



Tranche 3, 4 et 5 de la ZAC PANDA (crédit province Sud 2020)

ZAC PANDA

MODIFICATION N°3 DU PAZ - 2022



Approuvé par délibération n°2-2023/APS en date du 16.02.23





SOMMAIRE	3
1.DONNÉES DE CONTEXTE SUR LA ZAC.....	4
2. JUSTIFICATION DE LA MODIFICATION	10
3. PRÉSENTATION DES MODIFICATIONS.....	18
4. PROGRAMME DES TRANCHES 3,4 ET 5.....	41
5. PROGRAMME PRÉVISIONNEL DES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	42
6. IMPACTS SUR L'ENVIRONNEMENT.....	43
7. COMPATIBILITÉ AVEC LE PUD.....	44

1. Données de contexte sur la ZAC

Situation de la ZAC PANDA





1.1. ZAC Panda: un site en construction soulevant de nombreux enjeux

Site

La ZAC Panda, d'une surface de 314 hectares, est située sur le secteur de la Plaine Adam, à Dumbéa. Elle matérialise l'entrée Nord de la partie très urbanisée de la commune, entre la rivière la Dumbéa et les premiers contreforts du pic aux Chèvres. Le site comprend des paysages et un environnement de grande qualité, juxtaposant mangrove, forêt sèche, savane et relief à caractère collinaire. Le site présente une forte déclivité qui accentue la co-visibilité, et impose des contraintes de constructibilité afin d'intégrer les constructions dans la pente et dans leur environnement.

Hormis les zones marécageuses, aucun cours d'eau permanent n'est présent sur le site d'étude. En revanche, de nombreux écoulements préférentiels intermittents, entretenus par le régime des pluies, sont présent au niveau des talwegs.

Accessibilité

Cette Zone d'Aménagement Concerté se situe à environ 6 km au Nord de Nouméa et à 2 km au Nord-Ouest de centre de Dumbéa (mairie). Elle bénéficie d'une bonne accessibilité, étant directement desservi par la Voie Express n°2. Cette voirie permet de relier directement Nouméa au sud (notamment le Port Autonome et la Zone Industrielle de Ducos) et l'Aéroport International de la Tontouta au Nord. Par ailleurs, la ZAC devrait être raccordée à terme sur la RT1 par le biais d'une nouvelle connexion routière traversant la partie Est de la Plaine Adam.



Les enjeux en matière d'aménagement

- Proposer des aménagements qui tiennent compte et permettent de valoriser la qualité environnementale et paysagère du site.
- Proposer des aménagements respectueux de l'environnement (gestion des eaux, limiter les terrassements,...).
- Protéger les écosystèmes remarquables à proximité des zones urbanisées (notamment la mangrove et le grand paysage).
- Maîtriser l'image du secteur de la plaine Adam en venant de Païta depuis la voie express, « porte de l'agglomération du Grand Nouméa ».
- Maîtriser la façade urbaine sur la rive Sud de la rivière Dumbéa.

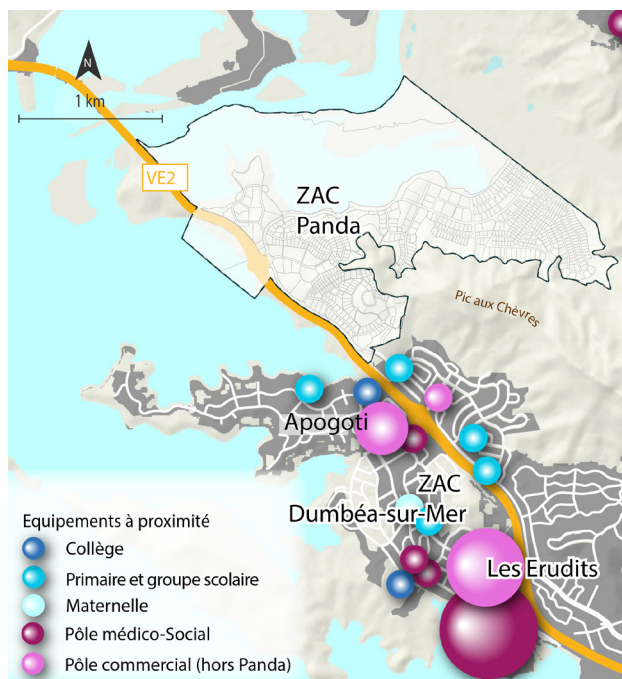


Les enjeux en matière d'aménagement

- Créer un quartier pérenne bénéficiant d'un haut niveau de service et le relier aux autres polarités de la ville.
- Anticiper le développement urbain à très long terme, avec le raccordement de la RT1.
- Permettre un éventuel développement du secteur au Nord du périmètre de la ZAC.

Situation

La ZAC Panda est située à proximité immédiate de la ZAC de Dumbéa-sur-Mer à vocation résidentielle.



Les polarités d'Apogoti et du Médipôle/les Erudits, sont situées à moins de 3 km :

- **Anse Apogoti** : Développée en corrélation avec le développement de l'habitat dans le quartier de Dumbéa-sur-Mer, cette polarité accueille des immeubles résidentiels urbains, mais aussi des commerces et équipements de gamme intermédiaire (un groupe scolaire, le premier collège de Dumbéa-sur-Mer, une maison de quartier et des locaux de services à la population). L'offre est de qualité et variée, permettant à cette zone économique d'attirer désormais une large population, dépassant les limites communales.
- **DSM Médipôle** : La réalisation du Médipôle et du pôle économique des Érudits confèrent à cette localisation le second pouvoir attractif commercial de la commune. Cette polarité accueille des fonctions résidentielles, commerciales et tertiaires denses. Elle concentre des équipements de gamme supérieure, avec notamment la présence du Médipôle et d'un grand centre commercial: le Dumbéa Mall, qui propose une réelle alternative aux sites de Kenu-In et de Nouméa.



Les enjeux en matière d'aménagement

La ZAC Panda a un positionnement à affirmer.

Il s'agit de :

- Proposer des fonctions complémentaires à ces 2 pôles d'équipements de gamme intermédiaire et supérieure.
- Permettre, encourager et faciliter le lien à ces 2 pôles qui concentrent les services et équipements (mobilités douces qualitatives et sécurisées,...).
- Proposer des équipements et services de proximité, à usage de la zone (espaces de rencontre, des commerces et services adaptés,...).



Occupation de la ZAC

A ce stade, la ZAC est déjà occupée par des entreprises des secteurs de l'industrie et des artisans, mais aussi par des habitations.

80%

TAUX D'OCCUPATION DE LA ZAC PANDA* EN DÉCEMBRE 2021

** Ce taux d'occupation concerne uniquement les tranches aménagées et commercialisables. Arrondi à l'unité.*

Les enjeux en matière d'aménagement

- Penser l'articulation entre les activités économiques.
- Réussir la cohabitation entre les activités économiques et l'implantation de logement et pérenniser la qualité et le cadre de vie.
- Anticiper les points de conflits en limitant les nuisances sonores, olfactives et visuelles, en proposant un maillage viaire adapté et hiérarchisé.
- Interroger la destination des parcelles non commercialisées, dans les secteurs de la ZAC déjà urbanisés.

1.2. ZAC Panda: une opération d'aménagement dont les objectifs évoluent

Les objectifs de la ZAC Panda ont évolué au gré des changements de conjoncture économique, des besoins en fonciers et de l'évolution des projets situés à proximité. Ces évolutions sont nécessaires et possibles grâce à l'outil ZAC, permettant au projet de s'adapter à une situation mouvante.

2007: 1er dossier de réalisation : une ZAC multiprogramme

En 2007, les objectifs mis en avant étaient de:

- Favoriser le développement économique, face à la saturation des parcs d'activités existants à vocation artisanale et industrielle de l'agglomération (ZIZA de Païta, parc d'entreprises de la Yahoué, zone d'activités de Nouméa Ducos).
- Maîtriser l'urbanisation d'un des grands terrains encore disponible à proximité de Nouméa.

La programmation retenue était plurielle, la ZAC devait ainsi accueillir:

- Une zone d'habitat d'une capacité d'environ 1300 lots, répartis entre individuels (30%) et collectifs (70%).
- Une zone d'accueil des activités artisanales et industrielles (200 lots).
- Une zone d'activité tertiaire, et d'activité commerciale (100 lots environ).
- Une zone à potentiel de loisirs en prolongement d'un site naturel préservé.
- Des équipements publics : étaient prévus un groupe scolaire et son plateau sportif, une gare routière, une desserte TC et un cimetière communal.

2011 : Vers une spécialisation de la ZAC à vocation d'activité

En 2011, la programmation doit être revue. Le dossier de réalisation fait ainsi l'objet d'une première modification. Les objectifs de cette modification sont les suivants:

- Mettre l'accent sur l'accueil des entreprises dans ce parc d'activités.
- Limiter la fonction résidentielle sur Panda et ainsi la privilégier à Dumbéa-sur-Mer.

DATES CLEFS*

- 07/05/2002 - Délibération Provinciale (n°13-2002/APS) : Mise à l'étude de la ZAC.
 - 16/10/2003 - Délibération Provinciale (n°44-2003/APS) : Création de la ZAC.
 - 12/04/2007 - Délibération Provinciale (n°24-2007/APS): Approbation du dossier de réalisation.
 - 17/03/2011 - Délibération Provinciale (n°4-2011/APS) et n°51-2011/APS du 22/12/2011: Approbation de la 1ère modification du dossier de réalisation.
 - 08/06/2018 - Délibération Provinciale (n°16-2018/APS). Approbation de la 2ème modification du dossier de réalisation.
- * Ces dates correspondent aux principales étapes administratives en vue de la réalisation de cette opération.



- Préserver néanmoins la fonction résidentielle sur certains sites le justifiant (topographie, accès, paysage).
- Revisiter la forme urbaine autour du réservoir d'eau potable de la tranche 1 et proposer une densification résidentielle.

Le programme évolue ainsi :

- Une zone d'habitat réduite (645 logements prévus, dont 325 de logements collectifs).
- Une zone d'accueil des activités artisanales et industrielles renforcée.
- Une zone d'activité tertiaire et d'activité commerciale maintenue.
- Une zone à potentiel de loisirs en prolongement d'un site naturel préservé.
- Les équipements publics prévus :
 - > Suppression de l'équipement cimetière initialement prévu à Panda (non lié aux besoins de la zone).
 - > Suppression de la gare routière (réflexion qui n'était pas assez avancée).
 - > Conservation du groupe scolaire et son plateau sportif , de squares.

2018 : Une spécialisation économique renforcée

En 2018, l'accent sur la vocation économique de la ZAC doit être renforcé. Une 2ème modification du dossier de réalisation a ainsi lieu. Elle a pour objectifs de :

- Mettre l'accent sur l'accueil des entreprises dans ce parc d'activités : formalisation d'un plan de terrassement ambitieux visant à permettre la création de terrains exploitables pour l'implantation d'activités et augmenter les surfaces cessibles.
- Limiter la fonction résidentielle à l'existant.

Cette modification entraîne les changements suivants en matière de programmation :

- Une zone d'habitat réduite (265 lots en tout, dont 167 de collectifs).
- Un programme des équipements publics adapté en conséquence :
 - > Ajout d'un quai d'apport volontaire pour les entreprises.
 - > Ajout d'aires de repos aménagées, afin de permettre aux personnes qui travaillent dans la ZAC Panda de disposer de lieux de repos paysagés, au contact des zones naturelles.
 - > Retrait du groupe scolaire et de son plateau sportif.

2. Justification de la modification

2.1. Une 3ème modification nécessaire

Comme toute opération structurante d'aménagement à long terme, la ZAC Panda doit s'adapter aux évolutions de son environnement. Les premières phases de constructions et d'aménagements ont débuté il y a plus d'une décennie. La présente modification du PAZ de Panda a pour objet de revoir la programmation des dernières tranches. Cette modification de la ZAC résulte d'une réflexion à plusieurs niveaux :

- Au niveau de l'agglomération du Grand Nouméa (SCAN et PDAN).
- À l'échelle de la ville de Dumbéa et, plus particulièrement, sa partie Sud.
- À l'échelle du périmètre des ZAC Dumbéa-sur-Mer et Panda.

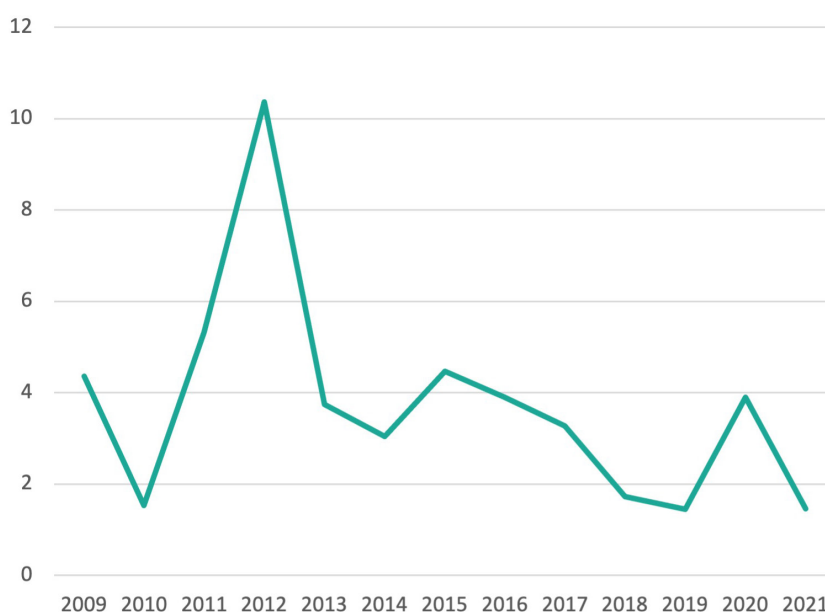
Ainsi, l'aménageur a proposé fin 2020 à son concédant une adaptation des 3 dernières tranches d'aménagement en modifiant une partie des destinations des fonciers à livrer. Cela résulte :

- D'une part, de perspectives de développement économiques revues à la baisse (avec la réalité d'une Nouvelle Calédonie sortie du « boom » métallurgique du nord et du sud, dont le modèle de développement basé sur le « tout nickel » est en cours de mutation).
- Et d'autre part, d'un besoin accru en logement sur le même horizon temporel.

