

ZAC DE KOUTIO

Modification du PAZ et du RAZ



COMPLEMENT DE L'ETUDE D'IMPACT



SUIVI DES MODIFICATIONS

CLIENT : SECAL

NOM DE L'AFFAIRE : Addendum - Etude d'impact de la ZAC de Koutio

REF BIO EKO : 2838

Date	CA	MOA	Observations/Objet	Version
02/2016	EG	DR		V0
03/2016	EG	DR		V1

AVANT-PROPOS

OBJET DE L'ETUDE

La Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du « Centre Urbain de Koutio » (CUK) s'étend sur une surface de près de 29 ha sur la commune de Dumbéa. Elle est délimitée à l'ouest par le Lycée du Grand Nouméa, au sud par le centre commercial de Kenu-In et au nord par le cours d'eau de *la Tonghoué*. La ZAC, qui marque la frontière entre les communes de Nouméa et de Dumbéa, est destinée à devenir le centre urbain du secteur de Koutio.

Les raisons à l'origine de l'opération d'aménagement du Centre Urbain de Koutio avaient été clairement définies dans les projets de création et de réalisation de la ZAC et elles sont réaffirmées en 2016.

Elles peuvent être ainsi résumées :

- ➔ répondre à la pression démographique très forte au niveau de la commune de Dumbéa et du Grand Nouméa et diminuer ainsi le développement des zones d'habitats précaires et insalubres (actions engagées en faveur de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI)) ;
- ➔ répondre au besoin grandissant du secteur tertiaire en termes de surfaces de bureaux disponibles ;
- ➔ répondre à la nécessité de création de lieux de vie, de détente et de loisirs.
- ➔ maîtriser et accompagner l'expansion urbaine de la zone en créant un centre-ville à l'échelle de la commune de Dumbéa ainsi qu'un véritable centre géographique à l'échelle du Grand Nouméa : développement cohérent avec les équipements existants (commercial de Kenu-In, lycée du Grand Nouméa, etc.) et structuration des voies de desserte.

Le présent dossier constitue un complément à l'étude d'impact (réalisée en février 2012) relative au projet de réalisation de la ZAC porté par la SECAL, concessionnaire pour le compte de la mairie de Dumbéa. Ainsi, le présent dossier portera sur les évolutions du programme modifiant certains volets de l'étude d'impact initiale.

HISTORIQUE

La ZAC de Koutio a d'ores et déjà fait l'objet de démarches de création et de réalisation intégrant les différentes évolutions de la ZAC par les autorités compétentes.

On retiendra notamment les étapes de validation suivantes :

- dossier de création de la ZAC approuvé le 26 avril 2000 par la Province Sud ;
- dossier de réalisation de la ZAC approuvé le 31 mars 2004 par la Province Sud ;
- révision n°1 en 2007 ;
- approbation par la commune par délibération n° 411/07 du 13 novembre 2007 sur la maîtrise d'ouvrage des Equipements Publics (PEP) de la ZAC incombant à la commune et engagement à assumer les conséquences financières de sa réalisation ;
- approbation par la Province Sud par délibération n° 68.2007/APS et n° 70.2007/APS du 13 décembre 2007 du dossier de réalisation modifié et du PEP ;
- approbation par la Province Sud par délibération n° 24-2011/APS du 23 juin 2011 du dossier de modification de la création de la ZAC du centre urbain de Koutio ;
- **approbation par la Province Sud par délibération n°18-2012/APS du 31 juillet 2012 du dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio** comprenant le programme des équipements publics, le Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) ainsi que les modalités prévisionnelles de financement.

Dans le cadre des ajustements du Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) et du Règlement d'Aménagement de Zone (RAZ) de la ZAC du Centre Urbain de Koutio, la SECAL, maitrise d'ouvrage déléguée de la Ville de Dumbéa, souhaite déposer un dossier complémentaire à l'étude d'impact de la ZAC qui reprend les évolutions, les modifications et les ajustements apportés au programme initial de 2012 (dossier de réalisation).

⊕ AU TITRE DES ZONES D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

D'après la délibération n°48/CP du 10 mai 1989 (modifiée par la délibération 415-92/BAPS du 1er octobre 1992), réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie, le dossier de création comprend notamment : « un rapport de présentation qui indique notamment l'objet et la justification de l'opération, comporte une description de l'état du site et de son environnement et énonce les raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur et son insertion dans le milieu naturel ou urbain, le projet a été retenu. Ce rapport comprend, s'il a lieu, une étude d'impact [...]».

Le présent dossier répondra aux exigences réglementaires de la délibération n°48/CP du 10 mai 1989. Ainsi, le dossier portera sur les ajustements jugés nécessaires du RAZ et du PAZ de 2016.

⊕ AU TITRE DU CODE DE L'ENVIRONNEMENT

De plus, le Code de l'environnement de la Province Sud précise :

- **dans son article 130-3** que toute construction soumise à Permis de Construire et dont la SHON est supérieure à 6 000 m² est soumise à étude d'impact. **Le projet qui présente une SHON 156 157m² est donc soumis à étude d'impact.**
- **dans son article 233-1** que sont soumis à autorisation les programmes ou projets de travaux situés en dehors du périmètre d'un écosystème d'intérêt patrimonial s'ils sont susceptibles d'avoir un impact environnemental significatif. **Implanté dans un environnement urbain, le projet n'est pas concerné par cet article.**

Ce dossier répondra donc à l'article 130-3 du Code de l'environnement de la Province Sud.

LE CONTENU DE L'ETUDE D'IMPACT

L'article 3 de l'arrêté n°2002-1569/NGC (et 1567/GNC) du 11 juin 2002 relatif aux études et notices d'impact préalables à la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages prévues dans la loi de pays n°2001-017 du 11 janvier 2002, prévoit que le contenu de **l'étude d'impact** présente :

1. un résumé non-technique afin de faciliter la prise de connaissance par le public ;
2. une analyse de l'état initial du site et de son environnement, portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages ;
3. une analyse des effets sur l'environnement, et en particulier sur les sites et paysages, la faune et la flore, les milieux naturels et les équilibres biologiques et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruit, vibrations, odeurs, émissions lumineuses), ou sur l'hygiène et la salubrité publique ;
4. les raisons pour lesquelles, notamment du point de vue des préoccupations environnementales, parmi les options envisagées, le projet présenté a été retenu ;
5. les mesures envisagées par le maître d'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement, ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes ;
6. une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation.

Cependant, la présente étude portant sur la révision du projet de la ZAC de Koutio, le dossier veillera principalement à :

1. s'assurer que les objectifs fixés en phase de réalisation de la ZAC ont bien été intégrés par la maîtrise d'œuvre.
2. présenter les choix techniques qui ont permis le respect des exigences énoncées.

De manière à permettre une meilleure compréhension du contenu réglementaire le tableau ci-dessous présente le contenu imposé par la réglementation et le contenu proposé de la présente étude. Ce tableau montre bien que le présent dossier correspond aux attentes réglementaires.

Article 130-4 du code de l'Environnement de la Province Sud	Contenu & organisation de la présente étude d'impact
Une analyse de l'état initial du site et de son environnement , portant notamment sur les richesses naturelles et les espaces naturels, agricoles, forestiers, maritimes ou de loisirs, affectés par les aménagements ou ouvrages	Chapitre II - Rappel des enjeux et objectifs
Une analyse des effets directs et indirects, temporaires et permanents du projet sur l'environnement , et en particulier sur la faune et la flore, les sites et paysages, le sol, l'eau, l'air, le climat, les milieux naturels et les équilibres biologiques, sur la protection des biens et du patrimoine culturel et, le cas échéant, sur la commodité du voisinage (bruits, vibrations, odeurs, émissions lumineuses, poussières) ou sur l'hygiène, la santé, la sécurité et la salubrité publiques	Chapitre III - Analyse des impacts et mesures sur l'environnement 1- En phase travaux 2- En phase exploitation
Les raisons pour lesquelles , notamment du point de vue des préoccupations d'environnement, parmi les partis envisagés qui font l'objet d'une description, le projet présenté a été retenu .	Chapitre I- Présentation du nouveau programme et justification vis-à-vis des préoccupations environnementales 1- La localisation du périmètre d'étude 2- Les acteurs du projet 3- Le nouveau programme et sa justification 4- Comparaison des programmes
Les mesures envisagées par le maître de l'ouvrage ou le pétitionnaire pour supprimer, réduire et, si possible, compenser les conséquences dommageables du projet sur l'environnement , ainsi que l'estimation des dépenses correspondantes	Chapitre IV – Mesures complémentaires du au nouveau programme 1- En phase travaux 2- En phase exploitation 3- Estimation des dépenses
Une analyse des méthodes utilisées pour évaluer les effets du projet sur l'environnement mentionnant les difficultés éventuelles de nature technique ou scientifique rencontrées pour établir cette évaluation	Sans objet
Afin de faciliter la prise de connaissance par le public des informations contenues dans l'étude, celle-ci fait l'objet d'un résumé non technique .	Résumé non technique

SOMMAIRE

CHAPITRE I – PRESENTATION DES AJUSTEMENTS DU PROGRAMME ET JUSTIFICATION VIS-A-VIS DES PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES 9

1	LOCALISATION & PERIMETRE D'ETUDE	10
2	LES ACTEURS DU PROJET	10
3	PRESENTATION DU PROGRAMME DE 2016	11
3.1	LE PROGRAMME DE 2016	12
3.1.1	Le programme de construction	12
3.1.2	Le PAZ de 2016	13
3.2	PRESENTATIONS DES GRANDS AJUSTEMENTS DU NOUVEAU PROGRAMME	14
3.2.1	Le développement de la mixité urbaine	15
3.2.2	Le découpage foncier	16
3.2.3	La modification du modèle architectural	17
3.2.4	Les infrastructures et la voirie et réseaux divers	17
3.2.5	Les ajustements au niveau des équipements	19
3.2.6	Le volet développement durable	20
3.2.7	Le développement des modes doux	23
3.3	COMPARAISON ENTRE LE PROGRAMME DE 2012 ET DE 2016	24
3.3.1	Les ajustements du zonage	24
3.3.2	Les grandes modifications du RAZ	26

CHAPITRE II - RAPPEL DES ENJEUX ET OBJECTIFS 29

1	LE MILIEU PHYSIQUE	30
1.1	LA TOPOGRAPHIE	30
1.1.1	Les enjeux	30
1.1.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	30
1.2	L'HYDROLOGIE	31
1.2.1	Les enjeux	31
1.2.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	31

2	LE MILIEU NATUREL	32
2.1	LES FORMATIONS VEGETALES ET LES HABITATS	32
2.1.1	Les enjeux	32
2.1.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	32
3	LE MILIEU HUMAIN	32
3.1	LE BASSIN DE POPULATION	32
3.1.1	Les enjeux	32
3.1.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	33
3.2	L'OCCUPATION DES SOLS	33
3.2.1	Les enjeux	33
3.2.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	34
3.3	LES HABITATS PRECAIRES ET INSALUBRES	34
3.3.1	Les enjeux	34
3.3.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	35
3.4	LES SERVITUDES	35
3.4.1	Les enjeux	35
3.4.2	Les objectifs lies aux ajustements du programme	36
3.5	LES RESEAUX	36
3.5.1	Les enjeux	36
3.5.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	36
3.6	LA DESSERTTE	37
3.6.1	Les enjeux	37
3.6.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	37
3.7	LE PAYSAGE	37
3.7.1	Les enjeux	37
3.7.2	Les objectifs suite aux ajustements du programme	38

CHAPITRE III - ANALYSE DES EFFETS DU PROJET SUR L'ENVIRONNEMENT ET CES MESURES 39

1	LES IMPACTS EN PHASE TRAVAUX	41
2	LES IMPACTS EN PHASE EXPLOITATION	51

CHAPITRE IV – MESURES COMPLEMENTAIRES DU AU NOUVEAU PROGRAMME

61

1	LES MESURES EN PHASE TRAVAUX	63
2	LES MESURES EN PHASE EXPLOITATION	69
3	ESTIMATIONS DES DEPENSES	75

TABLE DES ILLUSTRATIONS

LES FIGURES

Figure 1 : Plan de situation.....	10
Figure 2: PAZ du nouveau programme 2016.....	13
Figure 3 : Ajustements au niveau du découpage foncier.....	16
Figure 4 :Parc de stationnement projeté au sein du parc de la Tonghoué.....	18
Figure 5 : Schéma d'aménagement du Croissant vert (2013/2014).....	20
Figure 6 : Plan des aménagements projetées au sein de la Plaine de la Tonghoué.....	21
Figure 7 : Vue aérienne du parking solaire photovoltaïque.....	22
Figure 8 : PAZ DE 2012.....	25
Figure 9 : Nouveau PAZ 2016.....	25
Figure 10 : Les enjeux au niveau du milieu physique.....	30
Figure 11 : Bassin de population au droit de la ZC CUK.....	32
Figure 12 : Occupation du sol aux abords de la ZAC.....	34
Figure 13 : Extrait du Plan de Servitudes Aéronautiques.....	35
Figure 14 : CUK : schéma de composition – fonctions urbaines et hiérarchie des voies août 2010.....	57
Figure 15 : hiérarchisation du réseau viaire existant et projeté (sur base carte de localisation étude d'impact) août 2010.....	57
Figure 16 : plaine de la Tonghoué partie amont.....	73
Figure 17 plaine de la Tonghoué partie avale.....	73
Figure 18 : plaine de la Tonghoué - vue arienne 3D.....	74

Tableau 1 : Répartition des constructions par lots au sein de la ZAC.....	12
Tableau 2 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement pour les véhicules motorisés (Dispositions générales).....	26
Tableau 3 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement pour les véhicules deux roues non motorisés et locaux poussettes (Dispositions générales)	27
Tableau 4 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement (zUAC)	27
Tableau 5 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement (zUAC)	27
Tableau 6 :Recensement de la population entre 2004 et 2014.....	33
Tableau 7 : Trafic au droit de la zone de projet	37

Chapitre I – Présentation des ajustements du programme et justification vis-à-vis des préoccupations environnementales

1 LOCALISATION & PÉRIMÈTRE D'ÉTUDE

La zone de projet s'étend sur près de 29 ha sur la commune de Dumbéa au sein du quartier du Cœur de ville, qui marque la frontière avec la commune de Nouméa.

Les quartiers limitrophes de la ZAC du Centre Urbain de Koutio sont :

- ❖ Rivière Salée au sud ;
- ❖ Koutio au nord ;
- ❖ Auteuil et Saint Quentin à l'est ;
- ❖ Yahoué au nord-est.

Plus précisément, la ZAC est délimitée par le cours d'eau de *la Tonghoué* qui longe son périmètre au nord, par la voie express et le lycée du Grand Nouméa à l'ouest, la RT1 et le centre commercial de Kenu In au sud et enfin le quartier de Saint Quentin à l'est.

2 LES ACTEURS DU PROJET

Le concédant

La Mairie de Dumbéa

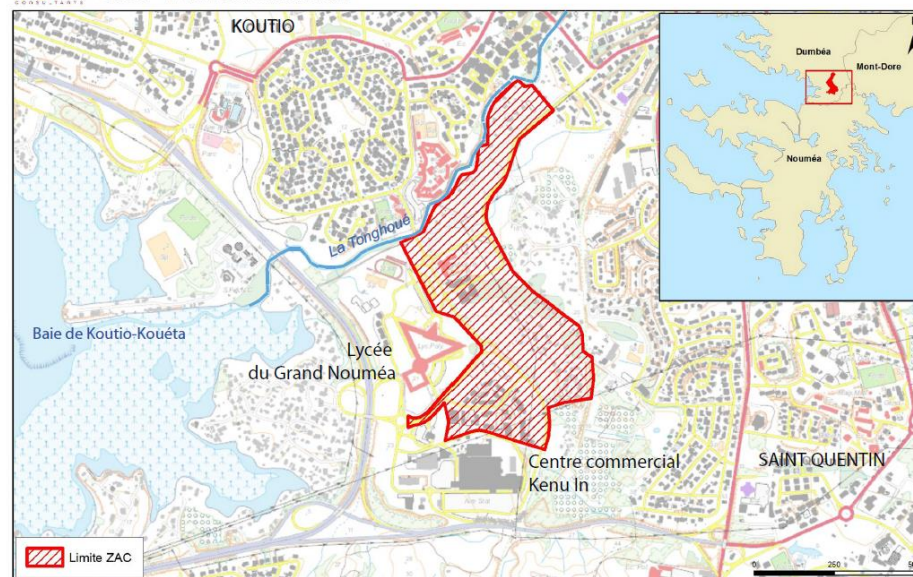
Le concessionnaire

SECAL

Les investisseurs

SECAL
Mairie de Dumbéa
Promoteurs
Investisseurs privés
Opérateurs sociaux

2838 - Plan de situation



Source : Géorep - Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

Figure 1 : Plan de situation

3 PRESENTATION DU PROGRAMME DE 2016

[Extrait – rapport de présentation du dossier de modification de la ZAC 2016]

La cohérence du projet de révision du dossier de réalisation de la ZAC du Centre Urbain de Koutio dans le contexte d'Agglomération est clairement posée en termes de développement démographique et économique au travers de :

- une croissance du Grand Nouméa de 50.000 habitants entre 2004 et 2020 dans laquelle Dumbéa prendra largement sa part (24.103 hab. en 2009 – soit 14.7% de l'Agglomération (163 723 hab. en 2009) puis de 40.000 à 50.000 hab. prévus à l'horizon 2026 – soit 22% de la population prévue à cette échéance pour l'Agglomération) grâce aux développements coordonnés des ZAC Dumbéa sur Mer et Panda d'une part, qui en assureront la plus grande partie (plus de 6.000 logements sur les deux sites à terme), et au Centre Urbain de Koutio qui vient à point pour structurer le territoire communal sur un Pôle central solidement composé. Le centre urbain de Koutio pourra compter pour sa part 1.000 à 1.200 logements (comme le précisait le dossier de création) à terme et l'ensemble des commerces et services de proximité qui leur seront indispensables,
- la structuration de cette opération, déjà solidement épaulée par le voisinage du lycée d'Agglomération, du centre commercial de Kenu In, et de très nombreux équipements publics en proximité (annexe Mairie, centre aquatique, salle omnisports, collège, etc.), sera d'autant plus justifiée qu'elle constituera le centre-ville référent d'un bassin économique que viendront renforcer plusieurs centaines de lots destinés aux entreprises sur la ZAC Panda. C'est ce qui motive la part du Centre Urbain qui sera consacré à l'accueil de services, d'activités tertiaires (dont plusieurs sièges sociaux déjà identifiés SEM AGGLO / SECAL / ARBE / CSB), mais aussi d'équipements culturels et de loisirs attractifs qui font encore clairement défaut au territoire communal pour une ville appelée à connaître pareille croissance.

La révision du dossier de réalisation de la ZAC du Centre Urbain de Koutio s'inscrit donc en pleine compatibilité avec les thématiques fondatrices du Projet de Ville Durable qui guident la révision en cours du PUD communal : ville en croissance, ville environnementale, ville de liens, ville accessible.

- **Ville en croissance**...en optimisant la gestion de l'espace urbanisé de la ZAC ;
- **Ville environnementale**...en couplant activement les techniques naturelles de noues paysagères aux réseaux plus classiquement enterrés par exemple, et en déclinant un volet de plantations et de verdissement très fort et très structurant sur l'ensemble des espaces publics de la deuxième partie opérationnelle du site ;
- **Ville de liens**...en ménageant de nombreuses porosités et continuités urbaines dans le schéma de recomposition de la ZAC : le nouveau projet de Centre Urbain de Koutio crée à ce titre des possibilités de liens objectifs avec les « grands » et « petits » périmètres des sites entourant la ZAC – continuités viaires, perspectives visuelles, liens programmatiques de service et d'animation urbaine ;
- **Ville accessible**...en s'inscrivant ainsi pleinement dans son contexte, dont les logiques fonctionnelles et la hiérarchisation ont clairement été posées, dès 2010, et qui seront gérées, sous le contrôle de la Collectivité, tout au long du processus d'urbanisation de la ZAC, en cohérence avec le PUD qui intégrera les Schémas d'Organisation d'Ensemble des secteurs voisins (FSH / site SCI Koutio / site Entre-Deux-Mers / site Kenu In), la ZAC du CUK apparaît bien comme le Pôle de référence autour duquel vont se réorganiser, à terme, plus de 300ha de sites mutables. Et cela se fera dans une démarche orchestrée, pragmatique, et transparente qui servira de cadre logique à tout cet espace-clé de l'Agglomération et dont la nouvelle vitrine d'attractivité et d'accès principal sera clairement la VE1 restructurée à terme.

3.1 LE PROGRAMME DE 2016

Le périmètre de la ZAC du Centre Urbain de Koutio a été intégré dans le PUD¹ de la commune de Dumbéa (approuvé le 16 novembre 2012 par la délibération n°2012/436) et classé en zone à vocation de centre urbain résidentiel et de services (UZ) comprenant les deux sous-secteurs suivants :

- **la zone zUAC, dans la partie sud de la ZAC** correspondant à une zone urbaine dense mêlant de l'habitat collectif, des commerces, des services, des bureaux et autres équipements publics ;
- **la zone urbaine zULC, dans la partie nord de la ZAC** qui se définit comme une zone urbaine de loisirs comprenant des aménagements publics à usage de détente et de loisirs, sportif ou culturel ainsi que des équipements pouvant être nécessaires au fonctionnement de cet aménagement.

Comme le prévoit la réglementation, les documents applicables au sein de la ZAC sont le règlement (RAZ) et le plan d'aménagement de la zone (PAZ). Rappelons que ces derniers ont été modifiés en juillet 2012 et approuvés par la délibération n°18-2012/APS du 31 juillet 2012.

