'espaces à fort potentiel de développement, qui ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'à plus ou moins long terme,
- Incitant à la réflexion sur une occupation et une utilisation du sol compatibles avec les vocations arrêtées pour ces zones ainsi qu'avec les orientations d'aménagement définies,
- Intégrant l'aménagement de zones en cohérence avec le développement de la commune,
- Ouvrant à l'urbanisation les secteurs définis, après la réalisation des équipements d'infrastructure et de superstructure en rapport avec le potentiel de constructibilité des secteurs.

Les zones AU sont de deux types :

- La zone « AU stricte » d'urbanisation à long terme : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée soit à une procédure de modification ou de révision du PUD soit à une procédure de création de zone d'aménagement concerté (ZAC). La production d'un schéma d'organisation d'ensemble (SOE) qui doit être validé par le Conseil Municipal sera indispensable ;
- La zone « AU indicée » d'urbanisation à court ou moyen terme : l'ouverture à l'urbanisation est conditionnée par la production d'un Plan d'Aménagement de Secteur (PAS), conforme au zonage indiqué dans le PUD et qui doit être validé par le Conseil Municipal.



Zone AU



## IV.5. Zones sui generis

### IV.5.1 Zone TC : Terres coutumières

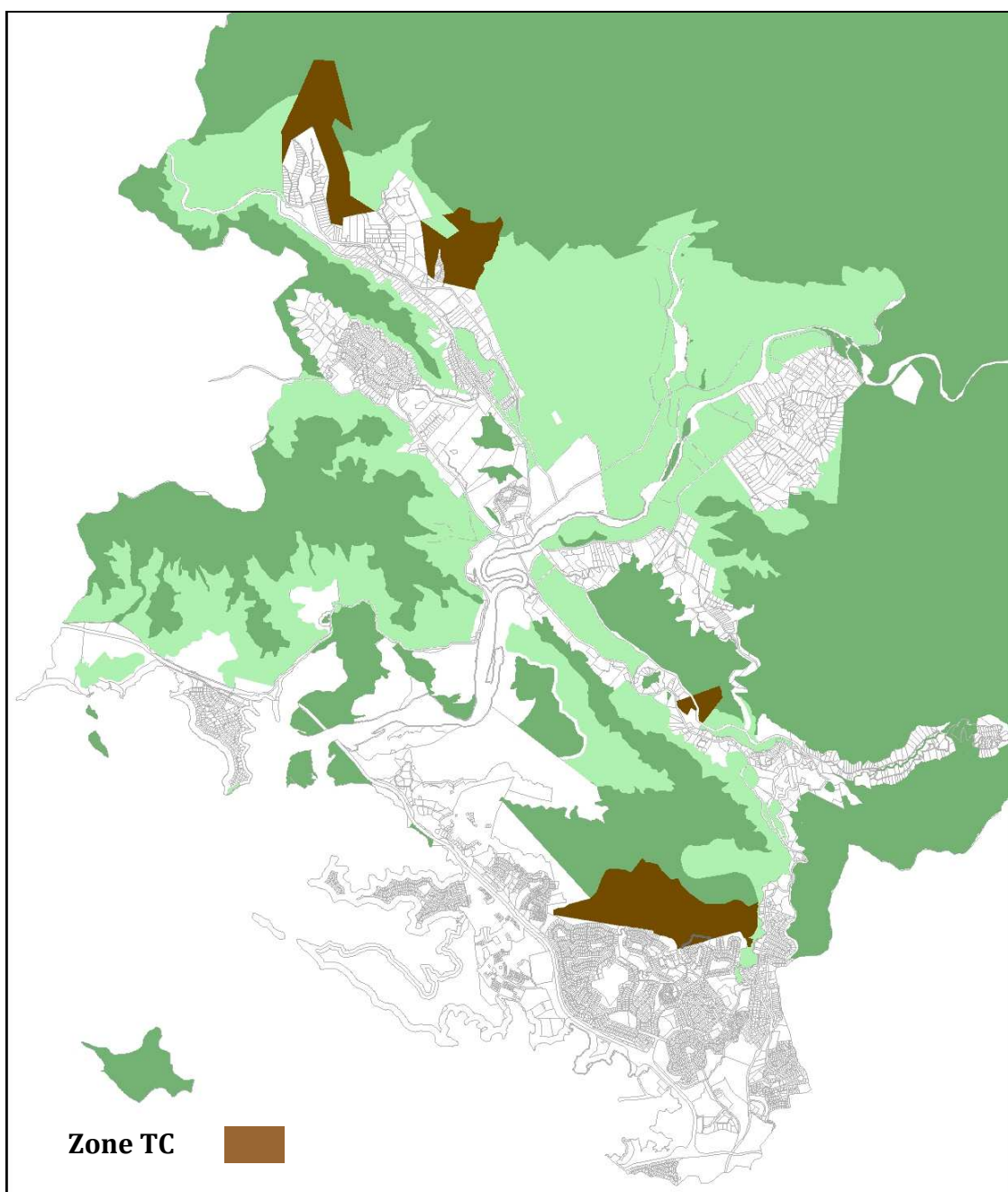
#### « Correspondent aux terres coutumières »