Des perspectives économiques revues à la baisse à moyen terme

Un rythme de commercialisation ralenti. Le rythme d'avancement de la ZAC Panda est lié à la conjoncture générale calédonienne, défavorable ces dernières années. Si les premières années de commercialisation ont été porteuses avec de nombreuses ventes des terrains aménagés, l'opération a ensuite suivi les évolutions du marché qui s'est peu à peu régulé, en fonction de la conjoncture et des échéances abordées par la Nouvelle Calédonie.

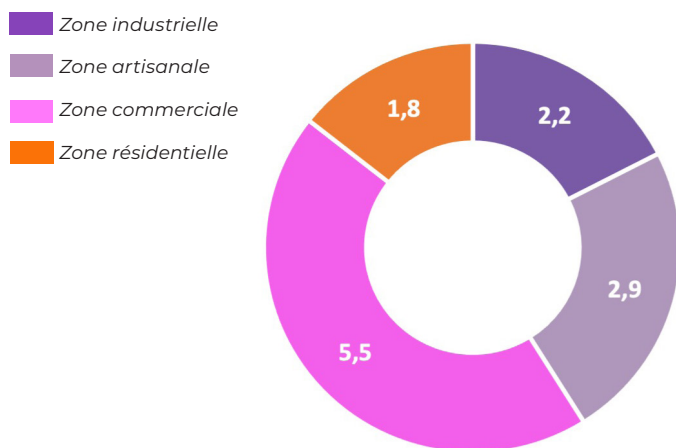
Consommation foncière annuelle (en ha),
toutes destinations confondues.



Source des données: SECAL

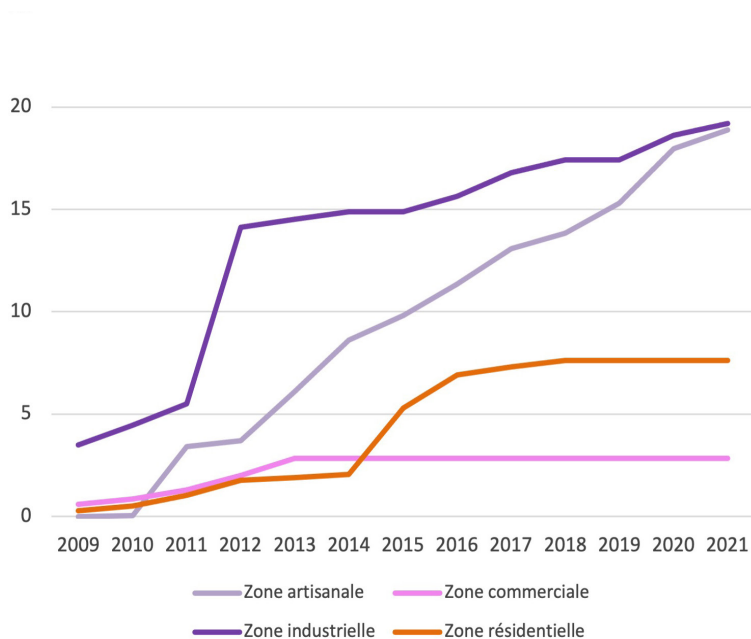


Stock foncier cessible (en ha),
par destination. en octobre 2021



Source des données: SECAL, Oct.2021

Consommation foncière annuelle cumulée (en ha),
par destination



Source des données: SECAL

En janvier 2022, il restait 12,4ha de terrains cessibles sur les tranches aménagées de la ZAC Panda.

Le ralentissement de la consommation foncière à vocation résidentielle dès 2016 s'explique par l'épuisement du stock sur Panda. Les parcelles à vocation résidentielle non commercialisées comprennent notamment une parcelle de 1,2ha non viabilisée. Les autres parcelles ont un relief très contraignant.

Le ralentissement de la consommation foncière à vocation commerciale se constate dès 2013. Les parcelles à vocation commerciales sont réparties sur l'ensemble de la ZAC. Le stock foncier restant (5,5 ha) montre la nécessité de repenser l'offre foncière commerciale sur la zone.

La consommation foncière industrielle par an est relativement stable depuis 2012, bien qu'inférieure aux prévisions. La consommation foncière moyenne annuelle est ainsi de 0,5 ha. Si le rythme se poursuit, le stock foncier cessible à ce jour, sera épuisé dans environ 4 ans, soit courant 2026.

Le stock prévu à vocation industrielle pour les tranches suivantes dans la modification du PAZ de 2018 était d'un peu plus de 25ha cessibles. En suivant ce rythme de commercialisation, il serait épuisé bien plus tard que la durée prévue de la ZAC.

La consommation foncière artisanale par an est également relativement stable depuis 2013, avec une consommation foncière moyenne sur cette période de 1,4ha. Si ce rythme se poursuivait, le stock foncier cessible à ce jour, sera épuisé dans environ 2 ans soit courant 2024. Le stock prévu pour les tranches ultérieures dans le PAZ de 2018 était d'une quinzaine d'hectares. Selon cette projection, il serait épuisé en une dizaine d'années à compter de son ouverture à la commercialisation.

L'offre de terrains d'activité à vocation artisanale paraît globalement adaptée à la forte évolution du tissu artisanal de la commune depuis 2012.

En revanche, l'offre totale de terrains d'activités, notamment à vocation commerciale et industrielle, semble aujourd'hui surnuméraire par rapport à la capacité d'absorption du marché d'ici 2040 (date de conclusion de l'opération, initialement prévue en 2030).

+34%

«Le tissu artisanal de la commune de Dumbéa se renforce (+34% en 10 ans), boosté par le développement de la ZAC Panda. On dénombre en 2021, plus de 1300 structures artisanales. Ce chiffre reste faible en comparaison des autres communes de l'agglomération qui ont une densité artisanale plus élevée.»

Extrait du Rapport de Présentation du PUD, Révision 2021.

Des besoins en logements, à moyen terme

La question du logement est un des axes de l'action municipale. Le marché du Grand Nouméa de l'immobilier est tendu, entre une rareté foncière qui génère des coûts du foncier élevé et une offre de logements insuffisamment diversifiée.

La ZAC Panda avait été conçue initialement pour accueillir principalement des activités, mais aussi des logements et commerces. Au fur et à mesure des modifications, la part de logement a été réduite. Sur la partie résidentielle située sur les hauteurs proche du Pic aux chèvres 66 lots ont été vendus et accueillent aujourd'hui 114 logements dont 26 logements en collectif. Ce quartier d'habitation est aujourd'hui occupé en quasi-totalité.

Le quartier de Dumbéa-sur-Mer avait été conçu de manière conjointe à la ZAC Panda, afin de répondre aux besoins en logements. Cependant, la ZAC de DSM connaît actuellement des ralentissements en raison notamment de rétention foncière. Certains projets de développement de logements se trouvent entravés. Ainsi, les besoins en logements devraient être accrus à moyen terme.

Le projet de modification vise la production de lots résidentiels, en majorité des villas, soit environ 433 logements. En prenant l'hypothèse

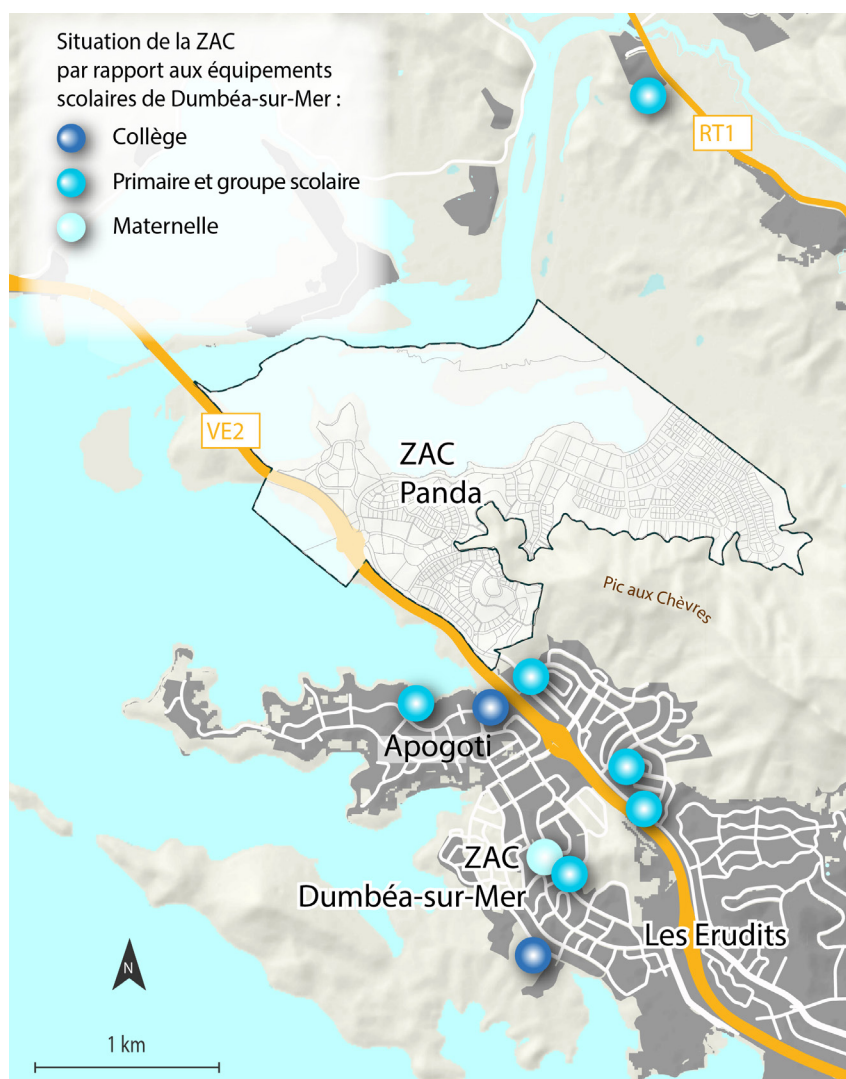


d'une taille de ménages de 3,5 personnes, on estime qu'il y aura environ 1520 habitants supplémentaires, dont 228 enfants (ratio de 15%). Les tranches comprenant de l'habitat sortiront à partir de 2026 et cela tous les 2 ans, permettant d'étaler l'arrivée des nouveaux habitants. Les premiers habitants devraient donc arriver à partir de 2028.

Des conséquences maîtrisées sur les équipements

Cette augmentation du nombre d'habitants n'aura pas d'impacts sur les réseaux existants (voiries, AEP et assainissement, d'électricité) qui présentent des capacités d'acheminement et de traitement suffisantes.

Elle aura des impacts sur les équipements scolaires de Dumbéa sur Mer. Ceux-ci ont déjà la capacité d'accueillir de nouveaux élèves: +216 par rapport au nombre d'élèves accueillis en 2021 (fourchette basse).



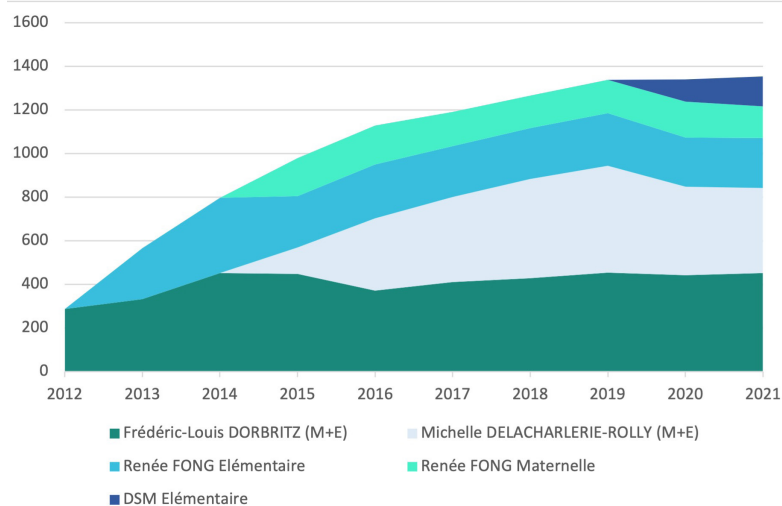
+216

216 élèves supplémentaires pourraient être accueillis dans les établissements publics de Dumbéa-sur-Mer dès 2022, par rapport aux capacités des équipements en 2021. Cette capacité a été évaluée en prenant l'hypothèse de classes de 25 élèves. Les établissements scolaires pris en compte sont: Frédéric-L. Dorbritz, Gustave Clain, L'Oasis, Michelle Delacharlier-Rolly, Renée Fong, Dumbéa sur Mer.

Cette capacité d'accueil pourrait être augmentée:

- L'école provisoire de Dumbéa-sur-Mer compte 8 classes. Elle offre la possibilité d'ajouter des modules pour monter à 10 voire 12 classes, ce qui permettrait d'accueillir entre 50 et 100 élèves supplémentaires. Cette école restera ouverte à court terme.
- Par ailleurs, à plus long terme (après 2030), et en fonction de l'évolution du secteur 5 de la ZAC DSM au Pic aux morts, l'ouverture d'un cinquième groupe scolaire pourrait être envisagée. Celui-ci pourrait accueillir au maximum 18 classes (la capacité sera ajustée en fonction des besoins).

Evolution des effectifs scolaires de Dumbéa-sur-Mer
entre 2012 et 2021



Source des données : Service de l'éducation Province Sud

Cette augmentation du nombre d'enfants en provenance de la ZAC Panda, devrait par ailleurs être compensée par une diminution à venir des effectifs scolaires sur Dumbéa sur mer:

- Une partie des écoliers viennent de Païta, où une nouvelle école est programmée, ce qui devrait entraîner une diminution des effectifs.
- Les effectifs scolaires sont particulièrement élevés actuellement, en raison de la construction très récente du quartier. Dans une dizaine d'années, les élèves actuels auront quitté les établissements. La trajectoire résidentielle des ménages de Dumbéa-sur-Mer étant plus lente, cela impliquera un renouvellement limité des effectifs scolaires dans ces quartiers, avec une stagnation puis diminution progressive des effectifs scolaires envisageable dès 2030. L'arrivée des effectifs de la ZAC Panda permettrait de lisser les effectifs scolaires sur le temps.