Les documents règlementaires révisés de 2016 sont présentés dans les paragraphes suivants.

¹ Plan d'Urbanisme Directeur

3.1.1 LE PROGRAMME DE CONSTRUCTION

La ZAC comprend l'aménagement et la commercialisation de 22 lots représentant une SHON constructible maximale totale de 156 157m².

Le tableau suivant fait état des constructions et des surfaces maximales autorisées pour chacun des lots de la ZAC du programme modifié :

	SHON en m ²	Lots	Etat/projet
zULC	100	J2	Plaine de la Tonghoué Non aménagée
	2 000	J1	Plaine de la Tonghoué Non aménagée
zUAC	3 000	B1	Bureaux Sem AGGLO
	2000	B2	Propriété publique et privée de la ville
	2 000	B3	médiathèque
	3 500	B5a/B5b	Logements /activités FSH
	7 000	B4	Ecole maternelle
	40 000	ND	
	135 000	ND	
	3 900	A1.1	Bureaux et entreprise ARBE
	2 000	B10 N	Bureaux SECAL
	3 500	B10S	Bureaux CSB
	4 500	B11	Logements FSH
	3 150	B12,0	Centre médical
	2 350	B12,1	Logements SEM AGGLO
	2 000	B12,2 O	Logements
	3 500	B12,2 E	Logements
	8 400	A6	Bureaux, commerces et logements
	6 120	A7	Logements /activités
4 000	A9	Logements /activités	
20	ENERCAL	Poste de transformation	
100	OPT(A6)	Centrale OPT	

*ND : non défini

Tableau 1 : Répartition des constructions par lots au sein de la ZAC

Les programmes déjà bâtis ou en cours de construction sur la ZAC représentent aujourd'hui presque 60.000m² de SHON, soit au final plus de 150.000m² SHON qui seront bâtis sur le CUK.

Les espaces restant à viabiliser, aménager et à construire représentent plus de 93.000m² de SHON. A termes, la ZAC du Centre Urbain de Koutio représentera :

- plus de 1.000 logements à terme, de tous types et statuts ;
- plus de 60.000 m² de SHON d'activités, de services, de commerces et d'équipements privés de toute nature ;
- plus de 11.000m² de SHON d'équipements publics.

Pour ce qui est de l'équilibre des fonctions urbaines, cela représente un volume construit (m² /SHON) réparti entre :

- 48,25% pour l'activité, les commerces et les équipements
- 51,75% d'habitats

Ces ratios prouvent une très grande mixité.

Le nouveau PAZ présente une particularité avec deux grands lots implantés en zone zUAC et non identifiés. Ce type de zonage permet d'avoir une plus grande flexibilité du programme foncier notamment au niveau de l'emprise de la voirie. Ainsi, les projets futurs seront contraints par le RAZ (règlement d'aménagement de zone) et non par une emprise foncière (délimitation de lot).

3.1.2 LE PAZ DE 2016

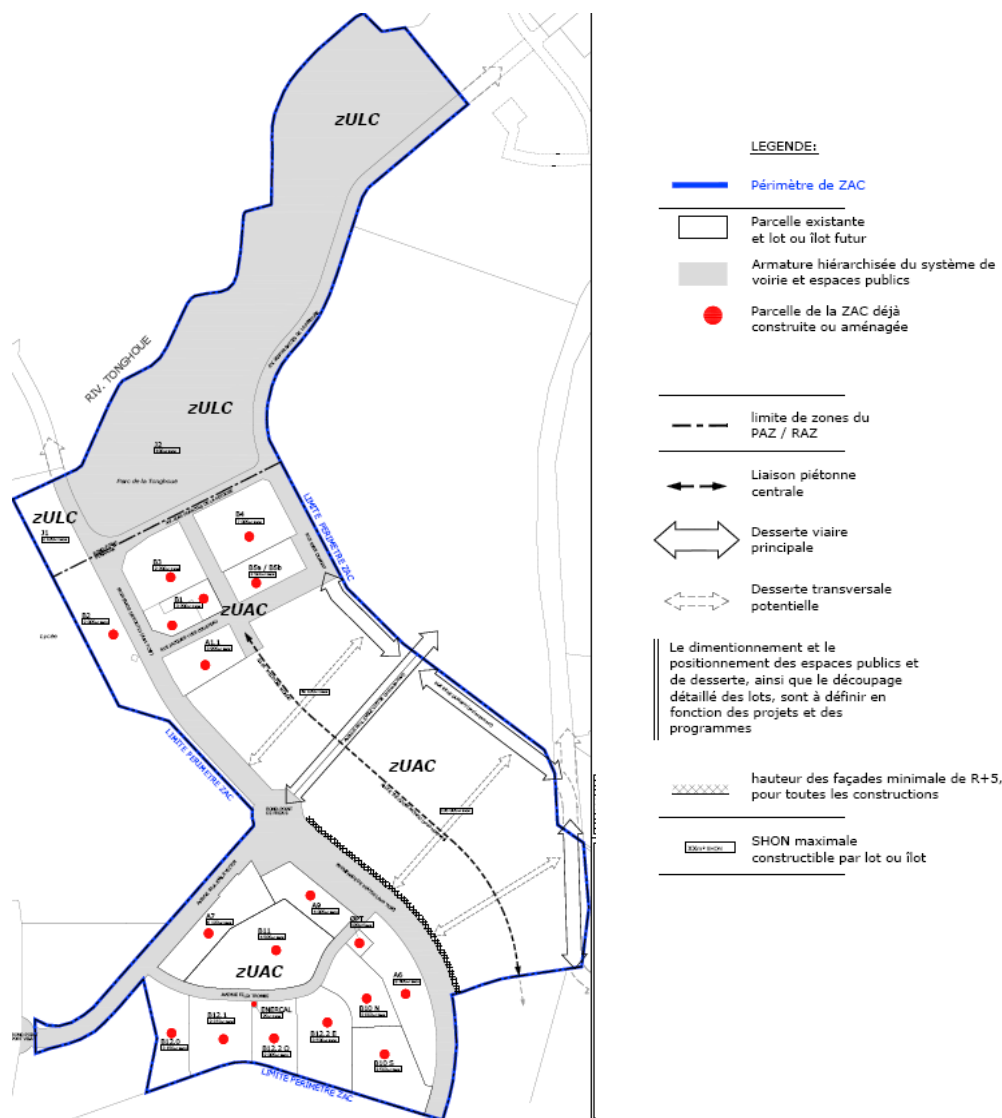


Figure 2: PAZ du nouveau programme 2016

Source : BABYLONS / AA Groupe et ETEC

3.2 PRESENTATION DES GRANDS AJUSTEMENTS DU NOUVEAU PROGRAMME

[Extrait – rapport de présentation du dossier de modification de la ZAC 2016]

Les premières phases de constructions et d'aménagements se sont succédées depuis maintenant presque une décennie. Se pose aujourd'hui la question de l'urbanisation des secteurs centraux de la ZAC du CUK. Des programmes désirent désormais s'installer au cœur sur le Centre urbain et profiter de ses aménités nouvelles : cinéma, sièges sociaux, équipements publics, logements modernes.

Le PAZ et le RAZ associé aujourd'hui en vigueur sont majoritairement destinés au logement avec des formes urbaines très réglementées (front urbain, hauteur, emprise imposée des constructions...). Les prochains programmes qui vont se construire sont davantage tournés vers une mixité des fonctions urbaines plutôt qu'une dominante « logement ».

La ville de Dumbéa a connu, et continue de connaître, des bouleversements liés à son explosion démographique et aux changements qui l'accompagnent (évolution de la structuration de la population, hausse des besoins...). Toutefois, la commune a judicieusement choisi de se saisir de l'opportunité de la croissance pour l'organiser, la maîtriser, la canaliser et non la subir. L'objectif pour la Ville est donc de se redessiner, de se repositionner à sa juste place dans l'Agglomération et d'offrir un cadre de vie, des équipements, des services, des logements diversifiés, ainsi qu'un tissu économique et des emplois...à sa population d'aujourd'hui et de demain.

La ZAC du Centre Urbain de KOUTIO s'inscrit dans un secteur en profonde mutation depuis maintenant plus d'une décennie. La réalisation de la ZAC a pour but de constituer le futur cœur urbain de ce secteur. Cette démarche s'accompagne, simultanément, d'une incitation active de la Commune à une réflexion simultanée des propriétaires et des opérateurs intéressés au développement de la périphérie du futur Centre Urbain et à une mise en œuvre de

projets cohérents avec celui du CUK, à l'échelle du grand site, sur près de 300ha (cf. schéma général de composition en face et directives de composition aux « grands voisins de la ZAC »).

Après une première phase « pionnière » de mise en œuvre et de construction d'équipements publics et de plusieurs bâtiments tertiaires et d'habitation, comme en 2012 déjà, l'utilité d'une restructuration des principes d'aménagement généraux et d'une simplification du cadre réglementaire de la ZAC du Centre urbain de Koutio est apparue clairement pour :

- **Accroître, encore davantage, la mixité de la programmation urbaine** (inhérente à tout centre urbain). Pour cela, un assouplissement des règles d'implantation doit permettre à des programmations autre que logement de venir s'implanter sur le CUK ;
- **Permettre la mutualisation du stationnement** (tout en réduisant les charges sur les opérations), entre les différents programmes de la ZAC qui pourront ainsi « partager » des espaces de stationnement tout au long de la journée et de la semaine ;
- **Permettre la réalisation de nouveaux équipements publics**, et notamment la valorisation des rives de la rivière et création du parc de la Tonghoué dans le Croissant Vert de Dumbéa ;
- **Intégrer au mieux l'arrivée prochaine du Néobus**. En effet, il est également important de signaler que la Promenade de Koutio actuelle accueillera à terme, le futur TCSP (Transport en Commun en Site Propre) qui est appelé à relier dans un premier temps le cœur de Nouméa au Centre Urbain de Koutio et aux ZAC de Dumbéa Sur Mer et de Panda, et plus tard à Païta. Ce TCSP comportera une branche qui desservira St Quentin (Est de la ZAC) et la Commune du Mont-Dore. Cet axe-maître, le long duquel seront implantés les équipements majeurs de l'Agglomération et ses futurs grands pôles d'activité, jouera inévitablement un rôle majeur dans l'identification et la notoriété du Centre urbain de Koutio, nouveau centre-ville d'une commune dont la population va être amenée à doubler, rappelons-le, dans les vingt prochaines années.

C'est donc dans un contexte que s'inscrivent ce dossier de réalisation de ZAC modifié et le projet d'aménagement qu'il confirme.



ZA
AF

SCHEMA D'ORGANISATION D'ENSEMBLE DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO ET
DES SECTEURS ALENTOURS – JANVIER 2015. Document Babylone Avenue

3.2.1 LE DEVELOPPEMENT DE LA MIXITE URBAINE

La ZAC qui est aujourd'hui urbanisée sur 61 645 m² de sa surface, tend à se développer essentiellement vers le secteur tertiaire en accueillant notamment des sièges sociaux d'entreprises et de bailleurs sociaux (dont la SECAL), ainsi que des pôles administratifs et de services publics (SMTU², ENERCAL, CDE, SIGN³). Le développement de nombreuses zones de commerces en périphérie de la ZAC participe à cette évolution de la ZAC vers le secteur tertiaire. Ainsi, au sein de la ZAC se côtoient majoritairement des zones d'habitats collectifs et des immeubles de bureaux et commerces.

Si cette mixité des fonctions urbaines est bien affirmée au travers du PUD de la commune (Cf. réglementation de la zUAC citée au paragraphe 3.1), il est apparu nécessaire de redéfinir cette orientation au niveau du RAZ et du PAZ de la ZAC du Centre Urbain de Koutio dont la dernière modification (délibération n°18-2012/APS du 31 juillet 2012) est antérieure au PUD approuvé de la commune (délibération n°2012/436 du 16 novembre 2012).

Ainsi, les ajustements apportés dans le nouveau programme sont notamment la redéfinition du caractère de la zone zUAC. Il est ainsi précisé dans le RAZ : « L'objectif est de constituer un véritable centre-ville sur le secteur de Koutio avec **une mixité tertiaire/habitat collectif** dans un bâti dense [...] ». Notons que le programme de 2012 prévoyait une occupation à dominante d'habitat collectif.

² Syndicat Mixte des Transports Urbains du Grand Nouméa

³ Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa

3.2.2 LE DECOUPAGE FONCIER

Pour rappel, le foncier de la ZAC appartient à la commune qui le rétrocède à la SECAL dans le cadre de la concession, en fonction de l'avancement des projets.

Ainsi, depuis 2012 le secteur sud-ouest a été rétrocédé à la commune pour la partie voirie et parkings.

La majorité des lots sont aujourd'hui vendus ou bien en cours de compromis de vente. Une zone d'une surface de 2ha 55a 1ca située au sud-est de la ZAC reste encore à commercialiser.

Les emprises totales de la ZAC restent inchangées par rapport au projet initial. Toutefois, le programme de 2016 prévoit des modifications ponctuelles sur le découpage foncier de la ZAC afin de répondre à l'évolution de la ZAC qui tend à se développer vers le secteur tertiaire.

Le découpage foncier initial de la ZAC prévoyait des lots de taille moyenne (entre 40 et 60 ares) ne correspondant forcément aux attentes des acquéreurs. Certains projets, en raison de leur ampleur, nécessitaient des superficies plus importantes que celles envisagées en 2012.

C'est le cas notamment des projets d'implantation du siège social de la CAFAT et du multiplexe.

Notons que les grandes modifications du foncier résident dans la création de 2 grands lots en zone zUAC permettant la construction de plusieurs bâtis composés à la fois d'habitats, de commerces et

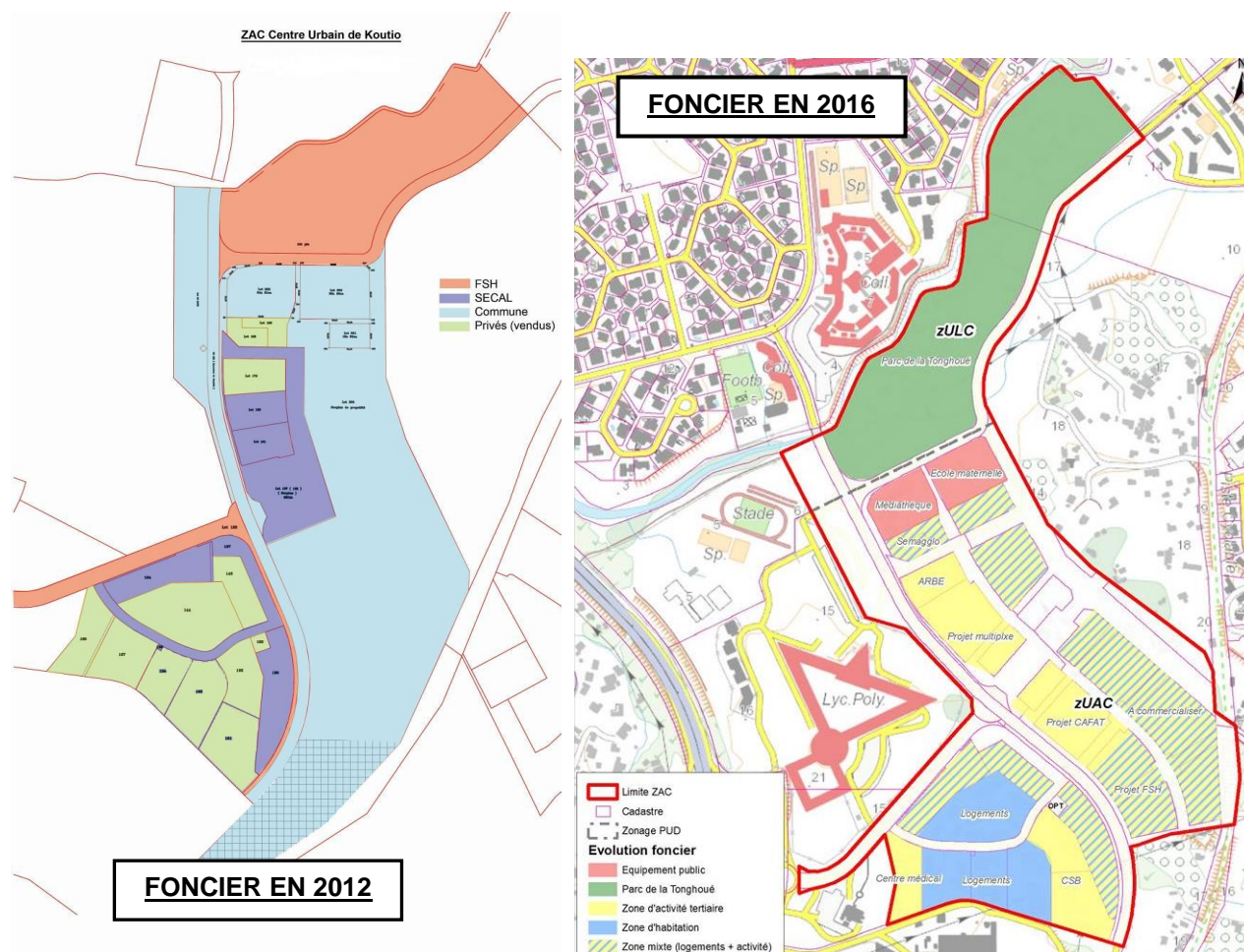


Figure 3 : Ajustements au niveau du découpage foncier

3.2.3 LA MODIFICATION DU MODELE ARCHITECTURAL

Les dispositions graphiques du PAZ de 2012 prévoyaient un certain nombre de contraintes techniques dans l'objectif de créer un ensemble architectural cohérent au niveau de la ZAC : forme architecturale en « U », retraits d'implantation, hauteur minimale des façades, etc.

Cependant, des assouplissements de ces dispositions sont projetés dans le programme de 2016 afin de résoudre les problématiques rencontrées lors de la conception des futurs aménagements.

En effet, le modèle architectural en « U » semble inadapté aux immeubles de bureaux qui tendent majoritairement à se développer sur la ZAC. Il s'avère que cette forme en « U » limite l'emprise au sol des bâtiments et augmente de fait la hauteur de ces derniers pour atteindre les superficies souhaitées. Ainsi, ce modèle architectural engendrerait le développement d'une urbanisation dite verticale.

Or, les enjeux environnementaux présents au sein de la ZAC semblent incompatibles avec cette évolution du modèle urbain en raison :

- de la présence d'une servitude aéronautique de dégagement de l'aérodrome de Magenta qui limite la hauteur des constructions au sein du périmètre de la ZAC (celle-ci sera traitée plus précisément au Chapitre II paragraphe 3.4) ;
- du paysage urbain existant (incohérence avec le bâti existant).

Il est donc apparu nécessaire d'assouplir ces dispositions en supprimant le modèle architectural en forme de « U » dans la partie centrale de la ZAC et en redéfinissant les hauteurs minimales et maximales des bâtiments.

Ces ajustements permettront ainsi, de ne pas nuire pas au projet urbain de la ZAC préalablement défini.

3.2.4 LES INFRASTRUCTURES ET LA VOIRIE ET RESEAUX DIVERS

Le nouveau programme renforce les aménagements prévus dans le programme de 2012, soit :

- l'intégration des réseaux Eaux Pluviales comprenant notamment les réseaux en amont de Palmiers III et d'une partie des Collines d' Auteuil ;
- les terrassements pour le recalibrage des lits majeur et mineur de la Tonghoué (7 Ha) ;
- la mise en souterrain du Réseau d'alimentation Haute-Tension 33KW ;
- les postes transformateurs pour toute la zone ;
- le central téléphonique sur une portion du lot A6 ;
- les voiries et réseaux divers d'alimentation et de distribution pour la viabilisation des lots de la ZAC ;
- la mise à disposition du foncier nécessaire au passage du Transport en Commun en Site Propre (Néobus) sur la Promenade de Koutio.

Le cas particulier du parc de stationnement de la ZAC

Le nouveau programme de 2016 prévoit une révision des ratios de stationnement afin de répondre aux besoins des activités et équipements réalisés ou bien projetés sur le périmètre de la ZAC. Ainsi, il est prévu de réaliser près de 470 places de stationnement dont 208 au sein de la zone zUAC et 262 au sein de la zone zULC au niveau du parc de *la Tonghoué*.

Ces ajustements visent à répondre aux tendances évolutives et aux besoins exprimés sur le périmètre de la ZAC, à savoir :

- le projet du multiplexe ;
- la nécessité d'avoir une place visiteur sur voirie et non dans parking privé souterrain.

La révision des ratios de places de stationnement portée par le nouveau programme s'est faite dans le souci de mutualiser les places de stationnement des équipements culturels (multiplexe) avec celles des activités tertiaires et commerciales. Ainsi, d'une façon générale, les ratios de stationnements sont revus à la baisse sur l'ensemble de la ZAC.

Outre les modifications apportées précédemment, deux points forts de cette partie du programme sont créés :

➔ le parking de *la Tonghoué* :

Ce parking n'était pas prévu au PAZ de 2012. Cette infrastructure devrait comprendre environ 262 places nécessaires au fonctionnement de la ZAC et des besoins des activités économiques revues dans le programme. Celui-ci, encore au stade projet, est une cible essentielle du développement durable de la ZAC. Il sera conforme au règlement de 2012 (article 12 de la zone zULC, restant inchangé en 2016) sur l'aspect des traitements de surfaces en revêtement non imperméabilisé. Enfin, en matière d'assainissement, cette infrastructure sera dotée d'un système des eaux de ruissellement en vue de traiter les éléments polluants susceptibles d'être accidentellement répandus (séparateur hydrocarbures).

➔ le parking provisoire du Multiplexe :

Il est envisagé pendant la montée en puissance de la ZAC la création de 155 places environs pour les besoins du multiplexe. Il s'agit d'un équipement provisoire nécessaire le temps de la réalisation de la ZAC.

