



ZAC PANDA

MODIFICATION DU PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE

RAPPORT DE PRÉSENTATION

sommaire

- p3 Préambule
- p8 Programme modifié des constructions
- p11 Documents réglementaires de la ZAC
- p13 Projet urbain
- p22 Principes de développement durable
- p35 Programme des Equipements Publics (PEP)

préambule

«préambule»

La réalisation d'un projet urbain est un processus évolutif qui doit accepter des remises en questions successives et le projet de ZAC PANDA n'échappe pas à cette règle.

Initiée au début des années 2000, la ZAC PANDA est une opération sur le long terme dont le développement n'a cessé d'être réinterrogé sans perdre de vue les objectifs initiaux qui restent toujours d'actualité.

Dès l'origine, l'objectif premier de cette opération d'aménagement, dénommée « PANDA » (Parc d'Activités Nord de d'Agglomération) était de conforter le développement économique de Dumbéa pour les deux prochaines décennies.

En favorisant le développement économique, les objectifs poursuivis étaient les suivants :

- créer des emplois pour la population calédonienne (à proximité de zones de logements) et corriger le déséquilibre entre la ville de Nouméa (concentrant 77% des actifs résidents de la commune de Dumbéa) et la ville de Dumbéa.
- maîtriser l'urbanisation d'un des grands terrains encore disponible au sein de l'agglomération.

La création de la ZAC permettait ainsi de réunir, sur un même site, l'ensemble des maillons de la chaîne du commerce au sens large du terme (transformateurs, producteurs, vendeurs et revendeurs, consommateurs, services tertiaires).

«préambule»

RETOURS D'EXPÉRIENCES - LIMITES DU PAZ/RAZ 2011

Au regard de la mise en oeuvre du PAZ/RAZ 2011, il est apparu nécessaire d'apporter des modifications :

- réglementaires :
 - les PAZ/RAZ 2011 portaient l'ambition d'une qualité urbaine reposant notamment sur la maîtrise architecturale de coeur de quartier via le recours à l'outil réglementaire de la Zone de Plan Masse. Cet outil est apparu trop rigide et inadapté à l'évolution permanente du contexte économique et social.
 - la modification du PUD de Dumbéa en 2012 a créé des distorsions entre les deux documents d'urbanisme.
 - le Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), adopté en 2015, a induit la mise en conformité du RAZ et du cahier de prescriptions.
 - la rédaction de certains articles du RAZ s'est avérée soit ambiguë, soit trop généraliste.
- techniques :
 - historiquement, le projet urbain et réglementaire ne prenait pas suffisamment en compte l'aspect technique. En effet, au regard du PAZ/RAZ 2011, il est apparu des contraintes importantes en termes de terrassements, d'accessibilité et de constructibilité de certains lots.
- de zonage :
 - par conséquence des deux premiers points, il a été nécessaire de revoir et préciser l'affectation de certains terrains pour mieux tenir compte de leurs caractéristiques physiques.
 - face aux demandes et/ou réticences d'acquéreurs potentiels, il est également apparu que certaines affectations prévues n'étaient pas pertinentes au regard de la commercialisation souhaitée.
- parcellaire
 - face aux évolutions du marché immobilier, il est apparu nécessaire de revoir le découpage parcellaire pour offrir des produits plus en phase avec les attentes du marché et de permettre une plus grande souplesse.

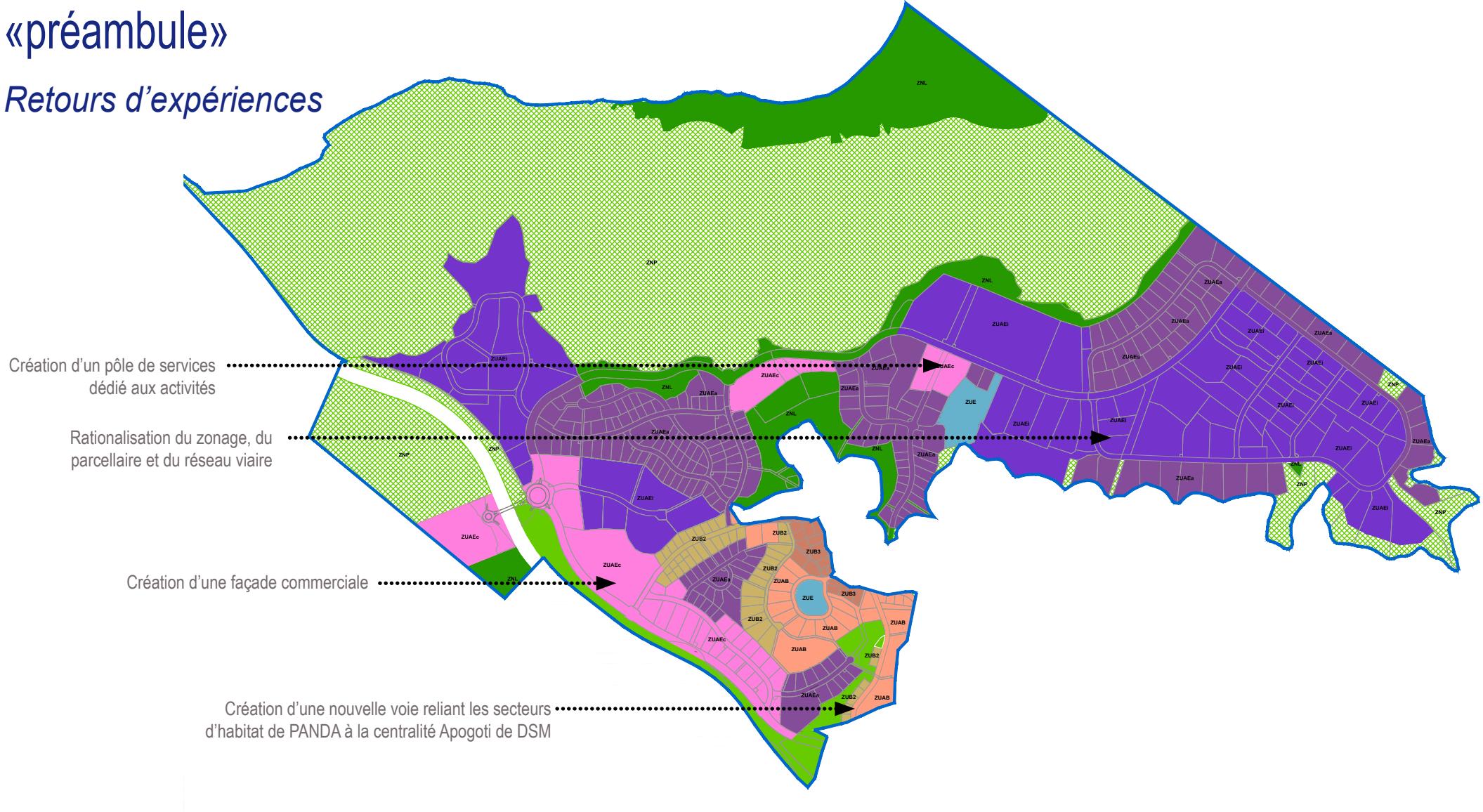
«préambule»

RETOURS D'EXPÉRIENCES - RÉPONSES APPORTÉES PAR LE PROJET 2017

- Réponses techniques
 - Aujourd'hui, le projet de ZAC se construit avec un groupement unique composé d'urbanistes, de paysagistes et de bureaux d'études techniques et environnementaux pour assurer une réalité technique des propositions élaborées dans le cadre du projet urbain et du PAZ/RAZ. Ainsi, chaque proposition est fiabilisée techniquement en amont.
- Réponses réglementaires
 - un travail d'harmonisation du RAZ avec le règlement du PUD de Dumbéa a été réalisé en partenariat avec les services de la ville pour lever les ambiguïtés et les distorsions entre les deux documents. Il permet de simplifier les relations entre les pétionnaires et les services instructeurs et d'assurer une parfaite compatibilité entre RAZ et PUD.
 - un travail d'ajustements du règlement a été effectué afin d'adapter au mieux les règles à la réalité opérationnelle, économique et technique d'une zone d'activités sans perdre de vue la compatibilité avec le PUD
 - la maîtrise de la qualité urbaine par l'outil «Zone de Plan Masse» a été remplacé par une approche plus souple où le RAZ est complété par un Cahier de Prescriptions Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CPAUPE) qui vient préciser et illustrer les règles d'urbanisme et un Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE) qui recommande des bonnes pratiques.
 - le PAZ/RAZ et le projet urbain assurent une parfaite conformité avec le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie.
- Modification du zonage
 - les secteurs dont les travaux n'ont pas débuté ont été redessinés de manière à rationaliser la desserte viaire et le découpage parcellaire. Ce dernier est aujourd'hui purement indicatif dans la mesure où le plan masse permet le regroupement ou la division de parcelle sans modification du réseau viaire dans un objectif d'optimisation du foncier.
 - ces mêmes secteurs sont aujourd'hui totalement dévolus à l'activité pour répondre aux objectifs premiers de la ZAC : favoriser le développement économique.
 - la façade sur la voie express est clairement teintée par les activités commerciales. Ces lots visibles depuis l'axe structurant de l'agglomération sont très demandés pour ce type d'activités.
 - les surfaces affectées à l'habitat ont été réduites et localisées principalement autour du secteur du Réservoir, en lien avec la ZAC de Dumbéa sur mer, mieux connecté par la création d'un nouveau barreau viaire.
 - le zonage des voiries permet une plus grande souplesse opérationnelle dans la mesure où elle permet une modification du réseau viaire et du découpage parcellaire en cours de réalisation sans modification du PAZ.