Ainsi, l'impact sur les équipements scolaires est anticipé et maîtrisé.

Cet ajout de lots résidentiels nécessite néanmoins de revoir la programmation du quartier pour prévoir

des équipements et espaces publics conviviaux, au service du développement humain et de la qualité de vie.

Des perspectives qui justifient une modification

Ainsi au regard des perspectives économiques et démographiques, il semble, à ce stade, opportun de revoir la programmation de la ZAC , afin :

- D'adapter l'offre en lots industriels,
- De répondre à la demande en logement,
- De limiter l'impact environnemental : en réduisant les terrassements et en modifiant le règlement pour une meilleure intégration dans les constructions et aménagements à venir.



2.2. Objectifs de cette 3ème modification

Une programmation renouvelée

L'objectif principal de cette modification est essentiellement de revoir la programmation sur les dernières tranches de la ZAC : tranche 3, 4 et 5:

- Ajouter des lots résidentiels permettant à la ZAC de se réorienter vers une ZAC multiprogramme, qui favorise les courtes distances.
- Ajout d'espaces de rencontres (parc et place), de tailles conséquentes, à la fois pour les habitants et pour les personnes qui y travaillent. Cela permettra à ce nouveau quartier de devenir un lieu de vie, un quartier équilibré.
- Maintien de lots industriels et artisanaux, positionnés dans la continuité de la polarité artisanale et industrielle existante, permettant de la renforcer.

Par ailleurs, cette procédure de modification est l'occasion de renforcer la cohérence de la zone et la lecture du quartier. Ainsi certains zonages ont été revus et la programmation repositionnée, notamment concernant les grandes surfaces à destination commerciale.

Donner une dimension écologique

Cette modification est l'occasion de donner à ce nouveau quartier une dimension écologique, dans la continuité de la certification HQE Aménagement.

Ainsi l'organisation générale de la ZAC, avec le nouveau plan des voiries, permettra de limiter considérablement les terrassements par rapport au PAZ précédent.

Le RAZ a également été revu afin de mettre en place de règles d'urbanismes adaptées favorisant la réalisation de constructions durables (implantation bioclimatique, frugalité énergétique, gestion de l'eau, notamment).

ZAC PANDA: LA VOLONTÉ D'UN AMÉNAGEMENT DURABLE

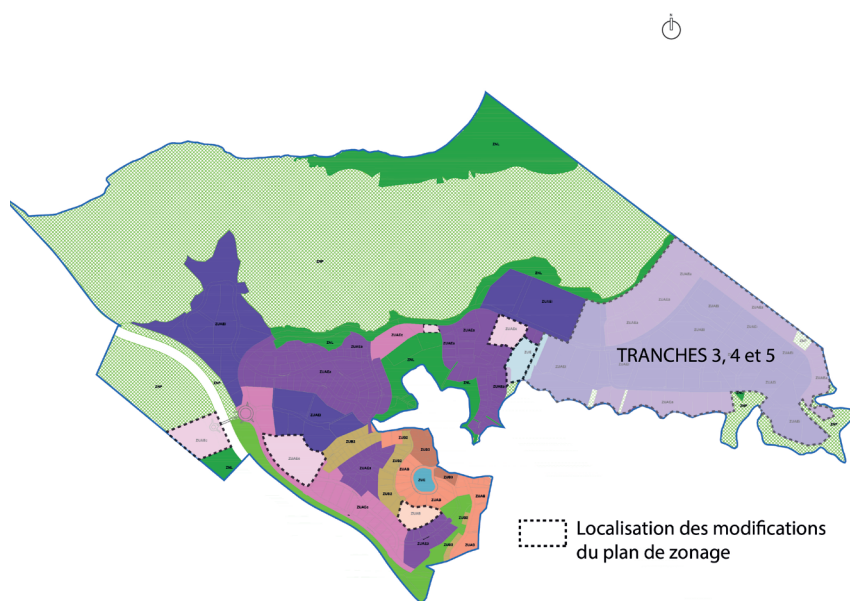
Le développement de la ZAC Panda est depuis plusieurs années réalisé sur les principes du développement durable en alliant à la fois :

- *Une préservation et une meilleure connaissance des espaces naturels présents dans son périmètre (mangrove, forêt sèche).*
- *Le développement économique.*
- *Une meilleure interaction entre les acteurs économiques implantés sur la zone et les habitants, passant notamment par: des espaces de rencontre et de partage, en cœur de quartier, vecteurs de liens social.*

Des ajustements divers

Un travail d'ajustements du règlement a par ailleurs été effectué, avec les services de la ville de Dumbéa, afin d'adapter au mieux les règles à la réalité opérationnelle, économique et technique d'une zone d'activités. Le RAZ a été complété afin de supprimer le Cahier de Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales qui recommandait des bonnes pratiques, mais qui était très peu consulté, car non prescriptif.

Les prescriptions du Cahier de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères ont été réintégrées au règlement pour faciliter la compréhension du pétitionnaire et l'instruction des permis de construire.



Fond de plan : Plan de zonage du PAZ 2018



2.3. Justification de la procédure de modification

Choix de procédure

Les modifications envisagées s'inscrivent dans la continuité de ce qui avait été précisé dans le dossier de création, en 2006. Elles ne modifient pas l'économie générale du Plan d'Aménagement de Zone, ni ce qui avait été inscrit dans le dossier de création. Par conséquent, la procédure appropriée pour intégrer ces changements est une procédure de modification du dossier de réalisation.

Mise en œuvre de la procédure de modification

Conformément à l'article 64 de la délibération n° 48/CP du 10 mai 1989, la modification du plan d'aménagement de zone sera prononcée dans les formes prescrites pour son approbation.

3. Présentation des modifications

3.1. Les partis pris en matière d'aménagement sur les secteurs à modifier

Conformément à l'article 41 de la délibération n° 48/CP du 10 mai 1989, le rapport de présentation présente les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan ainsi que les conditions dans lesquelles les préoccupations d'environnement sont prises en compte par ce plan.

Une partie du site ayant déjà été urbanisée et commercialisée, les partis pris d'aménagement précisés dans ce chapitre portent spécifiquement sur les tranches 3, 4, 5, mais aussi sur les espaces sur lesquels la maîtrise d'ouvrage a une maîtrise foncière des tranches précédentes (terrains non commercialisés notamment).

Les grandes options d'urbanisme retenues à l'occasion de l'élaboration du plan reposent à la fois sur :

- Les enjeux mis en avant lors de la phase de diagnostic du site.
- Les actions déjà engagées sur la ZAC (présence d'activités industrielles et artisanales, équipements déjà réalisés pour partie,...).
- Les projets en cours d'élaboration ou projetés par la ville (projet de réaliser une nouvelle voie reliant le parc Fayard, volonté de développement des modes doux, ...).
- Le respect des différentes orientations des documents supra communaux.

Elles visent une qualité de cadre de vie et du cadre de travail qui concilie : intensité, bien vivre ensemble et préservation de l'environnement et du paysage.



3.1.1. Construction d'un scénario pour les tranches 3,4,5 :

Avant de valider les principes d'aménagement déclinés dans le PAZ et le RAZ, plusieurs scénarios ont été étudiés pour les dernières tranches de la ZAC Panda.

Le principe d'aménagement initial

La réalisation des dernières tranches de la ZAC Panda doivent permettre la réintroduction du logement. Construire un nouveau quartier, à la limite Nord d'une zone d'activité industrielle et artisanale est complexe, et il est important de ne pas obérer la pérennité du quartier par les choix d'aménagement présent. Plusieurs principes d'aménagement se dégagent:

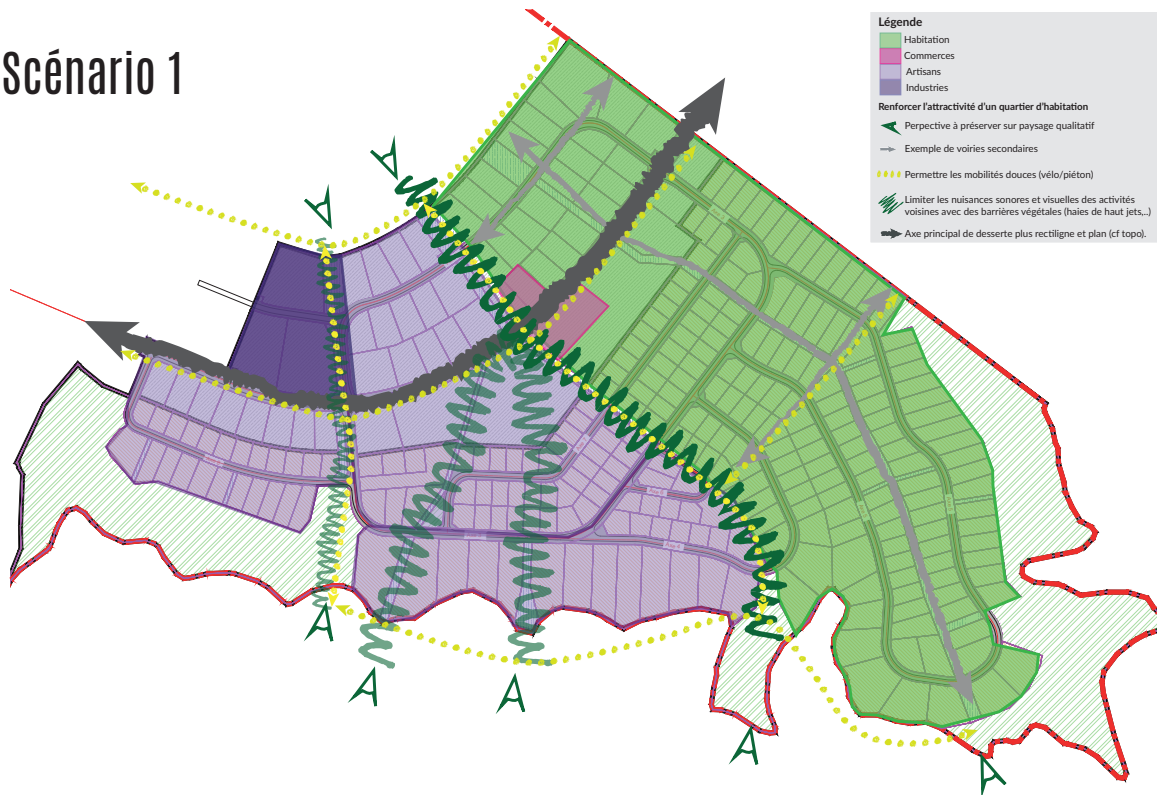
- Maintenir un lien viaire direct entre les zones d'activités déjà existantes et les nouveaux terrains artisanaux et industriels.
- Permettre l'implantation des industries et ICPE à l'ouest du périmètre d'étude, afin de les éloigner des zones d'habitat.
- Réaliser un pôle commercial adapté à l'échelle du quartier au centre de ce dernier.
- Organiser les lots d'habitat cessibles en limite Nord-Est de la ZAC. Cette préconisation est nécessaire afin de pouvoir agrandir et lier cette zone d'habitat au Parc Fayard par l'intermédiaire de la future voirie.

- Permettre une mixité d'usage apaisée: avec une hiérarchisation de la trame viaire et un traitement végétalisé des franges urbaines et des limites de zones.



Perspective illustrant le lien possible entre les tranches réalisées et les tranches à venir. Vue sur la voie principale, depuis l'Est de la ZAC.

Scénario 1



Atouts de ce scénario:

- Un espace lisible et structuré,
- Une interface limitée entre zone artisanale et zone résidentielle, permettant de faciliter sa gestion et de limiter les possibles nuisances.
- Des zones d'habitat situées en limite des espaces naturels, permettant de bénéficier de vues sur un cadre paysager remarquable.

Inconvénients de ce scénario:

- Un espace commercial trop limité, pas suffisamment visible depuis la route.
- Des lots au Sud non utilisables pour des artisans en raison du relief contraint
- Des maillages piétons à renforcer.

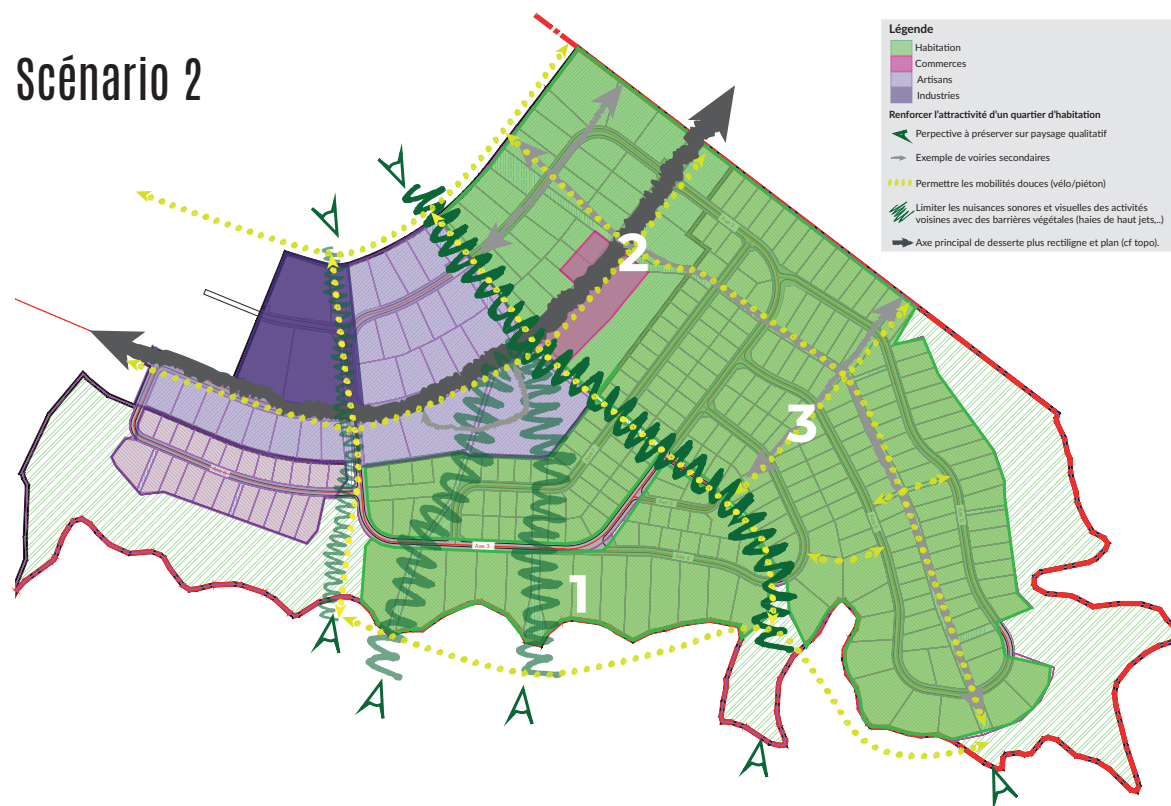
Modifications par rapport au PAZ 2018

Plusieurs éléments ont été modifiés par rapport au PAZ 2018, afin de créer un nouveau quartier cohérent en matière d'urbanisme, d'environnement, de déplacement et de mixité d'usage.