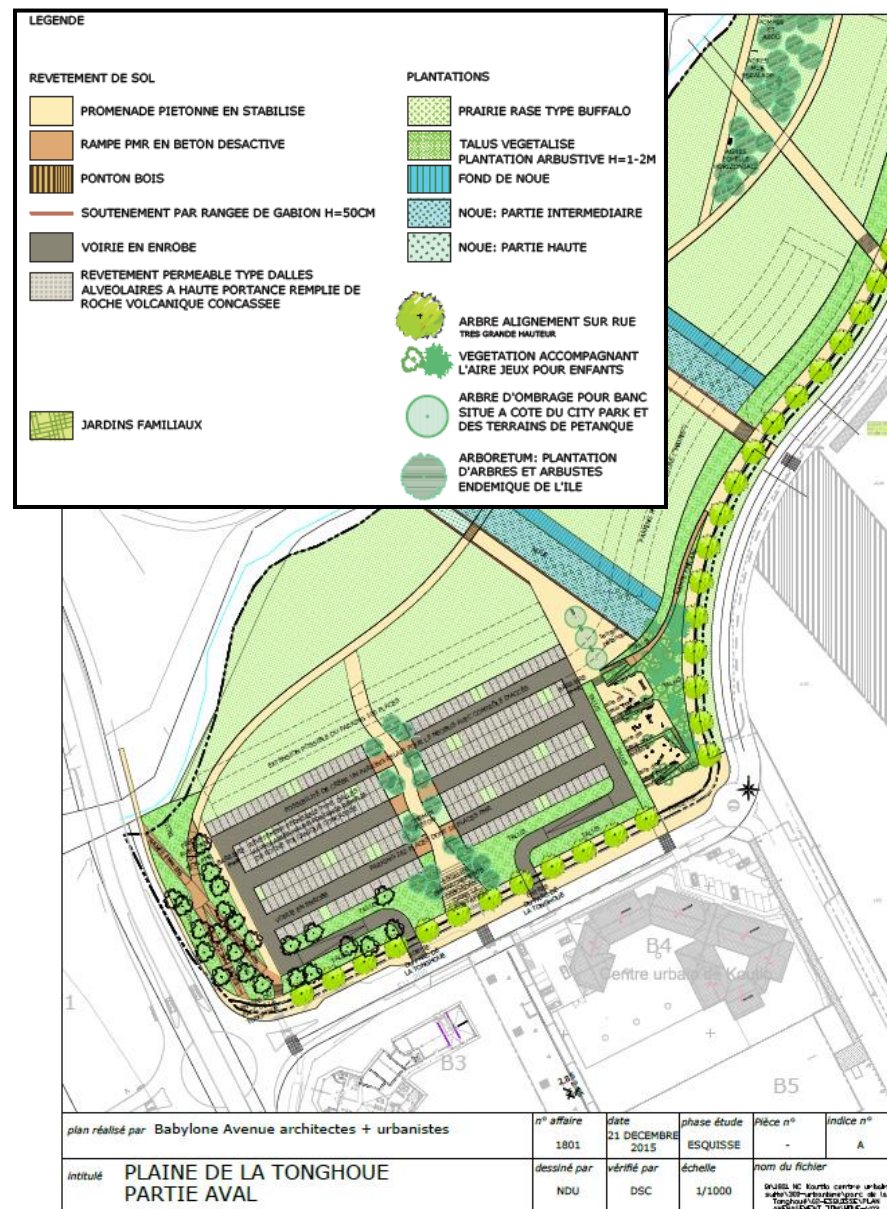


Figure 4 : Parc de stationnement projeté au sein du parc de *la Tonghoué*

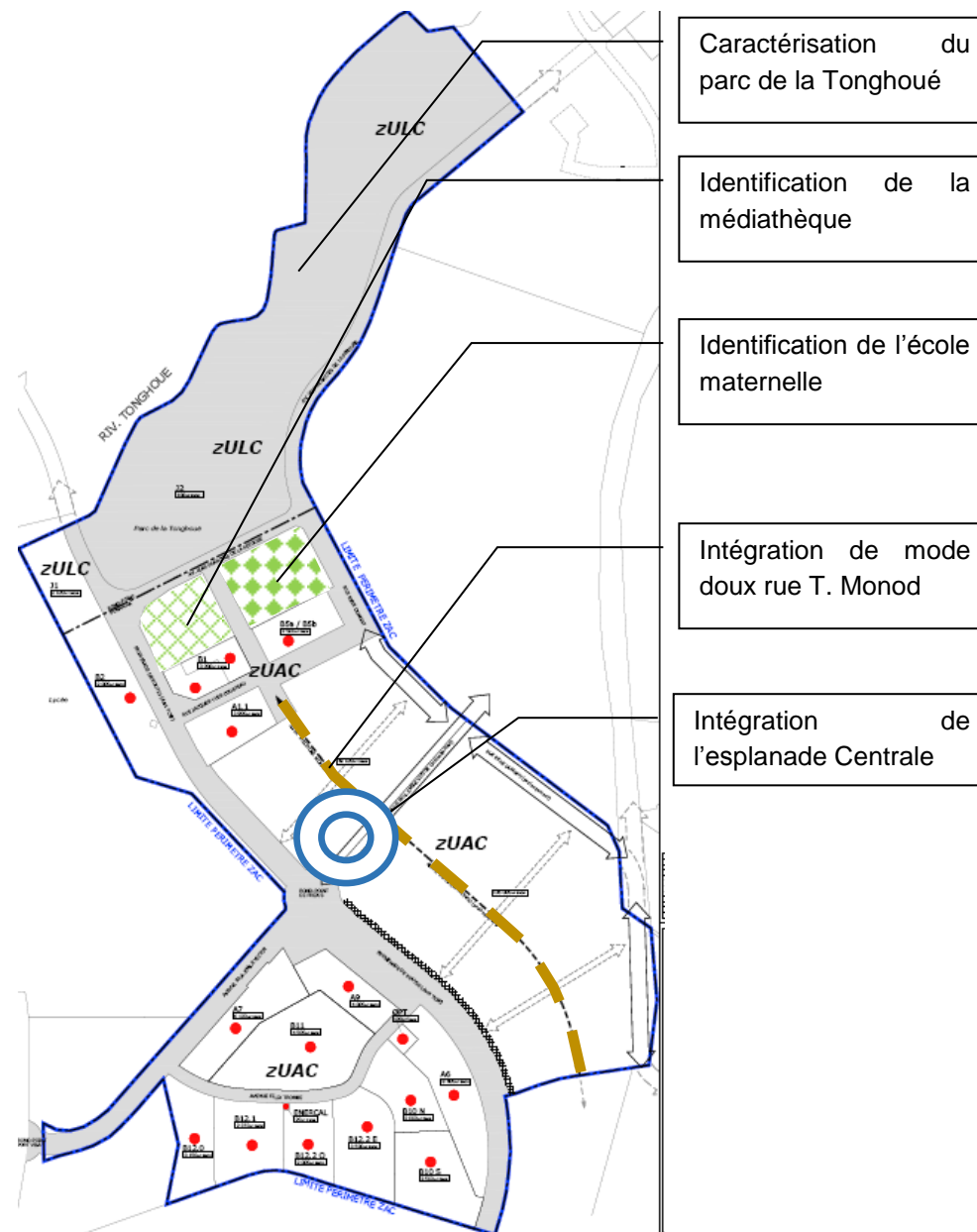
Source : Plaine de la Tonghoué – phase Esquisse déc. 2015

3.2.5 LES AJUSTEMENTS AU NIVEAU DES EQUIPEMENTS

Les modifications au niveau des équipements publics et superstructures se traduisent essentiellement par une restructuration de l'espace public et une identification sur le PAZ des :

- ➔ Equipements publics :
 - ➔ Esplanade Centrale ;
 - ➔ « Mode Doux » en traversée complète de la ZAC (Théodore Monod) ;
 - ➔ Parc de la Tonghoué.
- ➔ Superstructures :
 - ➔ Ecole Maternelle (Lot B4) ;
 - ➔ Médiathèque (Lot B3).

L'ensemble des modifications apportées par le programme de 2016 est présenté ci-contre.



3.2.6 LE VOLET DEVELOPPEMENT DURABLE

3.2.6.1 La dimension sociale

Le nouveau programme tourné vers la mixité urbaine permet de créer un espace mêlant habitations, activités et une offre de services importante (équipements publics, de santé et d'éducation ainsi que des espaces de loisirs et de détente). Par ailleurs, les programmes de logements engagés au sein de la ZAC permettent de développer la mixité sociale en proposant des logements à différentes classes sociales. Notons qu'elle vise l'installation d'une population active et familiale mais aussi étudiante avec le projet de la Résidence Etudiante porté par la SIC.

3.2.6.2 La dimension économique

Le plan d'aménagement prévoit une reconfiguration des lots afin d'en améliorer la commercialisation et de renforcer l'adéquation avec le marché. Dans le même temps, les critères architecturaux imposés sont assouplis afin de rationaliser l'occupation des sols et de diminuer les coûts de construction des bâtiments. Enfin, les places de stationnement sont mutualisées afin d'optimiser l'espace.

3.2.6.3 La dimension environnementale

L'aménagement clé de la ZAC porte sur la Plaine de *la Tonghoué* qui fait partie intégrante de l'opération appelée « Croissant vert ». Cette dernière s'inscrit dans le schéma directeur d'aménagement de *la Tonghoué* établi par la commune de Dumbéa en mars 2010 qui définit l'aménagement de cinq secteurs aux abords du cours de *la Tonghoué*.

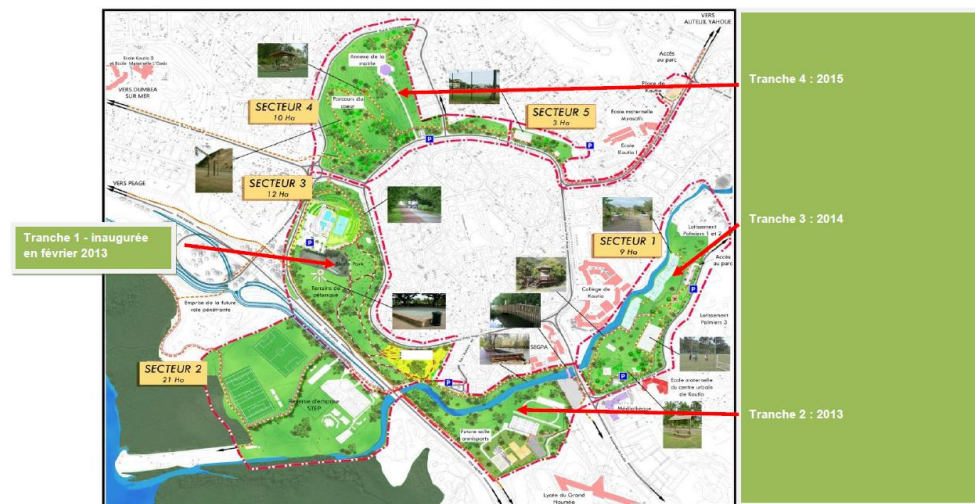


Figure 5 : Schéma d'aménagement du Croissant vert (2013/2014)

Source : Mairie de Dumbéa

Cette trame verte permettra de relier les différents pôles urbains de la commune :

- lycée du Grand Nouméa ;
- la ZAC CUK ;
- le centre aquatique ;
- les quartiers d'Auteuil et de Saint Quentin ;
- la mairie annexe de Koutio.

L'objectif est de favoriser le développement des pratiques sportives et de loisirs et de valoriser le cours d'eau qui sera aménagé et donc protégé.

Il est également prévu la création de cheminement doux (piétons, vélos et Personnes à Mobilité Réduite) afin de structurer cet espace.

3.2.6.4 L'aménagement de la Plaine de la Tonghoué et le paysage

Le principal projet paysager est porté par le parc de *la Tonghoué*. Les axes structurant feront également l'objet d'aménagement paysagé. Les aménagements des îlots seront toujours soumis à un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et Paysagères (CPAUP).

➤ L'aménagement du parc de la Tonghoué

Dans le programme de 2016 de la ZAC, les aménagements de la plaine sont redéfinis avec l'identification de deux espaces correspondant à deux usages distincts :

- un parc nature et sportif au nord comprenant notamment un parcours de santé ;
- un parc famille et urbain au sud comprenant un plateau sportif, des aires de jeux et un terrain de pétanque ainsi qu'un parc de stationnement (cf. paragraphe 3.2.4 sur les « infrastructures et la voirie et réseaux divers »).

Ces deux espaces seront reliés entre eux par une promenade située en fond de plaine.



Figure 6 : Plan des aménagements projetés au sein de la Plaine de la *Tonghoué*

Source : Plan de masse – *Babylone* déc. 2015 - Esquisse

LEGENDE

REVETEMENT DE SOL

- PROMENADE PIETONNE EN STABILISE
- RAMPE PMR EN BETON DESACTIVE
- PONTON BOIS
- SOUTÈNEMENT PAR RANGÉE DE GABION H=50CM
- VOIRIE EN ENROBE
- REVETEMENT PERMEABLE TYPE DALLES ALVEOLAIRES A HAUTE PORTANCE REMPLIE DE ROCHE VOLCANIQUE CONCASSÉE

PLANTATIONS

- PRAIRIE RASE TYPE BUFFALO
- TALUS VEGETALISE PLANTATION ARBUSTIVE H=1-2M
- FOND DE NOUE
- NOUE: PARTIE INTERMEDIAIRE
- NOUE: PARTIE HAUTE
- ARBRE ALIGNEMENT SUR RUE TRÈS GRANDE HAUTEUR
- VEGETATION ACCOMPAGNANT L'AIRES JEUX POUR ENFANTS
- ARBRE D'OMBRAGE POUR BANC SITUÉ A CÔTÉ DU CITY PARK ET DES TERRAINS DE PETANQUE
- ARBORETUM: PLANTATION D'ARBRES ET ARBUSTES ENDEMIQUE DE L'ILE

Les aménagements paysagers

La Promenade de Koutio ainsi que la Plaine de *la Tonghoué* feront l'objet d'un traitement paysager renforcé et adéquat privilégiant les essences endémiques. Il s'agit de créer les conditions favorables au développement des modes doux au détriment de l'automobile.

Par ailleurs, ces aménagements paysagers seront notamment développés au niveau des parkings mutualisés et au sein de chacun des lots avec la création d'ilots paysagers.

Notons que les ratios d'utilisation des espèces endémiques dans le traitement des parcs de stationnement inscrits dans le RAZ restent inchangés.

Le plan des aménagements paysagers sera détaillé dans le chapitre III.

3.2.6.5 Parking solaire photovoltaïque

Au sud de la plaine de *la Tonghoué*, il est ainsi prévu de réaliser un parc de stationnement de près de 262 places dont 16 places réservées aux Personnes à Mobilité Réduites (PMR). La particularité innovante de ce parking est l'installation d'une centrale solaire photovoltaïque. En effet, ce parking semi-ouvert couvrant approximativement 3 200m² en panneaux solaires produira 830.000KW par an.

Ce gain d'énergie sera couplé avec un gain en termes de confort pour les usagers puisque le parking sera semi-couvert est donc protégé des rayons du soleil.

Par ailleurs, ce parking permettra de mutualiser les besoins des usagers au niveau de la ZAC et notamment ceux de la médiathèque, du Croissant vert et également des usagers du Néobus.



Figure 7 : Vue aérienne du parking solaire photovoltaïque

Source : Vue aérienne 3D – Babylone déc. 2015 - Esquisse

3.2.6.6 Le développement d'une offre de transport en site propre (TCSP)

Notons que la ZAC est intégrée au projet Néobus, qui se définit par la création d'un nouveau système de transport correspondant à des Bus à Haut Niveau de Services (BHNS). En effet, ce projet porté par le Syndicat Mixte des Transports Urbains du Grand Nouméa (SMTU) prévoit la création de deux lignes de transport en commun desservant Koutio:

- la première ligne relie Nouméa (place Bir-Hakeim) au Médipôle de Dumbéa en traversant la ZAC du Centre Urbain de Koutio ;
- la deuxième ligne emprunte le même tracé que la ligne 1 mais bifurque à l'entrée de la ZAC pour rejoindre le quartier Saint-Michel du Mont-Dore.

La mise en service de la première ligne est prévue en 2019.

Le développement de cette offre de services permettra de réduire le trafic routier au droit de la ZAC et de réduire de fait les nuisances engendrées en termes de bruit et de qualité de l'air par celui-ci. Cette ligne est implantée sur l'axe structurant de la Promenade de Koutio sur une emprise de 20m.

3.2.7 LE DEVELOPPEMENT DES MODES DOUX

Les modes alternatifs à l'utilisation de la voiture seront privilégiés au sein de la ZAC et notamment le long de la Promenade de Koutio (piste cyclable et piétonne) ainsi qu'au niveau de la Plaine de *la Tonghoué* et de la rue Théodore Monod.

Ces derniers permettront de créer de nombreuses interconnexions entre les différents espaces comme par exemple, l'espace de jeux au sein de la plaine à proximité de l'école maternelle. Par ailleurs, la Plaine de *la Tonghoué* est accessible depuis de nombreux points avec la création d'escaliers au niveau de l'avenue La Pérouse.

Ceci va de pair avec les objectifs poursuivis dans le cadre du développement du TCSP avec la création d'aménités urbaines au sein de la ZAC.

3.3 COMPARAISON ENTRE LE PROGRAMME DE 2012 ET DE 2016

3.3.1 LES AJUSTEMENTS DU ZONAGE

Les modifications au niveau du nouveau PAZ se traduisent par :

- Une augmentation de la SHON totale de 2% ;
- Une diminution de 22% de la SHON habitable avec -102 logements par rapport au programme de 2012 ;
- Une augmentation de 31% de SHON dédiée aux activités économiques, principe du nouveau programme ;
- Une très forte augmentation des équipements publics + 360%.

Le tableau ci-contre présente la comparaison de l'évolution des programmes par lots entre 2012 et 2016.

SECTEUR	2012				2016			
	Habitation max m ²	Nbre logt (90m ²)	Activité max m ²	équipts publics m ²	Habitation max m ²	Nbre logt (90m ²)	Activité max m ²	équipts publics m ²
	SHON totale en m² 153 319				SHON totale en m² 156 157			
A ¹					3 055	104	1 335	7 908
A1.2/A1.3	6720	75	2 880					
A1.4	0	0	4 000					
A2.1/A2.2	8 960	100	2 240		12177	126	910	
A2.3	7 800	87	4 200					
A3.2	0	0	4 000					
A4	6720	75	2 880					
A6	6 855	77			6 953	86	276	
B5.a/B5.b	2 100	24	700		3 160	38	335	
B13	400	5	0					
A3.1	7 800	87	4200					
A5.1	6 460	72	1 140					
A5.2	6 120	68	1 080					
B6.1/B6.2	8 320	93	2 080					
B7.1/B7.2	8 960	100	2 240					
B8	6 080	68	1 520					
B9	2 720	31	480					
Existant	19 969	223	13695	2545	19 968	284	13 695	2 445
Autre					37 000	445	45 500	1 500
Total	105 984	1 185	47 335	2 545	82 313	1 083	62 051	11 853

NB : Les quatre années écoulées ont fait basculer des surfaces identifiées en 2012 dans la ligne des SHON existantes en 2016.