«préambule»

Retours d'expériences



Zonage de la ZAC - Projet PAZ 2017

Programme modifié des constructions

«programme modifié des constructions»

Le programme des constructions s'établit comme suit :

SECTEURS	SUPERFICIE DES LOTS CESSIBLES	SHON CESSIBLE ACTIVITES (en m ²)	SHON CESSIBLE LOGEMENTS (en m ²)	NBRE TOTAL DE LOGEMENTS PREVUS	dont collectifs	dont commerces en SHON (en m ²)
T1, T2.1 et T2.2	51ha 52a 66ca	260 900 m ²	64 200 m ²	265	167	53 800 m ²
T2.3	16ha 23a 22ca	106 450 m ²	-	-	-	16 950 m ²
T3	15ha 22a 01ca	100 200 m ²	-	-	-	-
T4.1	15ha 28a 01ca	99 800 m ²	-	-	-	-
T4.2	13ha 34a 86ca	87 150 m ²	-	-	-	-
TOTAL GENERAL	111ha 60a 76ca	654 500	64 200	265	167	70 750

Il est précisé que ce tableau mentionne les SHON maximums à commercialiser et le nombre maximum de logements prévus, y compris ceux déjà édifiés ou autorisés. Le plan de délimitation des tranches de PANDA est présenté page suivante.

La ZAC PANDA a évolué dans sa programmation.

L'objectif affirmé sur le territoire de la ZAC PANDA, est de renforcer la vocation d'accueil d'activités économiques, la ZAC de Dumbéa sur mer voisine étant quant à elle à vocation essentiellement résidentielle.

Le PAZ 2011 avait développé une mixité fonctionnelle en prévoyant notamment l'implantation d'habitat au sein de la ZAC PANDA sur les tranches 1, 3 et 4.

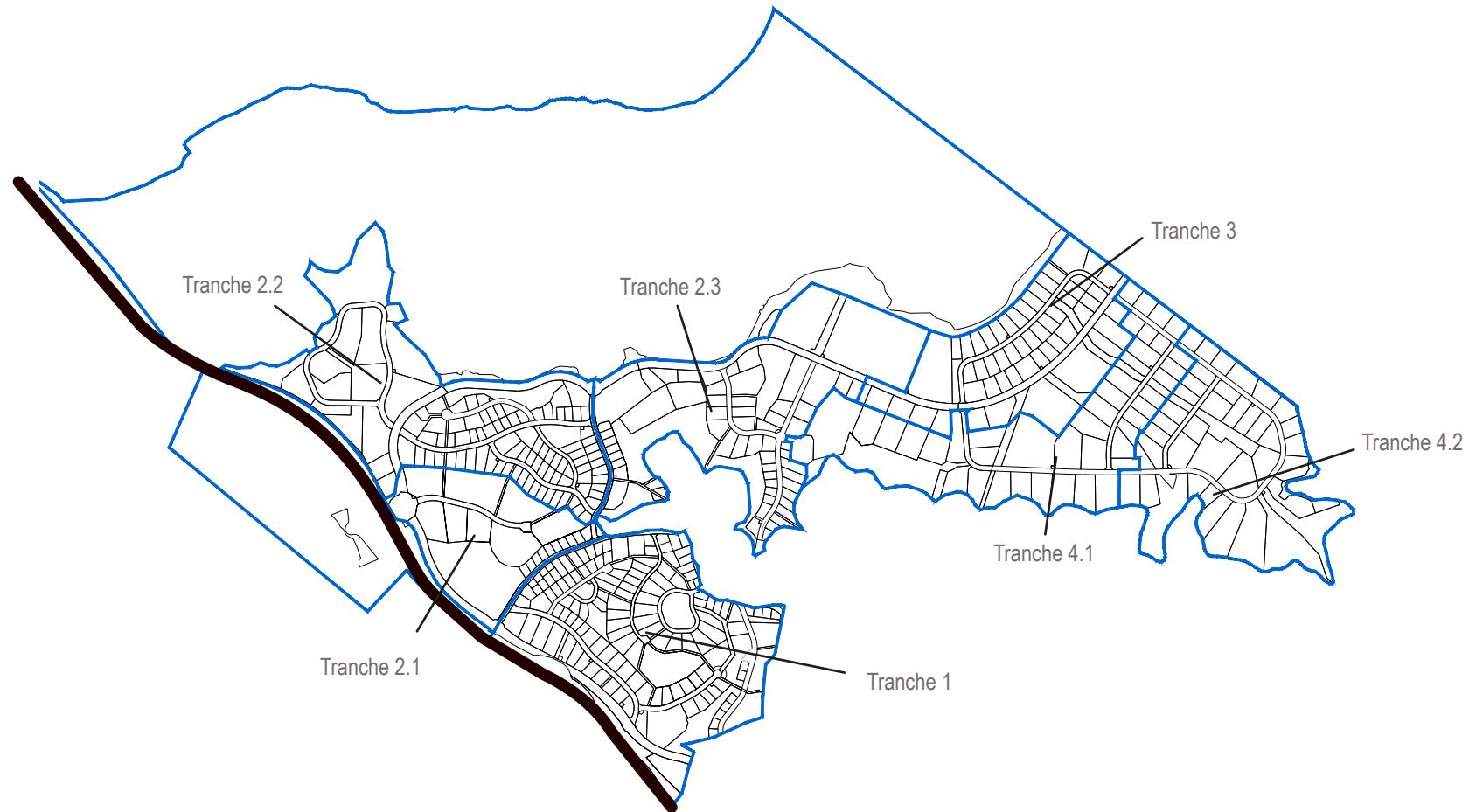
La présente modification répond davantage aux objectifs initiaux en affirmant la vocation activités de la ZAC et en limitant l'implantation d'habitat au sein de la tranche 1 aux abords de la colline du Réservoir.

Le calcul de S.H.O.N résulte de l'application des règles du RAZ. Elle constitue une S.H.O.N théorique réglementaire maximale. Compte tenu de la topographie du site, la S.H.O.N raisonnée est en moyenne égale à 80% des chiffres annoncés dans le tableau ci-contre. Cette S.H.O.N raisonnée tient compte des plates-formes exploitables.

Par rapport à 2011, conformément à l'objectif de conforter la vocation économique, la SHON cessible pour l'activité a quasiment doublé (383 500m² en 2011). Dans le même temps, la SHON cessible pour le logement a diminué, en passant de 171 500m², en 2011, à 64 200m² aujourd'hui.

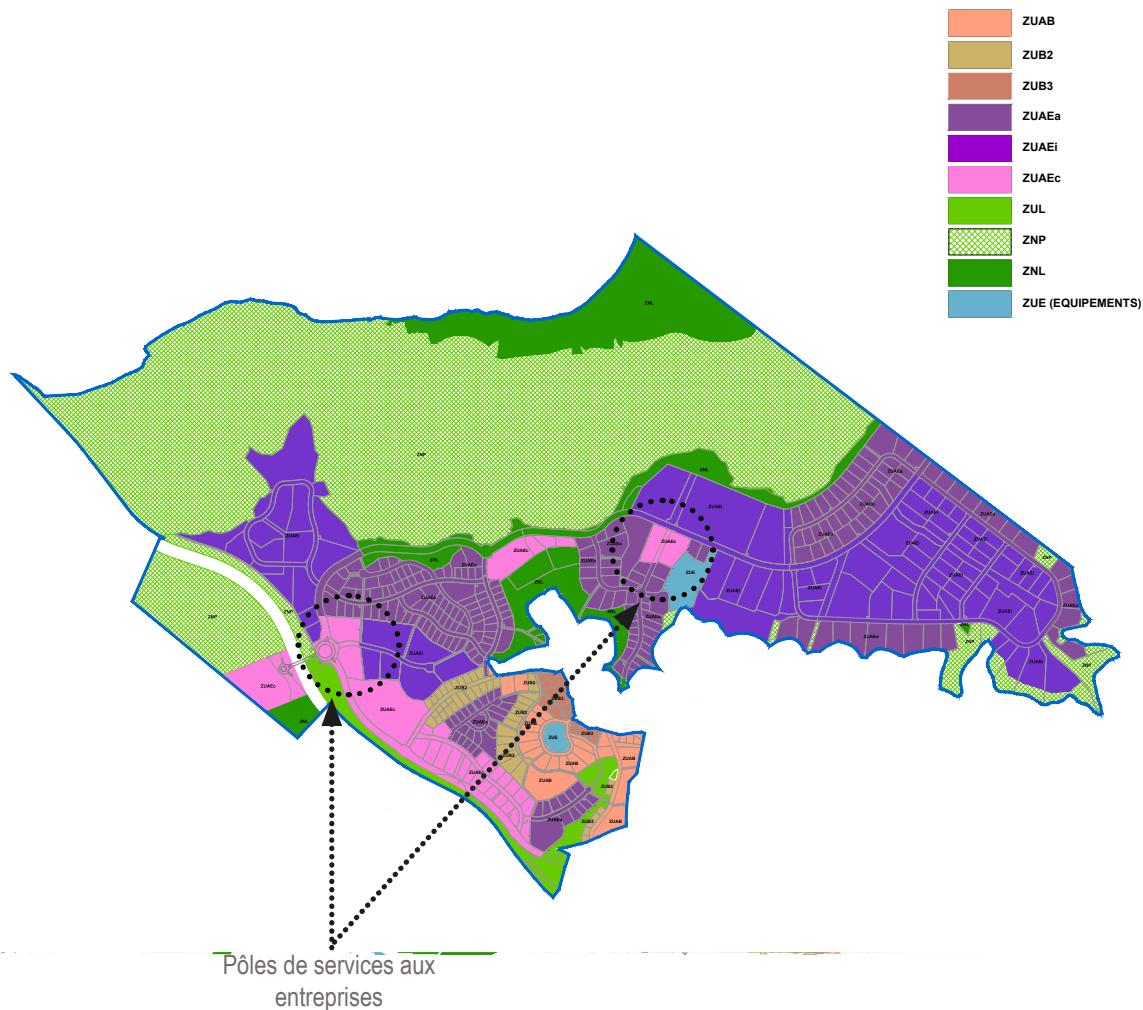
Entre 2011 et 2016, la superficie de lots cessibles étaient de 107ha 27a 08ca. Le PAZ 2017 dégage 4ha 33a 68ca supplémentaires.

