

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ DE DUMBEA SUR MER

DOSSIER DE CREATION

RAPPORT DE PRESENTATION

AVANT PROPOS

SOMMAIRE

La création d'une Zone d'Aménagement Concerté nécessite la constitution d'un dossier de création qui comprend notamment un rapport de présentation

Ce dernier, selon l'article 6 de la délibération n°48 CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle Calédonie :

- Expose l'objet et la justification de l'opération,
- Comporte une description de l'état du site et de son environnement,
- Enonce les raisons pour lesquelles, au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la commune et d'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu,
- Comprend une étude d'impact.

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION	1
1.1. Les besoins	1
1.2. Justification de l'opération	2
2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE	4
2.1. Localisation	4
2.2. Situation cadastrale	4
2.3. Topographie du Site	5
2.4. Contexte géographique	5
3. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU	6
3.1. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain	6
3.2. La nécessité d'élaborer un PAZ et un RAZ	7

1. OBJET ET JUSTIFICATION DE L'OPERATION

1.1. Les besoins

La volonté d'aménagement du secteur de « Dumbéa-sur-Mer » répond à plusieurs objectifs :

- Créer des logements sociaux

Les besoins annuels sur le Grand Nouméa sont estimés par les Etats Généraux du Logement Social à 1840 logements par an sur 10 ans, compte tenu des besoins de renouvellement et de rattrapage.

La réalisation de logements sociaux est une priorité pour la province Sud, avec un objectif annoncé de construction de 1000 logements sociaux par an.

- Développer la mixité urbaine et sociale

Le programme de logements qui sera réalisé sur la zone sera conforme à l'image sociologique du Grand Nouméa : la part de logements sociaux représentera plus de 50% des constructions, en association avec la réalisation de logements intermédiaires et de logements non aidés afin d'assurer la mixité sociale et une répartition équilibrée des différents types de logements.

X

d'animation tout en assurant une mixité avec les logements et les équipements publics, seront développés des commerces et des services.

- Créer le pôle hospitalier territorial

Le territoire de la Nouvelle Calédonie a retenu le site de Dumbéa sur Mer pour y réaliser le pôle hospitalier territorial. Cet équipement regroupera le centre de soin de suite, le centre de cancérologie, le CHT et l'institut pasteur, soit environ 80 000m² de planchers qui seront réalisés en quatre phases. Un hôtel hospitalier sommairement médicalisé pourrait également être réalisé.

- Favoriser la préservation de l'environnement naturel

Cet objectif se traduira notamment par la préservation et la régénération de la forêt sèche présente sur le site, et la protection des mangroves de valeur.

- Relier le nouveau quartier à son environnement urbain proche

La ZAC de Dumbéa sur Mer est située entre le futur Centre urbain de Koutio (ZAC d'habitat) et la future ZAC du Parc d'Activités Nord de l'Agglomération (PANDA activités/habitat). Ce secteur en forte mutation, va absorber une grande partie de la croissance de l'agglomération du Grand Nouméa sur les 10 prochaines années.

- Créer une façade sur la mer

Les équipements publics (écoles, maisons des associations...) indispensables à la vie du quartier seront réalisés conjointement à la production des logements. Afin de répondre aux besoins de la zone et de créer un espace

Le site de « Dumbéa sur Mer » va permettre à la Commune de s'ouvrir sur la mer : l'aménagement de la façade maritime sera tout particulièrement soigné.



1.2. Justification de l'opération

Une pression foncière importante

La partie sud de la commune de Dumbéa connaît depuis de nombreuses années un développement urbain extrêmement fort, lié à des disponibilités foncières importantes, une topographie favorable et à une position centrale au carrefour des trois communes les plus peuplées du territoire.

En 2002, des promoteurs se sont portés acquéreurs d'un foncier d'une emprise 350 hectares environ, et ont établi conformément au Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la Commune de Dumbéa, les premières esquisses d'un schéma d'organisation d'ensemble pour la création d'un quartier de 4000 logements.

Un enjeu d'aménagement public

Consciente des enjeux en matière d'urbanisme et soucieuse de préserver l'intérêt général, la commune et la province-Sud ont négocié avec les promoteurs la mise au point de ce schéma d'aménagement afin qu'il respecte les besoins identifiés au paragraphe 1.1.

Après deux années d'efforts qui n'ont pas permis d'obtenir des résultats satisfaisants quant au schéma d'aménagement et compte tenu du constat de la réalisation du premier lotissement sur le site qui ne donnait pas aux habitants y résidant tous les éléments de viabilisation qu'ils étaient en droit d'attendre (eau, électricité, téléphone, accès sécurisé ...), la commune a considéré en décembre 2004 que ce projet devait être maîtrisé par une collectivité publique.