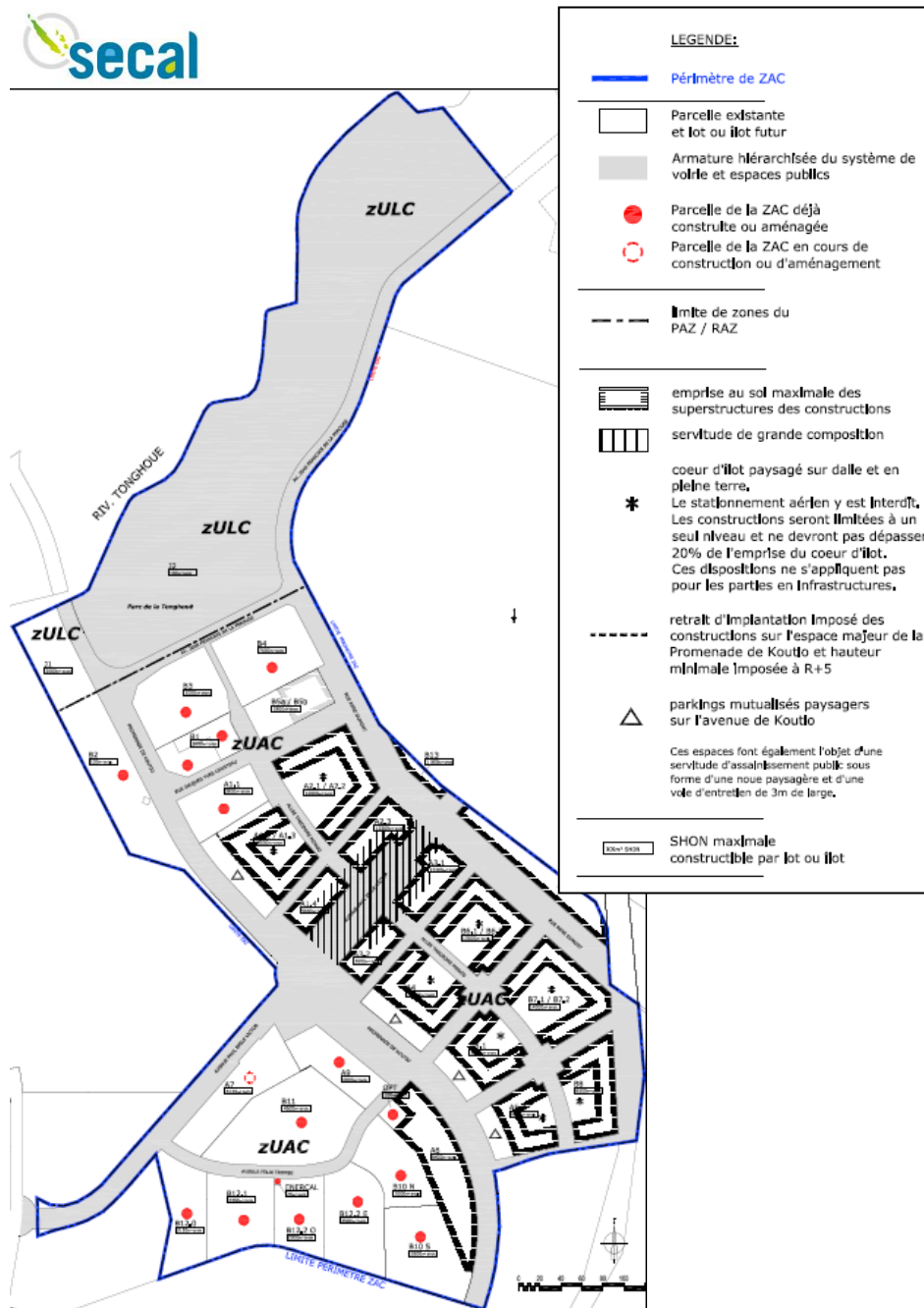


Figure 8 : PAZ DE 2012

ZAC « Centre Urbain de Koutou »
 AFFAIRE N°2838_V1_MARS 2016

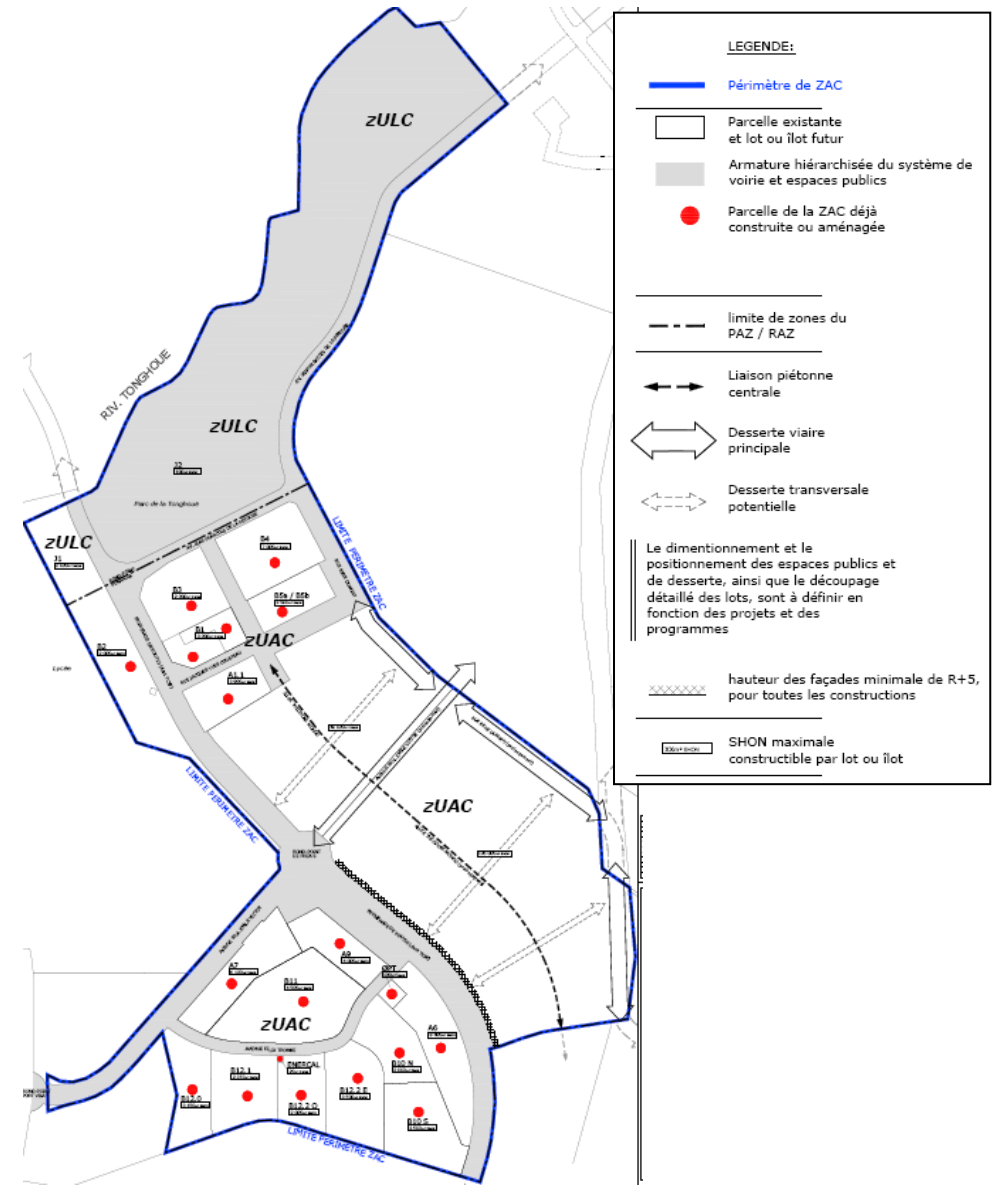


Figure 9 : Nouveau PAZ 2016

3.3.2 LES GRANDES MODIFICATIONS DU RAZ

3.3.2.1 Dispositions générales

Les modifications du nouveau programme s'opèrent au niveau du chapitre 1 « dispositions générales » en termes de stationnement.

L'article 10 du RAZ au niveau des stationnements pour les véhicules motorisés a été modifié pour intégrer la mixité des vocations de zones.

	RAZ actuel (2012)	Ajustements apportés dans le programme de 2016
Pour les locaux à usage d'habitation	Dispositions reportées aux articles 12 des différentes zones	Inchangé
Pour les locaux à usage de bureaux	1 place 35m ²	1 place pour 70m ²
Pour les locaux à usage de commerces ou de services	1 place pour 50m ²	1 place pour 100m ²
Pour l'hébergement hôtelier et les foyers d'hébergement d'un public spécifique	Pour les hôtels : 1 place / 3 chambres	inchangé
	Pour les résidences hôtelières : 1 place / chambre	Inchangé
	Pour les résidences pour étudiants ou les foyers d'hébergement, par tranche de 5 logements : 1 place	Inchangé
Pour les locaux recevant du public : salles de spectacles, de réunions, de restaurant, de lieu de culte...	1 place / 35m ² de surface accessible au public	Rajout de la mention de salle de spectacle et assimilés... 1 place /70m ²

	RAZ actuel (2012)	Ajustements apportés dans le programme de 2016
Pour les établissements d'enseignement	1 place / classe + une zone de dépose pour maternelle et primaire	Inchangé
	4 places / salle de classe + zone de dépose pour le secondaire et supérieur	
Pour les locaux à usage d'hôpital, de clinique, ou maison de retraite	place / 50m ² SHON+ zone de dépose pour garderie et crèche	Inchangé
	1 place / 80m ² de SHON	
Pour les locaux à usage d'entrepôts en rapport à l'activité commerciale	1 place / 100m ² de SHON,	Inchangé
	1 place minimum, puis 1 place supplémentaire par tranche de 200m ² pour le dépôt des contenaires de marchandises, par tranche de 200m ² de SHON	
Pour les aires de stationnement collectif	1 place réservée pour les personnes à mobilité réduite (largeur 3,30m) / 10 places	Inchangé

Tableau 2 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement pour les véhicules motorisés (Dispositions générales)

Les ajustements au niveau des stationnements pour les véhicules deux roues motorisés sont les suivants :

	RAZ actuel (2012)	Ajustements apportés dans le programme de 2016
Habitations (hors logement individuel)	1% minimum de la SHON	Inchangé
Bureaux et activités tertiaires	1% minimum de la SHON / les unités d'activité de plus de 75m ²	Complété « avec un maximum de 100m ² de surface de stationnement exigibles par opération »
Équipements d'enseignement	- Primaire : 1,5m ² par classe ou 1 place - Secondaire : 10m ² par classe ou 8 places - Supérieur : 20m ² ou 16 places pour 100 personnes	Inchangé
Activités industrielles et artisanales	2m ² / 100m ² de SHON	Inchangé
Résidence pour étudiants et foyers	1m ² / logement	Inchangé
Commerces, restaurants et autres équipements	Ils devront disposer d'un nombre de places leur permettant d'assurer leurs besoins propres.	Inchangé

Tableau 3 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement pour les véhicules deux roues non motorisés et locaux poussettes (Dispositions générales)

3.3.2.2 Règlement de zones

Les principaux changements des règlements de zones sont apportés pour la zone zUAC. En effet, le nouveau programme influence peu le règlement de la zone zULC.

ZAC « Centre Urbain de Koutio »
AFFAIRE N°2838_V1_MARS 2016

Le caractère de la zone zUAC a été recentré sur la vocation de mixité du tertiaire et de l'habitat collectif avec une mise en valeur de l'espace public au niveau des rez-de-chaussée.

➔ Les accès et voirie

La zone zUAC assouplie ces dispositions en termes d'accès au niveau de la Promenade de Koutio et de la rue René Dumont, avec la possibilité d'un accord avec le service gestionnaire de la voirie.

➔ Le stationnement

L'article zUAC 12 « stationnement » sera défini quant à lui de la façon suivante :

	RAZ actuel	Ajustements apportés dans le programme de 2016
Construction à usage d'habitations	- 1,5 places / logement - 1 place visiteurs par tranche de 5 logements.	4 places pour 3 logements

Tableau 4 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement (zUAC)

Un assouplissement du positionnement des parkings par rapport aux constructions est ajouté ; toutefois, il est intégré une notion de mutualisation des parkings pour un fonctionnement public uniquement le long de la Promenade de Koutio et la rue René Dumont.

➔ les modifications portées par le RAZ - article 12 zUAC

L'article zUAC 12 « stationnement » sera défini quant à lui de la façon suivante :

	RAZ actuel	Ajustements apportés dans le programme de 2016
Construction à usage d'habitations	- 1,5 places / logement - 1 place visiteurs par tranche de 5 logements.	4 places pour 3 logements

Tableau 5 : Modifications apportées à la réglementation des places de stationnement (zUAC)

Chapitre II - Rappel des enjeux et objectifs

1 LE MILIEU PHYSIQUE

1.1 LA TOPOGRAPHIE

1.1.1 LES ENJEUX

La ZAC du Centre Urbain de Koutio, située dans la plaine alluviale de *la Tonghoué*, présente un relief peu marqué de type collinaire avec :

- ❖ au sud, une zone correspondant à une petite colline atteignant 27 m NGNC au sein de la zone de projet ;
- ❖ au centre et au nord une topographie relativement plane avec 5 à 7 m NGNC aux abords du cours d'eau de *la Tonghoué*.

1.1.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

Les objectifs à mettre en œuvre sont identiques aux objectifs initiaux. Ces derniers sont à maintenir jusqu'à la fin des travaux de terrassement. Cependant, les enjeux sont diminués en raison de l'état d'avancement de l'urbanisation de la ZAC. En effet, seules les parties nord (devant accueillir la Plaine de *la Tonghoué*) et sud de la ZAC n'ont pas encore été défrichées ni terrassées.

Les objectifs sont :

- l'adaptation du projet au relief afin de limiter les opérations de déblais/remblais ;
- la gestion et l'équilibre des déblais/remblais sur l'opération elle-même soit en lien avec les besoins extérieurs à l'opération.

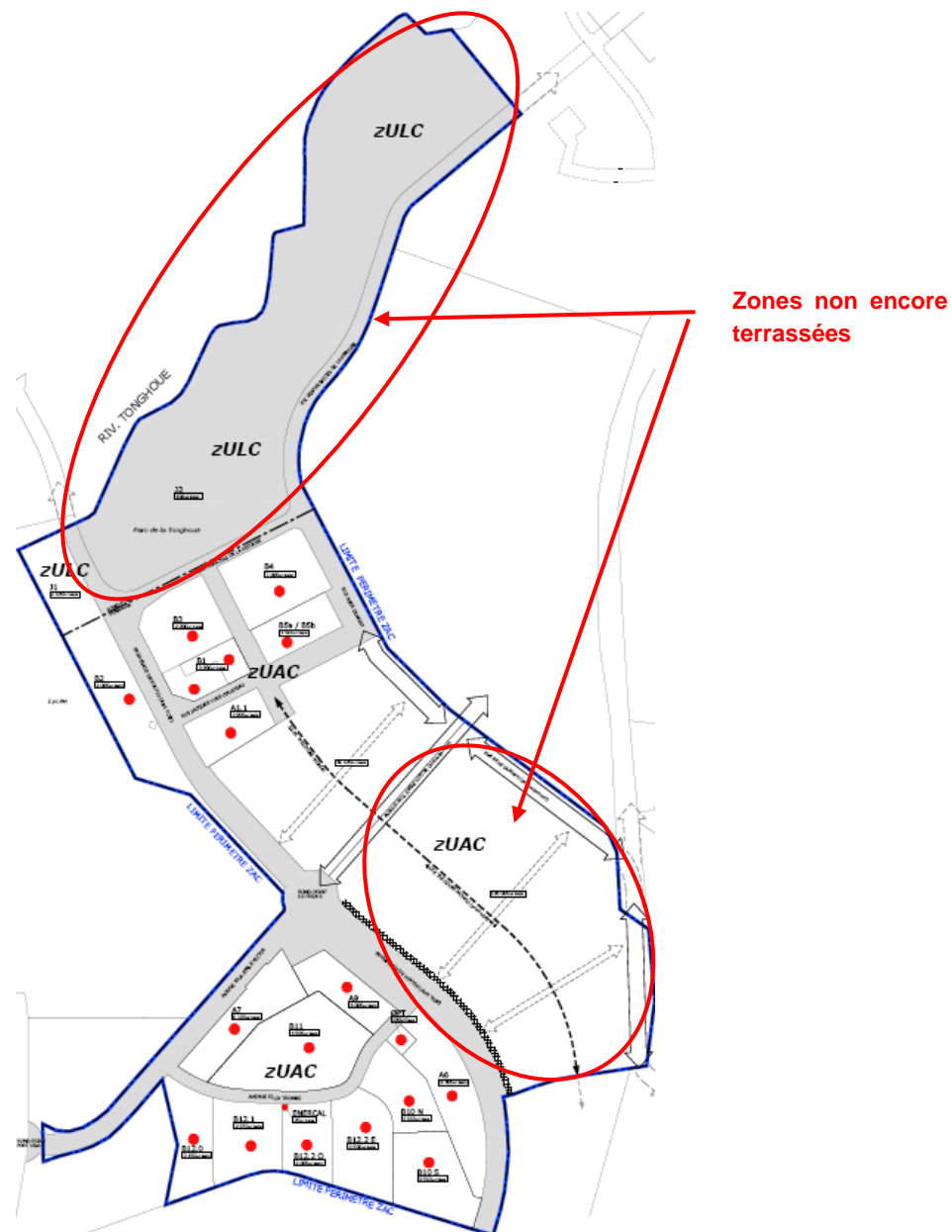


Figure 10 : Les enjeux au niveau du milieu physique

1.2 L'HYDROLOGIE

1.2.1 LES ENJEUX

Sources : Etude d'impact hydraulique - juin et septembre 2008 - Soproner
Etude hydraulique de la ZAC du Centre Urbain de Koutio - octobre 2011- Soproner

Les enjeux liés à l'hydrologie sont essentiellement :

- ❖ la présence du cours d'eau de *la Tonghoué* bordant la limite nord de la zone de projet ;
- ❖ la présence de deux talwegs traversant la zone de projet ;
- ❖ la protection des berges du cours d'eau ;
- ❖ l'augmentation sensible de l'imperméabilisation du secteur avec la réalisation des voiries et des constructions. Cette imperméabilisation entraînera une augmentation des débits drainés vers *la Tonghoué* et influencera les hauteurs d'eau du cours d'eau ;
- ❖ le risque inondation lié à *la Tonghoué*.

Notons que l'intégration du risque inondation au cours de la réalisation de la ZAC a été effective avec :

1. le remblaiement des lots A2.1 et A2.2. En effet, les mesures énoncées dans l'étude d'impact de 2012 afin de lever le risque inondation au droit de ces parcelles ont été réalisées à savoir :
 - remblaiement de la dépression ;
 - réalisation d'un fossé drainant déviant les eaux de ruissellement en amont vers le cours d'eau de *la Tonghoué*.
2. Réaménagement de l'aval de la *Tonghoué* réalisé par la mairie
3. Dimensionnement des réseaux pour tamponner l'aléa issu des eaux de ruissellement des Palmiers 3.

L'emprise des lots de la ZAC sont hors risque inondable. L'aléa subsiste au niveau de la Promenade de Koutio et de la *Tonghoué* qui doit encore faire l'objet d'aménagement.

1.2.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

Les objectifs du programme reprennent ceux de 2012 et sont notamment centralisés sur la gestion du risque inondation au sein de la ZAC avec :

- la conservation des écoulements naturels ;
- la conservation des débits ;
- la conservation de la végétation bordant le cours d'eau avec la mise en place d'une zone minimale de 4m de part et d'autre du talweg pour la servitude de marche pied (Cf. article 12 du RAZ modifié de juillet 2012) ;
- la réalisation des mesures décrites dans l'étude initiale à savoir le reprofilage du lit majeur de la *Tonghoué* et l'aménagement d'une zone d'expansion des crues en rive gauche du cours d'eau.

2 LE MILIEU NATUREL

2.1 LES FORMATIONS VEGETALES ET LES HABITATS

2.1.1 LES ENJEUX

La zone de projet est située dans un secteur en cours d'urbanisation à proximité immédiate du lycée du Grand Nouméa ainsi que du centre commercial Kenu In. Les formations végétales sont actuellement concentrées au niveau des zones d'habitations sommaires. Elles sont dégradées et constituées d'espèces introduites sans intérêt écologique particulier (jardins vivriers sous couvert de végétation secondarisée). Elles sont le résultat d'une anthropisation importante.

2.1.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

Les objectifs de 2016 sont en partie identiques à ceux identifiés lors du projet de réalisation :

- réflexion sur la création d'espaces verts publics et d'aménagements paysagers intra-ilots en adéquation avec la vocation de la ZAC à devenir le centre urbain de Koutio ;
- aménagement de la Plaine de *la Tonghoué* correspondant au secteur 1 du « Croissant Vert » dont la vocation est la préservation des espaces naturels et paysagers. L'aménagement de cette zone, qui était prévu pour l'année 2014, devra se conformer à la réglementation du RAZ de la ZAC approuvé en 2012 (zULC).

3 LE MILIEU HUMAIN

3.1 LE BASSIN DE POPULATION

3.1.1 LES ENJEUX

A l'échelle intercommunale, la ZAC occupe une place centrale au sein de l'agglomération du Grand Nouméa.

En effet, localisée aux portes de Nouméa, elle se situe à l'intersection des grands axes desservant les communes de Dumbéa et de Païta, ainsi que celle du Mont-Dore.

La ZAC se place ainsi au cœur d'un bassin de population comptant près de 180 000 habitants (recensement de 2014).

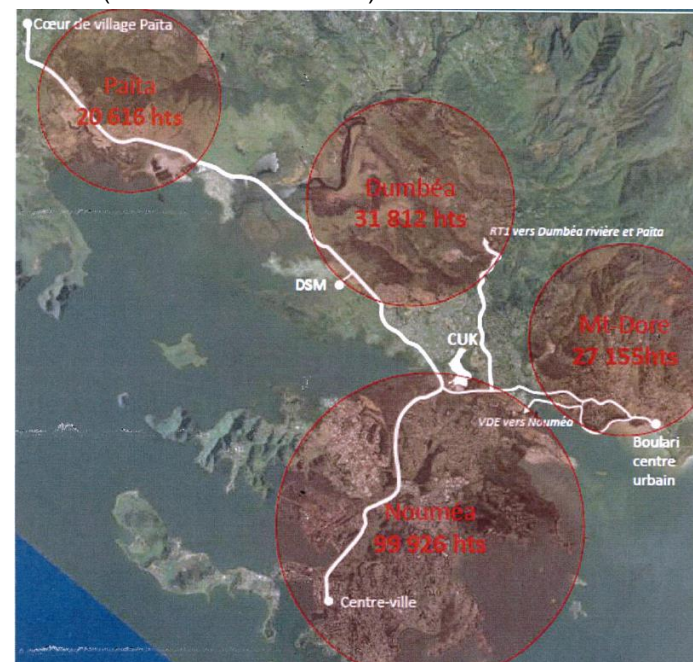


Figure 11 : Bassin de population au droit de la ZC CUK

A l'échelle de la commune de Dumbéa, deuxième commune la plus importante en termes de population de l'agglomération du Grand Nouméa, la zone de projet se situe au sein du quartier du Cœur de ville dont la croissance démographique atteint près de 15% entre 2009 et 2014.

Notons qu'en 2015, on compte 1 200 habitants⁴ sur le secteur de la ZAC du Centre Urbain de Koutio.

Recensement	2004	2009	2014	Taux d'évolution 2009/2014
Population de Dumbéa	18 602	24 103	31 812	24,32%
Population du quartier du Cœur de Ville	3 708	3 590	4 245	15,43%

Tableau 6 : Recensement de la population entre 2004 et 2014

Source : ISEE

3.1.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME :

Les objectifs sont :

- adapter le projet aux besoins de la population en termes de logements, de services et d'équipements ;
- créer une centralité (bassin de vie attractif) au cœur de l'agglomération du Grand Nouméa.