«programme modifié des constructions»



Les documents réglementaires de la ZAC

« Les documents réglementaires de la ZAC »



Comme le prévoit la réglementation, le règlement d'aménagement de la ZAC PANDA, qui fait partie intégrante du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ), a vocation à se substituer sur le périmètre de la ZAC au Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) en vigueur sur la ville de Dumbéa. Le règlement d'aménagement de la ZAC doit néanmoins être compatible au PUD.

Les principes retenus pour le PAZ s'appuient sur le PUD en matière de zones autorisant l'implantation d'activités commerciales, artisanales et industrielles. Il n'est prévu qu'une seule zone UAE, déclinée en sous-zones indiquées « a », « c » et « i » :

- Les sous-zones ZUAEa, affectées aux activités artisanales (y compris ICPE).
- Les sous-zones ZUAEc, affectées aux activités commerciales et de services (y compris ICPE).
- Les sous-zones ZUAEi, affectées aux activités industrielles (y compris ICPE) et de stockage.

La dénomination ZUAE est préférée à ZUIE, afin d'être en concordance avec la rédaction du PUD de Dumbéa.

En parallèle, deux pôles de services aux entreprises, zonés en ZUAEc, prennent place à l'entrée par la Voie Express et au centre de PANDA.

Projet urbain

«principes d'organisation»



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

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

Le site de PANDA est au cœur d'ensembles naturels et paysagers remarquables :

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

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

«principes d'organisation»



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

- La ligne de crête structurante du Pic aux Chèvres
- La rencontre du Pic aux chèvres et de la Dumbéa
- Le parc boisé situé au cœur de la ZAC sur les contreforts Nord du Pic aux Chèvres : espace paysager et de loisirs permettant une meilleure cohabitation entre habitat et activités et une meilleure lisibilité des fonctions urbaines.

«principes d'organisation»

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

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

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

«principes d'organisation»



1 Les grands axes structurants

Les espaces publics de fortes intensités de la ZAC PANDA correspondent à l'axe fédérateur de la rue Becquerel / Boulevard Plaine Adam

2 Les liens à la ville

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

- du parcours calédonien (mer, forêt sèche, rivière)
- de l'ensemble des cheminements internes au périmètre de la ZAC et externes, qu'ils soient seuls ou adossés au réseau de voies.

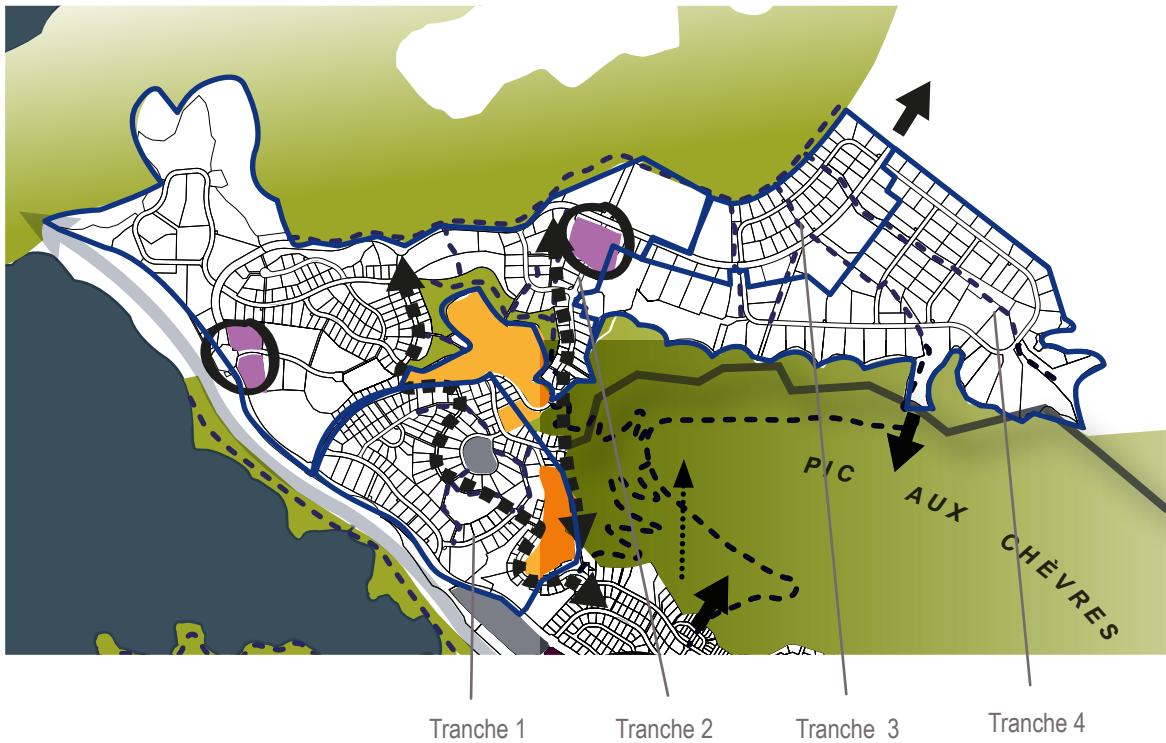


■■■■ liaison douce avec l'extérieur de la ZAC (parcours calédonien)

■■■■■ liaison mixte avec l'extérieur de la ZAC

■■■■■■ liaison douce interne à la ZAC

«principes d'organisation»



Les collines du réservoir de PANDA sont investies par une matrice verte de manière à créer une porte nord sur le territoire de Dumbéa. Elles sont le nouveau lien qui connecte l'axe urbain d'Apogoti à la vallée de la Dumbéa.

Cette connexion est de trois ordres :

- paysagère : une grande partie des versants des collines est aménagée en un réseau d'espaces plantés faisant le lien entre la mangrove de la vallée et la forêt du Pic aux chèvre
- urbaine : les collines constituent un prolongement de l'habitat en direction de la vallée de la Dumbéa, protégée des activités par les masses boisées des versants
- fonctionnelle : la réalisation d'une liaison viaire entre le réservoir et l'axe urbain d'Apogoti permet d'améliorer les relations entre les deux entités

Cette mise en exergue des collines construit deux entités fortes au sein de la ZAC PANDA :

- les tranches 1 et 2
- les tranches 3 et 4

Chacune bénéficie d'une polarité secondaire regroupant des services et des fonctions supports à l'attention des entreprises et de leurs salariés.

«principes d'organisation du réseau viaire»