Devant l'importance du projet, dont les enjeux urbanistiques, techniques et financiers dépassent le niveau communal, la province a décidé de prendre l'initiative de cette opération par délibération n°08-2005 APS du 14 avril 2005 en utilisant la forme juridique de la Zone d'Aménagement Concerté.

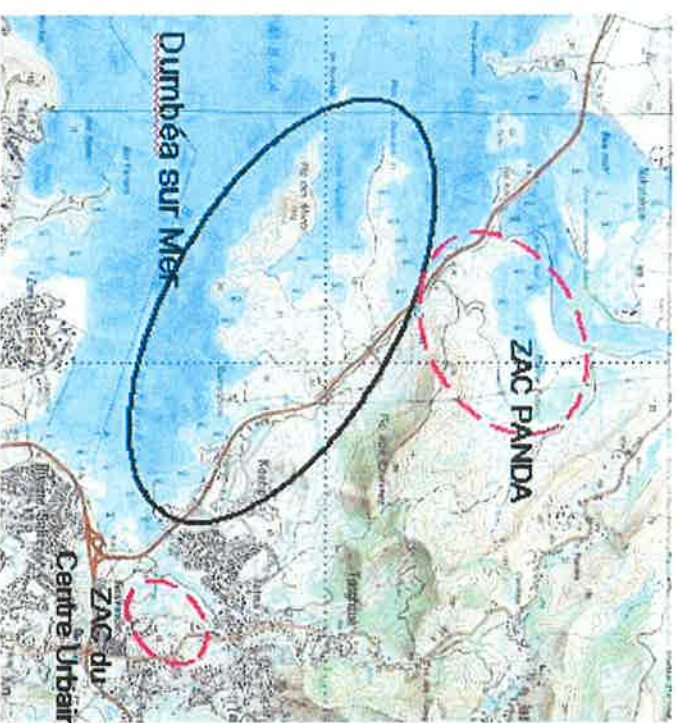
L'aménagement qui vise à construire un morceau de ville destiné à accueillir à terme plus de 20 000 habitants, sera maîtrisé par la collectivité publique, notamment :

- pour y intégrer des équipements publics structurants à l'échelle de l'agglomération,
- pour programmer et financer les équipements publics indispensables à la vie du quartier, en concordance avec la réalisation des logements,
- pour maîtriser la programmation des logements qui seront réalisés (nombre, type, mixité, implantation..)
- d'une manière générale, pour maîtriser la qualité de l'urbanisme qui sera développé sur la zone,

Un site stratégique

Le site retenu pour la ZAC de DUMBEA SUR MER comprend notamment :

- Le lotissement de la Pointe à la Dorade : afin de traiter l'ensemble du domaine public maritime qui le borde, et intégrer les équipements publics qui pourront servir à la zone (école),
- la zone le long de la SAVEXPRESS jusqu'à la limite de la ZAC PANDA pour assurer les continuités avec la zone d'activité,
- Au sud, une limite sur la rive Nord de la Tonghoué pour prendre en compte le pôle sportif, et la station d'épuration afin de proposer un développement cohérent le long du bord de mer et pour mettre en relation le centre urbain de Koutio.



