

**REPUBLIQUE FRANCAISE**  
**TERRITOIRE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE**  
**PROVINCE SUD**

ASSEMBLEE DE PROVINCE

AMPLIATIONS

N° 25-92/APS du 31 juillet 1992	COM DEL	2
	APS	32
	CONGRES	1
	SGPS	2
	PPS	1
	PAYEUR SUD	2
	DPFD	10
	Archives	6
	DE	2

**DELIBERATION**

**relative à la création d'une zone d'aménagement  
concerté dite de « KAMERE » à Nouméa, presqu'île de  
Ducos-Tindu**

L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD,

Délibérant conformément à la loi n° 88-1028 du 9 novembre 1988 portant dispositions statutaires et préparatoires à l'autodétermination de la Nouvelle-Calédonie en 1998 ;

VU la délibération n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie ;

VU la délibération n° 40-91/APS du 21 juin 1991 relative au principe de la création d'une zone d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie ;

VU la délibération n° 316-91/BAPS du 17 octobre 1991 relative aux modalités de la concertation prévue pour la création du quartier de KAMERE, presqu'île de Ducos-Tindu ;

VU la délibération modifiée n° 10/APS du 24 janvier 1990 relative à l'engagement de la province dans la mise en œuvre d'une politique de l'habitat social ;

VU l'avis favorable du Comité d'aménagement et d'urbanisme de la Province Sud en date du 22 mai 1992 ;

VU l'avis favorable du Conseil Municipal de Nouméa en date du 26 mai 1992 ;

Après avoir entendu l'exposé du Président de l'Assemblée de la Province dressant le bilan de la concertation, à l'occasion de laquelle aucune observation susceptible de remettre en cause le projet n'a été enregistrée ;

**A ADOPTE EN SA SEANCE DU 31 JUILLET 1992 LES DISPOSITIONS SUIVANTES :**

**ARTICLE 1** – La zone d'aménagement concerté de KAMERE, presqu'île de Ducos-Tindu, commune de Nouméa est créée, et délimitée conformément au plan joint.

Cette opération porte sur l'aménagement d'un quartier d'habitations et de l'ensemble de ses équipements d'accompagnement.

**ARTICLE 2** – Le dossier de création joint à la présente délibération et qui comporte les pièces suivantes :

- rapport de présentation ;
- plan de situation au 1/50.000 ;
- plan de délimitation au 1/10.000 ;
- note sommaire sur le mode de réalisation choisi ;
- bilan de la concertation ;

est approuvé.

**ARTICLE 3** – L'aménagement et l'équipement de la ZAC précitée sont concédés à la Société d'Equipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL). Le président de l'Assemblée de la Province est habilité à passer tous actes relatifs à cette concession.

**ARTICLE 4** – Il sera établi un Plan d'Aménagement de Zone (PAZ) qui se substituera au Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Nouméa dans le périmètre de la ZAC.

**ARTICLE 5** – La présente délibération sera transmise au Commissaire Délégué de la République et publiée au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie. Elle sera en outre affichée pendant un mois à la mairie de Nouméa et mention en sera insérée en caractères apparents dans deux journaux locaux.

Délibéré en séance publique.

Le Président de Séance

P. BRETEGNIER

TERRITOIRE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

\* \* \*

SUBDIVISION ADMINISTRATIVE SUD

\* \* \*

**PROVINCE SUD**

\* \* \*

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**PRESQU'ILE DE DUCOS A NOUMEA**

# DOSSIER DE CREATION

N° 1

## RAPPORT DE PRESENTATION

### SECAL SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

Bureau à Nouméa : 15 rue du docteur Guégan BP 2517  
Agence Nord Pouembout – Lotissement municipal BP 1

Tél. : 27-58-71 Fax : 28-13-33  
Tél. : 35-55-95 Fax : 35-55-90

### AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU GRAND NOUMEA

Bureau à Nouméa : BP H4

Tél. : 27-28-11 Fax : 27-77-37

Mars 1991

#### ZAC KAMERE

#### RAPPORT DE PRESENTATION

##### PREAMBULE

La Province Sud soucieuse de répondre au mieux au développement de Nouméa et plus particulièrement aux problèmes d'habitat ainsi engendrés, a décidé début 1991 de mettre en œuvre une politique de concertation dans l'aménagement et la construction de logements.

Dans ce but, elle a créé en avril 91, un conseil provincial de l'habitat réunissant l'ensemble des intervenants dans ces domaines.

Sans attendre la création officielle de ce conseil, la Province Sud avait déjà engagé des démarches avec ces mêmes intervenants pour poursuivre l'opération des 76 logements engagés par la province et la commune sur la presqu'île de Ducos.