- 1.** Ajout de logements à l'Est, en vue de permettre le prolongement à plus long terme de ce quartier sur la plaine Adam.
- 2.** Ajout de commerces, au centre du quartier pour créer un espace de rencontre entre les différents usagers de la ZAC. Cet espace est restreint, permettant une identification facile. Il est situé sur un carrefour permettant de mettre en avant le lien piéton vers la Mangrove. Au nord du cheminement piéton, des points d'observation vers le grand paysage, pourraient être imaginés.
- 3.** Les lots industriels et artisanaux sont maintenus sur la partie Ouest, afin de faciliter les connexions avec le reste de la ZAC, et ainsi renforcer la polarité existante.
- 4.** Un nouveau plan de circulation est imaginé. L'axe principal est maintenu, mais des voiries secondaires sont nécessaires afin de viabiliser de nombreux terrains notamment entre la mangrove et l'axe principal, sur les parties résidentielles.
- 5.** Création d'un axe végétalisé : la limite entre la zone d'activité et la zone de logement sera marquée par une barrière végétale. Il conviendra d'utiliser les servitudes d'EP en y ajoutant un espace tampon dédié aux loisirs et aux modes doux.



Scénario 2



Atouts de ce scénario:

- Une programmation adaptée au relief contraint, permettant de limiter les terrassements.
- Un cœur de quartier plus lisible
- Des zones d'habitat situées en limite des espaces naturels, permettant de bénéficier de vues sur un cadre paysager remarquable.

Inconvénients de ce scénario:

- Un cœur de quartier limité à un espace commercial linéaire, qui ne permet pas les échanges. Il manque de la profondeur pour des espaces de vie, de rencontre.
- Certains lots au Sud non utilisables pour des artisans en raison du relief contraint

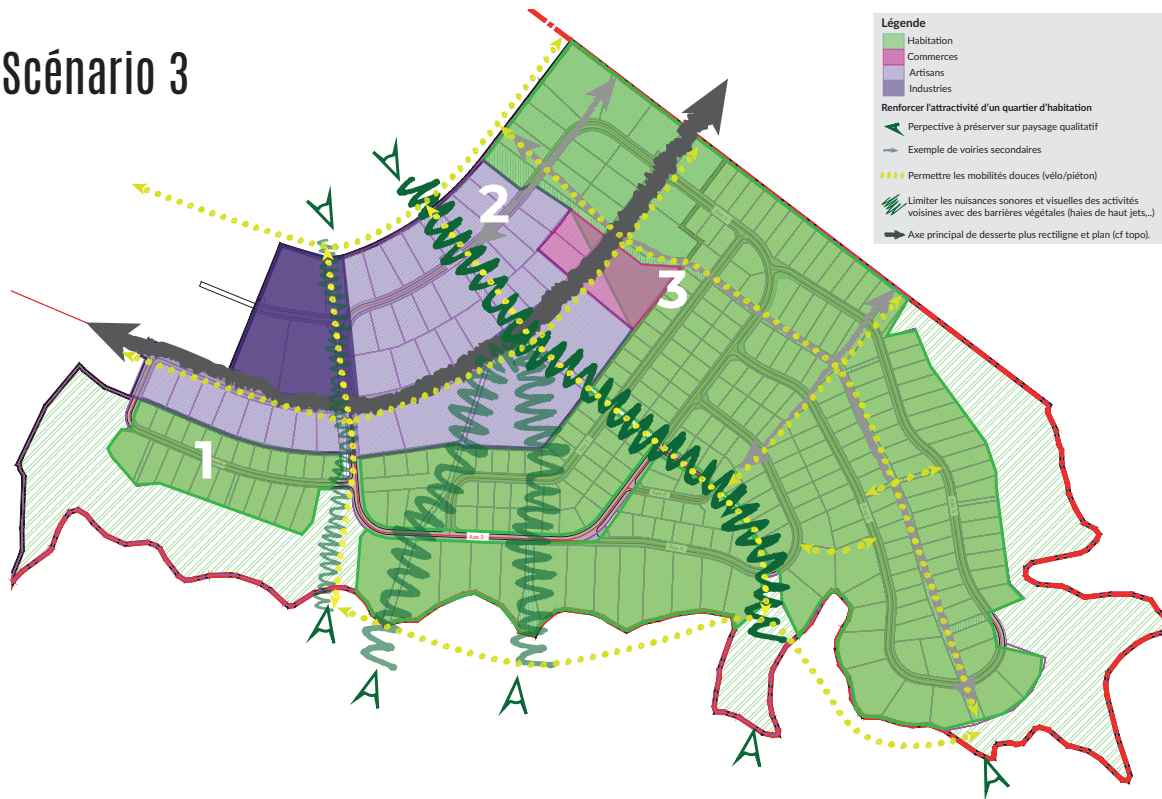
Modifications par rapport au scénario 1

1. Certaines parcelles au sud des tranches 3, 4 et 5 n'étaient pas en mesure d'accueillir des activités artisanales. Leur relief contraint aurait rendu difficile l'accès à des véhicules chargés. Afin de maintenir la dynamique de création de logement sur la ZAC, ces parcelles ont été modifiées pour pouvoir accueillir des logements. La ligne de découpe entre lots artisanaux et lots résidentiels repose sur le relief en escalier du flanc de la colline. Les artisans se trouvent ainsi sur un pallier en contrebas, les habitations, sur un autre pallier plus en hauteur.

2. Afin de créer un vrai linéaire commercial et d'en améliorer sa visibilité, les activités commerciales sont repositionnées le long de la voirie principale entre les 2 servitudes d'écoulement les plus à l'est de la ZAC Panda.

3. Afin de permettre un quartier des courtes distances, le schéma des modes doux évolue. Si l'axe principal est doublé d'une piste cyclable permettant de rejoindre l'entrée de la ZAC Panda, d'autres circulations piétonnes sont imaginées afin de permettre à l'ensemble des habitants de rejoindre le cœur de quartier. Ces circulations utilisent les servitudes d'écoulement. Il est également prévu deux cheminements piétons de loisirs sur les contre-forts du Pic aux Chèvres au sud et en bordure de mangrove au nord des dernières tranches de la ZAC. Ces cheminements récréatifs ont pour objectifs à terme de relier également les autres secteurs de la ZAC Panda et certains secteurs de Dumbéa-sur-Mer.

Scénario 3



Atouts de ce scénario:

- Une programmation adaptée au relief contraint, permettant de limiter les terrassements.
- Un cœur de quartier plus lisible
- Des zones d'habitat situées en limite des espaces naturels, permettant de bénéficier de vues sur un cadre paysager remarquable.
- Le cœur de quartier comme espace de transition entre activités et résidentiel.

Inconvénients de ce scénario:

- Un cœur de quartier limité à l'espace commercial, qui ne permet pas les échanges. Il manque des espaces de vie, de rencontre.

Modifications par rapport au scénario 2

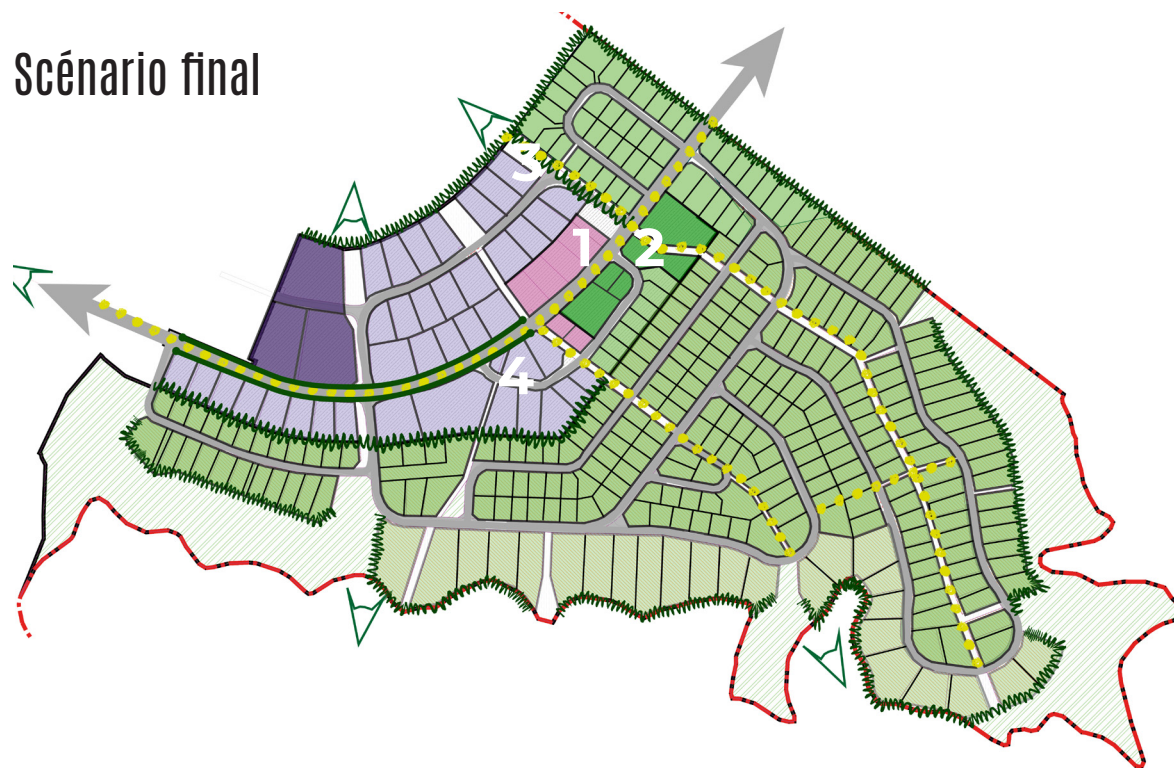
1. Certaines parcelles prévues initialement en zone d'activité économique ne conviennent pas du fait de leur superficie et de leur topographie, notamment les petites parcelles au sud ouest des tranches 3, 4 et 5. Ces parcelles, plus à même d'accueillir du logement individuel, sont modifiées en zone d'habitat.

2. Le corollaire de cette première évolution de scénario est la création de parcelles artisanales à proximité de la centralité, entre les servitudes d'écoulement les plus à l'Est du secteur. Ainsi, les surfaces proposées pour de l'activité artisanale ne sont pas modifiées par rapport au scénario précédent.

3. Le cœur de quartier est également repensé. Il s'axe désormais autour de la voirie principale et de la voirie secondaire reliant la mangrove à la pointe sud de la ZAC. Cette localisation permet également de créer une zone tampon mixte entre le résidentiel pavillonnaire à l'Est et les activités économiques à l'Ouest.



Scénario final



Légende

- Habitat R+1
- Habitat R+2
- Commerces, activités de services et logement R+2
- Equipements publics : parc et place centrale
- Industrie
- Artisanat

Renforcer l'attractivité d'un quartier d'habitation

Perspective à préserver sur paysage qualitatif

Permettre les mobilités douces (vélo/piéton) apaisées et ombragées

Interfaces sensibles : imiter les nuisances sonores et visuelles des activités voisines

Axe principal de desserte

Entrée de «ville» qualitative, traitement de surface différencié entre la zone artisanale et le quartier d'habitat

Atouts de ce scénario:

- Une programmation adaptée au relief contraint, permettant de limiter les terrassements.
- Le cœur de quartier comme espace de transition entre activités et résidentiel. Un espace de rencontre apaisé et qualitatif entre les différents usagers, en cœur de quartier
- Des zones d'habitat situées en limite des espaces naturels, permettant de bénéficier de vues sur un cadre paysager remarquable.

Modifications par rapport au scénario 3

Afin d'améliorer le confort de vie et de garantir un cadre de vie agréable à l'ensemble des intervenants de la zone (habitants et activités économiques), le cœur de quartier est repensé.

1. Le cœur de quartier se dote d'un parking afin de permettre une gestion cohérente du stationnement au regard des équipements et services présents.

2. L'ajout d'une place centrale et d'un parc, qui deviennent des éléments marquants de l'identité du quartier. Situés entre des voiries apaisées, ils offrent des espaces de rencontre conviviaux pour l'ensemble des acteurs du secteur. L'entrée Ouest du cœur de quartier est marquée également par la possibilité d'implantation de constructions mixtes donnant directement sur la place afin d'insuffler une vie de quartier.

3. Le traitement des limites de zonage a été repensé afin de minimiser les nuisances des zones artisanales à proximités des logements.

4. Le parcellaire au sein des zones artisanales a été revu afin de faciliter la commercialisation (proposition de grandes parcelles et de parcelles moyennes).

3.1.2. Les principes d'aménagement retenus sur les secteurs à modifier

1. Pour une mixité des fonctions réussie

Pour un quartier d'activité fonctionnel

Le développement des activités artisanales et industrielles au sein de la ZAC Panda doit se maintenir. Afin d'accueillir des nouvelles activités tout en maintenant une harmonie au sein du secteur, plusieurs enjeux ont été identifiés :

- Renforcer la lisibilité et la cohérence de la zone d'activité.
- Permettre la continuité de la zone d'activité et sa facilité d'accès. Maintenir un lien viaire direct entre les zones d'activités déjà existantes et les nouveaux terrains artisanaux et industriels.
- Soutenir le développement de la zone d'activités économiques . Permettre l'implantation des industries et ICPE à l'Ouest du périmètre d'étude, afin de les éloigner des zones d'habitat.
- Conforter l'offre en équipements.
- Maîtriser et limiter l'impact des nuisances.
- Modifier le mix d'activité (industrie, artisanat, commerce) afin de correspondre aux besoins.