2. DESCRIPTION DE L'ETAT DU SITE

2.1. Localisation

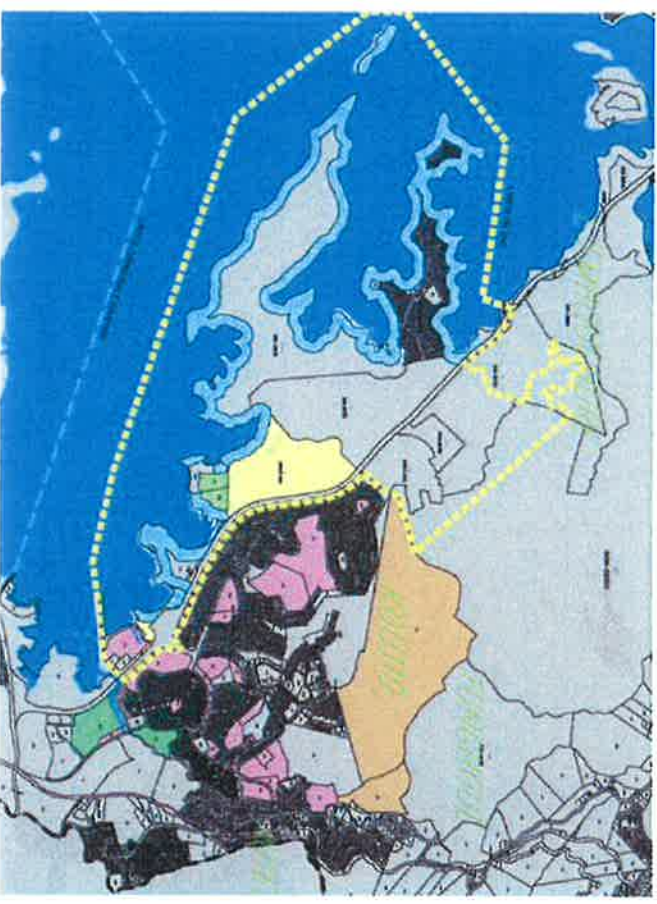
Le périmètre retenu pour la ZAC de Dumbéa sur Mer, situé de part et d'autre de la SAVEXPRESS entre le péage et le pont de la Dumbéa, d'une superficie d'environ 565 hectares est maîtrisé en partie par la puissance publique (Nouvelle Calédonie, province Sud, Commune de Dumbéa), par une société d'économie mixte (SIC) une société mutualiste (FSH), et des privés (Sarl DOGO, Scie Lavoix...).



2.2. Situation cadastrale

La superficie du secteur représente environ 1400 ha dont 565 ha de partie terrestre.

Le foncier est constitué de grandes parcelles, à l'exception du lotissement « Pointe à la Dorade » où les lots sont compris entre 6 et 12a.



2.3. Topographie du Site

Le secteur se caractérise par la présence de deux points culminants remarquables :

- Le pic des Morts, sur la Pointe Apogoti culmine à 143m NGNC, avec des pentes pouvant être supérieures à 50%, et aucunes inférieures à 20%.

- Les monts Koumoungoué, à l'est de la Savexpress. Ces reliefs forment une barre par une ligne de crête allongée. L'altitude maximale culmine à 289m NGNC, les pentes sont importantes (en moyenne 40%).

En outre, la zone d'étude est parsemée de quelques buttes de faible altitude :

- Cote 23 & 40m NGNC, le long de la pointe à la Dorade
- Cote 45m NGNC au droit de la butte Waaka
- Cote 68m NGNC au bout de la pointe Apogoti
- Cote 82m NGNC à l'ouest de la voie express au droit de Kouitio.

La partie sud du secteur, comprise entre la STEP de Kouitio et la quarantaine animale est relativement plane.

2.4. Contexte géographique

La desserte routière

Le site est longé par la Savexpress, principal axe de circulation du territoire, et est localisé à proximité du carrefour routier à destination du Mont-Dore et des routes du sud.

La Savexpress est sur ce tronçon en 2x2 voies jusqu'au pont sur le Dumbéa, avec un prolongement programmé jusqu'à Païta d'ici 2007.

La desserte interne du site

Il n'existe pas aujourd'hui de desserte du site à l'exception de la voirie d'accès chantier qui doit être aménagée par le lotisseur de la Pointe à la Dorade, dans le cadre du Permis de Lotir.

Adduction d'Eau Potable – Assainissement - Electricité

L'ensemble des réseaux est à créer. Seul le lotissement Dorade en partie Nord est raccordé en AEP et électricité. L'assainissement et le téléphone doivent être mis en place dans les prochains mois.

3. LES RAISONS POUR LESQUELLES LE PROJET A ETE RETENU

passage inférieur. Des passerelles enjamberont également la Saveexpress.

3.1. Au regard de l'insertion dans l'environnement naturel et urbain

Le projet s'appuie sur des objectifs d'insertion physique, paysagère et de fonctionnalité apte à satisfaire les besoins qui seront générés par ce nouveau quartier. Cela concerne :

- L'armature viaire
- Les typologies d'habitat en rapport avec l'objectif du programme
- Les équipements d'accompagnement, publics ou privés
- La trame verte