Les objectifs fixés lors de la mise en service de ce nouveau quartier devaient être l'occasion :

- 1 – d'élargir l'éventail des types de ménages (au sens de leurs revenus et de leur catégorie sociale d'appartenance) qui en constitueront les habitants.
- 2 – de définir et de programmer les équipements d'accompagnement (scolaires, socio-culturels, sportifs etc...) indispensables pour atteindre l'objectif précédent, et pour combler le déficit actuel en la matière.
- 3 – de panacher les différents types d'habitats (locatif/accession, individuels diffus/en bandes/petits collectifs).

Dès lors et sur ces bases, la nature même du projet d'urbanisation, le consensus qui s'est dégagé sur les objectifs provinciaux et le souci marqué de tous les intervenants de s'engager dans un processus de production « cohérente et intégrée » d'un nouveau quartier, constituaient des arguments très forts pour que la procédure d'aménagement à mettre en œuvre soit celle de la Zone d'Aménagement Concertée.

Depuis les assemblées délibérantes de la Province Sud de la Ville de Nouméa, de la SIC, du FSH ont toutes approuvé le principe de la procédure ZAC.

### JUSTIFICATIFS DE L'OPERATION

Le besoin croissant de logements sur l'agglomération urbaine de Nouméa et de ses environs justifie à lui seul, une opération de cette ampleur. Une actualisation récente des besoins en logements du Grand Nouméa sur les 5 années à venir, conduit à une cadence minimum de production de 1300 logements/an pour rattraper le déficit et améliorer les conditions des mal-logés.

Par ailleurs, l'opération d'aménagement envisagée permettra de situer dans un contexte urbain équipé, le programme d'urgence de 76 logements lancé sur le site de Kaméré par la Province Sud, et d'en améliorer les conditions d'habitabilité.

Enfin, l'urbanisation du site sera l'occasion de procéder à la résorption de l'habitat précaire et insalubre qui s'y est développé depuis quelques années.

Le rapport provisoire (mars 1991) de l'Agence de Développement Urbain du Grand Nouméa estime la possibilité offerte par le site à un minimum ou fourchette de 500 logements environ soit 2000 à 2500 habitants de plus qu'aujourd'hui.

Ce développement ne pourrait que difficilement être géré dans le cadre des procédures de lotissement ou de groupe d'habitation.

La procédure de ZAC permettra :

- sans attendre que l'intégralité des terrains du périmètre soit dans le patrimoine de la Province, de créer l'opération et de la faire bénéficier du droit de préemption,
- de dresser avant tout engagement en réalisation, le programme des équipements publics de superstructures (écoles, bâtiments administratifs, équipements sportifs, ...) et d'infrastructures (voies structurantes, ouvrages d'art, station d'épuration...) nécessaires aux besoins des futurs habitants, de mesurer leur coût et de programmer leur réalisation en concertation avec les maîtres d'ouvrage,

- de prédéterminer les participations qui seront demandées aux promoteurs dans le cadre des cessions de droits à construire et les éventuelles participations des collectivités à l'équilibre global de l'opération,
- de réaliser l'aménagement en fonction de la demande, par phases opérationnelles cohérentes et de procéder à des divisions parcellaires plus souples que ne le permettent les procédures de lotissement et de groupement d'habitations.

Répondre en partie à ce besoin sur le site de la presqu'île de Kaméré, permettra à une partie des habitants de l'agglomération qui ont leur emploi sur la zone industrielle de se loger à proximité de leur lieu de travail et de limiter ainsi le flux de migration quotidienne vers la ville.

### SITUATION – ETAT DU SITE – SITUATION AU REGARD DU PUD

#### a) Situation – Périmètre :

Les 87 hectares de terrain sur lesquels porte la future ZAC sont situés sur la presqu'île de Ducos entre le Quartier de Tindu et la Zone Industrielle, au nord du lotissement Logicoop.

Ces terrains, dont le plan de délimitation est joint au présent dossier, sont bordés :

- 1 – à l'ouest par la Baie de Tindu, puis la portion de terrain située entre la Route Provinciale et cette même baie.
- 2 – au Sud par le tracé actuel de la route provinciale reliant la zone industrielle au quartier de Tindu.
- 3 – à l'est par le secteur UI de la zone industrielle tel que prévu par la relecture du PUD et la limite des terrains constructibles en bordure de la mangrove.
- 4 – au nord par le lagon formant la baie de Koutio.

L'ensemble de ces terrains présente de grands avantages pour réaliser une opération ambitieuse propre à améliorer le statut des quartiers actuels de la Presqu'île.