Les espaces réglementés par les articles de la zone TC correspondent aux parcelles de terres coutumières.

Ces espaces sont par définition inaliénables, incessibles, incommutables et insaisissables.

Dans les espaces définis par la zone TC, les opérations d'aménagement et de construction seront compatibles avec les grandes orientations du Projet de Ville Durable du PUD.

Aussi, un Schéma d'Organisation d'Ensemble, localisant notamment la voirie, les principaux équipements et réseaux, sera privilégié et présenté à la commune par l'autorité coutumière pour avis consultatif (cf. Cahier des Prescriptions Architecturales).



### **IV.5.2 Zone UZ : zone d'aménagement concerté**

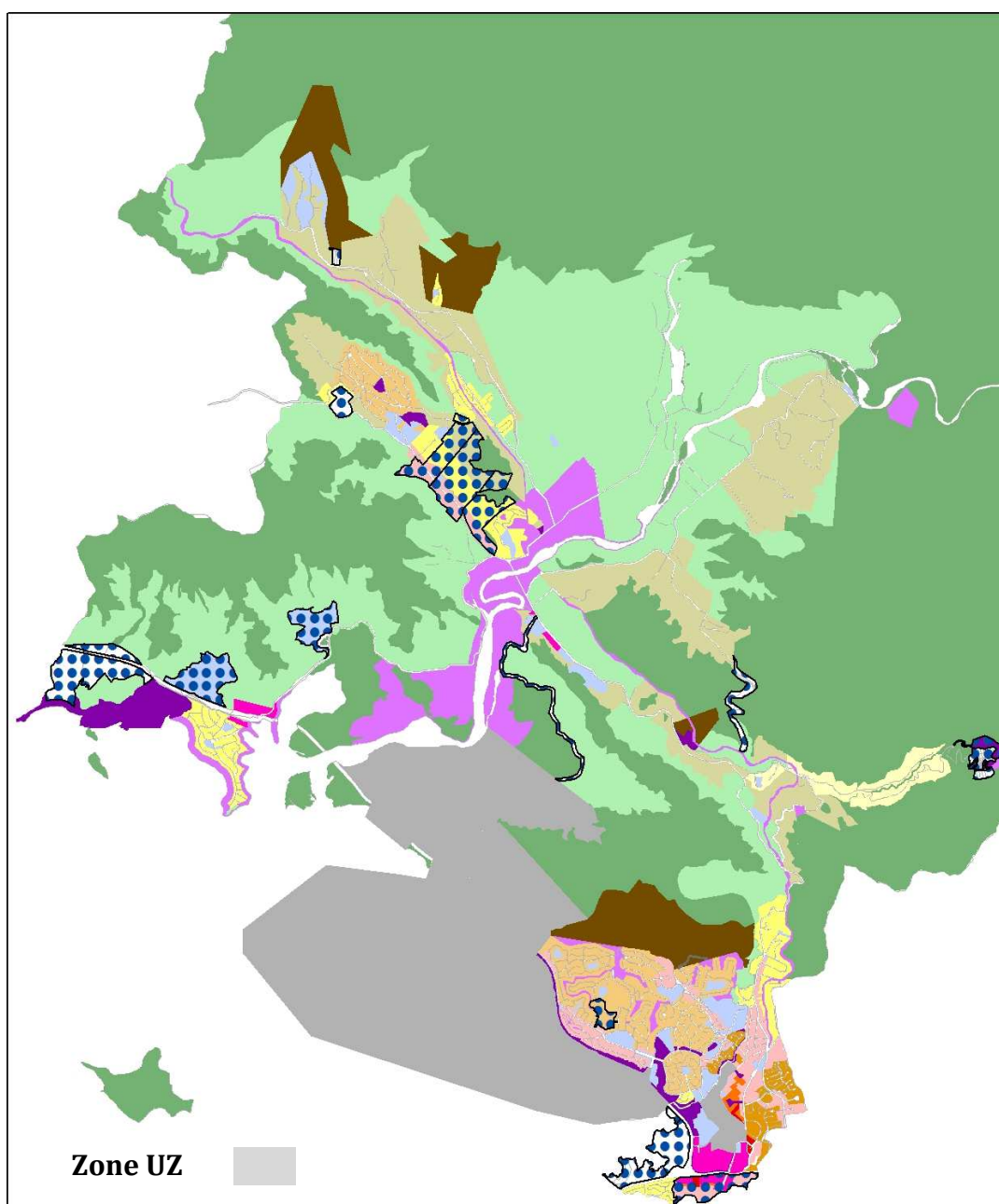
#### **« Correspond au périmètre des ZAC »**