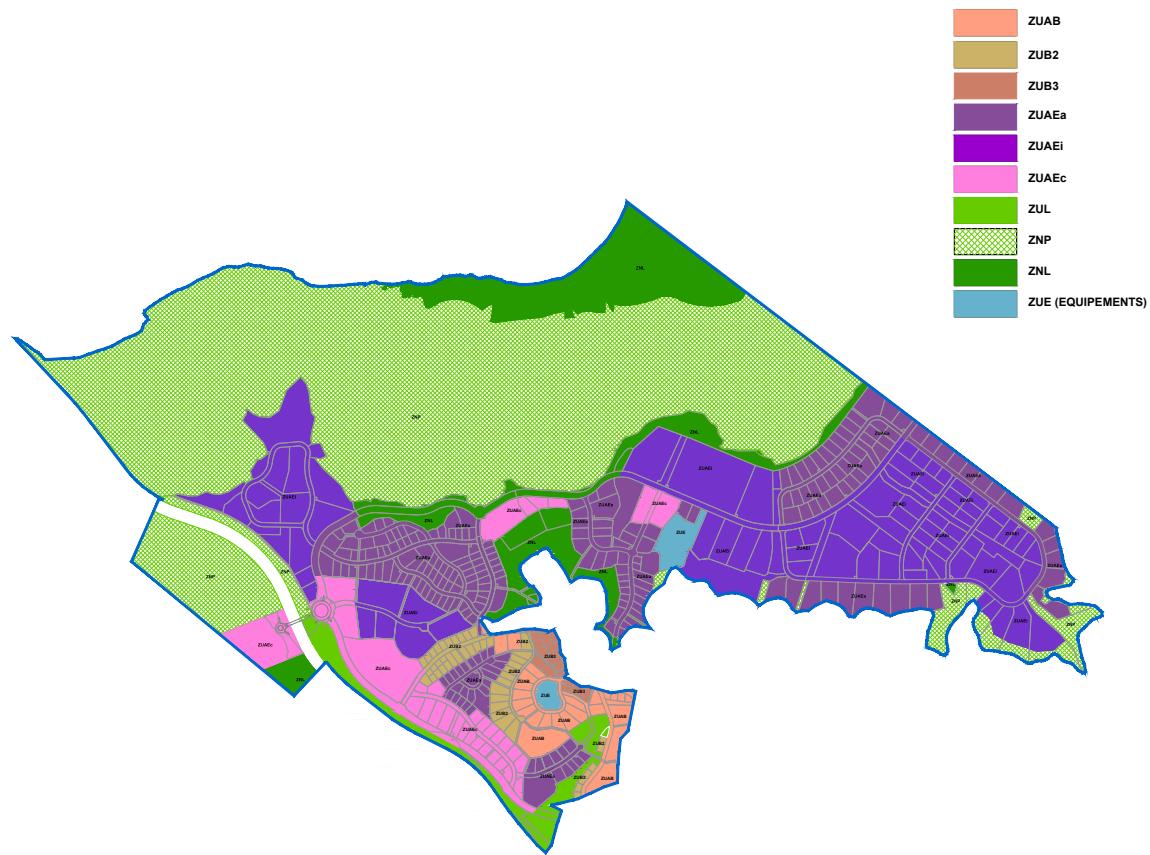
La hiérarchisation du réseau viaire est légèrement modifiée pour améliorer la lisibilité de la ZAC PANDA : comprendre où l'on est, identifier où l'on va et savoir comment y aller. La hiérarchisation proposée cherche à simplifier le maillage, très contraint par le relief. De cette simplification naît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

Le réseau primaire est constitué de l'avenue Becquerel et du Boulevard Plaine Adam se prolongeant le long de la vallée de la Dumbéa au sein des tranches 2.3, 3 et 4. Ce réseau primaire se dessine comme un grand ruban continu connectant la ZAC au territoire via l'échangeur de PANDA, différents échangeurs d'accès et à la centralité majeur des deux ZAC : l'axe Apogoti.

Il est complété par un réseau secondaire qui met en relation les zones d'activités économiques et d'habitats avec le réseau primaire et l'axe d'Apogoti au sein de Dumbéa sur mer. Les voies du réseau secondaire sont les voies structurantes des différents quartiers.

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

«principes d'organisation»



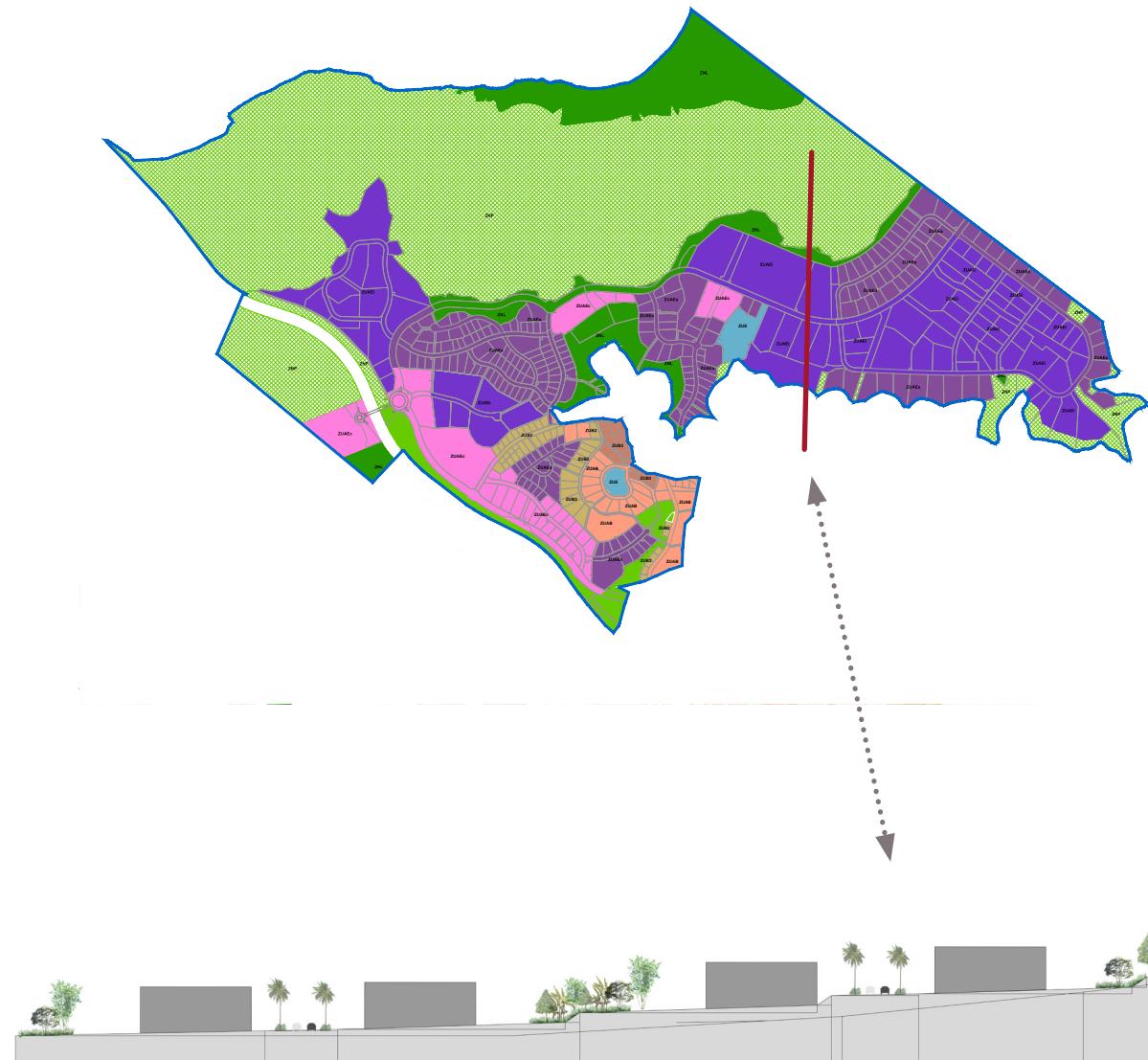
La programmation urbaine de 2011 est modifiée pour mieux répondre au contexte calédonien et aux évolutions du marché.

Ainsi, la part des logements est largement diminuée et est concentrée à proximité de la colline du réservoir permettant d'offrir :

- un cadre paysager remarquable avec une situation en promontoire dominant la vallée de la Dumbéa et les baies.
- un accès facilité à la centralité de l'Axe Apogoti sur Dumbéa sur mer via la création du nouveau barreau viaire.

Le reste de la ZAC PANDA est dédié à l'activité économique. Deux polarités de services aux entreprises pouvant regrouper des fonctions supports sont prévues. Ces polarités sont localisées à l'entrée de la ZAC en façade de la Voie Express et à l'entrée de la Tranche 3, permettant ainsi de procurer des services de proximité à toutes les entreprises.

«principes d'organisation»



La principale évolution du plan masse par rapport au PAZ 2011, réside dans la formalisation d'un plan de terrassement ambitieux visant à permettre la création de terrains exploitables pour correspondre à la demande d'implantation d'activités.

S'appuyant sur les stocks de déblais déjà existants (liés aux premières tranches d'aménagement) et les déblais prévisionnels (liés à l'aménagement de la totalité de Dumbéa sur mer et PANDA), le plan prévoit la réalisation de plates-formes en terrasses s'élevant de la vallée vers le Pic aux Chèvres.

Ces terrasses permettent de réutiliser sur place l'ensemble des déblais générés par l'aménagement de Dumbéa sur mer et PANDA (supprimant ainsi la nécessité de leur évacuation) et d'offrir aux entreprises des lots plus facilement constructibles.

Principes de Développement Durable

LES TROIS PILIERS DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

La priorité pour la ZAC PANDA est de concilier les trois piliers du développement durable, à savoir le :

- Pilier économique
- Pilier environnemental
- Pilier social

La ZAC PANDA donne une priorité au développement économique tout en garantissant un fonctionnement durable et raisonné de son territoire à travers le pilier environnemental et social. Elle cherche à concilier l'activité économique, l'environnement et l'émancipation de l'usager au sein de la ZAC.

Pilier économique : «Favoriser le développement économique»

Favoriser le développement économique est naturellement la priorité de la ZAC PANDA.

CRÉER LES CONDITIONS D'ACCUEIL

Favoriser le développement économique, c'est d'abord offrir aux entreprises la possibilité de s'installer.