Pour un quartier résidentiel attractif, pensé pour le bien vivre des habitants

La création d'un nouveau site résidentiel nécessite de penser en amont son intégration au sein de la ZAC et au sein du territoire communal. Le risque de ce quartier situé en bout de zone d'activité est d'en faire un quartier excentré/exclu des dynamiques de la commune :

- Limiter l'impact des constructions sur le grand paysage pour maintenir un cadre de vie agréable.
- Créer un quartier vert intégré dans un environnement paysagé apaisé, tendant à être plus vert par ses règles.
- Permettre la diversité des types d'habitat.
- Créer une identité de quartier forte tournée autour de la place centrale.

La seconde préoccupation est de maîtriser la mixité des activités à proximité des zones résidentielles et de limiter les nuisances.



Vue depuis le Nord sur le parc et la place. Localisation des perspectives ..



Pour un quartier animé.

L'enjeu est de réussir à créer une nouvelle polarité urbaine. La qualité et la diversité des espaces publics sont des facteurs de l'appropriation du quartier par ses habitants à venir, mais aussi de l'appropriation du quartier pour toute la ville et facteur de lien social. Il est donc nécessaire de créer une polarité.

La place centrale du quartier. Située à l'interface entre les différents secteurs (activité, habitation, commerce), cette polarité proposera ainsi un lieu de rencontre et d'échange apaisé, identifiable comme cœur du quartier. Elle se caractérisera par des espaces publics dégagés, plantés, lisibles, éclairés, ouverts et accessibles à tous. Elle sera reliée au reste de la ZAC par un axe piéton végétalisé et aménagé de façon à ce que le domaine public demeure un lieu de vie et de loisir. Elle ouvrira des perspectives sur des espaces de loisirs et de détente, créés pour développer les rencontres et les pratiques solidaires et de bien-être. Autour cette place pourraient s'articuler :

- Des commerces de proximité, participant à l'animation d'une vie de quartier (services à la personne ou sur des commerces de type boulangerie ou restaurants, pour



1. Perspective possible sur la Place,



2. Perspective possible sur la Place,

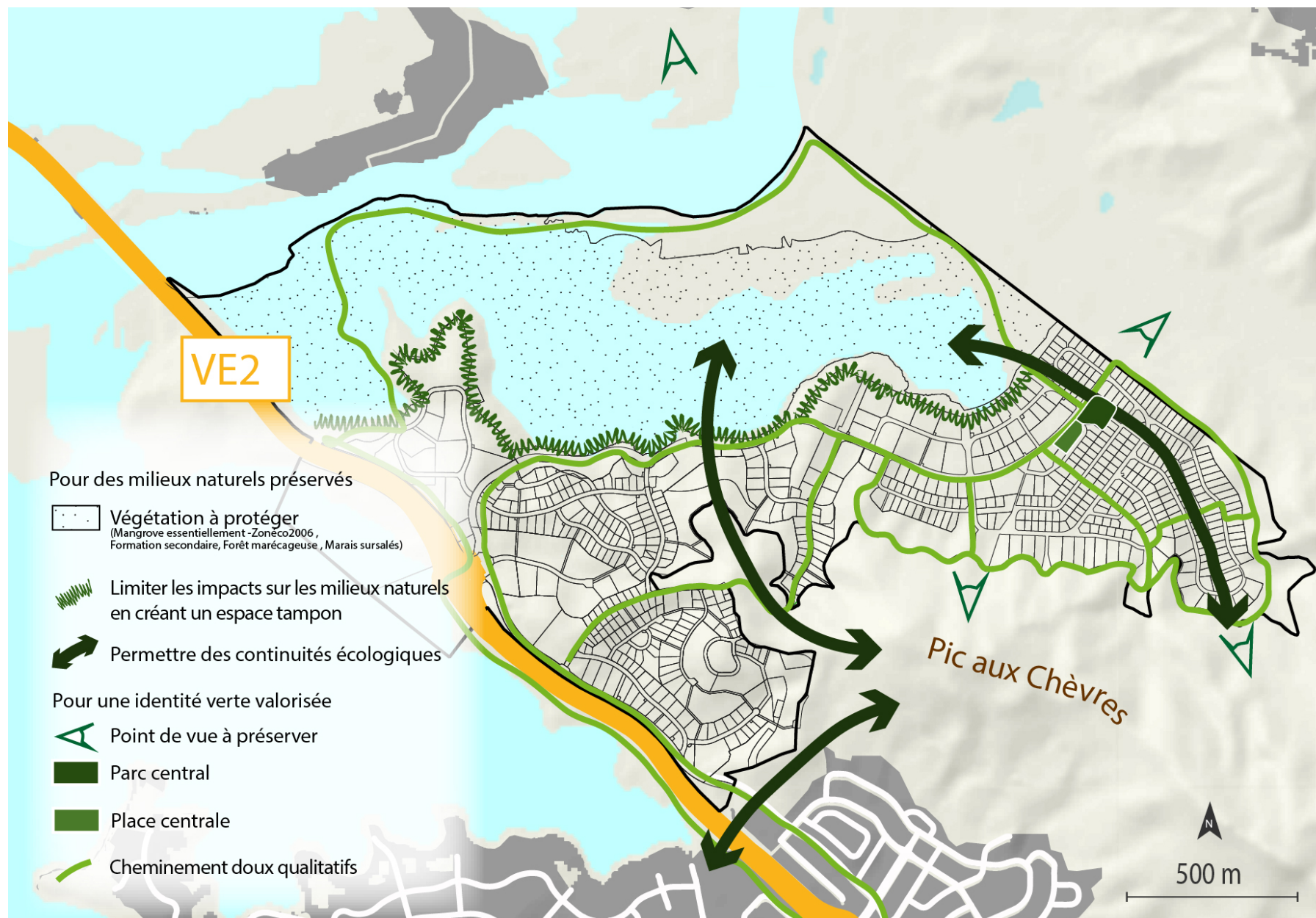
profiter de la qualité des espaces publics).

- Un pôle de services et bureaux (ex : restaurant d'entreprise, crèche, centre inter-entreprises, salle de fitness...) dont l'attractivité sera renforcée par la proximité de zones d'habitat.

Un parc multifonction au service du développement humain. Jouxant la place centrale, un parc urbain proposera un second lieu de rencontre intégré à l'identité verte du quartier. Il permettra ainsi aux enfants de bénéficier d'un véritable parc public, le tout dans un secteur apaisé. A l'est de la servitude EP, un partie du parc arboré pourra également servir de bassin d'orage en cas de fort épisode pluvieux.



3. Perspective possible sur le Parc,



2. Pour une trame verte et bleue préservée et valorisée

Pour des milieux naturels préservés

Limiter les terrassements. Afin de préserver au mieux les milieux naturels, l'aménagement des dernières tranches a été revu. Ainsi, le développement résidentiel du quartier a été imaginé en cohérence avec les caractéristiques topographiques et naturelles du site, permettant de limiter les terrassements et de modifier le moins possible le ruissellement existant.

Préserver et valoriser la mangrove, présentant un intérêt écologique fort, ainsi que les forêts sèches. La mangrove est protégée de manière stricte, afin de conserver son caractère naturel et sa fonction de champs d'expansion des crues et de zones humides. Les forêts sèches sont également protégées de manière stricte.

Par ailleurs, afin de limiter les impacts des constructions sur ces espaces, des merlons plantés ou bande d'espaces boisés sont prescrits en fond de parcelle des lots d'activité jouxtant les zones naturelles.

Permettre des continuités écologiques entre les

milieux. Le zonage de la zone AUEc a été revu en ce sens, afin de ne pas créer de rupture, liée à une urbanisation continue. La trame verte mise en place dans ce nouveau quartier y participera également.

Pour une identité verte valorisée

Dans le prolongement du parc et des quartiers environnants, une trame d'espaces publics irriguant l'ensemble du futur quartier sera créée. Basée en partie sur la trame verte et bleue préexistante, elle sera composée d'ambiances paysagères différentes entre :

- Le parc en cœur de quartier.
- Les chemins de traverses.
- Les promenades dans les hauteurs.

Ces espaces publics plantés, seront supports de modes actifs, lieux rafraîchis par les maillages paysagers et écologiques.

Le parc central et les chemins de traverses. Ils permettront des espaces publics généreux et ombragés favorables aux mobilités douces et actives.

Les promenades dans les hauteurs. Actuellement, une piste existante est utilisée par les pompiers, en limite sud de la ZAC Panda. Ces pistes et chemins de traverses pourraient être aménagés afin de relier les deux ZAC et développer les loisirs de plein air. L'accent sera mis sur la préservation

des sentiers afin de maintenir leur rôle dans l'action contre les incendies.

Enfin, les zones naturelles ont été augmentées de près de 9,6ha, par rapport à la précédente modification.



3. Pour des aménagements respectueux de l'environnement

L'aménagement de ce quartier doit permettre d'anticiper et de s'adapter au changement climatique et aux risques.

Pour des aménagements visant la sobriété énergétique.

Les formes urbaines compactes du centre, permettront d'optimiser le positionnement des volumes bâtis et les découpages parcellaires tout en consacrant une part conséquente à l'accueil des espaces publics qualitatifs permettant de lutter contre les îlots de chaleur. Ainsi, environ 60 ares sont dédiés à un parc, dont le rôle sera également de servir de bassin d'orage le cas échéant.

Les rues et des espaces publics seront végétalisés pour favoriser l'ombre, la fraîcheur, mais aussi la biodiversité et l'infiltration.

Par ailleurs, le règlement a été revu afin de permettre et favoriser une conception bioclimatique des bâtiments, de faciliter des constructions économes en énergies et utilisant les énergies renouvelables. Ainsi, des couleurs claires en façades et en toitures, ainsi que des dispositifs de protections solaires sont désormais imposées.

Pour une gestion de l'eau respectueuse de l'environnement

Afin de préserver la ressource en eau et en assurer une gestion qualitative et économe :

- Les toitures végétalisées et l'installation de citernes pour la récupération des eaux pluviales, sont permises dans toutes les zones.
- Des coefficients de surfaces devant être laissées en pleine terre sur les parcelles sont imposés.

Afin d'anticiper les risques d'inondation :

- Les abords immédiats des axes de ruissellement sont préservés de toute urbanisation.
- L'imperméabilisation des sols est limitée : incitation à l'utilisation de revêtements favorisant l'infiltration naturelle des eaux pluviales, coefficient de stationnement devant être perméables, maintien de coefficient d'espaces verts, en pleine terre selon le zonage, axes de ruissellement non urbanisables.

Pour une baisse des émissions de CO₂.

Les déplacements alternatifs sont promus, facteurs d'amélioration de la qualité de vie, par des espaces supports attractif.

4. Pour une insertion paysagère de qualité dans le grand paysage

Valoriser les points de vue panoramiques depuis la ZAC.

Afin de préserver certaines perspectives depuis la ZAC vers le grand paysage, certaines coupures vertes sont inconstructibles.

Valoriser les vues vers la ZAC : veiller à une insertion paysagère qualitative de l'opération.

Afin de préserver une vue qualitative depuis la Dumbéa, sur la ZAC :

- Un traitement paysager devra être réalisé, notamment par la création de haies ou merlons plantés sur les limites extérieures de la zone pour les lots d'activité.
- Une attention particulière a été portée à l'épannelage des constructions, permettant de limiter l'impact paysager.
- Enfin, cet impact sera limité par la qualité et l'esthétique des constructions (matériaux, harmonie des couleurs).

5. Pour un traitement qualitatif des limites, des plantations et des espaces extérieurs

Traitement des limites

Un traitement qualitatif permettant de limiter les nuisances entre les différents occupants.

Entre zone artisanale/industrielle et zone résidentielle:

- Les activités artisanales générant des gênes pour l'habitation, sont interdites à proximité des habitations.

- Des merlons plantés/murs/ espaces plantés (en fonction du dénivelé) seront imposés en limite de zone économique, afin de réduire les nuisances sonores. Afin de réduire et limiter les nuisances visuelles un traitement paysager sera réalisé sur ces espaces de transitions.
- Une transition entre espace d'activité et espace d'habitat est prévu. Celle ci doit permettre de soigner l'image du quartier, de proposer une porte d'entrée et un parcours qualitatif.