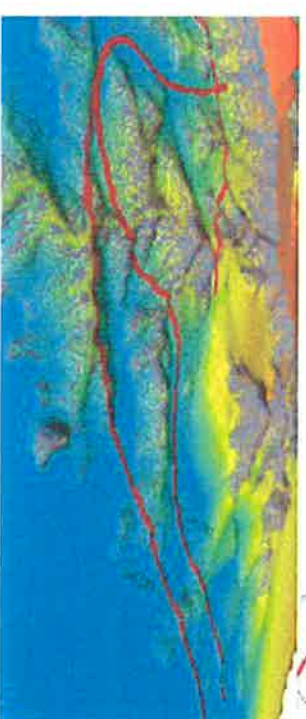
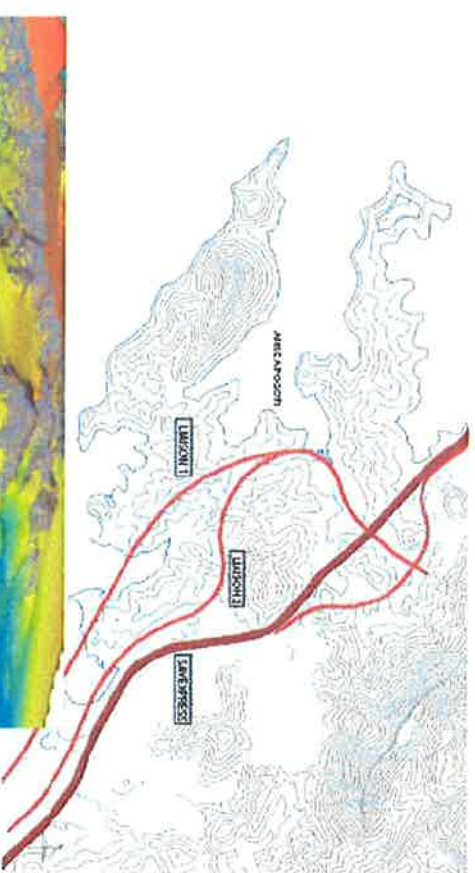
L'armature viaire

Une voie principale littorale assurera le drainage du site (projet de liaison 1). Elle permettra de réaliser un maillage de niveau agglomération, par un prolongement futur en direction de la presqu'île de Ducos. Elle sera secondée par une voirie structurante de niveau communal (projet de liaison 2).

- Des voiries secondaires, assureront la desserte du nouveau quartier.

Les profils de voies seront volontairement réduits de façon à limiter l'impact du déblai remblai.

La voie principale sera reliée à la Saveexpress par l'échangeur de Koutio qui sera réaménagé, et par un accès au niveau de l'actuel



Les typologies d'habitat

Au stade actuel des études il est prévu que la zone accueille environ 5.000 logements selon une répartition qui reste à définir entre lots nus, logements jumelés, logements collectifs ... la programmation étant susceptible d'évoluer en fonction des paramètres suivants :

- Densité et type d'habitat souhaités par les collectivités : centres de quartiers (R+2, R+3 ou plus), matérialisation de l'entrée de

- ville, intégration d'équipements structurants comme le pôle hospitalier (80 000 m²).
- Hypothèses de développement de l'agglomération : gestion de flux .
- Mise en place de l'intercommunalité : gestion de pôles d'urbanisation, des implantations des équipements publics...

Les équipements d'accompagnements, publics ou privés

A l'échelle du territoire

- un centre hospitalier territorial
- un lycée professionnel : implantation à confirmer sur la zone

A l'échelle de la province

- deux collèges

A l'échelle de la commune et du quartier

- Cinq groupe scolaires : leur nombre sera déterminé en fonction des hypothèses de programmation de livraison des logements,
- Des parcs de jeux
- Un gymnase, des terrains de sports
- Une maison de quartier, des locaux associatifs et services communaux ou publics de proximité.
- Des maisons du 3^{ème} âge

La trame verte

Elle s'appuiera sur l'environnement naturel en présence :

- La forêt sèche en Baie de Kouito-Kouéta fera l'objet d'un aménagement en liaison avec le programme forêt sèche & l'I.R.D.
- Les mangroves de qualité seront préservées

- Le site, bordé par 22 km de Domaine Public Maritime, sera aménagé en promenade côtière sur une grande partie de son linéaire
- Les points haut, type « Pic aux Morts », seront laissés libres de toute urbanisation, et pourront accueillir des chemins piétonniers.

