



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
PARC D'ACTIVITES NORD DE  
L'AGGLOMERATION**

**DOSSIER DE CREATION**

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

Septembre 2003

**SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa

Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33

Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89

Agence des Îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél. : 45.03.77 - Fax : 45.03.44

## **I. JUSTIFICATIF DE L'OPERATION**

Dans le cadre de la politique provinciale de développement industriel et commercial, la province Sud envisage la réalisation d'une opération d'aménagement dans le secteur de la plaine Adam, sur le territoire communal de Dumbéa.

Cette opération d'aménagement, dénommée « PANDA » (Parc d'Activités du Nord de l'Agglomération) devrait permettre de conforter le développement économique de Nouméa et de son agglomération pour les deux prochaines décennies, en apportant une réponse aux besoins exprimés, en terme d'espaces artisanaux, commerciaux ou industriels, qui font aujourd'hui défauts.

Résolue à créer les conditions les plus favorables d'accueil de ces nouvelles activités, la province Sud a pris le parti de réaliser une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) d'une superficie d'environ 250 hectares.

L'espace retenu, la plaine Adam, présente un certains nombres d'atouts, en terme de proximité et d'accessibilité, mais aussi d'enjeux pour le Grand Nouméa de demain, que la province Sud ne souhaite pas négliger.

Ce site a en effet l'avantage d'être dans le prolongement du bassin d'habitat du Grand Nouméa, et d'être bien desservi par la Savexpress, voie rapide dont le doublement est réalisé jusqu'au pont de la Dumbéa. A terme, la zone sera raccordée à la RT1.

En outre, ce futur espace urbanisé va repousser les limites de l'agglomération pour en constituer la future entrée de ville. Soucieuse de l'image qui en sera véhiculée, la province Sud a décidé d'étendre le périmètre de la ZAC au delà de la future zone d'activités PANDA, pour se porter jusqu'à la Savexpress, afin d'établir, via la procédure d'urbanisme de la ZAC, les cadres contractuels qui seront applicables aux futures constructions, quelles soient d'initiatives publiques ou privées.

Ainsi, ces zones pourront faire l'objet d'une intervention directe de maîtres d'ouvrage privés qui prendront à leur charge la réalisation des travaux conformes au Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et au Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) approuvés.

Ce projet à 12 ans se réalisera par étapes indépendantes les unes des autres qui permettront de limiter les coûts d'investissements annuels.

## **II. LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

Quatre vocations préférentielles ont été retenues pour l'aménagement de ce secteur.

- **Une zone mixte à vocation résidentielle, artisanale et industrielle** à l'est de la Savexpress jusqu'à l'estuaire de la Dumbéa. Séparée de la voie rapide par un espace végétalisé, elle permettra de limiter l'impact visuel négatif du parc d'activités depuis la principale voie de desserte de l'agglomération de Nouméa.
- **Une zone d'accueil des activités artisanales et industrielles** sur le site de la Plaine Adam, dont la première tranche se développera sur une surface de 80 ha environ, soit 270 lots dont la superficie variera de 15 ares à 1 ha.

<b>Surface 1<sup>ère</sup> tranche</b>	<b>8 000 ares</b>		
Ratio de surface cessible	75%		
<b>Surface cessible</b>	<b>6 000 ares</b>		
dont lots de 1 ha	8 %	5 lots d'1 ha	500 ares
Lots de 50 ares	16 %	19 lots de 50 ares	950 ares
Lots de 25 ares	36 %	86 lots de 25 ares	2150 ares
Lots de 15 ares	40 %	160 lots de 15 ares	2400 ares
<b>TOTAL</b>		<b>270 lots</b>	<b>6 000 ares</b>

- **Une zone à vocation de loisirs** sur les berges de la Dumbéa. Inondable, elle peut cependant être valorisée par des aménagements légers qui permettront, à terme, de relier le parc Fayard aux zones résidentielles du sud et de l'ouest de la commune. Cette zone de loisirs, doublée d'une zone naturelle, formera un espace tampon entre la zone d'activités et la rivière.
- **Une zone naturelle**, constituée de la mangrove existante. L'insertion de ces terrains dans la périmètre de la ZAC, permettra d'en assurer la sauvegarde et la protection.

La réalisation de ce nouveau « quartier » nécessitera la mise en place d'infrastructures d'accompagnement, au niveau de la desserte et du fonctionnement de la ZAC. Pour ce faire, un échangeur devra être réalisé sur la Savexpress avant le pont de la Dumbéa, une voirie traversant l'ensemble de la zone pour relier à terme la RT1 sera aménagée, de même qu'un réseau de voiries primaires desservant les futures parcelles à urbaniser. Des équipements publics (écoles, collèges, espaces publics et de loisirs...) verront également le jour.

### III. ETAT DU SITE

Les versants à l'est de la Savexpress sont constitués, en partie basse, de pentes moyennes puis fortes en direction du Pic aux Chèvres (289 mètres).

Le nord du secteur est quant à lui constitué d'une zone inondable occupée par une mangrove et une prairie présentant de faibles pentes (site de la Plaine Adam), qui s'accroissent sur les versants nord-ouest du Pic aux Chèvres.

Le substrat est formé de colluvions en partie basse, le long de la Dumbéa et dans les talwegs, dont la profondeur est à ce jour inconnue, et de roches volcano-sédimentaires sur le reste du secteur.

### IV. DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR

Le PUD de la Commune de Dumbéa, approuvé le 18 juillet 2003, a retenu pour le site les zonages suivants :

- Zone d'urbanisation future résidentiel et/ou activités économiques (NABI) le long de la Savexpress, zone artisanale et industrielle future (NAI) pour la plaine Adam et NAIri pour la zone basse de remblais potentiels
- Zone future d'équipements (NAEri) liée aux loisirs sur les berges de la Dumbéa
- La mangrove de la Dumbéa est classée en zone de ressources naturelles (NCri).
- Zone naturelle protégée (ND) sur les versants à fortes pentes au delà des zones précédentes (Pic aux chèvres), sur l'espace tampon entre la Savexpress et les zones résidentielles, et entre la zone de loisirs et la zone d'activités.

## V. CONCLUSION

Suite à la concertation préalable, il est proposé de retenir le périmètre détaillé en pièce 3, qui complète l'actuel périmètre de principe, pour intégrer au périmètre de la ZAC :

- la zone de mangrove au nord ouest de la zone afin d'en contrôler sa préservation,
- une partie de la SAVEXPRESS et le bord de mer en vue de la réalisation d'un échangeur.