Le projet de modification 2017, répond à cette nécessité selon deux axes :

- en offrant une constructibilité améliorée par rapport à 2011. Le projet prévoit aujourd'hui une augmentation de 29% de la SHON globale accessible. Dans le détail, la SHON cessible à destination des activités passe de 383 500m² en 2011 à 654 500m² de SHON en 2017.
- en acceptant tout type d'entreprise, y compris les ICPE au sein de la ZAC. Aujourd'hui, au travers des zones ZUAEa, ZUAEi et ZUAEc, la ZAC peut accueillir un très large éventail d'activités :
 - ZUAEa : plutôt à destination des entreprises artisanales, cette zone peut également accueillir des activités de stockage et des bureaux.
 - ZUAEi : à destination des entreprises industrielles, cette zone peut également accueillir des activités de stockage et des bureaux.
 - ZUAEc : cette zone est orientée vers les activités de service et peut accueillir les bureaux, les commerces et les hébergements hôteliers.

ETRE EN CAPACITÉ DE S'ADAPTER

Les études de marché et ICPE ont montré qu'il est aujourd'hui nécessaire d'être souple, agile et en capacité de s'adapter aux évolutions du contexte économique, social, réglementaire.... Le projet de modification 2017 propose les éléments de réponse suivants :

- le découpage parcellaire a été rationnalisé de manière à offrir au maximum le produit optimal recherché par les entreprises en matière de surface, de linéaire de façade, de plate-forme exploitable.
- la rationalisation du réseau viaire et son intégration au zonage permet des redécoupages ou des assemblages de parcelles selon la demande.
- le projet de terrassement de la ZAC a été pensé de manière globale pour être en capacité d'offrir un maximum de plateformes exploitables au sein de PANDA.
- l'étude ICPE réalisée en 2015 a permis d'appréhender au mieux les impacts potentiels et les nuisances de ce type d'activité au travers d'une répartition au sein des zones ZUAEa et ZUAEi. La localisation des zones au sein de la ZAC a été réalisée en fonction des impacts de manière à limiter les conflits d'usages et les nuisances environnementales.

Pilier économique : «Favoriser le développement économique»

Quelques illustrations :

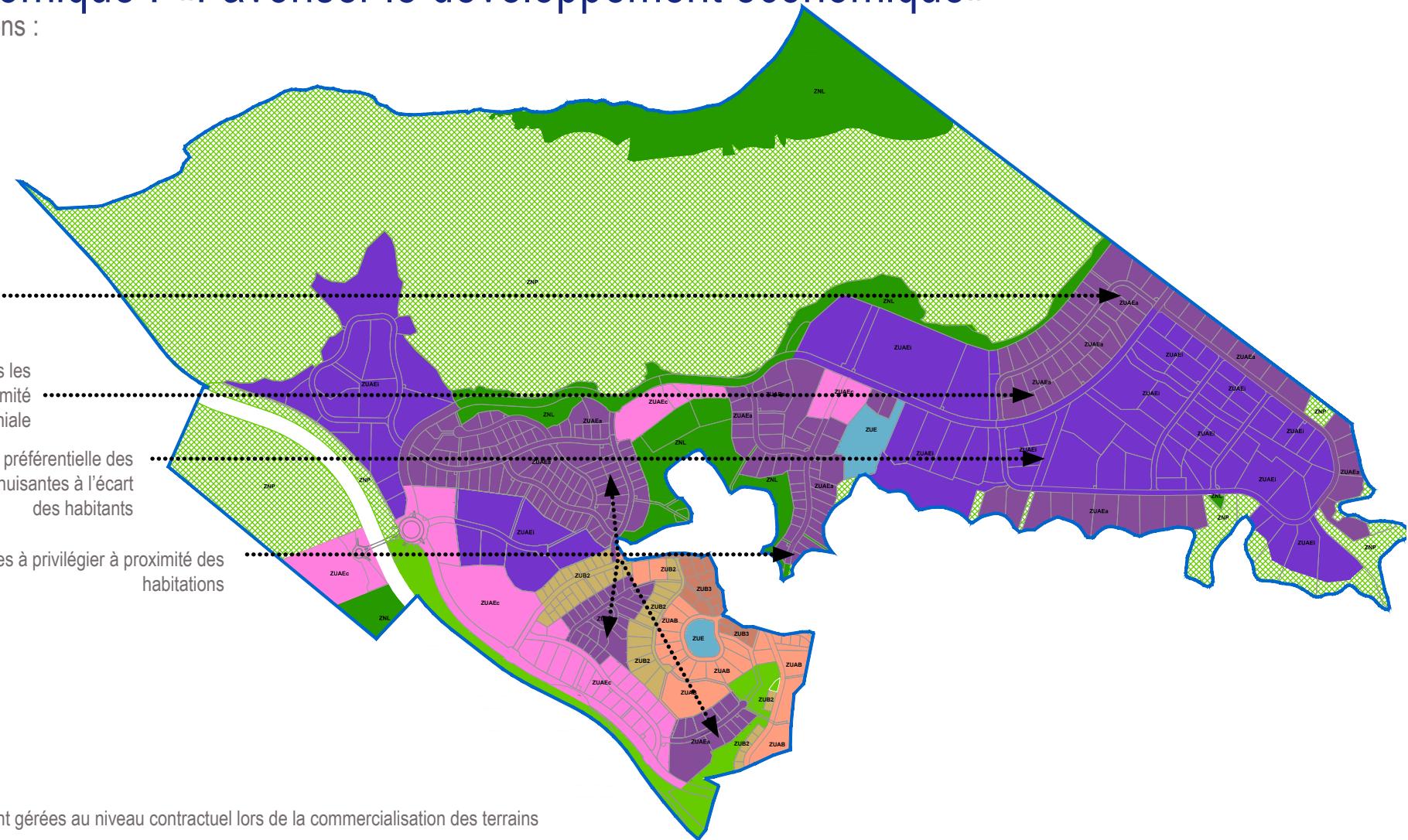
Découpage parcellaire indicatif
pour offrir un large panel
de parcelles (divisées et/ou
regroupées)

Favoriser les activités les moins polluantes à proximité de la mangrove patrimoniale

Implantation préférentielle des activités les plus nuisantes à l'écart des habitants

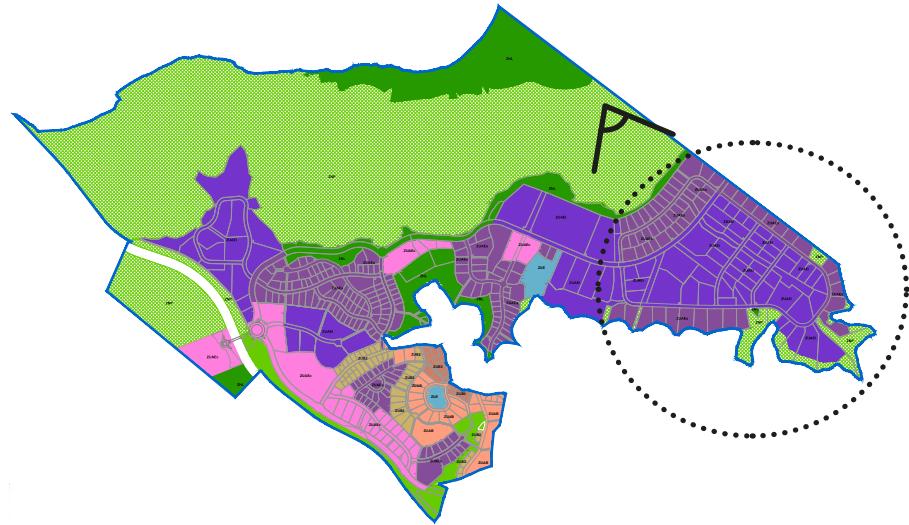
Activités peu nuisibles à privilégier à proximité des habitations

NB : Ces modalités seront gérées au niveau contractuel lors de la commercialisation des terrains



Zonage de la ZAC - Projet PAZ 2017

Pilier économique : «Favoriser le développement économique»



Projet PAZ 2017 - Principe de terrassement et de création de plate-forme

Pilier environnemental : «Préserver l'environnement»

L'environnement est au cœur de la ZAC PANDA, marquant ainsi sa différence par rapport aux autres zones d'activités du territoire.

LIMITER LES DÉPLACEMENTS MOTORISÉS

Il est évident que le développement économique génère un accroissement des échanges et donc des déplacements. Les leviers concernant les échanges de marchandises sont peu nombreux en Nouvelle Calédonie compte tenu des caractéristiques du territoire. On doit donc se concentrer sur les autres leviers et en particuliers les déplacements domicile/travail :

- Multifonctionnalité urbaine : en rapprochant les lieux de vie de la ZAC de Dumbéa sur Mer (l'habitat), des lieux de travail de PANDA, on réduit d'autant les trajets des employés.
- Le PAZ 2017 appréhende la multifonctionnalité à l'échelle de l'ensemble PANDA/DSM. La nouvelle voie de liaison entre Apogotia et la ZAC PANDA permet ainsi de rapprocher en distance et temps de parcours les habitants de leur emploi potentiel sans les soumettre aux nuisances intrinsèquement liées à l'activité.
- Le PAZ 2017 prévoit toujours l'accueil d'habitat au sein de PANDA (même s'il le réduit fortement par rapport à 2011) et le localise au sein des espaces les moins soumis aux nuisances des entreprises.
- Développement des modes doux : le raccourcissement des distances encourage le développement de modes de déplacements alternatifs à la voiture personnelle.
- le PAZ 2017 prévoit un développement important des itinéraires cyclables et les profils en travers des voies laissent une place importante aux cheminements piétons
- la voie primaire de la ZAC à un gabarit suffisant pour l'accueil dans le futur d'une desserte bus.