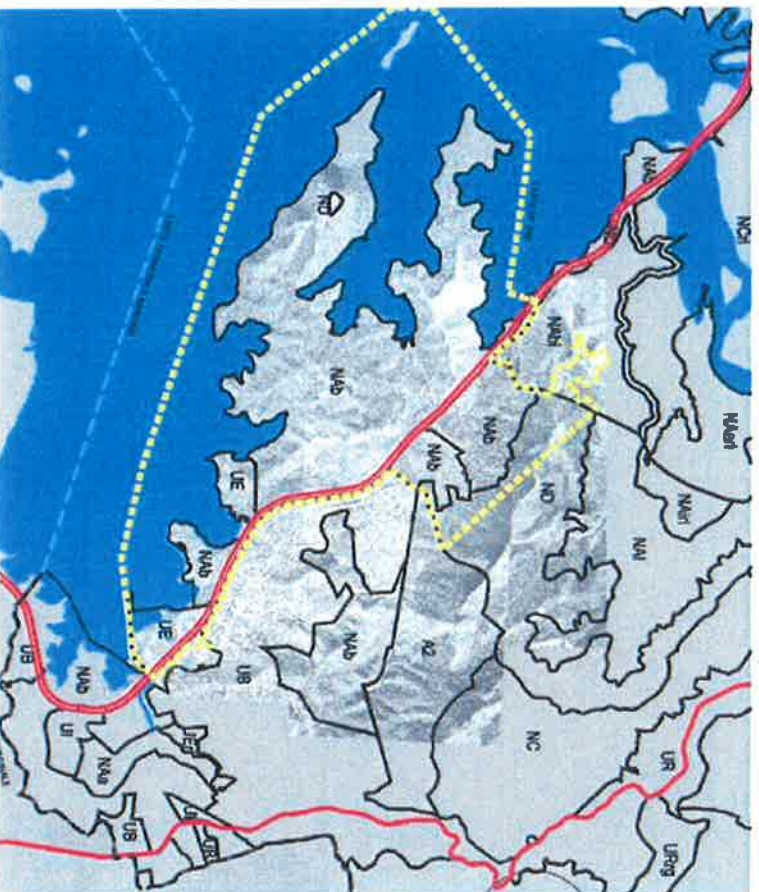
La trame verte sera complétée par des espaces publics paysagés disséminés dans la future Z.A.C.

3.2. La nécessité d'élaborer un PAZ et un RAZ

La Ville de DUMBEA dispose d'un Plan d'Urbanisme Directeur approuvé par délibération de l'Assemblée de la province Sud n° 20-2003/APS le 18 juillet 2003.

Le secteur à aménager correspond aux zones suivante :

- NAB (Zone d'urbanisation future résidentiel)
- UE (Zone d'équipement)
- ND (Zone Naturelle Protégée)



Une esquisse de schéma d'organisation partiel a été validé par la commune de Dumbéa sur le secteur de la Pointe à la Dorade, et un permis de lotir a été délivré, sous un certain nombre de réserves qui concernent les infrastructures de viabilisation (accordement aux voies, traitement des eaux usées, réservoir d'eau).

Par délibération n°469/04 en date du 29 décembre 2004, la commune a décidé de rejeter le schéma d'aménagement global proposé par les promoteurs. En concertation avec la province Sud, elle a souhaité que soit engagée la mise en œuvre d'une Zone d'Aménagement Concerté sur la partie « Dumbéa sur mer ».

Le projet de la ZAC Dumbéa/Mer est un projet d'envergure qui permettra de répondre au développement de l'agglomération sur les 10 à 15 ans à venir. Il offre un potentiel de l'ordre de plus de 4 000 logements, soit environ 20 000 personnes et induira près de 7 500 emplois.

Dans la procédure de ZAC retenue, il n'est pas prévu de maintenir en vigueur les dispositions du P.U.D.

Ce sont le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone qui deviendront les documents réglementaires qui se substitueront au P.U.D sur le périmètre concerné. Le Plan d'Aménagement de la Zone (PAZ), sera établi au cours de la phase de réalisation des études, sera spécifique à la Zone.

Le PUD actuel ne répond pas aux attentes de l'aménagement souhaité : la zone NAB couvrant la quasi totalité du périmètre retenu pour la ZAC de Dumbéa sur Mer correspond aux secteurs d'urbanisation future destinés à être occupés par des lotissements à caractère résidentiel pavillonnaire ou collectif, des équipements publics ou privés, des commerces, des activités et des services. Une fois l'ouverture à l'urbanisation actée, c'est le règlement UB qui s'applique.

Les caractéristiques des parcelles, l'implantation et la hauteur des constructions ne correspondent pas à l'aménagement urbain recherché : le souhait de dépasser le règlement UB est celui de créer un véritable morceau de ville, avec des zones urbaines plus denses (hauteur des constructions à définir), de réaliser des alignements sans retrait sur parcelle, et d'établir des règles pour l'aménagement du littoral dans ce secteur, tant au niveau des accès à la mer, que de l'équipement de celui-ci.