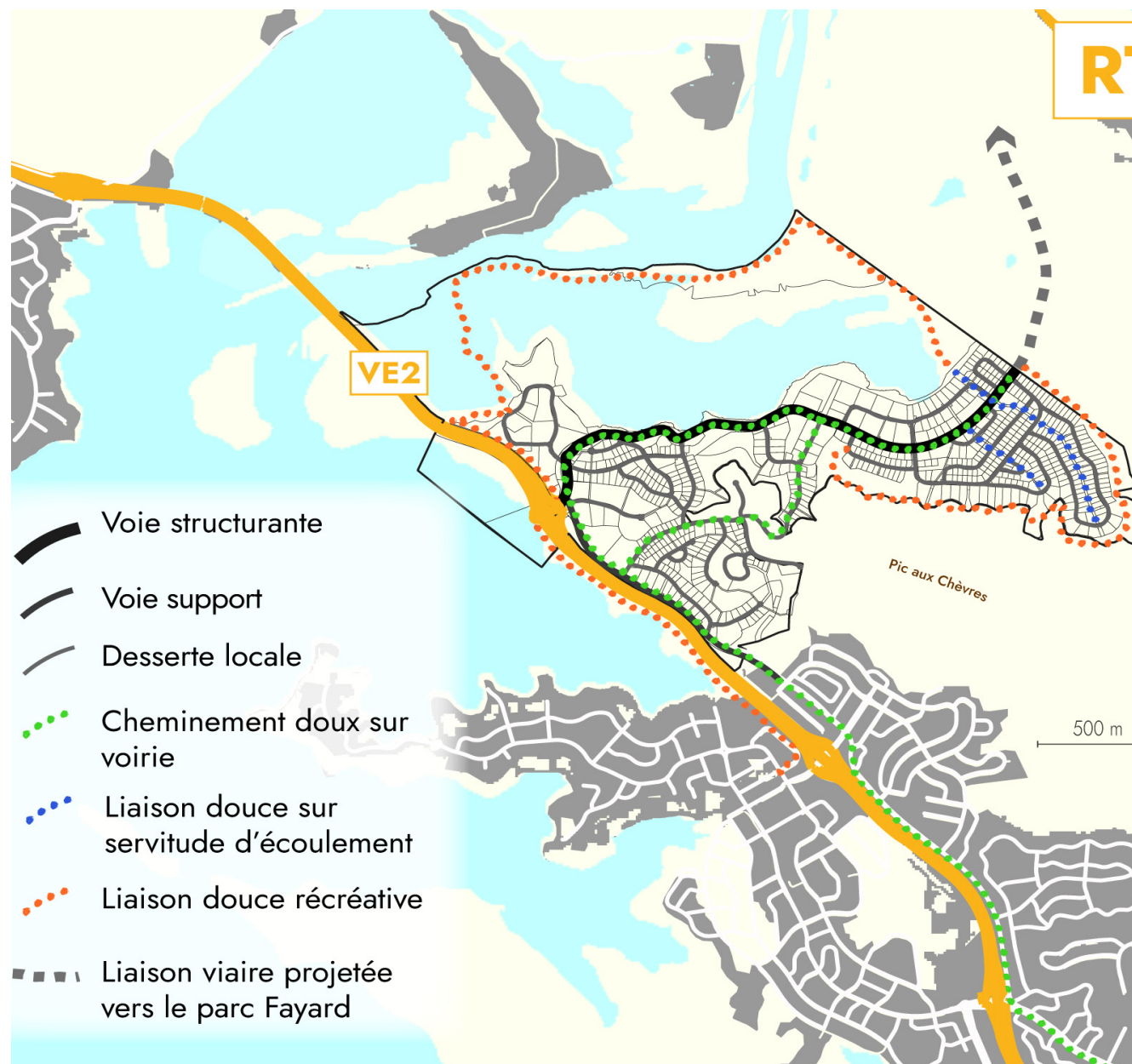
Entre zones naturelles et zone économique: des merlons plantés/espaces plantés (en fonction du dénivelé) seront imposés en limite, afin de créer un filtre visuel.

Plantations (espaces publics et privés)

Les essences endémiques et autochtones seront utilisées sur les espaces publics et sur les espaces privés en limite d'emprise publique.



Perspective possible sur les dernières tranches de la ZAC PANDA, depuis le Nord de la ZAC



6. Pour des déplacements apaisés

Principes de desserte et de cheminement

Desserte routière

Le principe de hiérarchisation des voies est conservé dans l'aménagement de ces dernières tranches. L'axe principal permettra à terme de raccorder la Voie Express n°2 à la RT1. Les quartiers d'habitation et d'activité sont maillés par des axes secondaires, raccordés à l'axe principal. Les nouvelles voies auront des profils le plus à plat possible.

Organisation des déplacements liés à la mixité des fonctions

Les voies de desserte permettront le retournement au sein du quartier des camions et du bus, sans provoquer de nuisances sur les espaces à vocation résidentielle. L'arrêt principal de bus se fera sur la place centrale.

L'espace commercial devra être accessible depuis l'axe principal. Les espaces de loisirs seront accessibles aux personnes à mobilité réduite.

Mobilités douces

Il est nécessaire de permettre des déplacements

qualitatifs pour les mobilités douces non seulement à l'échelle du quartier, mais également en direction des polarités voisines, afin de renforcer le lien à la ville et aux autres quartiers avoisinants.

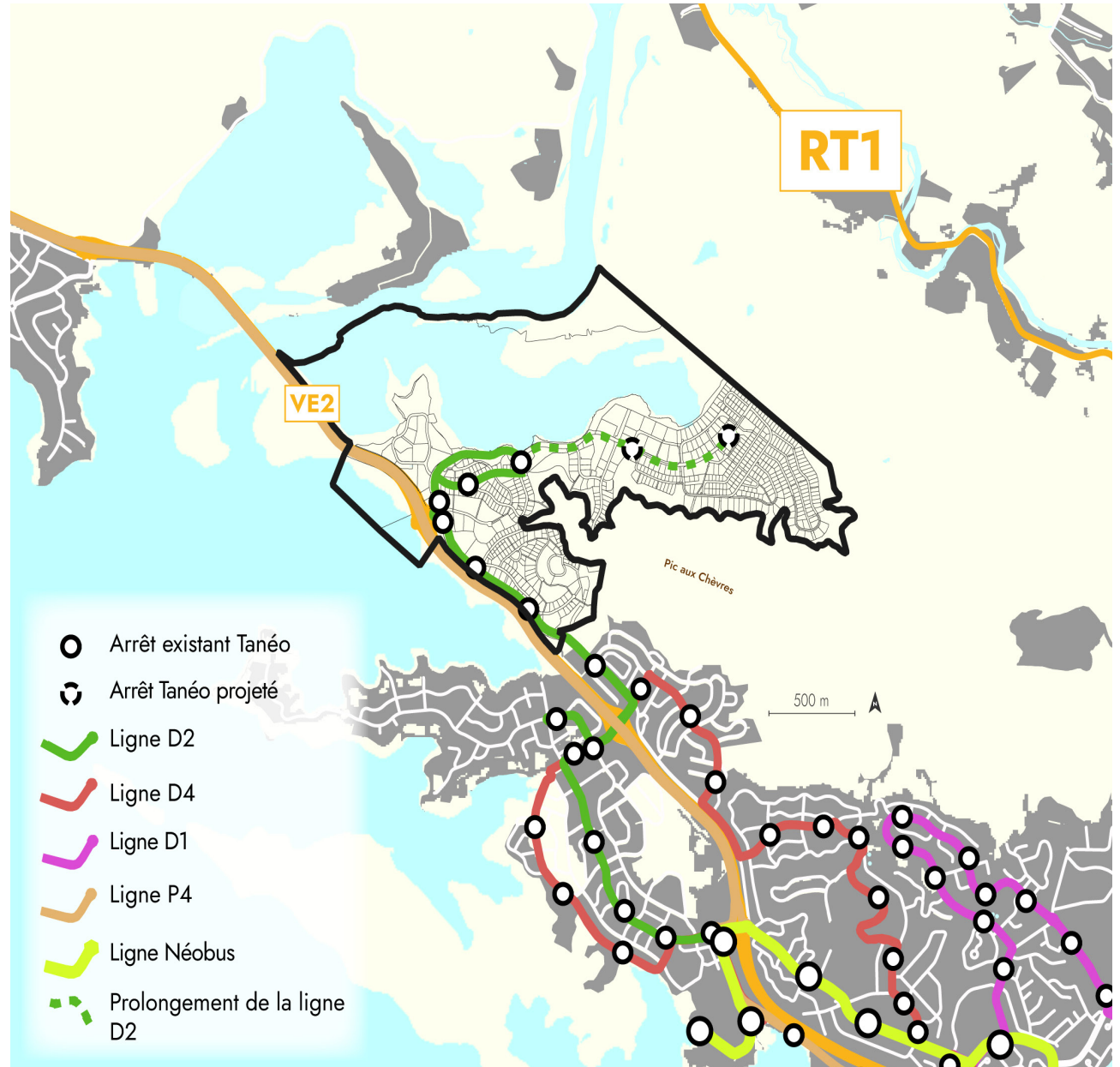
Les déplacements doux seront facilités avec la mise en place :

- Une desserte de bus locale.
- De pistes cyclables continues, sécurisées et ombragées, desservant les pôles d'équipements situés à proximité (collèges de Dumbéa-sur-mer, pôles commerciaux d'Apogoti et du Médipôle). L'aménagement anticipera également les besoins pour permettre à long terme de relier le Parc Fayard avec les aménagements futurs de bord de mer du quartier de Dumbéa-sur-mer.
- De règles imposant des locaux clos et sécurisés ou des emplacements pour les vélos dans les équipements privés et publics.
- Des cheminements piétons dans tout le quartier et vers les quartiers voisins.

Une hiérarchisation de ces cheminements doux a été étudiée :

- Axes principaux comprenant piste cyclable et cheminement doux très qualitatifs.
- Axes secondaires favorisant les cheminements piétons.

Le maillage a également été développé pour permettre





un accès facilité à ces cheminements doux, en plus des axes routiers.

Confort d'usage

Ces espaces devront permettre un confort d'usage pour tous les usagers :

- Largeur de la piste suffisante pour un partage sécurisé de voiries, dimensionnement des voies
- Espace de plantation intégré afin de permettre leur ombrage ,
- Une attention particulière sera portée sur les franchissements, les trottoirs et les voiries partagées.

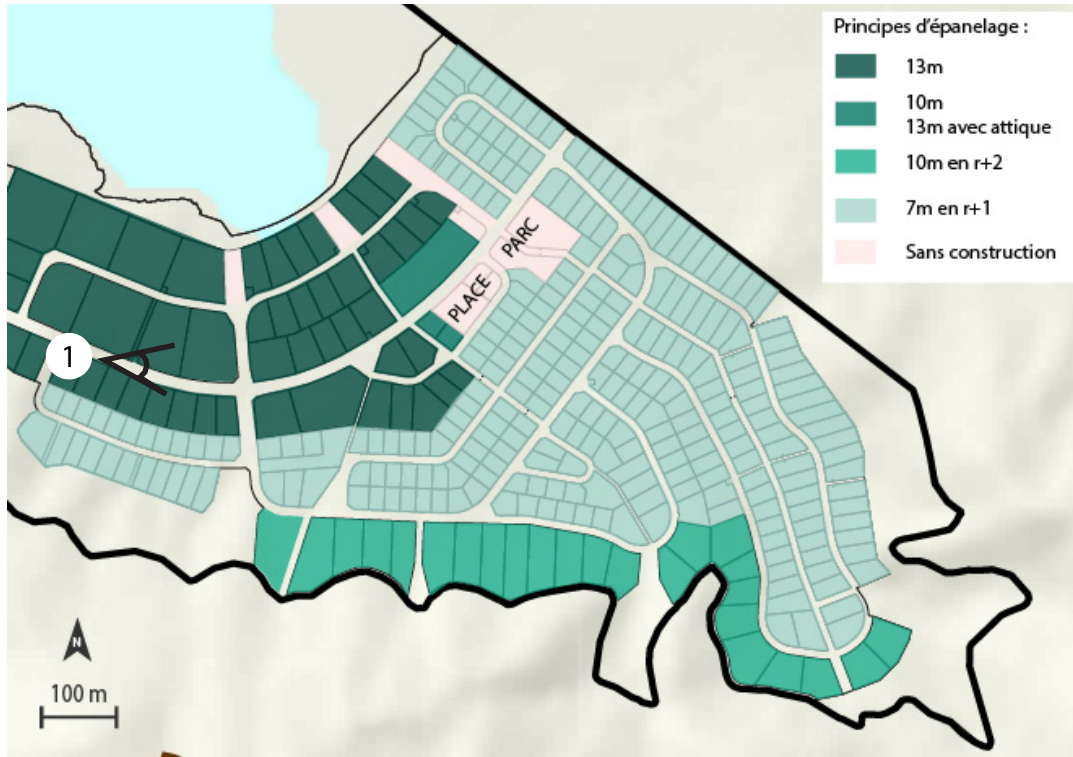
Principes de stationnement

Sur l'espace privé :

- Pour le nombre de places, se référer au règlement.
- La majorité des stationnements des immeubles de logements collectifs devront être intégrés au bâti : en rez-de-chaussée, enterré ou semi-enterré, afin de préserver des espaces libres au sein des îlots privés.
- Pour les places de stationnement couvertes (parkings souterrains, box,...), les opérateurs devront proposer des dispositifs permettant de s'assurer de préserver durablement la destination principale de stationnement de ces espaces, et s'assurer qu'ils n'occupent pas plus des 2/3 de la façade principale.

Sur l'espace public :

- Du stationnement public sera créé le long des voiries principales.
- Utilisation au maximum de matériaux perméables sur les espaces de stationnement (publics et privés).
- Parc et place : des espaces de stationnement suffisants ont été prévus pour permettre une fréquentation de ces espaces. Une mutualisation avec les activités économiques présentes à proximité est envisagée.



1 Perspective illustrant le principe d'épannelage sur les dernières tranches.

7. Pour un épannelage préservant les vues vers le grand paysage.

Bâtiments autour de la place centrale. Afin de renforcer la lisibilité de cet espace, les bâtiments situés au Nord et à l'Ouest de la place constitueront un front structuré, autour de cet espace public. Ils accueilleront en rez-de chaussée du commerce à caractères de service et de restauration, et possiblement en R+1 et R+2 des habitations. A très long terme, il pourrait être envisagé que les 2 parcelles situées à l'Est de la parcelle soient construites pour un équipement recevant du public.

Les quartiers pavillonnaires. Ils accueilleront des constructions d'habitations moyennement denses, avec des R+1 autorisés (7m).

Les habitations en hauteur. Celles-ci, situées sur un relief particulièrement contraignant pourront s'établir en R+2, permettant de larges vues. Le règlement permettra des maisons individuelles ou petits immeubles à taille humaine.

La zone artisanale et industrielle. Les sites dédiés aux artisans et aux industries sont légèrement en contrebas des habitations. Afin de ne pas entraver les vues depuis les habitations, la hauteur des bâtiments sera limitée à 13m. Une certaine hauteur a été conservée en raisons de contraintes techniques qui pourraient s'appliquer à ce type de bâtiment. Sur les terrains situés en limite d'habitation, la SECAL aura en revanche une attention particulière sur le type d'activité au moment de la vente, afin de limiter les hauteurs en limite des quartiers d'habitation.



8. Pour une implantation des constructions différenciée suivant les secteurs

La place centrale. Afin de renforcer la lisibilité de cet espace, les bâtiments constitueront un front structuré, autour de cet espace public. Ils s'implanteront en limite d'emprise publique ou avec un retrait fixe des Rez de Chaussée (ZUA). Il sera imposé des césures et/ou des fractionnements afin de préserver un rythme de façade à l'échelle de la rue (équilibre de vides et de pleins) et de favoriser les transparences visuelles sur les cœurs d'îlots. Les pignons ou les retournements de façades doivent être animés par des ouvertures, notamment par des jours secondaires.

