



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**Modification du Dossier de  
Création**

**RAPPORT DE PRESENTATION**

AVRIL 2011

# **SOMMAIRE**

**I – JUSTIFICATION DE L’OPERATION**

**II – DISPOSITIONS D’URBANISME EN VIGUEUR**

**III - DEFINITION DU PROJET D’AMENAGEMENT**

**IV – MODE DE REALISATION RETENU**

## **I - JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

La partie sud de la Commune de Dumbéa connaît depuis de nombreuses années un développement urbain extrêmement fort. Les lotissements successifs dans ce secteur ont amené une population nouvelle pour laquelle de nombreux équipements publics ont été réalisés (écoles, collège, lycée, piscine municipale,...).

L'implantation, en bordure des voies express qui desservent l'agglomération, d'un hypermarché au sud de cette zone et du lycée du Grand Nouméa au nord ouest des terrains du même secteur, a contribué à renforcer encore d'avantage ce développement. L'avancement du programme des ZAC de Dumbéa / Mer et de Panda accélère le développement du sud de la Commune.

Ce développement s'est réalisé sous forme de projets isolés de lotissements caractérisés par l'absence de hiérarchisation des voies, ce qui donne à l'ensemble un aspect peu urbain et diffus dénué de centralité.

Enfin, encore actuellement, une partie significative des terrains non encore viabilisés du domaine de la ZAC et du FSH sur Palmiers III sont illégalement occupés par des familles à revenus très modestes, qui y ont construit un habitat précaire. Ce phénomène de développement anarchique de la ville appelé phénomène des cabanes ou squatterisation obère aujourd'hui la mise en valeur de certains secteurs de cette partie de la Commune de Dumbéa.

La Commune de Dumbéa a souhaité que le Plan d'Urbanisme Directeur, dont la révision a été lancée, traduise les grandes orientations qu'elle entend faire respecter en matière d'usage des sols dans cette partie de son territoire.

Pour se faire et après une première phase de réalisation de la ZAC achevée autour de la médiathèque et dans la rue Félix Trombe, la Commune de Dumbéa a demandé à son Concessionnaire d'aménagement de la ZAC de lancer une réflexion sur un périmètre élargi aux fonciers voisins susceptibles de se développer dans un futur proche (CC Kenu In, « Entre Deux Mers », SCI Koutio), et de prendre en compte les nouveaux éléments de programmation de l'agglomération figurant aux SCAN/PDAN avec la perspective assez proche du développement d'un système de transport en commun moderne.

Les réflexions qui ont été menées et les diagnostics établis ont permis de définir les contraintes et les grandes lignes de l'aménagement de la ZAC et des fonciers voisins en mettant en place une véritable hiérarchisation du déplacement et de la programmation urbaine dans et autour de la ZAC.

Ces orientations visent pour l'essentiel à faire de la ZAC un véritable centre urbain et à structurer autour les projets de développement connus et les grands équipements existants ou à venir (Lycée - :CC Kenu In – Pôle d'échange). Les grandes orientations sont :

- ◇ des programmes de logements aidés et non aidés dans une proportion mesurée 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)

## **II - DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR**

Le site est classé en zone UA du PUD de Dumbéa. Le document d'urbanisme en vigueur est actuellement le PAZ / RAZ issu du dossier de réalisation de la ZAC modifié en 2007. Le site est en partie urbanisé à ce jour.

La procédure de ZAC a été retenue car elle permet à la Commune d'une part d'avoir une vision globale de l'aménagement en terme de programme, de délais et de financement, et d'autre part de maîtriser le déroulement de l'opération.

Les équipements publics prévus au programme bénéficieront directement à la population de la Commune et permettront d'accueillir dans de bonnes conditions les habitants de ce nouveau quartier.

## **III -PROGRAMME ET PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

### *Le foncier*

Le foncier concerné par l'opération appartient aujourd'hui majoritairement à la Commune après l'avoir acquis auprès du FSH. Une autre partie appartient au concessionnaire de la ZAC dans l'attente de cessions. Enfin, une troisième partie a déjà fait l'objet de cessions à des privés dans le cadre des premières phases de la réalisation. Pour terminer, deux parcelles constituant l'avenue Paul – Emile Victor et la plaine de la Tonghoué sont encore propriétés du FSH

Le foncier de la Commune ainsi que la plaine de la Tonghoué sont en partie squattés comme on l'a dit antérieurement. Des études et enquêtes socio-économiques sont menées auprès des ménages pour proposer les solutions de résorption de l'habitat précaire. Une bonne partie des familles présentes à l'origine ont ainsi été relogées dans le cadre du protocole 50.

### *Le projet*

La mise au point du programme d'aménagement est en phase finale et a permis d'arrêter une esquisse d'aménagement, avec une prévision d'occupation du sol selon la localisation et l'objet des programmes immobiliers. Il est ainsi envisagé de réaliser :

- ↪ un millier logements en immeubles collectifs
- ↪ des services , bureaux, commerces, et autres équipements pour l'animation du centre urbain
- ↪ équipements de loisir et de sport.
- ↪ équipements publics : Médiathèque, Ecole,....

Les principes de raccordement de l'opération aux quartiers existants environnants et aux infrastructures routières ont été définis :

- ↪ liaisons avec la RT1,
- ↪ liaison avec la Voie Express,

↳ liaison avec le quartier de Normandie et la VDE.

De même pour les réseaux nécessaires :

- ↳ amenée de l'eau potable,
- ↳ traitement des eaux usées,
- ↳ amenée de l'électricité,
- ↳ amenée de l'infrastructure téléphonique.

A partir du plan général d'aménagement, un urbaniste est chargé de la modification du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone existants.

#### **IV –MODE DE REALISATION RETENU**

La Commune de Dumbéa qui a pris l'initiative de la zone d'aménagement concerté du Centre Urbain de Koutio a choisi de réaliser l'opération en concession d'aménagement.

Cette concession a été confiée à la SECAL en date du 24 juin 2004 pour une durée de 10 ans.