#### b) Analyse du foncier

L'ensemble des terrains à l'intérieur du périmètre de la ZAC se répartit en 5 porteurs fonciers :

- la Province Sud pour 53 ha 38 représentant environ 62 % de la superficie de la ZAC, dont seulement 10 ha 32 sont impropres à une urbanisation (pente moyenne 40 %).
- Le FSH pour 14 ha 30, y compris concession d'endigage, sur la pointe de la presqu'île seule la partie endiguée sera constructible ( 4 ha 67), le reste du terrain présente des pentes trop fortes mais sa végétation constitue un élément intéressant à conserver.
- L'Etat pour un total de 19 ha 04, répartis en 2 zones (sur domaine maritime) :
  - . une première : en bordure de la zone industrielle pour 11 h 60 (à l'est de la servitude prévue au PUD).
  - . une deuxième : située derrière le lotissement de 76 logements, pour 7 ha 44 concédée à M. Leconte, a charge d'endigage (1 ha 30 reste à remblayer).
- La SCI Franck'île en bordure de la Route Provinciale pour 80 ares.

#### c) Etat du site

Habitat :

En dehors du lotissement social de 76 logements qui vient d'être aménagé, il est à noter la présence d'un habitat spontané correspondant à des occupations sans titre :

- 25 habitations précaires ont été relevées début mars 91.
- Il en a été dénombré 90 en novembre 91 ce qui prouve leur constante augmentation.

Localisation des équipements existants à proximité :

- scolaires :

Il y a 4 écoles sur la presqu'île :

- 1 école primaire de 12 classes à Tindu,
- 1 groupe scolaire (maternelle + primaire) de 6 + 12 classes entre Tindu et Logicoop,
- 1 école primaire de 11 classes à Logicoop.

Ceci représente une capacité d'accueil d'environ 1200 enfants de moins de 12 ans.

- sportifs :

- un terrain de foot et deux terrains de volley à Tindu,
- un plateau sportif à Logicoop,
- un terrain de volley/basket sommairement équipé à Leurs.

- sociaux :

- un local d'animateur de quartier, servant 2 fois par semaine à des assistantes sociales.

- culturels et culturels

- association culturelle et folklorique Fraternité Australe à côté de la poste le long de la RP1 bis,
- une maison de la musique à Tindu,
- une chapelle à Tindu,
- une église dans le lotissement Lesson (quartier de Ducos),
- une maison des témoins de Jéhovah au-dessus du lotissement Pinsat.

Commerciaux et de service

- OPT sur la RP1 bis entre Logicoop et Tindu
- Un poste de police à Tindu
- Une pharmacie et un médecin sur le terrain de M. MOUQUET dans la ZAC
- 4 épiceries dont une à Tindu, une à Logicoop, une à Leurs et une Pinsat
- 1 boulangerie pâtisserie à Pinsat
- un médecin à Logicoop

d) Infrastructure/VRD

### Réseau d'assainissement :

- Dans la zone industrielle :  
l'assainissement est de type individuel avec fosses septiques,
- Dans le quartier d'habitations :
  - côté Tindu/Logicoop, le quartier de Tindu est doté d'une station d'épuration en mesure de reprendre plus d'effluents,
  - côté Leurs et Pinsat, le versant Sud de la presqu'île n'est équipé d'aucun réseau d'assainissement. L'assainissement y est en partie assuré par les fosses septiques individuelles.

### Infrastructures routières :

A l'heure actuelle, seule la RP1 bis irrigue la presqu'île de bout en bout. Elle est assez bien dimensionnée mais traverse la zone industrielle avant de desservir les quartiers d'habitation.

Une autre voirie plus sinueuse, et dont le gabarit varie, permet de se rendre à Tindu et Logicoop en passant par la rue de Papeete prolongée de la rue Bichon.

Une troisième voie apparaît sur tous les dossiers topographiques et n'est en réalité qu'une voirie en impasse prolongée par une piste en partie centrale. Il s'agit de la rue Loiseau côté Sud, et de la rue Marconi côté Ducos industriel.

## SITUATION AU REGARD DU PUD

Le plan d'urbanisme directeur actuel partage l'intérieur du périmètre de la ZAC en 3 zones :

- zone UB : zone mixte d'habitats, commerces et services,
- zone UI : zone d'activité industrielle,
- zone NA : zone naturelle protégée.

Ces classements sont compatibles avec le choix de la procédure aménagement de ZAC, en vertu de la délibération n° 48/CP, du Congrès du Territoire qui stipule qu'une ZAC ne peut être créée qu'à l'intérieur ou en continuité des zones urbaines ou d'urbanisation future.

Il est rappelé ici que, dans la procédure de Zone d'Aménagement Concertée, le Plan d'Aménagement de Zone se substitue au Plan d'Urbanisme Directeur à l'intérieur du périmètre considéré.

## INSERTION DANS L'ENVIRONNEMENT

La volonté de la Province est de s'appuyer sur l'infrastructure routière existante (à modifier) pour créer un nouveau quartier d'habitats, de services et de commerces qui soit un trait d'union entre les différents quartiers d'habitats existants (Tindu – Logicoop).

C'est pourquoi, il a été retenu l'idée d'un boulevard urbain entre Tindu et la fin de la zone industrielle, véritable épine dorsale sur laquelle se grefferont tous les éléments structurants qui font l'image de la ville.



Le boulevard sera planté pour apparaître comme la voie hiérarchiquement la plus importante.

Les nouveaux quartiers d'habitation se développeront sur le reste des terrains à partir d'un réseau de voies secondaires reliées sur le boulevard.

Trois typologies de logements pourront s'organiser autour de ce dispositif permettant ainsi d'envisager une diversité sociale également indispensable à la réussite de l'opération :

- du logement en bande sur rez-de-chaussée commerciaux avec desserte individualisée sur l'arrière et éventuellement jardin,
- du logement individuel sur parcelle avec jardin vivrier,
- du logement individuel ou en bande ceinturant la colline sur la presqu'île face à Tindu avec jardin ou terrasse (cité jardin).

Pour répondre à la nécessaire diversité sociale sera encouragée la construction de logements de différents standing – du haut de gamme (la beauté du site en bout de presqu'île permet de l'envisager) à l'habitat social en passant par tous les types d'habitats :

- locatif, accession à la propriété, individuel diffus, individuel en bande, petit collectif.

TERRITOIRE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

\* \* \*

SUBDIVISION ADMINISTRATIVE SUD

\* \* \*

**PROVINCE SUD**

\* \* \*

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

# **QUARTIER KAMERE**

## **DOSSIER DE CREATION**

**N° 3**

## **PLAN DE DELIMITATION**

### **SECAL SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE**

Bureau à Nouméa : 15 rue du docteur Guégan BP 2517  
Agence Nord Pouembout – Lotissement municipal BP 1

Tél. : 27-58-71 Fax : 28-13-33  
Tél. : 35-55-95 Fax : 35-55-90

### **AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU GRAND NOUMEA**

Bureau à Nouméa : KO WE KARA BP H4

Tél. : 28-46-07

Septembre 1991

#### **TERRITOIRE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE**

\* \* \*

#### **SUBDIVISION ADMINISTRATIVE SUD**

\* \* \*

#### **PROVINCE SUD**

\* \* \*

# **ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE**

## **QUARTIER KAMERE**

### **DOSSIER DE CREATION**

**N° 4**

**Mode de réalisation choisi**

#### **SECAL SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE**

Bureau à Nouméa : 15 rue du docteur Guégan BP 2517  
Agence Nord Pouembout – Lotissement municipal BP 1

Tél. : 27-58-71 Fax : 28-13-33  
Tél. : 35-55-95 Fax : 35-55-90

#### **AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU GRAND NOUMEA**

Bureau à Nouméa : KO WE KARA BP H4

Tél. : 28-46-07

Septembre 1991

## MODE DE REALISATION CHOISI

LA province Sud, collectivité qui a pris l'initiative de la création de la ZAC Kaméré, en concertation avec la Commune de Nouméa, a choisi de réaliser l'opération en concession d'aménagement attribuée à la Société d'Economie Mixte d'Equipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

TERRITOIRE DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

\* \* \*

SUBDIVISION ADMINISTRATIVE SUD

\* \* \*

**PROVINCE SUD**

\* \* \*

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

**QUARTIER KAMERE**

DOSSIER DE CREATION

## SECAL SOCIETE D'EQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALEDONIE

Bureau à Nouméa : 15 rue du docteur Guégan BP 2517  
Agence Nord Pouembout – Lotissement municipal BP 1

Tél. : 27-58-71 Fax : 28-13-33  
Tél. : 35-55-95 Fax : 35-55-90

## AGENCE POUR LE DEVELOPPEMENT URBAIN DU GRAND NOUMEA

Bureau à Nouméa : KO WE KARA BP H4

Tél. : 28-46-07

Septembre 1991

### DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE

Comme le prévoit le règlement des secteurs du plan d'urbanisme directeur de la commune de Nouméa (en cours de révision) le document d'urbanisme applicable à l'intérieur de la ZAC Kaméré – qui correspond aux sections, UB, UI et NA du PUD – sera le plan d'aménagement de zone (PAZ) à élaborer dans le cadre du dossier de réalisation de la ZAC. Ce document (graphique, réglementaire) se substituera au règlement du PUD pour les secteurs concernés par la ZAC.