Les espaces réglementés par les articles de la zone UZ correspondent aux Zones d'Aménagement Concerté, approuvées par l'Assemblée de Province Sud lors de l'approbation du PUD.

Les zones d'aménagement concerté (ZAC) sont les zones à l'intérieur desquelles une collectivité publique (province Sud ou commune) décide d'intervenir pour réaliser ou faire réaliser l'aménagement et l'équipement des terrains, notamment de ceux que cette collectivité a acquis ou acquerra en vue de les céder ou de les concéder ultérieurement à des utilisateurs publics ou privés.

Le présent PUD institue des zones UZ de trois types :

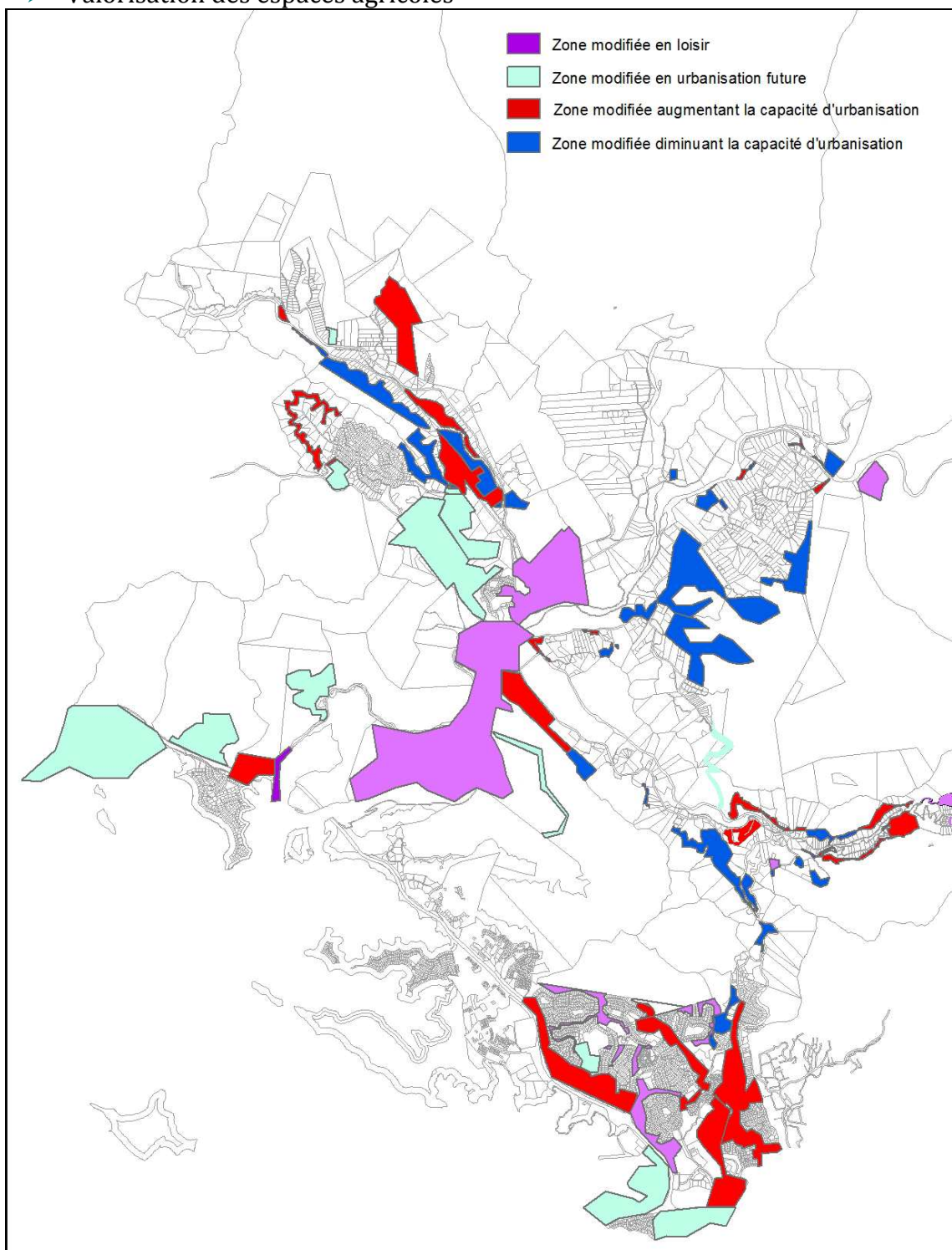
- La zone « UZ CUK » : ZAC à vocation de centre urbain résidentiel et de services,
- La zone « UZ DSM » : ZAC à vocation résidentielle,
- La zone « UZ PANDA » : ZAC à vocation d'activités artisanales.





## IV.6. Les grandes évolutions du nouveau PUD et du nouveau projet de zonage

- Densification des axes routiers
- Densification du centre urbain
- Identification des zones de loisirs
- Protection des espaces naturels
- Valorisation des espaces agricoles