RESPECTER LES ÉCOSYSTÈMES EMBLÉMATIQUES

Depuis toujours, une action forte de préservation des forêts sèches et de la mangrove est menée. Le projet d'aménagement accélère et renforce la prise en compte des écosystèmes :

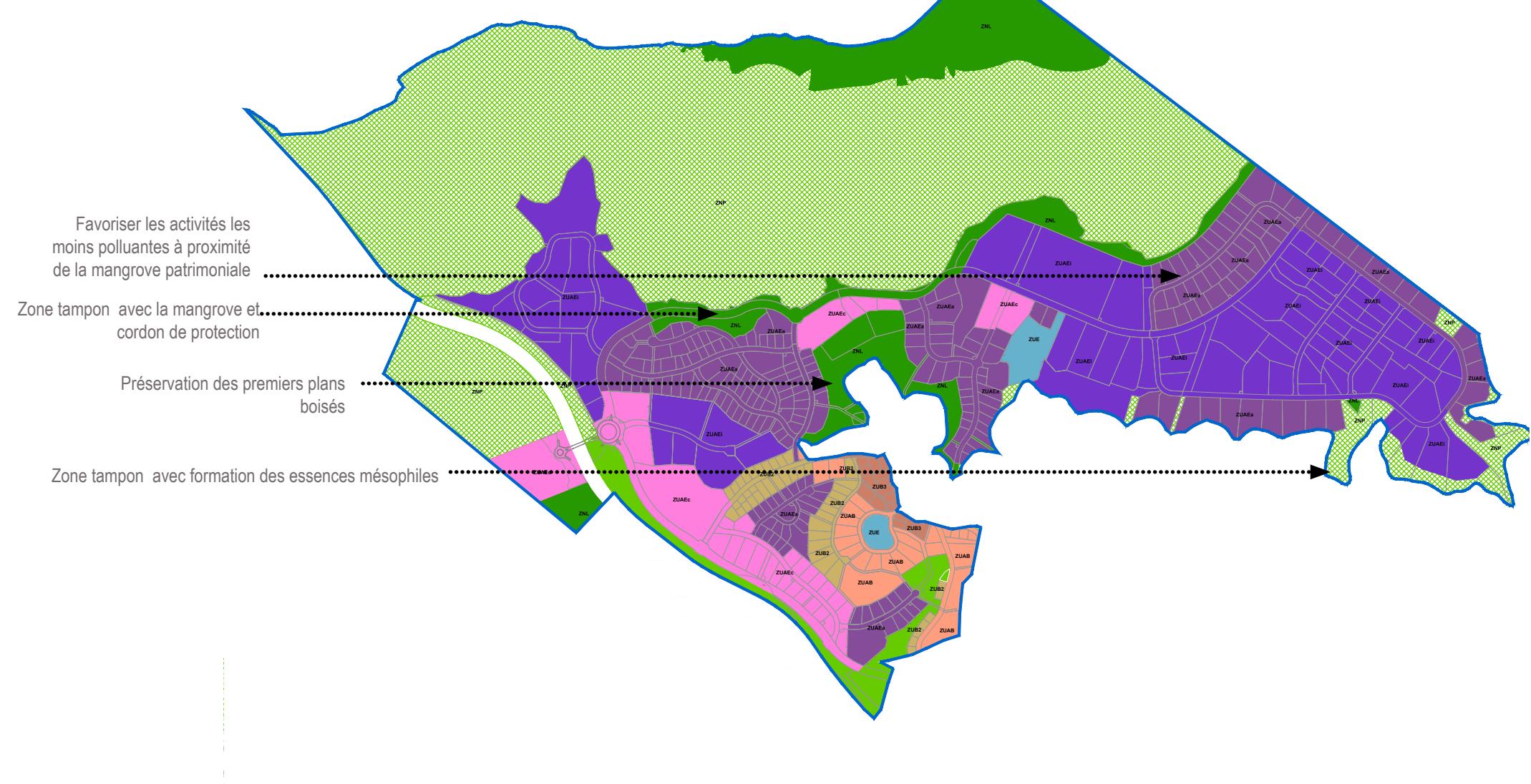
- L'opération finance majoritairement la réalisation de la nouvelle station d'épuration et le RAZ impose le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement garantissant ainsi le traitement de l'ensemble des eaux usées de la ZAC avant rejet au milieu naturel.
- Le recours aux essences endémiques dans les projets paysagers est préconisé (jusqu'à 70% des essences utilisées)
- 100% d'essences endémiques seront utilisées dans les espaces publics et des contrats de cultures spécifiques seront contractualisés pour s'assurer de la production de plants en nombre suffisants.
- Sur la base des conclusions de l'étude ICPE, les activités nuisibles sont en coeur de ZAC pour préserver la mangrove. Un cordon de protection de la mangrove a également été mis en place depuis plusieurs années.
- L'arrière des parcelles en limite de Domaine Public Maritime (mangrove) est préservée par la réalisation d'une haie végétale.

AMÉLIORER LA GESTION DES DÉCHETS

Le PAZ et le PEP prévoient l'implantation d'un Quai d'Apport Volontaire (QAV). Étant donnée la concentration d'entreprises, la mise en place d'un quai d'apport volontaire sur la ZAC PANDA constitue un outil supplémentaire de maîtrise des déchets et répond aux besoins de la ville de Dumbéa.

Pilier environnemental : «Préserver l'environnement»

Quelques illustrations :



Zonage de la ZAC - Projet PAZ 2017

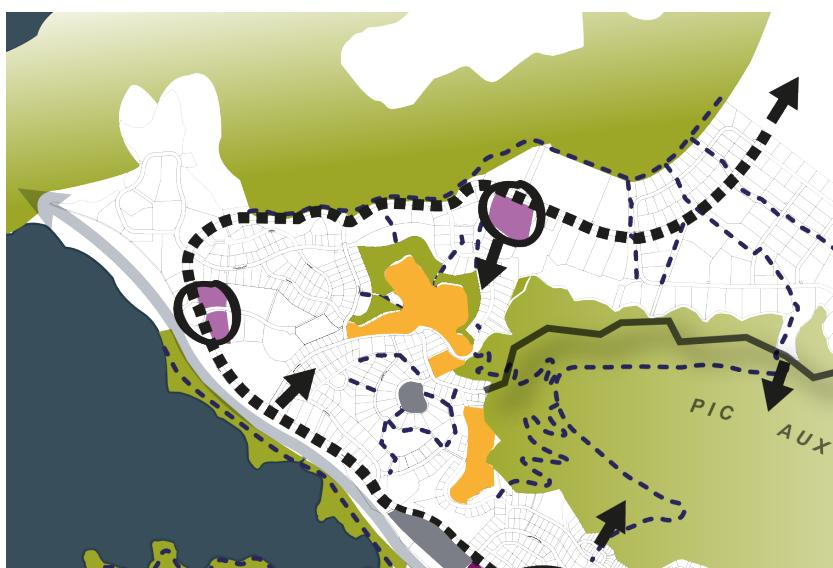
Pilier environnemental : «Préserver l'environnement»

Création d'une trame structurante mode doux et liaisons directe avec Dumbéa sur Mer



Zonage de la ZAC - Projet PAZ 2017

Pilier environnemental : «Préserver l'environnement»