## BILAN DE L'EXPOSITION PUBLIQUE

L'exposition s'est déroulée du 5 au 8 novembre 1991 à l'Ecole Maternelle « Les Orchidées » de Logicoop.

La journée du 16 novembre 1991 a été consacrée à répondre aux questions du public.

La publicité en a été faite par voie de presse et radio (3 passages).

Le nombre de visiteurs est estimé à une centaine environ.

- 13 personnes ont fait part de leurs observations sur le registre ouvert pendant toute la durée de l'exposition,
- 2 courriers ont été reçus à la SECAL,

- 1 courrier a été reçu à la Direction de l'Équipement.

Il a été envoyé 19 lettres particulièrement d'invitation à l'exposition aux divers organismes et associations directement concernés par le projet.

\* \* \* \* \*

### GENERALITES SUR LA CONCERTATION

Le public s'est déclaré favorable à une réalisation faite en concertation avec les gens concernés.

Il souhaite également que l'information sur l'évolution du projet perdure au-delà de l'exposition.

Les remarques ou observations relevées sur le registre sont synthétisées ci-dessus et classées selon différents domaines.

Parmi celles-ci, il est à noter celles qui ont été soulevées plusieurs fois marquant ainsi l'attente principale face à ce projet :

- logements accessibles à tous,
- panachage des différents horizons sociaux,
- demande d'écoles maternelle et primaire.

#### 1 – SOCIAL

- les habitants des quartiers qui bordent l'opération souhaitent la suppression des « cabanes »,
- le public souhaite la création de logements accessibles à toutes les catégories sociales,
- ne pas réaliser un quartier pour les défavorisés uniquement,
- ne pas poursuivre l'opération avec des constructions type 76 logements province,
- les riches et les pauvres doivent pouvoir vivre dans un même quartier,
- ne pas oublier les retraités,
- prévoir un mélange homogène des niveaux sociaux.

#### 2 – EQUIPEMENTS PUBLICS

- demande écoles maternelle et primaire,
- demande la prise en compte de la scolarisation des enfants des quartiers avoisinants.
- 

#### 3 – AMENAGEMENT – SPORTS & LOISIRS

- demande terrains de sports, terrains de tennis, piscine,
- demande aménagement du littoral avec plage et parc naturel,



- Port de plaisance,
- Salle polyvalente.

#### 4 – AMENAGEMENT – VOIRIE

- désenclavement par voie nouvelle d'accès par le littoral,
- bretelle débouchant à Leurs,
- demande plan d'ensemble de la presqu'île de Ducos,
- désenclavement du Tindu par bord de mer et Folereau, rue de Papeete et Shell,
- allées piétonnes.

#### LE PROJET FACE A CES ATTENTES

Un grand nombre de ces observations ou remarques font déjà partie intégrante du projet notamment toutes les remarques érigées sous la rubrique « social ».

Concernant les Equipements publics, il est prévu dans le projet d'aménagement des zones réservées à ceux-ci et notamment à des écoles.

Il est également prévu de quantifier ces besoins lors des démarches qui seront faites auprès des services concernés.

Pour les aménagements liés aux activités de sports et loisirs, il faut souligner que les travaux concernant un terrain de sport sont achevés. La construction du Centre Social devrait débuter fin 1992.

Enfin, il est rappelé qu'un panneau entier de l'exposition a été consacré au problème du désenclavement et des accès soulignant ainsi que ce point était parmi les priorités du projet.

Il faut également admettre que certaines remarques ne sont pas prévues dans l'état actuel du projet.

Certaines sont dignes d'intérêt et méritent d'y être intégrées ; c'est le cas notamment de la place du marché, d'un wharf de mise à l'eau de bateaux, qui, si cela s'avérait possible constitueraient des éléments forts pour compléter l'image d'animation et de vie que ce quartier se doit de refléter.

En conclusion, le bilan de la concertation au travers de cette exposition est satisfaisant :

- par les remarques constructives qui y ont été mentionnées,
- par le projet proposé qui, dans ses grandes lignes, répond à l'image que le public se fait d'un nouveau quartier,
- par la procédure de concertation qui correspond à l'attente du public et à sa demande d'informations sur l'évolution du projet.

\* \* \* \* \*