Les quartiers pavillonnaires. Cet espace accueillera un quartier d'habitation de type centre bourg, avec des îlots d'habitations denses. Un front de rue structuré, en léger retrait d'emprise publique, garantira l'intimité des jardins préservée à l'intérieur de l'îlot et donnera à la rue une identité de quartier d'habitation.

Les habitations en hauteur. Celles-ci, situées sur un relief contraignant pourront s'établir en limite d'emprise publique ou avec un léger recul de la limite d'emprise publique.

La zone artisanale et industrielle. Afin de participer à la création progressive d'une ambiance urbaine, les constructions devront être implantées avec un retrait minimum de 4 m. Cet espace de retrait devra comporter des espaces verts de pleine terre sur une épaisseur de 2 mètres. Cela permettra en effet une meilleure intégration urbaine et paysagère de ces bâtiments.

3.2. Présentation détaillée des modifications du PAZ

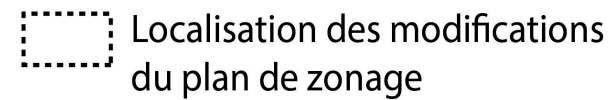
Dans le cadre de cette modification, les modifications à apporter au PAZ de 2018 portent sur :

1. Le rapport de présentation : modification des justifications relatives au règlement écrit et graphique, modification du programme des équipements publics, ajout d'un comparatif entre les différentes modifications.
2. Le règlement graphique du Plan d'aménagement de zone : modification du zonage des tranches 3, 4, 5, modification de certains zonages, afin de renforcer la lisibilité de la zone.
3. Le règlement écrit. Les modifications apportées au règlement écrit répondent à plusieurs objectifs : modifications afin de permettre des aménagements plus respectueux de l'environnement, modifications afin de faciliter l'appropriation des documents, modifications pour une harmonisation.
4. Les annexes : elles ont été mises à jour.

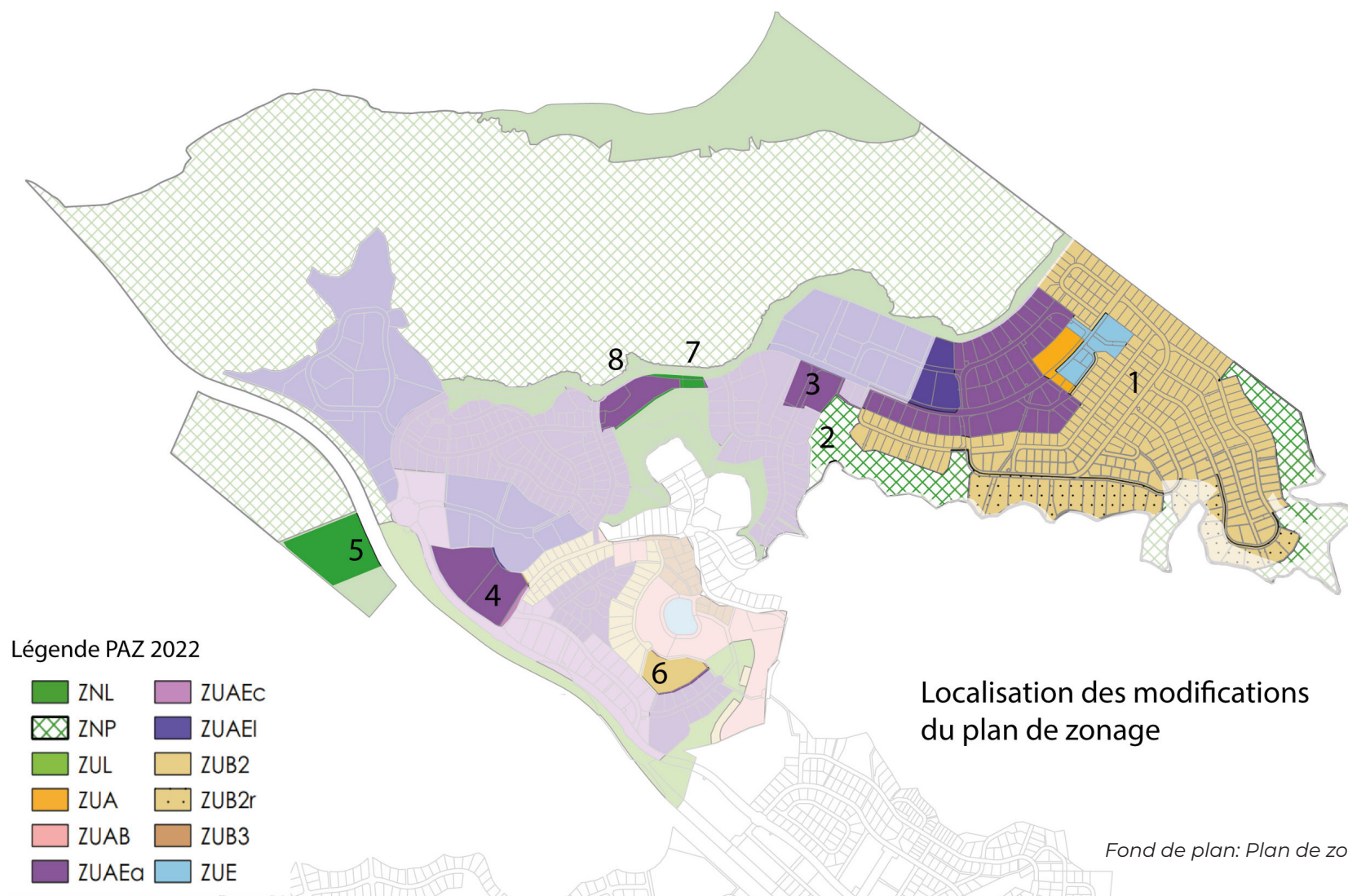
Ce chapitre détaille uniquement les modifications apportées au règlement graphique et au règlement écrit et ses annexes, dans la mesure où elles deviendront opposables au pétitionnaire, ainsi que le programme des équipements publics modifié.

MODIFICATION DU RAZ EN VUE D'UNE MEILLEURE APPROPRIATION

Le RAZ était composé d'un document principal, contenant les règles d'urbanismes, mais aussi d'un Cahier de prescriptions architecturales, paysagères et environnementales, ainsi que d'un Cahier de Recommandation Architecturales et Paysagères. Cette multiplication des documents compliquait la compréhension pour le pétitionnaire ainsi que l'instruction. Par ailleurs, le cahier de recommandation était peu consulté, car non prescriptif. Le choix a donc été fait de reprendre les prescriptions du CPAUPE et de les réintégrer dans le règlement. En ce qui concerne les recommandations, du CRAUPE : certaines ont été rendues obligatoires, dès lors qu'elles répondaient à l'objectif de la présente modification : permettre un aménagement durable, anticiper les changements climatiques, etc.

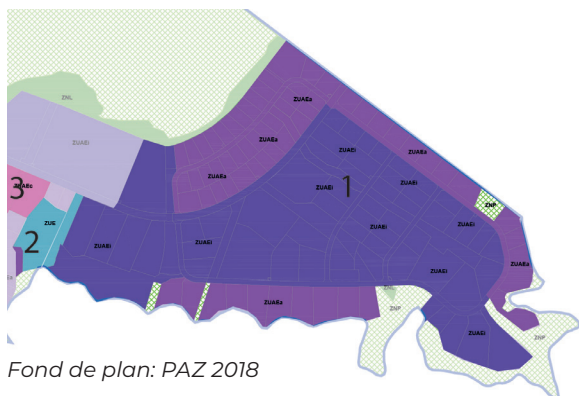


Fond de plan: Plan de zonage du PAZ 2018

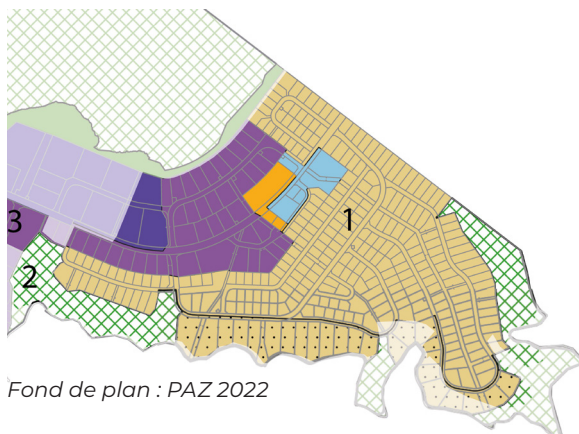




Localisation des modifications 1 et 2:



Fond de plan: PAZ 2018



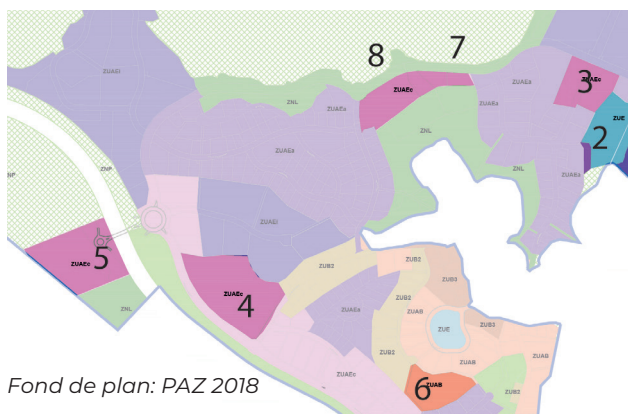
Fond de plan : PAZ 2022

Les modifications apportées au plan de zonage du PAZ de 2018:

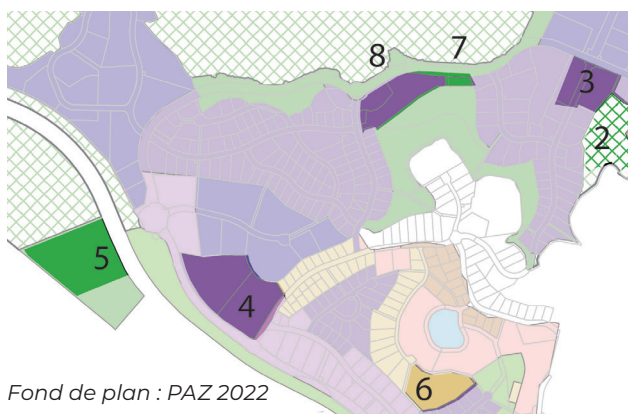
1. Elles portent essentiellement sur le changement de zonage de l'ensemble des tranches 3, 4 et 5 de la ZAC Panda. Le parcellaire, les voies de dessertes et la vocation de ce secteur ont été modifiés.

2. Le zonage ZUE prévu pour la déchetterie a été revu. Le site était fortement contraint. Par ailleurs, il aurait été mal positionné au regard des activités qui l'auraient utilisé, et des nuisances qu'il aurait pu générer pour des activités résidentielles à proximité.

Localisation des modifications 3,4,5,6, 7 et 8



Fond de plan: PAZ 2018



Fond de plan : PAZ 2022

3,4, 5 et 8: Les modifications des parcelles concernent des zones commerciales toujours en friche et dispersées. Afin d'améliorer la lisibilité de la ZAC et de garantir la cohérence des activités, leur zonage a été revu. Les sites 3, 4 et 8 ont été reclassés en ZUAa et le site 5, à proximité immédiate de la mangrove, en ZNL.

6. Afin de garantir une harmonie du quartier et au regard du site contraint notamment en matière d'accès, la parcelle initialement classée en ZUAB a été passée en ZUB, dont le règlement permet une densité moindre.

7. Afin de conserver un corridor écologique, la parcelle initialement classée en ZUAec, qui était par ailleurs difficilement constructible, a été reclassée en ZNL.

		2018	2022	DIFFERENTIEL (en ha)
ZONES NATURELLES	ZNL	284 765	323 269	3,9
	ZNP	1 382 440	1 439 886	5,7
	Total	1 667 205	1 763 155	9,6
ZONES MIXTES	ZUA	-	9 446	0,9
	ZUAB	69 866	57 939	-1,2
	Total	69 866	69 111	-0,1
ZONE RESIDENTIELLES	ZUB2	44 691	406 314	36,2
	ZUB3	16 344	16 344	0,0
	Total	61 035	422 658	36,2
ZONES ECONOMIQUES	ZUA Ea	439 976	413 695	-2,6
	ZUA Ec	168 175	86 254	-8,2
	ZUA Ei	591 893	266 323	-32,6
	Total	1 200 044	766 271	-43,4
ZONE D'EQUIPEMENT ZONE DE LOISIRS	ZUE	23 138	21 731	-0,1
	ZUL	59 233	62 239	0,3
TOTAL		3 080 521	3 103 594	2,3

Conséquences des modifications apportées au plan de zonage du PAZ de 2018:

Cette modification des zonages aura pour conséquence notable une importante diminution de la surface allouée aux activités. Ce sont essentiellement les zones industrielles qui sont concernées. En contrepartie, on soulignera l'augmentation de la surface des zones résidentielles(+36ha), mais aussi des zones naturelles (+9,6ha). La différence de surface de la ZAC entre 2018 et 2022 (+2,3ha), résulte de réajustements SIG notamment sur les limites nord de la ZAC PANDA, suite à de légers décalages entre les données de la ZAC PANDA et celles du PUD.



3.4.2. Le règlement écrit

Des modifications concernant l'ensemble des zonages:

- De manière générale, les prescriptions du CPAUPE ont été intégrées au RAZ et certaines recommandation du CRAUPE ont été ajoutées.
- Les règles concernant l'aspect extérieur des construction ont été revues, en vue de favoriser des couleurs claires (couleurs des toitures et des façades), et une harmonie de la zone.
- Les règles concernant les emplacements vélos ont été modifiées, en vue d'encourager les mobilités douces.
- Les règles concernant les clôtures ont été revues sur l'ensemble de la ZAC, en vue d'un traitement qualitatif et harmonieux sur le secteur. Elles permettront une gestion apaisée des interfaces entre espaces public et espace privés. Le doublement des clôtures par des haies endémiques participera à la fraîcheur du quartier, et à la préservation de la biodiversité.

Des modifications pour les zones résidentielles et mixtes:

Des modifications de zonage:

- Un zonage ZUA, a été ajouté pour le cœur de quartier, dont les règles se rapprochent de la centralité d'Apogoti. La hauteur maximum des constructions a été diminuée par rapport au règlement de DSM, afin d'être adaptée à la taille du quartier de la ZAC PANDA.
- Un indice "r", a été créé pour les parcelles situées sur des reliefs très contraints en ZUB2, afin de permettre des hauteur légèrement supérieure, pour rendre possible l'urbanisation de ces parcelles.

Les règles de recul des annexes et des carports ont été revues, afin de leur permettre de s'implanter avec un recul similaire à celui de la construction. Cette modification permettra un jardin plus grand en fond de parcelle. Elle a également pour objectif

de limiter l'imperméabilisation (réduire la longueur de voies d'accès potentiellement imperméabilisées).

Des dispositifs de protection solaire des façades et des ouvrants ont été ajoutés dans les règles concernant l'aspect extérieur des constructions. Cela permettra en effet de rafraîchir les lieux de vie d'une façon plus durable et moins énergivore : maximiser l'ombre, diminuer le gain thermal issu de la radiation solaire, réguler la température des bâtiments. Cela permettra ainsi de lutter à terme contre les effets d'îlot de chaleur urbain.

Des modifications concernant les zones économiques:

Les règles de hauteurs ont été revues. Elles ont été diminuées pour permettre des vues sur le grand paysage depuis les constructions résidentielles.

Pour plus de détail sur les modifications réalisées:

Les modifications réalisées dans le règlement écrit apparaissent de manière visible dans le document de projet. Le tableau de suivi des modifications permet de les justifier une à une.

4. Programme des tranches 3,4 et 5

La programmation entre 2017 et 2022 a essentiellement évolué sur les tranches 3, 4, 5.

En 2017, il était prévu sur ces tranches, la réalisation de 130 lots d'activités.

En 2022, la programmation retenue sur ces tranches est la suivante:

- 38 lots d'artisanat pour une surface parcellaire totale de 6ha 81a 03ca,
- 3 lots d'industrie pour une surface parcellaire totale de 1ha53a59ca
- 296 lots dédiés au logement pour une surface parcellaire totale de 28ha 22a 27ca,
- 3 lots dédiés à la zone centrale mixte (animée prioritairement par des commerces en rez-de-chaussé, et des logements probablement en hauteur), pour une surface parcellaire totale de 78a95ca.
- Une zone d'équipement public centrale comprenant un parc et une place publique, pour une surface totale parcellaire de 1ha 01a 41ca et un parking public pour une surface totale de 9a46ca.

Elle devrait permettre la réalisation de 433 logements.

ILOT	SHON ILOT 2017	SHON ILOT 2023
102a	9 850,00	9 850,00
102b	1 400,00	1 400,00
103	16 900,00	16 900,00
104	3 800,00	3 800,00
105a	2 600,00	2 600,00
105b	18 600,00	18 600,00
106	10 900,00	10 900,00
107	13 750,00	13 750,00
108a	4 350,00	4 350,00
108b	1 050,00	1 050,00
108c	16 050,00	16 050,00
109	15 300,00	15 300,00
110	44 800,00	44 800,00
111a	2 500,00	2 500,00
111	32 900,00	32 900,00
112	21 950,00	21 950,00
113	14 600,00	14 600,00
114	12 100,00	12 100,00
115	5 250,00	5 250,00
116	21 850,00	21 850,00
117	12 750,00	12 750,00
118	22 900,00	22 900,00
119	19 600,00	19 600,00
120	21 250,00	21 250,00
121	5 300,00	5 300,00
122	22 450,00	22 450,00
123	10 600,00	10 600,00
124	46 700,00	26 252
125	46 400,00	50 304
126	18 100,00	8 165
127	24 750,00	25 784
128	64 100,00	9 949
129	32 350,00	8 467
130	23 800,00	25 059
131	23 850,00	13 327
132	27 300,00	19 686
133	26 000,00	988
134		9 153
135		16 732
136		21 601
137		16 951
TOTAL	718 700	637 766
DIFFERENTIEL		-11,3%

Ce changement de programmation a pour conséquence une diminution globale de la SHON, à l'échelle de la ZAC sur les lots cessibles (-11%).

Pour une même taille de parcelle, la SHON des lots à vocation résidentielle est en effet moins élevée que celle des lots d'activité.



5. Programme prévisionnel des équipements publics

Equipements réalisés/financés dans le cadre de la ZAC			
Libellé	Maitre d'ouvrage	Rétrocession à	Prise en charge financière
Travaux d'infrastructures			
Echangeur PANDA	Aménageur	Province Sud	Bilan ZAC
Réservoir AEP	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Station d'épuration	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC/ ZAC DSM/Ville de Dumbéa
Travaux de viabilisation et équipements associés			
Voiries internes à la zone	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Réseaux d'assainissement pluvial et eaux usées	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Réseau AEP	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Réseau électricité	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Réseau OPT	Aménageur	OPT	Bilan ZAC
Central Téléphonique OPT	OPT	OPT	OPT
Réseau éclairage public	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Travaux MT électricité	Aménageur	ENERCAL	Bilan ZAC
Enfouissement ligne ENERCAL	Aménageur	ENERCAL	Bilan ZAC
Equipements d'accompagnement			
Promenade Littorale	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Place Urbaine Tranche 4,1	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Parc Urbain Tranche 4.1	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC
Aires de repos (4)	Aménageur	Ville de Dumbéa	Bilan ZAC

avr-22

Programme prévisionnel des équipements 2022 , SECAL

Dans le cadre de cette troisième modification, le programme prévisionnel des équipements a été revu, afin d'être mieux adapté à la nouvelle vocation de la zone.

Ainsi, par rapport à la 2ème modification:

- le quai d'apport volontaire a été supprimé
- les aires de jeux initialement prévues ont également été supprimées mais en vue de renforcer les équipements sur le cœur de quartier.
- un cœur de quartier est créé, comprenant des espaces publics qualitatifs , avec une place et un parc de plus grande ampleur, tout en étant proportionné à la dimension du quartier.

6. Impacts sur l'environnement

MISE A JOUR DE L'ETUDE D'IMPACT DE LA ZAC PANDA, BIOEKO, 2018.

Suite à la parution du code de l'environnement de la Province sud en 2009, la ZAC PANDA devait l'objet d'une mise en conformité réglementaire, au titre des articles 130-3, 233-1, 233-2, 240-3, 431-2.. Une étude d'impact a ainsi été réalisée par le bureau d'études Bioeko à l'occasion de la 2ème modification, permettant d'évaluer les impacts des aménagements de la ZAC sur le site. Elle a été mise à jour en mai 2022. Ce chapitre vise à présenter les impacts sur l'environnement de cette 3ème modification, par rapport au projet précédemment approuvé en 2018. Il s'appuie sur la caractérisation des impacts réalisée par Bioeko, en phase d'exploitation.

Incidences potentielles sur le milieu physique

Augmentation des débits en aval.

L'imperméabilisation des surfaces aménagées de la ZAC, ainsi que la modification des bassins versants n'a aucune incidence hydraulique, en termes de niveau d'eau et de vitesse d'écoulement, quelle que soit la crue, sur les enjeux en aval à proximité (mangrove, aérodrome, karting, porcherie...). Il n'est donc pas utile de créer des bassins de rétention des eaux pluviales en amont immédiat des trois exutoires du projet, usuellement mis en place pour écrêter les débits d'événements quinquennal et décennal. L'impact brut sur l'augmentation des débits induits par l'imperméabilisation des nouvelles tranches sur le milieu récepteur est considéré comme NUL. Aucune mesure n'est nécessaire pour réguler les débits.

Incidences sur l'inondabilité des parcelles

L'imperméabilisation des surfaces aménagées de la ZAC, ainsi que la modification des bassins versants aura des incidences au droit de la ZAC mais négligeable à nulle par rapport au bassin versant de la Dumbéa. L'impact brut sur l'augmentation des débits induit par l'imperméabilisation des nouvelles tranches sur le milieu récepteur est considéré comme MODERE. Des mesures réductrices sont mise en place via des bassins d'orage, des merlons et noues permettant la transparence hydraulique.

Dégradation de la qualité du milieu récepteur

La ZAC PANDA sera en système séparatif pour les réseaux. Les eaux usées seront raccordés à la STEP de Dumbéa sur mer qui sera en capacité d'accepter ces nouveaux effluents. La modification PAZ induira 3 018 EH supplémentaires liés au changement de zonage. Au niveau des eaux pluviales, le risque de la dégradation de la qualité des eaux est lié aux eaux de voiries, parkings et des eaux des lots industriels. L'impact brut sur la qualité des eaux du milieu récepteur sera FAIBLE.



**Impacts sur la biodiversité
et les milieux naturels, par
rapport 2018**

Dégradation des écosystèmes:

Les futures tranches d'aménagement ne concerneront pas de formations de type forêt sèche. L'impact brut sur cet écosystème reste INCHANGÉ par rapport à l'existant. AUCUN IMPACT de chenalisations n'est envisagé au niveau des mangroves en aval du marais à Niaoulis et des formations secondaires, les débits après urbanisation seront transparents au niveau hydraulique. Notons que la mangrove localisée en périphérie des tranches existantes continue d'avoir une pression anthropique liée aux jardins vivriers. Cet impact est d'ores et déjà identifié dans l'étude d'impact globale de 2016 induisant l'arrêté défrichement de la ZAC.

Prolifération des espèces envahissantes végétales

Le développement des espèces envahissantes de la ZAC est lié à l'ouverture des milieux et la fréquentation de ces zones. L'impact brut sur les écosystèmes est FAIBLE. La conservation des bandes littorales et l'augmentation des emprises sur la partie sud des nouvelles tranches en espaces naturelles limiteront l'effet lisière lié à l'urbanisation. En parallèle, le nouveau PAZ renforce la connexité entre ces deux milieux naturels par la création de couloirs écologiques au travers du parc urbain et des aménagements d'espaces verts des nouvelles tranches. L'impact potentiel en phase exploitation résulte de la création de nouveaux points lumineux au sein de la ZAC. Toutefois, les nouvelles zones créées seront de type résidentiel et seront pourvues de mesures spécifiques pour limiter l'impact lumineux. L'impact brut sur le dérangement de l'avifaune est FAIBLE. ».

Déplacements de la faune

Bien que l'espèce *Dryopsophus aureus* soit présente au sein de la ZAC en limite des futures tranches à aménager, le nouveau PAZ prévoit la création de nouveau point d'eau douce dans son périmètre (bassin d'orage). Cette espèce étant d'ores et déjà présente sur la ZAC devrait également coloniser les nouvelles tranches. L'impact brut est FAIBLE.

Réponse à un besoin en logements

La ZAC répond à un besoin en logements identifié ces dernières années contre la diminution des besoins en activités industrielles. Les nouvelles tranches s'accompagneront d'équipements permettant une vie de quartier de proximité tout en étant proches de l'ensemble des services qu'offre la ZAC de Dumbéa sur mer. L'impact brut est qualifié de POSITIF.

**Impacts sur le milieu humain
et qualité du site**

Incidences sur le trafic.

Bien que les usagers de la ZAC puissent travailler ou avoir un panel de services et commerces de proximité, la ZAC engendra un trafic

supplémentaire sur la VE2 notamment pour les travailleurs habitant en dehors de la ZAC ou pour les personnes souhaitant se déplacer sur la ZAC. Le maillage des nouvelles tranches a été ajusté avec les modifications de zonages et en intégrant des modes doux qualitatifs permettant une continuité avec les autres polarités du secteur (DSM et Koutio). Cette incidence est en lien avec la création de la ZAC et l'urbanisation du Grand Nouméa n'ayant qu'un seul axe majeur de desserte. En interne, le maillage est suffisamment calibré pour amortir les trafics pendulaires. L'impact brut sur le trafic est FORT à l'échelle du Grand Nouméa.

Incidences sur le paysage

Au niveau du paysage, le programme du PAZ et RAZ de 2022 intègre des aménagements paysagers au niveau des interfaces entre les zones artisanales/industrielles et habitations. Le PAZ crée ainsi de véritables zones de transitions urbaines. La trame verte et bleue est renforcée, avec la mise en place de corridor urbain permettant la liaison entre le relief (Pic aux chèvres) et la Dumbéa. L'impact brut sur le paysage est POSITIF.

Ainsi cette 3ème modification permet une meilleure prise en compte de l'environnement par rapport au projet approuvé en 2017, avec des impacts principalement faibles/modérés ou nuls sur l'environnement.



7. Compatibilité avec le PUD

Conformément à l'article 41 de la Délibération 48 CP du 10 mai 1989 modifiée, le rapport de présentation " justifie de la compatibilité des dispositions figurant dans le plan d'aménagement de zone avec celles du document d'urbanisme, s'il en existe un".

Comme le prévoit la réglementation, le règlement d'aménagement de la ZAC PANDA a vocation à se substituer au plan d'urbanisme directeur en vigueur sur la commune de Dumbéa. La compatibilité des documents réglementaires de la ZAC a néanmoins été réfléchie au regard du futur PUD de Dumbéa.

La compatibilité du projet de modification par rapport au PUD est étudiée au regard des orientations et enjeux en matière d'aménagement définis par la ville.

Les changements réalisés dans le cadre de cette modification du PAZ visent une meilleure prise en compte et protection de l'environnement, pour un quartier durable et qualitatif. Cela s'est traduit dans ce nouveau PAZ avec :

- L'ajout de lots d'habitation à proximité immédiate d'un lieu d'emploi, permettant de réduire les distances entre lieu d'emploi/lieu de vie.
- L'ajout de prescriptions visant à rendre les constructions plus économes en énergies,
- Des plantations imposées , pour ainsi limiter les effets d'îlot de chaleur et une meilleure insertion paysagère.
- Une augmentation de la surface des zones naturelles sur la ZAC.

Ces changements s'inscrivent pleinement dans l'axe d'un développement durable, et de préservation de l'identité verte sur ce secteur, que souhaite mettre en avant la ville de Dumbéa.

Enfin, l'aménagement de ce quartier a été pensé en prenant en compte le possible développement urbain dans la plaine Adam, avec le raccordement viaire entre la RT1 et VE2 voulu par la Ville. Ainsi, le tracé des voiries, mais aussi la répartition du programme avec des logements à l'Est, sont compatibles avec cette orientation.



ZAC PANDA

MODIFICATION N°3 DU PAZ - 2022