Structuration de la ZAC

Trame structurante paysagère et principes d'organisations

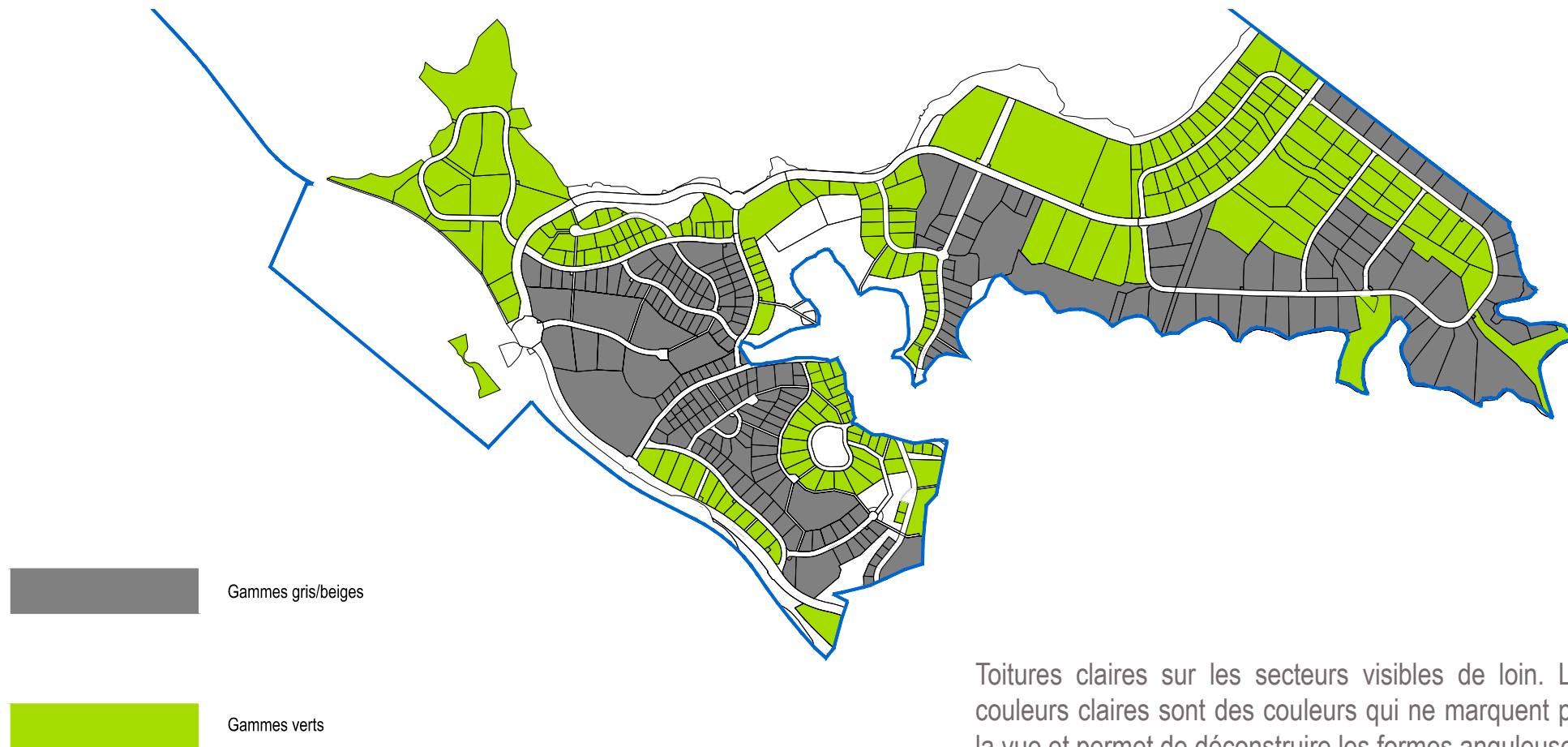
30

S'INSCRIRE DANS LE GRAND PAYSAGE

Tout en ménageant des espaces optimum pour l'accueil d'activités qui induisent inévitablement la réalisation de plates-formes bouleversant le paysage, le projet prend en compte le paysage au travers de trois axes :

- la structuration du projet s'inscrit dans les grandes lignes du paysage. Une grande partie des versants des collines est maintenue en espace vert. Sur PANDA, les versants plus abrupts sont également le support d'un parc boisé à l'aménagement succinct reprenant des cheminements existants.
- le projet de terrassement global prévoit la recréation d'un relief constitué de paliers parallèles aux lignes de crêtes qui permet, en partant de la plaine Adam, de rejoindre les pentes du Pic aux Chèvres. La végétalisation des talus permet d'adoucir les ruptures.
- La réglementation des couleurs de toitures s'appuie sur la prise en compte des premier, second et arrière plans et permet une insertion plus douce de la zone d'activités dans le grand paysage (gris et vert). La teinte rouge a été supprimée car elle n'est pas représentée dans le Grand Paysage.

Pilier environnemental : «Préserver l'environnement»



Toitures claires sur les secteurs visibles de loin. Les couleurs claires sont des couleurs qui ne marquent pas la vue et permet de déconstruire les formes anguleuses.

Toitures vertes sur les premiers plans et les coteaux. Le vert n'est pas un marqueur visuel fort mais s'inscrit dans le camaïeu de vert du paysage.

Pilier social : «Assurer le lien social et les échanges»

L'animation et l'image d'une zone d'activités sont des éléments importants.
Là encore, la ZAC PANDA marque sa différence

OFFRIR DES SERVICES AUX ENTREPRISES ET AUX EMPLOYÉS

L'étude de marché réalisée en 2015 pointe une demande de services de la part des entrepreneurs. Ces services sont pour eux un facteur de qualité de la ZAC. Ils sont aussi le support d'interactions, de sociabilisation des usagers entre eux.

Le PAZ 2017 positionne deux secteurs ZUAEc, deux polarités de services aux entreprises pouvant regrouper des fonctions supports. Ces polarités sont localisées à l'entrée de la ZAC au droit de l'échangeur de PANDA et à l'entrée de la Tranche 3. Ces polarités peuvent accueillir :

- des services d'externalisation des fonctions supports des entreprises : comptabilité, services courriers, relations avec les administrations, locaux de réunions, services de conciergerie...
- des services à destinations des salariés : restauration, garde d'enfants, soins esthétiques et médicaux, logistique familiale (coordonnierie, laverie/pressing, stations services, superette...)
- des services de loisirs : bowling, dancing... permettant de prolonger la convivialité en dehors des heures de travail. Des activités de loisir nautiques légères pourraient s'implanter en zone inondable le long de la Dumbéa afin de diversifier l'offre et profiter du contexte local favorable à ce type de pratique.

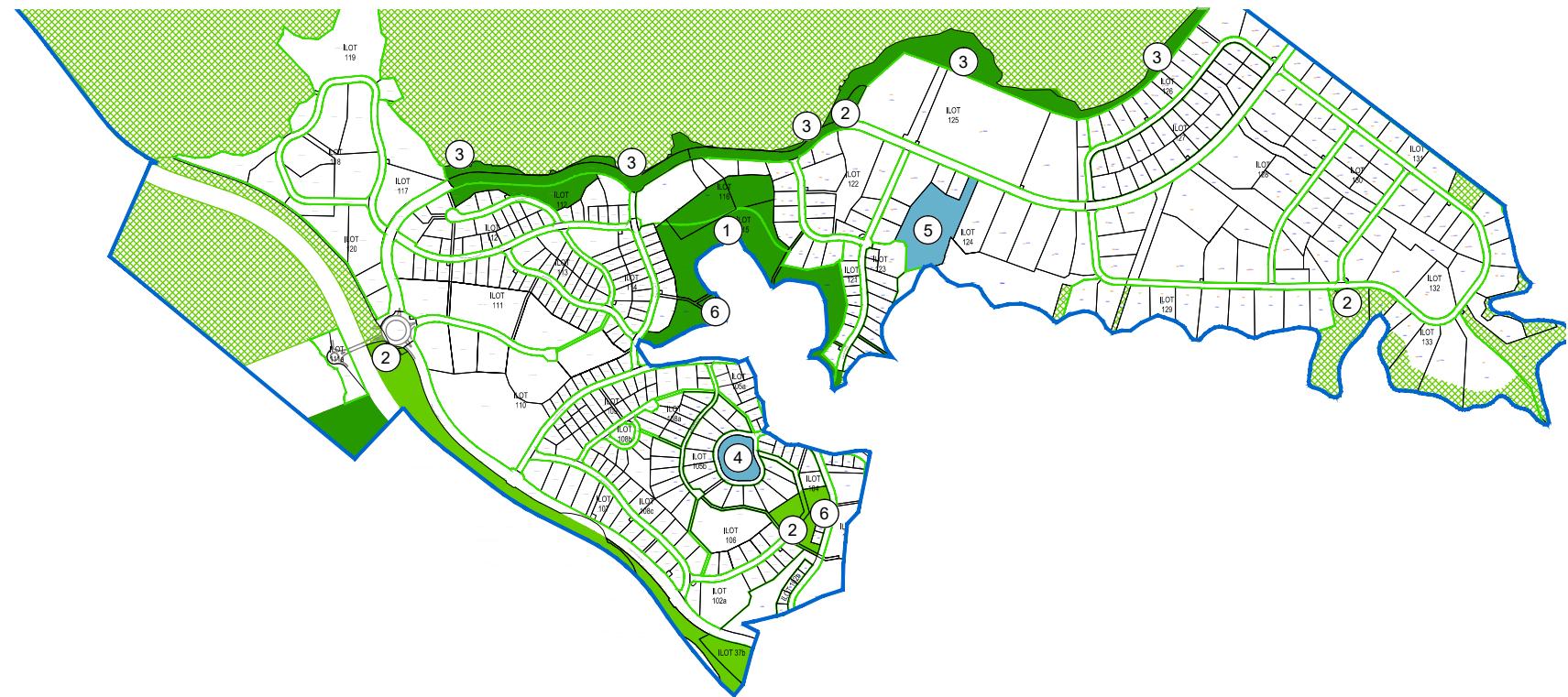
LE CONFORT D'USAGE DE LA ZAC PANDA

Au-delà des services en «durs», le PAZ et le PEP prévoient l'implantation d'aires de repos à destination des employés. Ces aires permettent de trouver un endroit pour la pause de midi, celles-ci sont localisées en contact avec le grand paysage et aménagées sommairement pour le pique-nique et le repos.

De même, un soin particulier a été apporté à la conception des espaces publics (voirie, trottoirs, espaces verts) de la ZAC PANDA. Le niveau de qualité est identique à celui d'une ZAC d'habitat comme Dumbéa sur Mer, ce qui est assez rare pour une zone d'activité.

Le développement de l'offre en services et en équipements doit permettre d'assurer le lien social et les échanges des employés entre eux, et plus largement ceux des usagers de l'espace public et des habitants. Ils sont le socle des interactions sociales et de l'animation de la ZAC car généralement les zones d'activités sont dépourvues de services.