## **PARTIE V – SUPERFICIE DES DIFFERENTES ZONES**

	<b>PUD 2012 (ha)</b>	<b>PUD 2003</b>
<b>ZONES URBAINES</b>	<b>1690</b>	<b>1 666</b>
<b>ZONES UA</b>	4	20
<b>ZONES UAB</b>	123	0
<b>ZONE UB</b>	509	434
<b>- dont ZONES UB0</b>	6	0
<b>- dont ZONES UB1</b>	37	0
<b>- dont ZONES UB2</b>	230	0
<b>- dont ZONES UB3</b>	175	0
<b>- dont ZONES UBk</b>	61	0
<b>ZONES UR</b>	736	1033
<b>ZONES UE</b>	168	133
<b>ZONES UL</b>	112	0
<b>ZONES UAE (UI)</b>	38	23
<b>ZONES NATURELLES</b>	<b>22081</b>	<b>21 983</b>
<b>ZONES NC</b>	2329	3191
<b>ZONES NL</b>	355	0
<b>ZONES ND</b>	19397	18792
<b>ZONES AU (NA)</b>	<b>308</b>	<b>1 551</b>
<b>ZONES TC (GDPL)</b>	<b>295</b>	<b>283</b>
<b>ZONES UZ</b>	<b>895</b>	<b>0</b>
<b>TOTAL</b>	<b>25 269 ha</b>	<b>25 483 ha</b>

Remarques importantes :

- Le zonage UZ intègre du Domaine Public Maritime ;
- Les zonages AU se superposent à d'autres zones ;
- La différence de superficie entre les PUD de 2003 et 2012 est liée d'une part au zonage du DPM (augmentation par rapport à 2003) et au non zonage de l'ensemble des voiries (diminution par rapport à 2003).