3.2 L'OCCUPATION DES SOLS

3.2.1 LES ENJEUX

Rappelons que de nombreux équipements publics sont présents aux abords de la zone de projet et notamment au nord de la ZAC. Il s'agit d'établissements scolaires (collèges), d'équipements de loisirs (stade, piscine, et parc) ainsi que la station d'épuration de Koutio au niveau de la ZAC de Dumbéa sur mer et qui réceptionne les eaux usées de Koutio. Au sein de la ZAC, aucune évolution ne s'est opérée depuis 2012, les équipements présents sont : le lycée du Grand Nouméa et son plateau sportif, la Médiathèque, l'école maternelle, le centre médical.

Les évolutions notables depuis 2012 se situent au niveau du développement des zones de commerces au sud de la ZAC. En effet, de nombreuses activités économiques de type commerces se sont implantées aux abords du centre commercial Kenu-in tels que les enseignes Décathlon générant des flux de population importants. Par ailleurs, de nouveaux complexes sont actuellement projetés, tels que :

- **deux projets immobiliers mixtes (habitat et activité tertiaire) porté par le promoteur Entre Deux Mers (E2M) :** Le premier projet situé au droit du centre commercial Kenu-in, présente une Surface Hors Œuvre Nette (SHON) de 70 000m² dont 70% seront dédiés aux activités tertiaires et 30% à des logements (soit environ 300 logements). Le deuxième projet, situé au-delà de la Route du Sud, présente une SHON de 20 000m² avec environ 40% dédiés aux activités tertiaires et 60% à des logements ;
- **le projet immobilier LES PALMIERS III** en cours de viabilisation comprenant 472 logements et 3285 m² de surfaces commerciales.

⁴ Source : SECAL

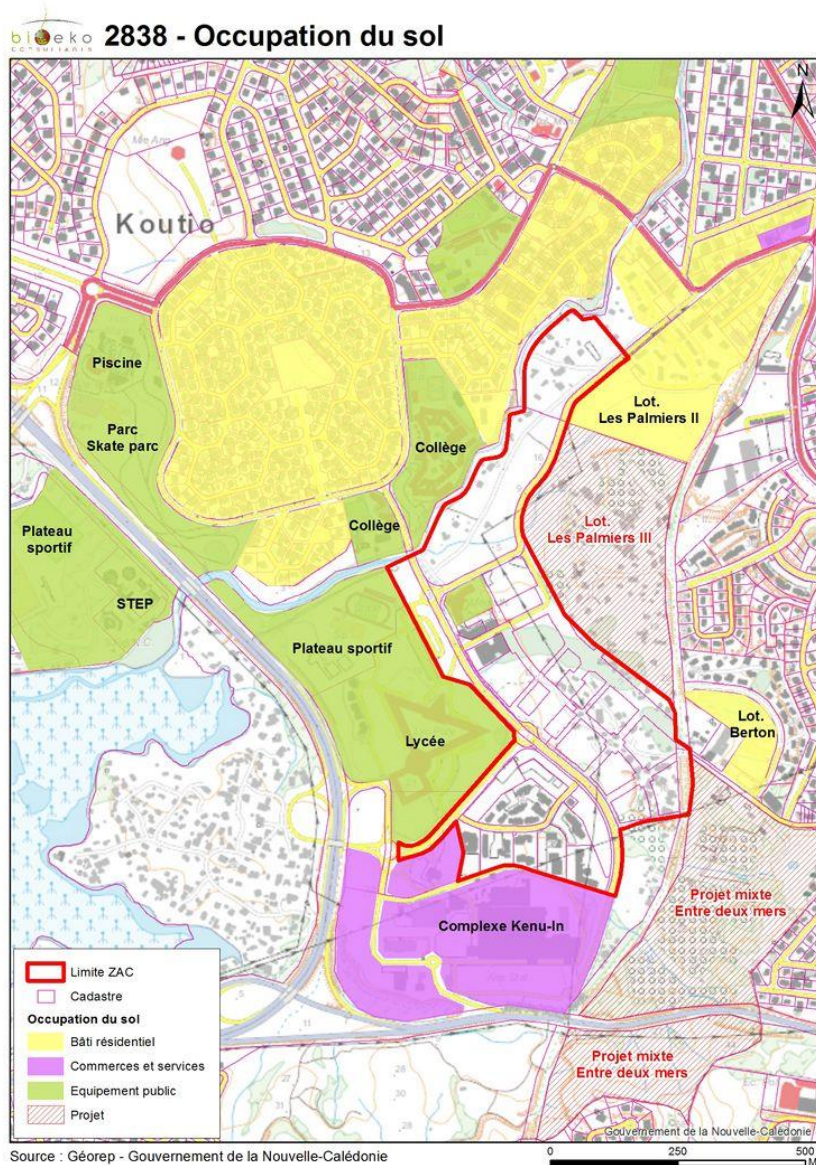


Figure 12 : Occupation du sol aux abords de la ZAC

Notons au-delà de la RT1, la présence du projet de rénovation du quartier de Saint Quentin qui prévoit la réalisation d'un ensemble de 680 logements et de 10 locaux commerciaux.

Si des zones de commerces se sont majoritairement implantées aux abords de la zone de projet, au sein du périmètre de la ZAC on note principalement l'implantation d'activités du secteur tertiaire telles que des sièges sociaux de bailleurs sociaux ou bien d'entreprises.

3.2.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME :

Les objectifs sont :

- l'adaptation de la réglementation de la ZAC aux usages en développement sur la zone ;
- le développement d'une zone mixte comprenant également des espaces de loisirs avec le Parc de *la Tonghoué* ;
- l'adaptation du réseau viaire avec l'intégration du volet développement durable comprenant la réalisation du TCSP et l'aménagement du parc de *la Tonghoué* ;
- l'adaptation du parc de stationnement.

3.3 LES HABITATS PRECAIRES ET INSALUBRES

3.3.1 LES ENJEUX

Source : SECAL

Au sein de la ZAC du Centre Urbain de Koutio, la présence de zones d'habitats précaires et insalubres tend à diminuer avec l'augmentation de l'urbanisation de la ZAC et grâce aux actions engagées en faveur de la Résorption de l'Habitat Insalubre (RHI) menées sous le mandat de la commune de Dumbéa par la SECAL. Notons que cette dernière a missionné la SEM AGGLO, qui dispose d'une cellule RHI, afin de mener à bien ces actions. La mission comprend

l'identification des familles, les propositions de relogement et l'organisation du déménagement des familles ainsi que la démolition des cabanes.

Depuis juin 2012, marquant le début de la mission de la SEM AGGLO, 42 familles ont été relogées ou bien expulsées du site et seulement 21 cabanes ont pu être démolies.

Ainsi au 1^{er} juillet 2015, on dénombre encore 32 familles qui habitent dans l'emprise du foncier de la ZAC. Notons que le lot B6 est occupé au moins jusqu'en 2017.

3.3.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

- relogement des 32 familles encore présentes sur le site et en priorité celles qui habitent sur les lots en cours de commercialisation (au sud de la ZAC) ainsi que sur l'emplacement du projet d'implantation du parc de stationnement du multiplexe ;
- libération progressive des sols avec démolition des cabanes et évacuation des matériaux de construction ;
- réhabilitation du site.

3.4 LES SERVITUDES

3.4.1 LES ENJEUX

Sources : RAZ modifié juillet 2012 – Direction de l'Aviation Civile (DAC)

La ZAC du Centre Urbain de Koutio est grevée par la servitude aéronautique⁵ de dégagement de l'aérodrome de Nouméa/Magenta qui s'étend sur l'ensemble du secteur de la ZAC.

⁵ Celle-ci est établie en application de l'article L6351-1 du Code des transports et de l'arrêté du 7 octobre 2011 modifiant l'arrêté du 7 juin 2007 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques.

Plus précisément, la ZAC est dans sa partie sud couverte par la surface horizontale intérieure du Plan de Servitudes Aéronautiques, située à la cote 47.8m NGNC.

Dans sa partie Nord, la ZAC est couverte par la surface conique du Plan de Servitudes Aéronautiques dont la cote varie de 47.8 à 122.8m NGNC.

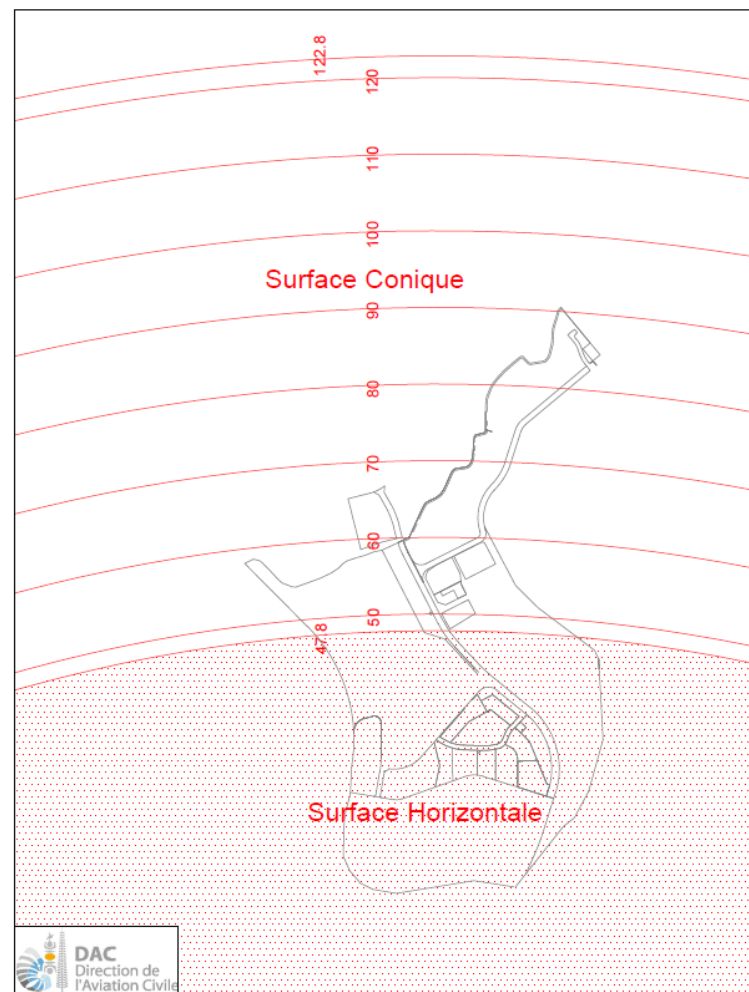


Figure 13 : Extrait du Plan de Servitudes Aéronautiques

Source : DAC

Ainsi, toutes constructions et autres obstacles (arbres, antenne hertzienne ou parabolique en toiture) ne devront pas dépasser les hauteurs définies par le Plan de Servitudes Aéronautiques.

Par ailleurs, chacun des dossiers de permis de construire devra être transmis pour avis à la Direction Générale de l'Aviation Civile.

3.4.2 LES OBJECTIFS LIES AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

L'objectif est :

- la suppression du modèle urbain en forme de « U » qui limite l'emprise au sol des bâtiments et impose une élévation plus importante de ces derniers.

3.5 LES RESEAUX

3.5.1 LES ENJEUX

3.5.1.1 Les eaux usées

Les eaux usées de la partie urbanisée de la zone de projet sont actuellement collectées et dirigées vers la Station d'Épuration (STEP) de Koutio.

A termes, la ZAC du Centre Urbain de Koutio sera entièrement prise en charge par la nouvelle station d'épuration de Koutio (Dumbéa 2).

En effet, afin de répondre à la croissance démographique prévisionnelle de la commune, (population appelée à doubler d'ici 15 ans), des travaux de création d'une nouvelle station d'épuration, en extension de l'existante, ont été entrepris en 2014. Ces derniers se dérouleront en trois tranches. Notons que la première tranche (correspondant à 24 000 équivalents habitants) sera livrée au second trimestre 2016.

Cette nouvelle station d'épuration, utilisant le procédé des boues activées, atteindra la capacité totale de 72 000 équivalents habitants (EH) avec :

- 44 000 EH prévus pour les ZAC DSM et PANDA ;
- 28 000 EH prévus pour les quartiers d'Auteuil et de Koutio.

En revanche, il n'existe pas de réseau de collecte des eaux usées au niveau des squats. Ces eaux s'infiltrent directement dans le sol ou s'écoulent dans le réseau pluvial.

3.5.1.2 Les eaux pluviales

Le réseau des eaux pluviales est bien développé au niveau de la zone de projet. Il longe l'avenue Paul Emile Victor, rejoint la promenade de Koutio, la suit sur toute sa longueur et se déverse dans *la Tonghoué* au Nord. L'ensemble des eaux provenant de l'est par les Palmiers 3 est actuellement drainé par un fossé et orienté vers la rue La Pérouse au nord du site avant de rejoindre le cours d'eau.

3.5.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

Les objectifs sont :

- la gestion des habitats précaires et insalubres afin de limiter les risques de pollutions des eaux et des sols ;
- la concordance entre les phases travaux des deux chantiers (STEP/ZAC CUK) afin que la nouvelle STEP soit opérationnelle à la livraison de la ZAC du Centre Urbain de Koutio pour la prise en charge des eaux usées de l'ensemble de la ZAC ;
- le traitement des surfaces de l'ensemble des parkings avec des ouvrages adaptés (débourbeurs/séparateurs d'hydrocarbures) afin de limiter les impacts sur le milieu récepteur (cours d'eau de *la Tonghoué*).

3.6 LA DESSERTE

3.6.1 LES ENJEUX

La zone de projet se situe au sein d'un pôle économique drainant un nombre important de population au regard des équipements et des commerces qui y sont implantés.

Le réseau viaire desservant la zone de projet est représenté par de grands axes de circulation :

- la Voie Express n°2 à l'ouest reliant Nouméa à Dumbéa pour rejoindre la RT1 (au niveau de Païta);
- la RT1, à l'est reliant Nouméa aux communes du Mont-Dore, puis de Dumbéa et de Païta en direction du nord du territoire calédonien.

Sur ces axes routiers qui supportent les déplacements pendulaires, le trafic journalier est dense.

Les données disponibles sur le trafic correspondent à l'axe Jean-François de La Pérouse qui se situe au sein de la zone de projet, en limite nord, et qui relie la RT1 à la Voie Express n°2 au niveau du Lycée du Grand Nouméa.

Ces données sont présentées dans le tableau ci-dessous :

Voie	Trafic Journalier Moyen (TMJ)		Vitesse moyenne TV
	TV	PL	
Avenue Jean-François de La Pérouse entre 2010 et 2012			
en direction de <i>la Tonghoué</i>	6 249	1.3%	36 km/h
en direction de la RT1	7 853	1.4%	30 km/h
VE2 (entre le PR 0.5 et le PR 1.00) en 2005			
en direction de l'ancienne gare de péage	14 125	3.2%	-
en direction de Nouméa	13 536	3.5%	-

Tableau 7 : Trafic au droit de la zone de projet

Source : DITTT

3.6.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

Les objectifs liés aux ajustements du programme sont :

- la gestion de l'augmentation du trafic au regard du développement des équipements et commerces au sein de la zone de projet et de ses abords ;
- l'intégration des équipements prévus dans le cadre du projet Néobus (prise en compte et adaptation du réseau viaire /réserve d'emprise) qui sont la création d'une station et d'un pôle d'échanges le long de la Promenade de Koutio, au droit du Lycée du Grand Nouméa ainsi qu'un d'un parking relais (de près de 200 places de stationnement) à l'entrée de la ZAC
- identifier des dessertes transversales potentielles pouvant être calées en fonction de la destination des lots vendus.

3.7 LE PAYSAGE

3.7.1 LES ENJEUX

Les enjeux résultent de la modification du paysage avec l'urbanisation progressive de la ZAC.

Ainsi, les surfaces minérales augmentent au détriment des zones naturelles existantes même si ces dernières étaient occupées par des habitats précaires et insalubres.

Dans les parties sud-est et nord, le couvert végétal composé d'herbacées et de petits bosquets permet encore de cacher les squats de la route.



Vue sur les squats de *la Tonghoué*

La zone de projet reste visible uniquement depuis les hauteurs du quartier d'Auteuil. Les axes structurants de la ZAC tel que la Promenade de Koutio, représentent des points forts dans le paysage urbain.

Rappelons qu'actuellement la ZAC est en cours de réalisation et qu'elle comporte des zones déjà terrassées.

3.7.2 LES OBJECTIFS SUITE AUX AJUSTEMENTS DU PROGRAMME

Les objectifs visés sont identiques au projet de 2012 :

- la réduction des enjeux paysagers liés à urbanisation ;
- le renforcement des aménagements pour une cohérence entre le grand paysage et l'urbanisation de la ZAC ;
- création d'une architecture urbaine raisonnée ;
- la mise en place d'aménagements paysagers ;
- la limitation des défrichements.

Chapitre III - Analyse des effets du projet sur l'environnement et ses mesures

Dans un souci de lecture du document, l'analyse des effets du projet est présentée sous forme de tableau afin d'identifier les modifications.

Ce chapitre comprend :

- les effets sur l'environnement des ajustements apportés par le programme de 2016,
- la présentation succincte des mesures complémentaires mises en place. Le chapitre « mesures complémentaires » détaillera les mesures spécifiques du programme de 2016.

1 LES IMPACTS EN PHASE TRAVAUX

IMPACTS SUR LE MILIEU PHYSIQUE

SITUATION EN 2012

- **Les terrassements**
 Sur l'ensemble du chantier, les engins de transport et de terrassement peuvent provoquer les nuisances suivantes :
- envol de poussières,
 - nuisances sonores,
 - nuisances esthétiques et paysagères,
 - pollution des eaux (matières en suspension, hydrocarbures...).

Les travaux occasionneront des déblais en excédents à hauteurs de :

- Surface débroussaillage : 84 000m²
- Surface décapée : 28 291 m²

Estimation des déblais :

- Volume déblais (meuble + rocheux) : 150 308 m³
- Volume de purges y compris remblais : 2 100 m³

Volume des remblais d'emprunt : 65 500 m³

- **La qualité des eaux**
 Les risques de pollution des eaux peuvent être :
- une pollution directe temporaire de type mécanique (cessera avec les travaux) de par le remaniement de la végétation en place ainsi que les remblais ;
 - une pollution directe temporaire de type chimique liée à la présence d'engins de chantiers ;
 - une pollution indirecte de type domestique en raison de la présence des ouvriers. Cette pollution perdurera au-delà de leur présence.

- **La gestion des eaux de ruissellement**

SITUATION 2016

Les impacts restent inchangés depuis 2012.

Le principal impact résulte des phases défrichage et terrassement qui induisent des envols de poussières et des apports de fines dans le milieu naturel via les eaux de ruissellement.

Impacts induits par les travaux :

- **Les terrassements : inchangés**
 En effet, les terrassements porteront sur les mêmes volumes et emprises que celles déclarées en 2012.

- **La qualité des eaux : inchangés**
 Les zones d'implantation des terrassements et les quantités restent inchangées.

Lors du chantier les eaux pluviales et de ruissellement sont susceptibles de se charger :

- en matières en suspension, dues au ruissellement des eaux pluviales sur les zones en cours de terrassements et/ou qui n'ont pas encore fait l'objet d'une revégétalisation. Un apport massif de matières terrigènes pourra être à l'origine d'un « envasement » au droit de *la Tonghoué* ;
- en hydrocarbures et en métaux via une pollution sauvage et accidentelle liée au parking, ou aux opérations de vidange et de réparation des engins ;
- en huile de décoffrage à base d'hydrocarbures traditionnellement employées sur les chantiers ;
- en laitances et résidus de béton lors du lavage de toupies de béton ;
- en macro-déchets (bois, plastiques, rebus de démolition...).

De plus, la modification des conditions hydrauliques (modification des débits et des exutoires naturels) peut également porter atteinte au milieu récepteur.

En phase de chantier, le principal risque dans ce domaine est que les écoulements soient obturés, interférés de façon volontaire ou non. Il peut s'agir principalement de détournement des eaux par la mise en place de remblais provisoires en travers des chemins préférentiels d'écoulements.

→ **La gestion des eaux de ruissellement : inchangés**

Les incidences potentielles restent les mêmes qu'en 2012. Toutefois, un risque plus important peut être envisagé. En effet, une grande partie de la ZAC est soit déjà construite (partie sud-ouest) soit en cours de construction (partie centre-nord) ; cette dernière zone et la zone non aménagée (partie centre-sud et sud) pourront être émettrices d'eau chargée de fines dans les réseaux. Des mesures devront être mises en place et contrôlées afin de réduire ce risque.

PRESENTATION DES MESURES en 2012	PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016
<p>Mesure n°1 : mise en place de documents à portée environnementale dans les marchés travaux et cession de terrain</p> <p>Les exigences en matière de gestion des eaux sont définies dans :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le cahier des prescriptions environnementales joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux ; • le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain. Ce dernier est une annexe au CCTP qui a pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné. <p>Ainsi la gestion des eaux pourra se faire en deux temps :</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. lors de la phase viabilisation, correspondant à la réalisation des voies avec la pose des réseaux et la mise en place d'un bi-couche, 2. lors de la réalisation des projets immobiliers, correspondant à une gestion par ilots. 	<p>Mesure n°1 : mise en place de documents à portée environnementale dans les marchés travaux et cession de terrain</p> <p>→ Mesure inchangée : cette mesure permet d'assurer la mise en place de prescriptions environnementales pendant la phase travaux que ce soit pour la viabilisation ou pour les privés.</p> <p>En effet, les projets étaient sur une ZAC ayant fait à l'origine l'objet d'une étude d'impact globale, ils ne sont plus soumis au code de l'environnement au titre des articles 130-3 et 130-5.</p>
<p>Mesure n°2 : plan de gestion des eaux</p> <p>Un plan de gestion des eaux de principe a été proposé pour la phase de viabilisation. Ce plan prévoit notamment la mise en place de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • bassin de décantation des eaux raccordé à des fossés drainant, • la localisation du bi-couche en attendant la phase de parachèvement et permettant aussi un décrochage des camions lors de la réalisation des ilots 	<p>Mesure n°2 : plan de gestion des eaux</p> <p>→ Plan de gestion</p> <p>Le plan de principe proposé en 2012 doit évoluer à la suite des futurs projets de construction de la ZAC. En effet, le découpage des lots et l'implantation des bâtis seront la base de l'emplacement des futures voiries internes au zonage zUAC. Ainsi, seules les caractérisations des futurs projets de la ZAC seront les entrants principaux pour l'élaboration du plan de gestion des eaux.</p> <p>Les modalités ou ouvrages décrits en 2012 restent inchangés. Seuls leurs implantations et les quantités seront à définir.</p>

IMPACT SUR LE MILIEU NATUREL

SITUATION EN 2012

MILIEU NATUREL TERRESTRE

Les travaux engendreront les impacts sur les milieux naturels dus aux actions suivantes :

- **Les terrassements :**
 - envol de poussières (limitant la photosynthèse pour la végétation environnante sur laquelle les poussières se déposent),
 - nuisances sonores => dérangement de l'avifaune,
 - pollution des eaux (matières en suspension, hydrocarbures...),
 - recouvrement de zones végétales par des remblais pour les terrassements,
 - risque d'incendie, lié notamment à la présence d'engins de chantier.

- **le défrichage des zones terrestres :**
 - suppression du couvert végétal (abattage d'arbres et débroussaillage des emprises),
 - mise à nu des sols,
 - érosion des sols,
 - lessivages du sol par temps pluvieux (fines entraînées dans le réseau hydrographique).

- **Impact sur la biodiversité**
 - défrichage d'écosystèmes de faible valeur écologique,
 - milieu fortement anthropisé,
 - dérangement de la faune par une activité inhabituelle,
 - *la Tonghoué*, cours d'eau en bordure immédiate de la zone de projet présente une petite ripisylve. Toutefois les emprises des travaux ne toucheront pas cette zone.

Rappel des surfaces défrichées : 84 000m²

Surfaces décapées : 28 291m²

SITUATION 2016

Notons que la principale mesure réductrice d'ores et déjà intégrée au projet est la préservation au sein du périmètre de la ZAC d'une zone d'espaces verts de près de 9Ha sur les berges de *la Tonghoué*.

Par ailleurs, les ajustements du PAZ de 2016 ne modifient pas les emprises foncières de la ZAC. Les surfaces impactées par les travaux de défrichage restent inchangées, soit un défrichage global et final de 84 000m².

Ainsi les impacts induits par les travaux :

→ **Les terrassements :**

Impacts inchangés

→ **Le défrichage :**

Impacts inchangés

→ **La biodiversité :**

Impacts inchangés ;

Rappelons que la réalisation de la ZAC sera en excédent de déblais. L'impact lié à la faune envahissante sera réduit ; des mesures seront mises en place afin de veiller à la non propagation des espèces végétales.

PRESENTATION DES MESURES en 2012

Mesure n°3 : respect de la faune et de la flore

Cette mesure visera le respect de la faune et de la flore au travers de :

- clôturer le chantier et les zones sensibles,
- respecter les limites du chantier,
- interdire la circulation des engins hors des voies réservées à cet effet,
- limiter le déboisement aux emprises nécessaires au chantier,
- respecter les consignes de lutte contre les incendies,
- interdire le brûlage des déchets et notamment des végétaux sur la zone de chantier,
- informer et sensibiliser le personnel intervenant.

Mesure n°4 : mise en place de la lutte contre les espèces envahissantes

Les exigences définies dans les objectifs sont synthétisées dans le chapitre « lutte contre les espèces envahissantes » dans :

- le cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux ;
- le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain. Ce dernier sera établi une annexe au CCTP qui aura pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné, comprenant entre autre les actions précitées.

PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016

Mesure n°3 : respect de la faune et de la flore

Mesure : inchangée

Mesure n°4: mise en place de la lutte contre les espèces envahissantes

Mesure : inchangée

IMPACT SUR LE MILIEU HUMAIN

SITUATION EN 2012

→ Les incidences sur le bâti et voisinage

Les travaux seront susceptibles d'occasionner des contraintes au niveau des dessertes des habitations déjà construites au niveau de la ZAC.
Par ailleurs des nuisances acoustiques liées au chantier seront également gênantes pour les riverains.

Ces effets seront temporaires car limités à la durée du chantier.

→ Les incidences sur les réseaux

Les réseaux aériens (un réseau aérien d'électricité, un réseau aérien de l'OPT, un réseau d'irrigation, des fossés de collecte des eaux pluviales), recensés au niveau de la ZAC seront affectés par le projet.

→ Les incidences sur les équipements

Les impacts sur les équipements seront essentiellement liés à la desserte, émissions de poussières (avec le passage de camions). L'augmentation de ce type de trafic au droit du lycée est susceptible d'accroître le risque accidentogène.
Ces effets seront temporaires car limités à la durée du chantier.

→ Les incidences sur le trafic et la desserte

La réalisation du chantier entraînera un trafic supplémentaire de camions de chantier au niveau des axes principaux de la ZAC : la promenade de Koutio.
Ces effets seront temporaires et de courte durée compte tenue du phasage des travaux.
Les accès aux différents chantiers s'effectueront par les voiries existantes.

SITUATION 2016

Les enjeux restent identiques.

→ Les incidences sur le bâti et voisinage

Objectif de déplacement des populations des squats avec relogement, programme en cours.

→ Les incidences sur les réseaux :

Les impacts restent changés : une attention particulière devra être faite sur les plans de gestion des eaux mis en place par chantier afin de limiter l'apport de fines dans les réseaux et in fine dans la *Tonghoué*.

→ Les incidences sur les équipements

Impact inchangé

→ Les incidences sur le trafic et la desserte

Impact inchangé

→ Les incidences sur les activités économiques

Impact inchangé

→ **Les incidences sur les activités économiques**

- Impact positif au niveau de la création d'emplois, notamment dans le secteur du BTP, ainsi que sur la possibilité des restaurations sur place via les commerces existants au sein ou au droit de la ZAC (zone commerciale au sud du périmètre). Toutefois cet impact reste temporaire pour la phase chantier.
- Impact faible concernant l'accessibilité au complexe commercial, aux entreprises de la promenade de Koutio. En effet, les accès seront maintenus pendant toute la durée des travaux.
- Impact au niveau des nuisances acoustiques liées au chantier seront également gênantes pour les activités.

Ces effets seront temporaires car limités à la durée du chantier

PRESENTATION DES MESURES en 2012

Mesure 5 : maîtrise des nuisances sonores et du trafic :

⇒ **Trafic**

les mesures visant à réduire les nuisances seront les suivantes :

- trafic des engins de chantier devant faire l'objet d'autorisations de voirie;
- plans de circulation à définir. Des heures de circulation pourront être mises en place selon les plans de circulation.

Cette mesure sera détaillée dans le chapitre mesure des commodités du voisinage et qualité du site.

⇒ **Bruit :**

- un arrêté municipal impose d'une part que les modalités d'exécution des travaux soient fournis lors de la déclaration d'ouverture des travaux, et d'autre part que le maire pourra mettre en demeure le propriétaire d'un engin qui serait utilisé de façon anormale et gérant des nuisances;
- les heures des travaux seront définies de manière à gêner le moins possible

PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016

Mesure 5 : maîtrise des nuisances sonores et du trafic :

Disposition inchangée

Mesure 6 : mise en place d'un plan de phasage des travaux

Les travaux de viabilisation se feront en deux temps :

- Phase de viabilisation primaire, comprenant les terrassements, la pose des réseaux et d'un bi-couche,
- Phase de parachèvement correspondant à la pose de l'enrobé, des accotements et bordures et du mobilier urbain.

Le phasage initialement prévu prévoyait :

- Parachèvement entre 2011 et 2012 de : la promenade de Koutio, l'avenue P. Emile VICTOR et la rue F. Trombe.
- Réalisation de la ZAC en 3 grandes zones localisées au sud de la ZAC.

L'ensemble des accès aux différents bâtis et équipements et commerces seront aménagés afin de ne pas gêner leur activité. Les horaires de chantier seront respectés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces exigences ont été définies dans le chapitre « maîtrise des nuisances sonores et du trafic » dans le cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux.

Mesure 6 : mise en place d'un plan de phasage des travaux

Le phasage a évolué depuis 2012, les nouveaux plans de programmation sont présentés dans le « chapitre mesure ».

IMPACT SUR LES COMMODITES DU VOISINAGE

SITUATION EN 2012

→ Les incidences sur l'ambiance sonore

La phase travaux occasionnera des nuisances sonores pour les riverains, les équipements et les entreprises situées à proximité. Ces nuisances seront générées essentiellement par l'emploi et la circulation des engins de chantier, les installations de chantier, et par l'augmentation du trafic routier pour le transport des engins, des personnes et des matériaux utiles à l'opération.

Tous les travaux seront réalisés de jour.

Ces effets seront temporaires car limités à la durée du chantier.

→ Les incidences sur le patrimoine culturel

Aucune sensibilité : Pas d'impact envisagé

SITUATION 2016

Les incidences en 2016 restent identiques. Toutefois, elles seront à relativiser. En effet, les principales zones de travaux seront concentrées au niveau centre et sud de la ZAC. Les habitations et commerces proches pouvant être influencés par cette gêne sont localisés sur les lots A9 et A6.

→ Les incidences sur l'ambiance sonore

Impact inchangé

→ Les incidences sur le patrimoine culturel

Impact inchangé

→ La gestion des déchets

D'une manière générale, Il sera interdit :

- de brûler des déchets sur les chantiers ou ailleurs,
- d'abandonner ou d'enfouir des déchets quels qu'ils soient, dans des zones non contrôlées,
- d'abandonner des déchets dangereux ou toxiques sur le chantier.
- d'enfouir des déchets sur site.

La réalisation de l'ensemble de ces chantiers de viabilisation primaire ou secondaire engendrera des déchets. Dans le cadre de l'organisation générale du chantier, il sera réfléchi à l'opportunité de mettre en place une ou plusieurs aires de tri et de regroupement des déchets sécurisées et permettant un premier tri des déchets (DIB, Ferreux, déchets dangereux...)

→ La gestion des déchets

Dispositions inchangées

<p>Ces exigences seront synthétisées sous la forme d'un cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux.</p> <p>Concernant les acquéreurs de charge foncière, dans le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain, il sera établi une annexe au CCTP qui aura pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné, comprenant entre autre les actions précitées.</p>	
<p align="center">PRESENTATION DES MESURES en 2012</p>	<p align="center">PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016</p>
<p>Mesure 5 : maîtrise des nuisances sonores et du trafic :</p> <p>Comme vu précédemment, les horaires de chantier seront respectés conformément à la réglementation en vigueur. L'ensemble des mesures affiliées à cette gêne est présenté en chapitre « mesures ».</p> <p>Mesure 7 : découverte fortuite d'entités archéologiques :</p> <p>Bien que les sensibilités au droit de la ZAC sont nulles, une veille sera faite pendant la phase terrassement. L'ensemble des dispositions sera présentée au chapitre « mesures ».</p>	<p>Mesure 5 : maîtrise des nuisances sonores et du trafic :</p> <p>Mesure : inchangée</p> <p>Mesure 7 : découverte fortuite d'entités archéologiques :</p> <p>Mesure : inchangée</p>
<p>Mesure 8 : mise en place d'une gestion des déchets affiliés aux chantiers :</p> <p>Les déchets de chantier feront l'objet d'une bonne gestion et seront évacués du site aussi souvent que nécessaire, et dans le respect des réglementations en vigueur. L'ensemble des dispositions sera présentée au chapitre « mesures ».</p>	<p>Mesure 8 : mise en place d'une gestion des déchets affiliés aux chantiers :</p> <p>Mesure inchangée</p>

2 LES IMPACTS EN PHASE EXPLOITATION

Impact sur le milieu physique et le milieu naturel

SITUATION EN 2012

→ Les incidences sur la topographie

En phase exploitation, le site étant de type collinaire, les aménagements réalisés seront visibles.

→ Les incidences sur l'hydrologie

Les incidences quantitatives

Les incidences indirectes potentielles liées la création d'une nouvelle zone d'urbanisation sur le régime hydrologique sont liées :

- à la modification des conditions hydrologiques de la zone. En effet, comme nous l'avons d'ores et déjà indiqué, tout projet de viabilisation est susceptible d'engendrer une augmentation et une concentration des eaux pluviales en quelques exutoires principaux positionnés de façon stratégique au droit des points bas.
- une dégradation de la qualité des eaux rejetées dans le milieu naturel.

Modification des conditions hydrologiques

En théorie, les incidences hydrologiques quantitatives peuvent être liées :

- à la non conservation du cheminement de l'eau
- à la non régulation du débit émis par la parcelle aménagée lors d'un événement pluvieux.

Aléa inondation des plateformes : En phase exploitation, lors d'une crue centennale, une lame d'eau moyenne de 50 cm recouvrira la totalité de la promenade de Koutio (zone d'aléa moyen) et la « cuvette » présente actuellement sur les lots A2-1 et A2-2. La hauteur d'eau au niveau de ces deux lots pourra alors atteindre 2.5 m (zones d'aléa fort à très fort). **Il s'agit d'impact permanent et irréversible.**

SITUATION 2016

→ Les incidences sur la topographie

Incidences : inchangées

→ Les incidences sur l'hydrologie

Les parcelles inondables A2-1 et A2-2 ont été remblayées et le fossé drainant le secteur des Palmiers III est réalisé selon les études et préconisations des études hydrauliques de Soproner de 2011. Cet impact de 2012 est donc supprimé.

Ainsi le risque inhérent à l'inondabilité subsiste au niveau de la Tonghoué.

Concernant le risque inondation au niveau de la Tonghoué, le recalibrage du lit mineur aval est terminé. Ce réaménagement a permis un abaissement de la ligne d'eau de 80 à 90cm en amont du pont pour une crue biennale ou décennale et une amélioration de 60cm en centennale.

Impact négatif :

Les lots remblayés vont déplacer le problème d'inondabilité sur le lot du FSH (future opération Palmiers III) en créant une barrière physique à l'écoulement naturel des eaux de ruissellement.

Les cotes de terrassement des plates-formes du projet sont toutes situées à un minimum de 70 cm au-dessus de la promenade de Koutio. Il est prévu que la zone inondable identifiée au niveau des lots A2-1 et A2-2 soit remblayée.

Les incidences quantitatives hydrauliques du projet

(source : étude SOPRONER 2011) :

	Episode Durée Intense 11 mn		Episode Durée Intense 39 mn		% d'augmentation du débit de pointe
	Etat initial	Etat projet	Etat initial	Etat projet	
Q2	5.7	8.8	3.8	5.8	53%
Q5	9.6	12.1	6.7	8.5	26%
Q10	12.2	14.5	8.8	10.4	18%
Q100	24.7	24.7	18.9	18.9	0%

La réalisation du projet de Centre Urbain de Koutio va entraîner l'imperméabilisation d'une surface d'environ 20 Ha, de part la réalisation de voiries et de constructions.

Cette imperméabilisation est à l'origine d'une augmentation des débits drainés vers la Tonghoué, notamment sur les crues de faibles occurrences. **Ainsi le débit biennal est majoré de 50%, et le débit décennal de 20%.**

Cette augmentation de débit risque d'avoir une influence sur les hauteurs d'eau de la Tonghoué, rivière déjà fortement soumise aux aléas d'inondation, notamment au droit et en aval du projet, où le collège et la SEGPA représentent des enjeux importants.

Dégradation de la qualité des eaux

La pollution des eaux de pluie a deux origines :

- le lessivage de l'atmosphère et des surfaces sur lesquelles ruissellent les eaux de pluie.
- le rinçage et l'entraînement dans les réseaux des matières accumulées par temps sec.

Les eaux pluviales seront les seules à être rejetées sans traitement dans le milieu naturel. Elles seront susceptibles de contenir des éléments nutritifs (azote, phosphore), des composés organiques, des MES, des hydrocarbures, des métaux

Les impacts potentiels en termes de qualité des eaux restent inchangés. Des mesures sont prévues dans le cadre de la réalisation de la ZAC.

Le réseau EP est dimensionné pour des épisodes pluvieux d'occurrence décennale. Ce dimensionnement prend en compte l'imperméabilisation des surfaces de la ZAC et les apports des bassins supérieurs « non urbanisés ».

<p>lourds, des produits chimiques de toutes sortes, des agents pathogènes...</p> <p>Dans le cadre du projet étudié, l'ensemble des eaux pluviales sera collecté dans le réseau EP se rejetant en amont du pont de la Tonghoué (conformément à l'étude hydraulique réalisée par le bureau d'études Soproner).</p> <p>La surface imperméabilisée de la zone de projet (voieries, toitures), sera augmentée ce qui entraînera un changement de la nature et de la vitesse des écoulements et augmentera le risque de pollution de la rivière et de la baie avale, par les MES et hydrocarbures ou tout autres polluants issus du lessivage des surfaces.</p>	
<p>→ <u>Les incidences liées aux eaux usées</u></p> <p>La création de la ZAC aura un impact sur la capacité de la station d'épuration (voir mesures associées).</p> <p>L'ensemble du réseau de la ZAC du Centre urbain de Koutio sera entièrement raccordé à la station d'épuration de Koutio via les réseaux existants.</p> <p>Tous les réseaux seront dirigés vers le réseau primaire mis en place durant les premières phases d'aménagement de la ZAC au niveau de la promenade de Koutio.</p> <p>Les eaux usées du réseau seront ramenées au niveau du réseau gravitaire situé après le pont de la Tonghoué.</p> <p>Le renforcement des conduites EU au-delà du périmètre de la ZAC a été pris en compte selon les Eqh engendrés par la ZAC.</p> <p>L'aménagement de ZAC a été calibré pour recevoir 6 228 Eq/Hab sur la base des parcelles restant à aménager.</p>	<p>→ <u>Les incidences liées aux eaux usées</u></p> <p>Les réseaux seront conçus selon les normes en vigueur en respectant les contraintes imposées par la Ville de Dumbéa, ses concessionnaires ou fermiers.</p> <p>L'assainissement sera réalisé en réseau séparatif. L'évolution de la mixité urbaine du nouveau programme nécessitera de traiter 6 183 EH.</p> <p>Les contraintes prises en compte pour le nouveau programme :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ la récupération des eaux usées issues de l'opération Palmiers. ➤ La faible pente sur la voirie existante de la Promenade de Koutio. <p>Les modalités de traitement et dimensionnement des réseaux EU sont détaillées dans le paragraphe « mesure n°11 : traitement des eaux usées ».</p>
<p>→ <u>Les incidences liées au milieu naturel</u></p> <p>En phase exploitation, le projet n'aura pas d'effet significatif sur la flore et la faune présentent localement.</p> <p>Toutefois, le projet comprend la mise en place d'un parc au droit de la Tonghoué.</p> <p>En phase exploitation le projet a un impact positif sur le milieu naturel.</p>	<p>→ <u>Les incidences liées au milieu naturel</u></p> <p>Les impacts restent inchangés.</p>

PRESENTATION DES MESURES en 2012	PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016
<p>Mesure n°9 : harmonisation du projet urbain</p> <p>La typologie des bâtiments autorisée par secteur sera privilégiée en fonction des reliefs et des vis-à-vis entre les diverses zones viabilisées. Une adaptation du bâti aux pentes et au relief sera proposée. Cette mesure sera présentée au chapitre « mesure ».</p>	<p>Mesure n°9 : harmonisation du projet urbain</p> <p>Mesure inchangée</p>
<p>Mesure n°10 : Intégration du risque inondation</p> <p>Le projet intègre le remblaiement des secteurs inondables de la ZAC. plusieurs dispositions ont été mises en place en 2012 conformément à l'étude Soproner de 2011. Ces mesures sont détaillées au chapitre « mesure » et traitent des points suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Mesure n°10a : des objectifs quantitatifs : Gestion des zones inondables ➤ Mesure n°10b : Principe de traitement des eaux pluviales] ➤ Mesure n°10c : Gestion des eaux pluviales au niveau des ilots 	<p>Mesure n°10 : Intégration du risque inondation</p> <p>Une partie des mesures visant la suppression et/ou réduction de l'impact lié à l'inondation ont été réalisées. La présentation de la mesure 10 détaillera les actions réalisées et restant à faire.</p>
<p>Mesure n°11 : traitement des eaux usées</p> <p>Le nouveau dimensionnement de la station d'épuration de Koutio, sera adapté pour collecter les réseaux provenant de la ZAC. Elle pourra traiter, notamment 26 000eqHab de la ville de Dumbéa (ZAC CUK).</p> <p>La station devra traiter des volumes d'eau plus importants, soit une augmentation d'environ 5 600 équivalents habitant (1400 logements x 4 hab/logement). Le dimensionnement de la nouvelle station d'épuration sera adapté pour la collecte des eaux usées de la ZAC.</p>	<p>Mesure n°11 : traitement des eaux usées</p> <p>Un point de collecte par parcelle a été projeté, l'emplacement de celui-ci a été étudié en fonction de la pente des futures plates-formes.</p> <p>Sur ces bases de dimensionnement le nombre EH a traité est de 6 183 EH pour la totalité des parcelles.</p> <p>Aucun assainissement provisoire autonome n'est prévu.</p>
<p>Mesure n°12 : aménagement du parc de la Tonghoué et projet paysager</p> <p>La principale mesure mise en œuvre dans le cadre du plan de programmation défendu par les aménageurs est le maintien au sein du périmètre maîtrisé d'espaces naturels que sont les berges de la Tonghoué (réalisation d'un parc d'espaces verts). Cette mesure sera présentée au chapitre « mesure ».</p> <p>Le projet prévoit 7ha d'espaces paysagers dans le cadre du parc situé le long de la Tonghoué.</p>	<p>Mesure n°12 : aménagement du parc de la Tonghoué et projet paysager</p> <p>Aucune mesure complémentaire n'est envisagée.</p>

IMPACT SUR LE MILIEU HUMAIN

SITUATION EN 2012

→ Les incidences liées aux activités économiques, bâtis et desserte

Le projet aura un impact positif sur les activités économiques, le bâti et la desserte.

En effet, le projet créera :

- un millier logements en immeubles collectifs avec une proportion de 20 à 25 % de logements aidés
- des activités du secteur tertiaire typique de centre-ville, commerces, services, bureaux
- des équipements d'animation de la cité (Parc, Promenade, Equipements privés ou publics de loisirs et d'activités)

Toutefois, l'implantation de cette zone entraîne le relogement de 89 familles vivant dans les squats (à l'Est de la zone de projet). Ce relogement a débuté depuis 2006. Il reste actuellement environ 48% d'habitants à reloger.

La desserte de la ZAC sera structurée et hiérarchisée avec les quartiers existants environnants et aux infrastructures routières :

- liaisons avec la RT1,
- liaison avec la Voie Express,
- liaison avec le quartier de Normandie et la VDE.

SITUATION 2016

Le nouveau programme vise à renforcer la mixité urbaine en associant logements collectifs, commerces et bureaux.

Rappelons que la SHON dédiée aux équipements et activités économiques sera augmentée de manière très significative tout en restructurant la partie logements.

De grands projets sont également envisagés tels que un multiplexe desservant une placette regroupant de la restaurant. Cet équipement sera l'un des éléments marquant de la nouvelle orientation du centre urbain de Koutio.

Au niveau du programme de relogements des habitations précaires, 32 familles restent à reloger contre plus de 50 en 2011.

Le nouveau programme de par sa nouvelle composition, intégrera une gestion raisonnée des parkings avec notamment la souplesse du zonage zUAC qui permet le long de la Promenade et de la rue René Dumont, une utilisation publique et privée des stationnements.

Un parking sera positionné au niveau du parc de la Tonghoué pour l'utilisation des commerces de la ZAC mais également l'utilisation du TCSP. En effet, les usagers pourront stationner au sein cet équipement en journée pour le Néobus et en soirée pour le mutiplexe.

Ainsi, l'allongement de la durée d'usages du centre-ville et la rotation des flux qui en découle, permet d'envisager la mutualisation des stationnements entre tous ces programmes. La collectivité a par conséquent décidé de réaliser du stationnement public supplémentaire en insistant sur le foisonnement des besoins entre les différentes fonctions urbaines évoquées, permettant par là-même d'assouplir légèrement le nombre de places exigées sur chaque opération.

Rappelons enfin que les modifications confirment une véritable hiérarchisation des axes structurant de la ZAC : structuration claire de la hiérarchie des voies primaires, secondaires, et tertiaires du projet et leurs interconnexions. La

	<p>Promenade de KOUTIO, également support du futur TCSP, l'avenue Paul-Emile Victor et la rue René Dumont constituent l'épine dorsale du secteur. Des rues transversales (Av. La Pérouse, rue Cousteau, av. Félix Trombe) complètent également la trame des déplacements.</p> <p>L'allée Théodore Monod constitue la trame centrale dévouée aux déplacements piétons.</p>
<p>→ <u>Les incidences liées aux réseaux</u></p> <p>Le projet en phase exploitation aura un impact positif sur les réseaux. Il incluse ainsi la mise en place et le développement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • des réseaux d'alimentation en eau potable, • le traitement des eaux usées, • les réseaux d'électricité et télécom 	<p>→ <u>Les incidences liées aux réseaux</u></p> <p>Les impacts positifs restent inchangés.</p>
<p><u>LES DOCUMENTS D'URBANISME PAZ ET RAZ</u></p> <p>Le RAZ de 2012 définissait les zonages de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>zUAC :</u> <p>La zone zUAC est spécifique à la partie construite de la ZAC du Centre Urbain de Koutio. L'objectif est de constituer un véritable Centre-Ville sur le secteur de Koutio avec une dominante d'habitat collectif dans un bâti dense s'implantant en forte relation avec l'espace public pour constituer un paysage urbain fait de rues de centre-ville, de places, de placettes, et d'ordonnancements bâtis divers (recul, alignement...). Des commerces, services, bureaux ou équipements publics pourront occuper les locaux du rez-de-chaussée pour animer l'espace public.</p> <p>Les rez-de-chaussée seront préférentiellement affectés aux commerces, activités de service, associatives.</p>	<p><u>LES DOCUMENTS D'URBANISME PAZ ET RAZ</u></p> <p>Les modifications au niveau du nouveau RAZ résultent d'une mise en cohérence avec le caractère de centre urbain de Koutio. Les ajustements portent essentiellement sur le zonage zUAC.</p> <ul style="list-style-type: none"> • <u>zUAC :</u> <p>La zone zUAC est spécifique à la partie construite de la ZAC du Centre Urbain de Koutio. L'objectif est de constituer un véritable Centre-Ville sur le secteur de Koutio avec une mixité tertiaire / habitat collectif dans un bâti dense s'implantant en forte relation avec l'espace public pour constituer un paysage urbain fait de rues de centre-ville, de places, de placettes, et d'ordonnancements bâtis divers (recul, alignement</p> <p>Pour animer l'espace public, les rez-de-chaussée seront préférentiellement affectés aux commerces, équipements publics, bureaux, activités de service, associatives ou de loisirs.</p>

Figure 14 : CUK : schéma de composition – fonctions urbaines et hiérarchie des voies août 2010

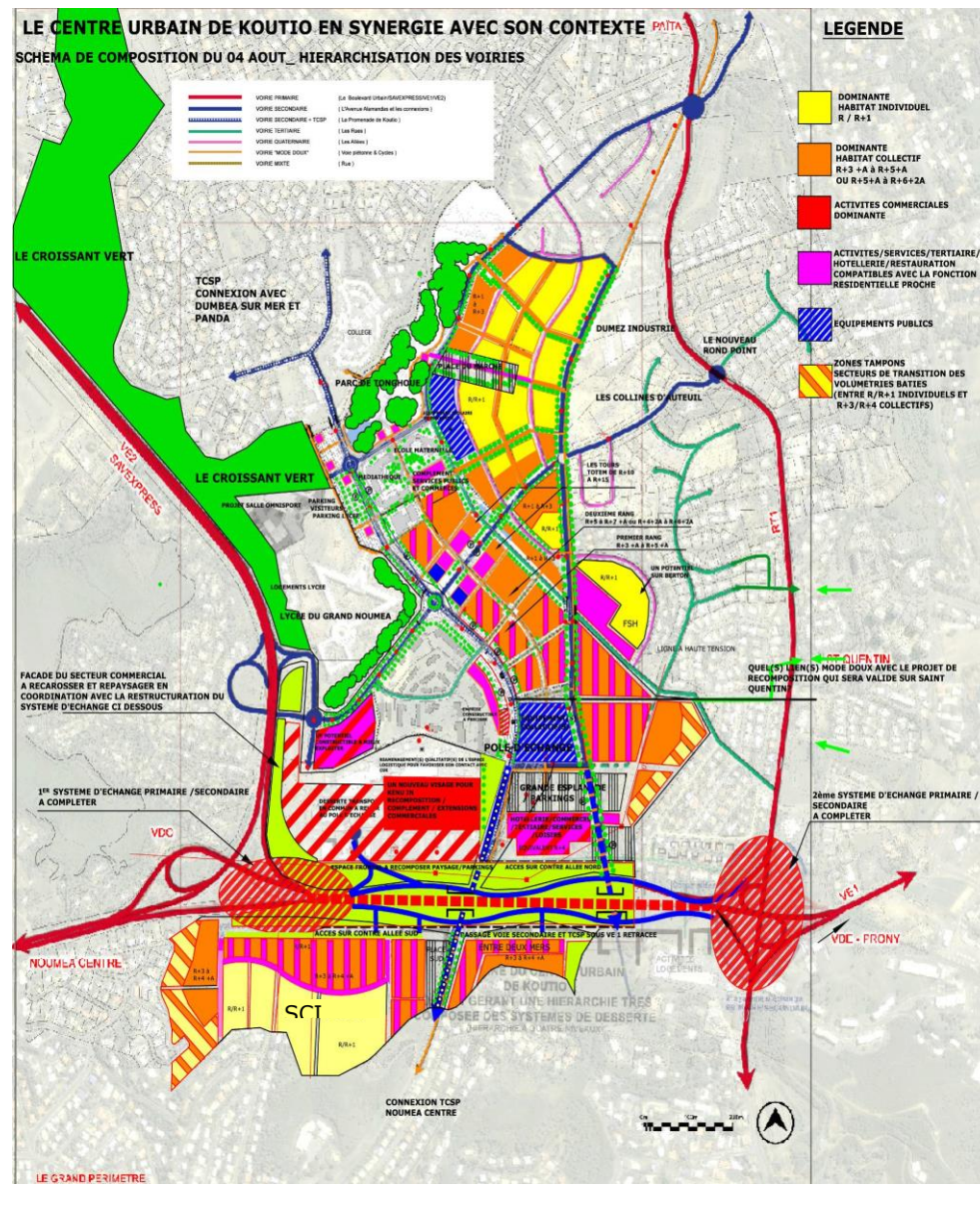
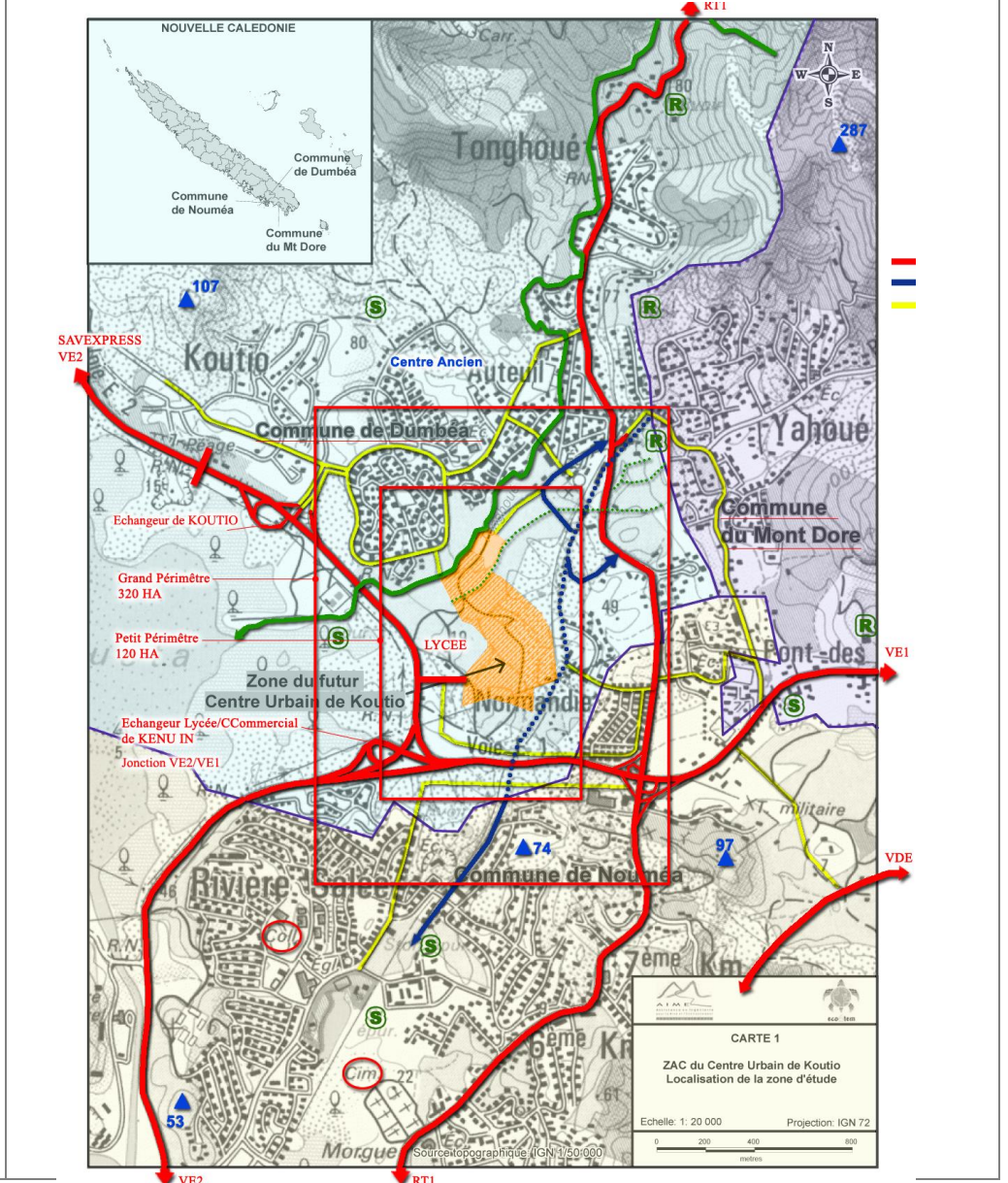


Figure 15 : hiérarchisation du réseau viaire existant et projeté (sur base carte de localisation étude d'impact) août 2010



PRESENTATION DES MESURES en 2012

Mesure n°9 : harmonisation du projet urbain

Une cohérence sera mise en place entre le tissu urbain et les espaces verts.

PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016

Mesure n°9 : harmonisation du projet urbain

Mesure inchangée et renforcée par la déclinaison d'une plus grande mixité urbaine, cohérence des stationnements (parking de la Tonghoué avec des structures photovoltaïque) et la concrétisation du parc de la Tonghoué.

IMPACT SUR LE PAYSAGE

SITUATION EN 2012

Le projet de la ZAC de Koutio aura un impact fort sur le paysage local.

Bien que la zone de projet soit déjà en partie construite (secteur Sud) et parsemée de squats à l'Est, le paysage possède des espaces verts ponctués d'arbres de taille remarquable. L'urbanisation de secteur comprenant des bâtis, des structures viaires auront un impact sur les vues depuis le quartier d'Auteuil.

De plus, le milieu sera encore plus ouvert qu'à l'actuel, induit une pollution lumineuse en phase nocturne.

SITUATION 2016

L'objectif du nouveau programme est de créer une ville compacte qui permet de répondre aux besoins combinés d'une population toujours plus nombreuse et d'un environnement à respecter, à ménager et à préserver.

Le concept de développement durable oriente vers une ville plus compacte, basée sur « *l'émergence d'un nouveau modèle urbain (...) à faible empreinte écologique* ». La dimension architecturale est ainsi importante pour réduire les besoins énergétiques et l'empreinte écologique (matériaux de constructions, imperméabilisation...) et maximiser les ressources naturelles et climatiques et leurs apports (solaire, ventilation naturelle, économie d'eau...).

L'ensemble de la ZAC du CUK jouira, dans cette nouvelle époque, d'un cadre paysager et environnemental à forte valeur ajoutée.

Cette maille verte, dont les axes maîtres seront la Promenade de Koutio, support du TCSP lui-même paysagé, et le Parc de la *Tonghoué* (partie du « Croissant Vert »), se complète d'axes et d'espaces secondaires structurants dans et hors ZAC (avenue Paul-Émile Victor / abords du Lycée / sillages internes à Palmiers 3).

En ce sens, l'Allée Théodore Monod, domaine public dédié exclusivement aux modes de déplacement doux, au cœur même de la ZAC, constitue le fil conducteur le long duquel se greffent, visuellement du nord au sud, tous les jardins intérieurs des îlots constructibles de l'est de la Promenade de Koutio.

Cet axe vert très calme et sûr se prolongera lui-même au sud de la ZAC sur l'opération dite Entre Deux Mers, via un site dédié au futur pôle d'échange TCSP qui sera ainsi situé au point de connexion TCSP de l'axe Nord/Sud allant de Nouméa à Dumbéa Sur Mer et son axe ouest/est allant de la Promenade de

	<p>Koutio et du Centre Urbain à Saint Quentin vers le Mont-Dore.</p> <p>Les espaces « jardins intérieurs » privés dédiés à chacune des opérations, répartis en chapelet le long de cet axe vert de l'Allée Théodore Monod seront parfaitement visibles depuis l'Allée et participeront au caractère vert dominant, assuré en alternance par les espaces privés et publics. Pour des raisons de sécurité, d'entretien et de propriété foncière, ces jardins et parcs des opérations immobilières seront séparés par des grilles et portails ouvragés sur une thématique culturelle propre au nouveau Centre-Ville selon un modèle qui sera récurrent, tout au long de l'Allée, pour l'ensemble des îlots concernés.</p> <p>Le CUK est ainsi l'occasion de la mise en scène d'un paysage urbain composé, avec ses alignements d'arbres et de constructions, ses lieux de vie alliant l'eau, le végétal et le minéral, ses cœurs d'îlots verts, laissant de ce fait une place prépondérante aux lieux de vie, aux espaces ouverts, le tout en cohérence avec l'identité, que Dumbéa s'est déjà forgée, de Ville-verte</p>
PRESENTATION DES MESURES en 2012	PRESENTATION DES MESURES ET COMPLEMENTS MIS EN PLACE EN 2016
<p>Mesure n°12 : aménagement du parc de la Tonghoué et projet paysager</p> <p>La zone d'aménagement concertée comprend en phase exploitation l'aménagement d'un parc le long de la Tonghoué qui devrait inclure des espaces verts et des aménagements paysagers sous forme d'écran végétal.</p> <p>Dans la mesure du possible les arbres déjà présents pourraient être préservés afin de garder une couverture arborescente minimale, si leur état sanitaire est sain.</p> <p>Une étude paysage pourrait être réalisée en vue d'une intégration paysagère.</p>	<p>Mesure n°12 : aménagement du parc de la Tonghoué et projet paysager</p> <p>Bien qu'étant au stade esquisse le projet du Parc de la Tonghoué « vert » comprendra :</p> <p>L'aménagement comprend des jardins familiaux sur les rives de la rivière, des cheminements piétons à travers des espaces végétalisés, des parcs pour enfants et différents mobiliers urbains (tables de « piquenique », bancs, terrain de boules ...) et un terrain de sport clôturé.</p>

Chapitre IV – Mesures complémentaires du nouveau programme

1 LES MESURES EN PHASE TRAVAUX

Mesure n°1 : mise en place de documents à portée environnementale dans les marchés travaux et cession de terrain

Les exigences en matière de gestion des eaux sont définies dans :

- le cahier des prescriptions environnementales joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux ;
- le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain. Ce dernier est une annexe au CCTP qui a pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné.

Ce document traite de l'ensemble de nuisances inféodées aux chantiers et les prescriptions à mettre en place. Les thèmes présentés sont :

- Les émissions atmosphériques
- La gestion des terrassements
- La prévention des pollutions liquides – plan de gestion des eaux
- La prévention des pollutions solides - déchets
- La lutte contre les espèces envahissantes
- Le suivi et contrôle du respect des contraintes environnementales du chantier et incidents

Mesure n°2 : plan de gestion des eaux

Le plan de principe proposé en 2012 doit évoluer à la suite des futurs projets de construction de la ZAC. En effet, le découpage des lots et l'implantation des bâtis seront la base de l'emplacement des futures voiries internes au zonage zUAC. Ainsi, seules les caractérisations des futurs projets des ZAC seront les entrants principaux pour l'élaboration du plan de gestion des eaux.

Les modalités ou ouvrages décrits en 2012 restent inchangés. Seuls leurs implantations et les quantités seront à définir.

la gestion des eaux pourra se faire en deux temps :

3. lors de la phase viabilisation, correspondant à la réalisation des voies avec la pose des réseaux et la mise en place d'un bi-couche,
4. lors de la réalisation des projets immobiliers, correspondant à une gestion par ilots.

Un plan de gestion des eaux de principe a été proposé pour la phase de viabilisation. Ce plan prévoit notamment la mise en place de :

- bassin de décantation des eaux raccordé à des fossés drainant,
- la localisation du bi-couche en attendant la phase de parachèvement et permettant aussi un décrochage des camions lors de la réalisation des ilots

D'un point de vue hydraulique, les mesures prises par ce plan de gestion seront entre autre :

- veiller à ne pas perturber les écoulements actuels lors des travaux par la création de piste de chantier ou par des mises en stock sur les zones d'écoulement principales ou secondaires ;
- compacter les déblais immédiatement suite à leur mise en place ;
- équiper le plus rapidement possible de décanteurs/débourbeurs, l'ensemble des exutoires définitifs ;
- équiper d'ouvrages provisoires, rustiques et qui demanderont peu d'entretien (ouvrages dont le curage pourra se faire au moyen d'engins de chantier) les exutoires provisoires ;
- mettre en place, si cela s'avère nécessaire et techniquement envisageable, de zones de décrochage des camions ;
- prendre toutes les interdictions et prescriptions techniques jugées nécessaires pour lutter contre les risques de pollution chimique ou mécanique (bassins de décantation des laitances de béton, aires de parking de véhicules...)

Mesure n°3 : respect de la faune et de la flore

Pour éviter les dérangements de la faune locale, la programmation des travaux (terrassements, abattages d'arbres...) sera faite de préférence en dehors de la période de nidification des oiseaux pouvant être liée à la végétation de la *Tonghoué*.

De plus, le respect de la faune et de la flore nécessite de :

- clôturer le chantier et les zones sensibles,
- respecter les limites du chantier,
- interdire la circulation des engins hors des voies réservées à cet effet,
- limiter le déboisement aux emprises nécessaires au chantier,
- respecter les consignes de lutte contre les incendies,
- interdire le brûlage des déchets et notamment des végétaux sur la zone de chantier,
- informer et sensibiliser le personnel intervenant.

Lors de la phase travaux, les mesures suivantes pourraient être mises en place :

- suivi des espèces envahissantes (Agaves, fourmis électriques),
- gestion des terres végétales,
- réflexion sur un Programme paysagé coordonné aux travaux de viabilisation primaire par phase.

Mesure n°4: mise en place de la lutte contre les espèces envahissantes

Il sera privilégié le réemploi des matériaux disponibles issus des terrassements.

Les exigences définies dans les objectifs sont synthétisées dans le chapitre « lutte contre les espèces envahissantes » dans :

- le cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux ;
- le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain. Ce dernier sera établi une annexe au CCTP qui aura pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné, comprenant entre autre les actions précitées.

Les prescriptions minimales devront être entre autres respecter :

- L'ensemble des véhicules et engins de chantier devra être entièrement nettoyé avant son entrée sur site.
- Toutes anomalies observées devront faire l'objet d'un signalement immédiat aux autorités compétentes ainsi qu'à l'aménageur.
- Identification des zones d'emprunt de matériaux afin de savoir si le site d'emprunt est déjà contaminé.

Mesure 5 : maîtrise des nuisances sonores et du trafic

Les dispositions à prendre porteront sur la conduite des travaux et l'implantation et l'organisation de certaines activités de chantier. Il faudra notamment :

- réaliser un plan des accès de circulation sur la zone,
- circulation alternée si nécessaire,
- distribuer ce plan aux entreprises intervenant et assurer un affichage sur la zone afin d'informer les riverains (habitants et entreprises) et les usagers de la promenade de Koutio sur les conditions de circulation (réduction de voie, basculement de circulation, etc ...) si nécessaire,
- veiller au maintien d'accès sécurisés aux habitations.
- sécuriser les déplacements des véhicules de chantier par la pose d'une clôture et l'interdiction d'accès au chantier pour le public.

Les horaires de chantier seront respectés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces exigences ont été définies dans le chapitre « maîtrise des nuisances sonores et du trafic » dans le cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux.

Pour limiter les nuisances sonores, on veillera à respecter les dispositions suivantes :

- les mouvements des véhicules seront optimisés,
- l'usage des avertisseurs sonores sera limité aux règles de sécurité sur chantier,
- les matériels et engins employés seront homologués. Ils seront insonorisés dans la mesure du possible,
- les riverains seront informés des nuisances sonores engendrées par le chantier,
- une information préalable sera réalisée auprès de tous les intervenants.

Mesure 6 : mise en place d'un plan de phasage des travaux

Les travaux de viabilisation se feront en deux temps :

- Phase de viabilisation primaire, comprenant les terrassements, la pose des réseaux et d'un bi-couche,
- Phase de parachèvement correspondant à la pose de l'enrobé, des accotements et bordures et du mobilier urbain.

Le nouveau phasage lié au programme de 2016 est présenté à la page suivante.

L'ensemble des accès aux différents bâtis et équipements et commerces seront aménagés afin de ne pas gêner leur activité.

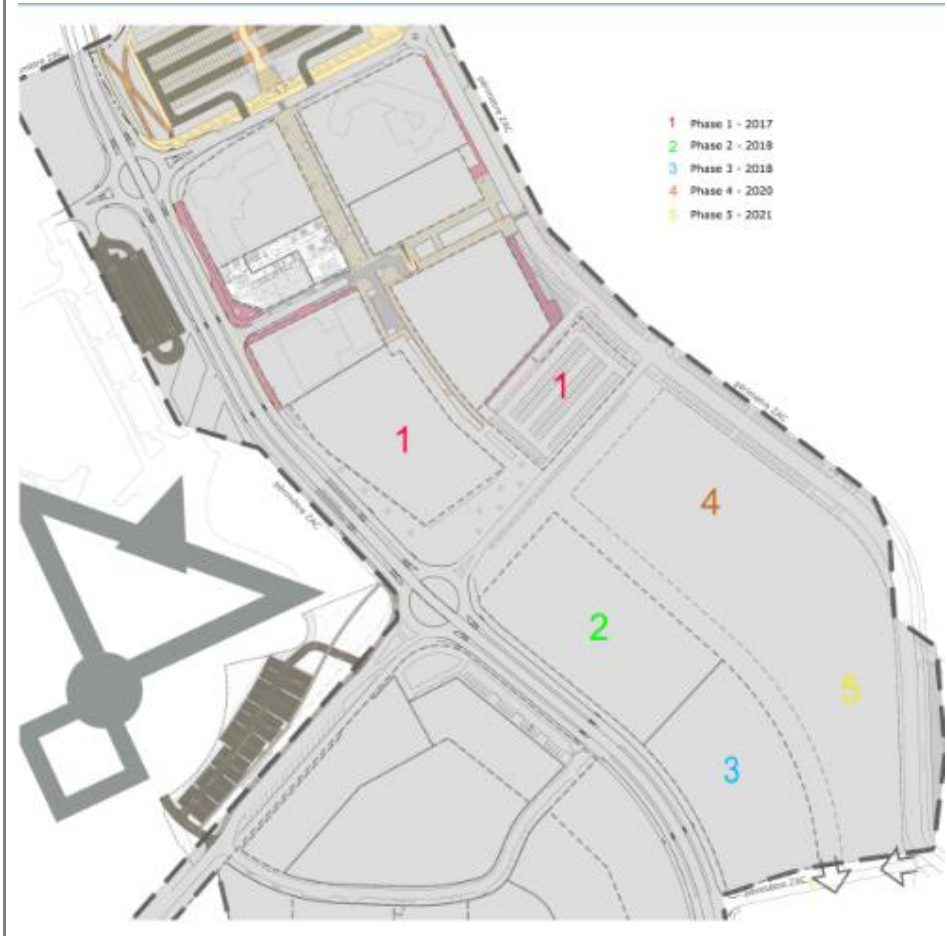
Les horaires de chantier seront respectés conformément à la réglementation en vigueur.

Ces exigences ont été définies dans le chapitre « maîtrise des nuisances sonores et du trafic » dans le cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux.

Phasage de la viabilisation primaire



Phasage du parachèvement



Mesure 7 : découverte fortuite d'entités archéologiques

Il sera demandé que conformément à l'article 41 de la délibération n°14-90/APS relative à la protection et à la conservation du patrimoine dans la Province Sud que « lorsque, par suite de travaux ou d'un fait quelconque, des monuments ruines, vestiges d'habitations ou de sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art ou l'archéologie, sont mis à jour, l'inventeur de ces objets et le propriétaire de l'immeuble où ils sont découverts, sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au maire ou à défaut à la brigade de gendarmerie du lieu de la découverte qui en informe les délégués permanents, prévus à l'article 45... ».

Cette prescription sera intégrée au CCAP.

Concernant les acquéreurs de charge foncière, dans le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain, il sera établi une annexe au CCTP qui aura pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné, comprenant entre autre la prescription précitée.

Mesure 8 : mise en place d'une gestion des déchets affiliés aux chantiers

Les exigences définies dans les objectifs sont synthétisées respectivement dans les chapitres « prévention des pollutions solides » ou « les déchets de chantier » dans :

- le cahier des prescriptions environnementales qui sera joint en annexe de l'ensemble des marchés travaux ;
- le cadre du Cahier des Charges de Cession de Terrain. Ce dernier sera établi une annexe au CCTP qui aura pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné, comprenant entre autre les actions précitées.

2 LES MESURES EN PHASE EXPLOITATION

Mesure n°9 : harmonisation du projet urbain

La typologie des bâtiments autorisés par secteur sera privilégiée en fonction des reliefs et des vis-à-vis entre les diverses zones viabilisées.

Une adaptation du bâti aux pentes et au relief sera proposée.

Une cohérence sera mise en place entre le tissu urbain et les espaces verts.

Le réseau viaire jouera un rôle de liaison inter et intra quartier.

Le projet favorisera des aménagements de modes doux, des coulées vertes rejoignant le parc le long de la *Tonghoué*.

Le tracé du futur TCSP sera intégré à la ZAC.

Mesure n°10 : Intégration du risque inondation

Rappelons qu'une partie des mesures visant la suppression et/ou réduction de l'impact lié à l'inondation ont été réalisées. Les paragraphes suivant présentent les mesures et actions réalisées depuis ces 4 dernières années.

⇒ **Mesure n°10a : des objectifs quantitatifs : Gestion des zones inondables**

D'un point de vue quantitatif, les mesures d'ores et déjà intégrées au projet sont les suivantes :

- le lit majeur de *la Tonghoué* sera décaissé et aménagé afin d'évacuer un débit de type pluie décennale : **mesure restant à faire**
- le pont de la *Tonghoué* sera redimensionné et l'aval du cours d'eau recalibré : **mesure réalisée.**
- la zone inondable de *la Tonghoué* sera maintenue avec la création d'un vaste parc d'espaces verts : **mesure restant à faire dans le cadre de la réalisation de la ZAC**

Concernant les ilots à construire situés en zone d'aléa fort à très fort et demandant des terrassements en vue de leur constructibilité, une étude d'impact hydraulique spécifique prouvant une non aggravation de l'état existant sera réalisée avant travaux : **mesures réalisées.**

⇒ Mesure n°10b : Principe de traitement des eaux pluviales

La conception des réseaux d'assainissement de la ZAC répondra à deux grands principes :

1 / Principe de non-aggravation de l'état initial (au niveau quantitatif). En effet, le débit rejeté dans le réseau devra être compatible à la fois avec la capacité du réseau lui-même et également avec le milieu récepteur dans lequel il se déverse. L'objectif pourrait donc être de limiter l'imperméabilisation du quartier (exemple : récupération des eaux de toitures, prévoir des dispositifs de récupération des eaux pluviales au sein des îlots, réutiliser une part des eaux pluviales pour des usages non nobles tel que l'arrosage des jardins, aire de parkings en ecoraster), de stocker temporairement le surplus d'eau amené par l'imperméabilisation du site lors d'un événement pluvieux donné (Q10).

Cette mesure reste d'actualité dans la réalisation de la ZAC

2 / Principe de traitement des eaux pluviales, adapté au contexte, afin de ne pas remettre en cause le respect de l'objectif de qualité des cours d'eau (au niveau qualitatif). Le principe de mise en place de noue paysagère au niveau de la Promenade de Koutio n'est plus envisagé. L'ensemble des parkings prévus au niveau de la ZAC comprendront un système de traitement des eaux de pluviales : séparateur hydrocarbures.

Enfin le Cahier des Charges de Cession de Terrain sera communiqué aux acquéreurs de charge foncière ; il sera établi une annexe au CCTP qui aura pour objectif d'inciter les promoteurs à la mise en œuvre d'un aménagement raisonné, comprenant entre autre les prescriptions précitées.

Cette mesure est renforcée avec la mise en place d'un Cahier des Prescriptions Architecturales, Urbaines et paysagère CPAUP.

Mesures compensatoires

Le lit majeur de la *Tonghoué* sera élargi (aménagement du parc de la *Tonghoué*) afin de compenser les apports dans la *Tonghoué* dus à l'urbanisation de la ZAC et gérer les crues de cette rivière.

Ces travaux d'aménagement seront réalisés par la ZAC.

⇒ Mesure n°10c : Gestion des eaux pluviales au niveau des ilots

Le projet de la ZAC de Koutio intègre via le Cahier des Charges de Cession de terrain différentes possibilités de gestion des eaux au sein des parcelles, avec la mise en place de :

- La récupération d'une partie des eaux de toiture pour l'arrosage des jardins ;
- L'intégration de techniques alternatives de gestion des eaux pluviales permettant également le traitement partiel de ces eaux ;

La mise en place de rétention temporaire des eaux pluviales.

Mesure n°11 : traitement des eaux usées

Un point de collecte par parcelle a été projeté, l'emplacement de celui-ci a été étudié en fonction de la pente des futures plates-formes.

Un regard de connexion est prévu au niveau de la jonction entre la rue Paul-Emile Victor et la rue René Dumont pour récupérer les EU provenant de l'opération Palmiers 3 (lot FSH).

Tous les réseaux seront dirigés vers le réseau primaire mis en place durant les premières phases d'aménagement de la ZAC au niveau de la promenade de Koutio.

Les eaux usées du réseau seront ramenées au niveau du réseau gravitaire situé après le pont de la *Tonghoué*.

Le renforcement des conduites EU au-delà du périmètre de la ZAC a été pris en compte selon les Eqh engendrés par la ZAC (tableau estimatif fourni par la Mairie de Dumbéa).

La pente minimale des conduites admises sur les trois exutoires est de l'ordre de 0,005 m/m.

Principe de dimensionnement retenu (selon SDA de la ville de Dumbéa)

Nombre d'équivalent habitant par logement : **3.32 EH/lgt**

Nombre d'équivalent habitant pour les « activités » :

	Usager	m2	Eqh/usager	Ratio usager/m2	Ratio eqh/m ²
Personnel	1	20	0,5	0,05	0,025
occasionnel	1	3	0,05	0,33	0,017
			Total		0,042 EQH/m²

Sur ces bases de dimensionnement nous avons obtenu un total de **6183 EH** pour la Totalité des parcelles.

Aucun assainissement provisoire autonome n'est prévu

Mesure n°12 : aménagement du parc de la Tonghoué et projet paysager

 ➔ **Généralités**

[*extrait du rapport de présentation du dossier de réalisation modifié*]

L'ensemble de la ZAC du CUK jouira, dans cette nouvelle époque, d'un cadre paysager et environnemental à forte valeur ajoutée. La mise en scène paysagère volontaire de tous les espaces publics est multiple et systématique et s'inscrit dans une grande composition avec son voisinage où cette dominante de coulées vertes est très expressément recherchée.

Cette maille verte, dont les axes maîtres seront la Promenade de Koutio, support du TCSP lui-même paysagé, et le Parc de la Tonghoué (partie du « Croissant Vert »), se complète d'axes et d'espaces secondaires structurants dans et hors ZAC (avenue Paul-Émile Victor / abords du Lycée / sillages internes à Palmiers 3).

Ainsi, l'Allée Théodore Monod, domaine public dédié exclusivement aux modes de déplacement doux, au cœur même de la ZAC, constitue le fil conducteur le long duquel se greffent, visuellement du Nord au Sud, tous les jardins intérieurs des îlots constructibles de l'Est de la Promenade de Koutio.

Les espaces « jardins intérieurs » privés dédiés à chacune des opérations, répartis en chapelet le long de cet axe vert de l'Allée Théodore Monod seront parfaitement visibles depuis l'Allée et participeront au caractère vert dominant, assuré en alternance par les espaces privés et publics.

Le CUK est ainsi l'occasion de la mise en scène d'un paysage urbain composé, avec ses alignements d'arbres et de constructions, ses lieux de vie alliant l'eau, le végétal et le minéral, ses cœurs d'îlots verts, laissant de ce fait une place prépondérante aux lieux de vie, aux espaces ouverts, le tout en cohérence avec l'identité, que Dumbéa s'est déjà forgée, de Ville-verte.

➤ Aménagement du parc de la Tonghoué

La principale mesure mise en œuvre dans le cadre du plan de programmation défendu par les aménageurs est le maintien au sein du périmètre maîtrisé d'espaces naturels que sont les berges de la Tonghoué (réalisation d'un parc d'espaces verts).

Le projet prévoit 7ha d'espaces paysagers dans le cadre du parc situé le long de la Tonghoué.

La plaine de la Tonghoué se doit de concilier des usages, fonctions et publics multiples. C'est à ce titre que cet aménagement se décline en deux parties reliées entre elles par une promenade tout public qui serpente en fond de plaine, en moyenne à 3 mètres en contrebas de l'avenue de La Pérouse.

Ces deux parties sont :

- ⇒ Le parc « nature et sportif » en amont de la plaine,
- ⇒ Le parc « famille et urbain » en aval.

Le parc « nature et sportif » propose un parcours santé le long de l'allée droite de 200m de long, où les distances de 50, 100 et 200m sont indiquées. De nombreux agrès s'égrainent le long de cet axe : slalom, barres parallèles, espaliers...

Un arboretum d'arbustes et d'arbres endémiques vient se glisser entre le parcours santé et la promenade famille, apportant ombrage, fraîcheur et richesse botanique à cette partie amont de la plaine.

En aval, le parc « famille et urbain » se compose d'un grand parking infiltrant 262 places dédiées au multiplexe et servant également de parking relais au Néobus situé à proximité.

A la jonction de l'avenue La Pérouse et de la rue René Dumont, une belle aire de jeux pour enfants offre 3 plateformes successives ombragées. Une quatrième plateforme, au niveau de la plaine est occupée par une aire destinée aux jeux tels que la pétanque, le molki, les quilles...

Dans un souci de gestion des eaux du futur lotissement des Palmiers 3 et au niveau du nouveau centre urbain de Koutio, 3 noues paysagères perpendiculaires à la Tonghoué viennent séquencer la plaine.

La première au nord sert d'appui à la circulation piétonne majeure d'axe est-ouest et connecte ensemble les trois entrées nord du parc.

La seconde, située en partie centrale, sert de transition entre le parc « nature et sportif » et le parc « famille et urbain ». un terrain multisport vient s'y adosser. Enfin le troisième appui à l'enchaînement des 4 plateformes ludiques (aires de jeux pour enfants et terrains de pétanques) ainsi qu'à une allée se raccordant à la grande promenade famille qui serpente sur toute la plaine.



Figure 16 : plaine de la Tonghoué partie amont
Source : Babylone Avenue architectes et urbanistes

Figure 17 plaine de la Tonghoué partie aval
Source : Babylone Avenue architectes et urbanistes

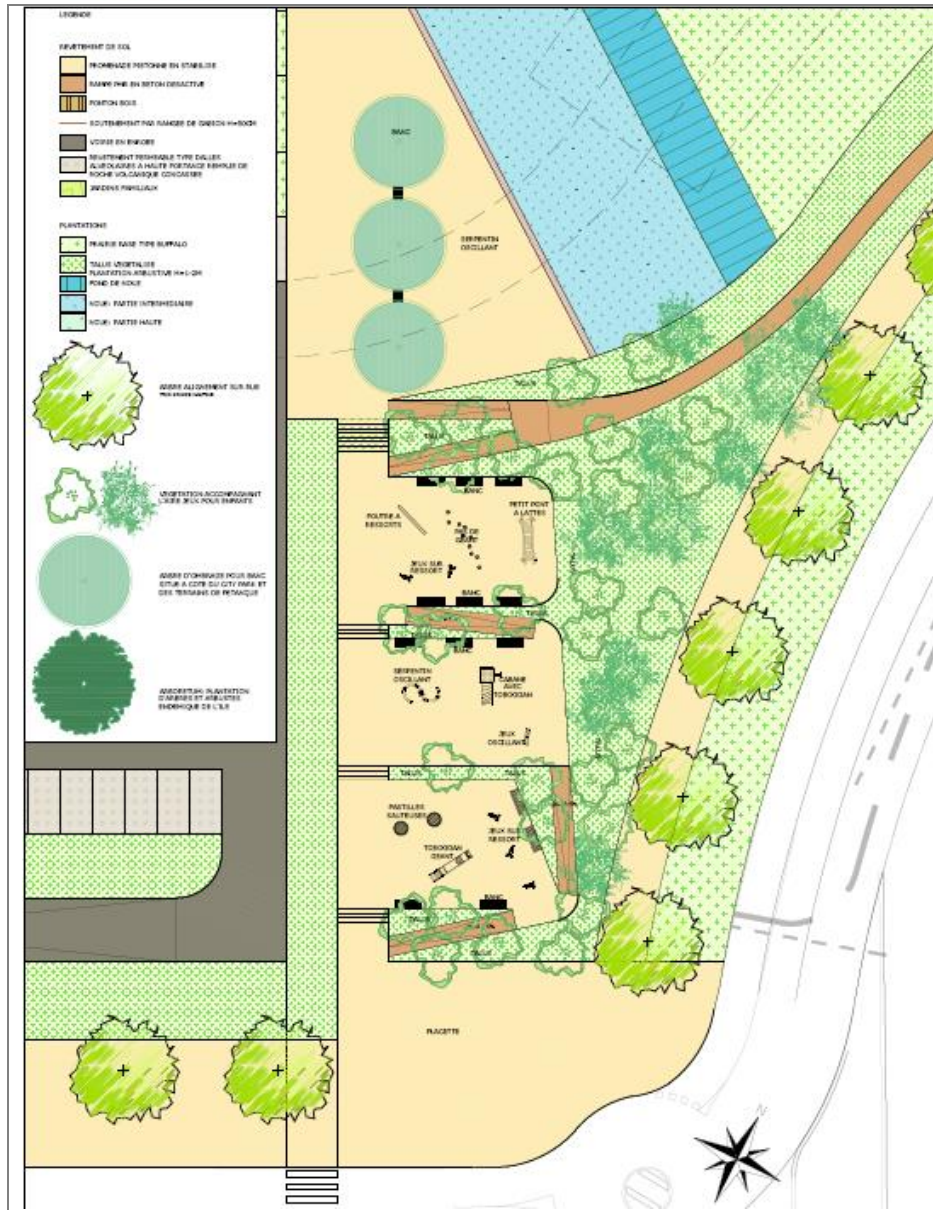


Figure 18 : plaine de la Tonghoué - vue arienne 3D
 Source : *Babylone Avenue architectes et urbanistes*

3 ESTIMATIONS DES DÉPENSES

Montants globaux projetés pour la réalisation de la ZAC entre 2016 à 2026 sont de l'ordre de 3 600 000 000 F CFP, avec notamment :

- Travaux Viabilisation : environ 1 400 000 000 F CFP
- Espaces Publics : environ 1 000 000 000 F CFP
- Aménagement du parking de la Tonghoué : environ 520 000 000 F CFP
- Aménagement du parc de la Tonghoué étant au stade esquisse l'estimation financière ne peut être définie.