Pilier social : «Assurer le lien social et les échanges»



- 1- Parc boisé
 - 2- Aires de repos (4)
 - 3- Parc du littoral - (cheminements)
 - 4- Réservoir
 - 5- Quai d'Apport Volontaire
 - 6- Aires de jeux (2)

«HQE Aménagement»

La ZAC PANDA répond aux 3 piliers du développement durable :

- Le pilier économique, au travers la volonté forte d'implantation d'activités économiques diversifiées.
- Le pilier social, appuyé par des aménagements publics facilitant les interactions entre les usagers de la ZAC.
- Le pilier environnemental, avec des actions volontaires en faveur de la préservation de l'environnement de la part de la collectivité et une intégration des enjeux environnementaux au projet (gestions des eaux pluviales, protections des espaces naturels, choix des espèces végétales plantées...).

Au cours de l'année 2015, une démarche de certification HQE Aménagement de la ZAC PANDA (tranche 2.3.1, tranche 3 et tranche 4) a été engagée. La réponse apportée par la ZAC aux 3 piliers du développement durable a permis d'obtenir la certification en février 2016, une grande première hors métropole et dans le Pacifique.

ACTIONS VOLONTAIRES EN FAVEUR DE LA PRÉSÉRATION DE L'ENVIRONNEMENT

Il est également noté qu'au-delà du seul contexte réglementaire, ont été initiées depuis les premières années (ZAC PANDA et Dumbéa sur mer) et avec une nette intensification ces dernières années, des actions en faveur de l'environnement et de sa protection. Spécifiquement sur la ZAC PANDA les actions principales sont rappelées ci-dessous :

- campagnes de suivi environnemental annuel de la ZAC PANDA depuis 2008,
- surveillance environnementale des chantiers publics de viabilisation et des chantiers immobiliers privés depuis 2010,
- plantation de 100% d'espèces endémiques sur les espaces publics et, dans le cadre du PAZ et du RAZ, incitation à en faire de même sur les parcelles privées,
- 110ha de zones naturelles préservées sur la ZAC PANDA (ZNP),
- 6km de modes doux (pistes cyclables, sentiers pédestres, zones mixtes) en plus des trottoirs,
- Charte « chantier responsable ».

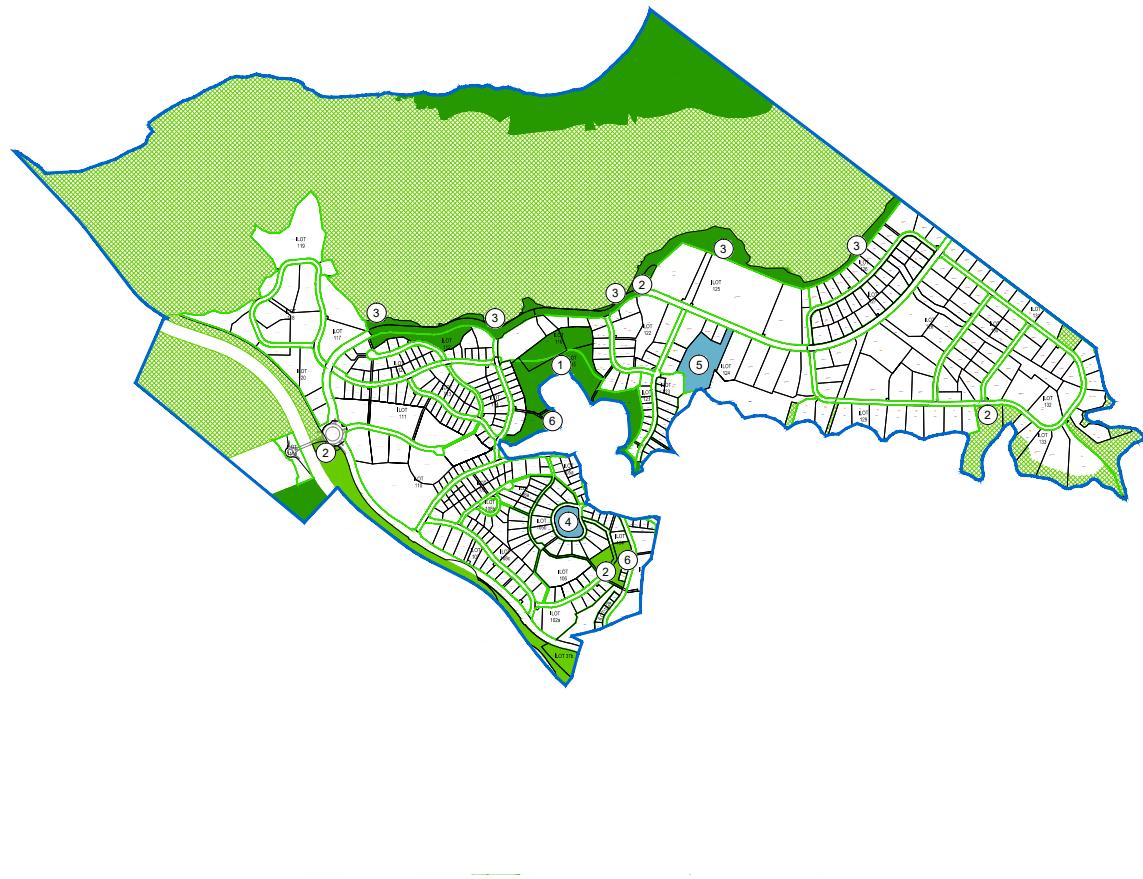
Ces actions, développées depuis l'initiation de la ZAC PANDA, seront reprises sur les prochaines tranches à aménager (concernées par la certification HQE aménagement), d'autant qu'aujourd'hui il existe un retour d'expérience sur l'efficacité de ces mesures et la façon de les mener pour obtenir les meilleurs résultats.

Programme des Équipements Publics (PEP)

«Programme des équipements publics»

PANDA - Equipements réalisés dans le cadre de la ZAC

- 1- Parc boisé
 - 2- Aires de repos (4)
 - 3- Parc du littoral - (cheminements)
 - 4- Réservoir
 - 5- Quai d'Apport Volontaire
 - 6- Aires de jeux (2)



OFFRIR DES SERVICES AUX ENTREPRISES ET AUX EMPLOYÉS

Le PAZ et le PEP prévoient l'implantation d'un Quai d'Apport Volontaire, outil supplémentaire de gestion des déchets pour les entreprises.

Un réservoir vient compléter l'armature des équipements publics et alimenter en eau la ZAC.

Au-delà des services en «durs», le PAZ et le PEP prévoit l'implantation d'aires de repos et d'aires de jeux à destination des employés et des habitants de la ZAC.

Ces aires, permettant de trouver un endroit pour la pause de midi, sont localisées en contact avec le grand paysage et aménagées sommairement pour le pique-nique et le repos.

De manière à traiter la transition entre zone naturelle et zone urbaine, un cheminement littoral doux sera proposé dans un espace de nature proposera un cheminement doux dans un espace de nature pour les employés au coeur de la ZAC.

De la même manière, le parc boisé prend la forme d'un espace de nature au sein de l'urbanisation de la ZAC. Il permettra de rejoindre la ZAC Dumbéa sur mer et l'Est de la ZAC PANDA dans un cadre collinaire végétalisé appréciable.

La zone naturelle de loisir en bordure de la Dumbéa est un espace laissé libre de construction en bordure de mangrove, voué à accueillir des activités légères de promenade et de loisir ne nécessitant aucun aménagement lourd en adéquation avec le caractère inondable de la zone qui sera rappelée aux usagers à l'aide d'une signalétique adaptée.

«Programme des équipements publics»

ZAC PANDA

PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS

LIBELLE	LIBELLE	Maitre d'ouvrage	Rétrocession à	Prise en charge financière
1 - Infrastructures				
Travaux d'infrastructures	Echangeur PANDA	Aménageur	Province Sud	Bilan ZAC
	Réservoir AEP	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Raccordement Station d'épuration (et Extension sur Koutio)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Quai d'Apport Volontaire	Aménageur	SIGN/Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Travaux VRD viabilisation interne				
	Voiries interne à la zone	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Réseau assainissement	Aménageur	Ville de Dumbéa (concessionnaire assainissement.)	Bilan ZAC
	Réseau AEP	Aménageur	Ville de Dumbéa (concessionnaire eau)	Bilan ZAC
	Bouclage HT de Brigitte à Nakutakoin	Aménageur	ENERCAL	Bilan ZAC
	Poste de répartition électrique HT - MT	Aménageur	ENERCAL	Bilan ZAC
	Réseau électricité	Aménageur	Ville de Dumbéa (concessionnaire eau)	Bilan ZAC
	Central téléphonique OPT	OPT	OPT	OPT
	Réseau OPT	Aménageur	OPT	Bilan ZAC
	Réseau éclairage public	Aménageur	Ville de Dumbéa (concessionnaire électricité)	Bilan ZAC
	Travaux MT électricité	Aménageur	Ville de Dumbéa (concessionnaire électricité)	Bilan ZAC

Equipements d'accompagnement				
	Parc boisé	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Aire de repos (4)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Aire de jeux (2)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
	Parc du littoral (cheminements)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC