



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

N°44- 2011/RAP-COM

Nouméa, le 14 DEC. 2011

**R A P P O R T  
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et  
de l'aménagement du territoire,**

La commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire s'est réunie sous la présidence du rapporteur, madame Sutita SIO-LAGADEC, le **mardi 6 décembre 2011, à 10 heures**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, pour l'élection de la présidente ou du président de la commission.

♦ ♦ ♦

Étaient présents : Mmes LEQUES, OHLEN et SIO-LAGADEC ainsi que MM. MARESCA, MULIAAKAAKA, NATUREL, PABOUTY et REGENT.

L'exécutif était représenté par M. VITTORI, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. GISLARD, secrétaire général adjoint ;  
M. TOUBHANS, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;  
Mme TRAN, chef de service de l'urbanisme, de l'aménagement et des transports (DEPS) ;  
M. ROBINET, responsable du pôle planification territoriale (DEPS) ;  
Mlle CHASSARD, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;  
M. ARLIE, rédacteur des débats (DJA).

Participaient également aux travaux de la commission en qualité de personnalités qualifiées :

M. VELUT, chef du secteur de Dumbéa sur Mer et de Panda (SECAL) ;  
M. BREUGNON, directeur de l'aménagement, de l'espace et du développement urbain de la ville de Nouméa ;

♦ ♦ ♦

Une seule candidature a été présentée, celle de Monsieur Pierre MARESCA, qui a recueilli quatre voix.

Monsieur Pierre MARESCA a été désigné président de la commission.

♦ ♦ ♦

La commission a ensuite repris ses travaux, selon l'ordre du jour ci-dessous indiqué, sous la présidence de M. MARESCA.

**Rapport n°1975-2011/APS** : Projet de délibération approbation de la modification du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa.

**Rapport n°1989-2011/APS** : Projet de délibération rendant public le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa.

**Rapport n°1909-2011/APS** : Projet de délibération approuvant le plan d'urbanisme directeur de la commune de Bourail.

**Rapport n°1938-2011/APS** : Projets de délibérations :

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA ;
- adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA ;
- adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA.

**Rapport n°1937-2011/APS** : Projets de délibérations :

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer.

♦ ♦ ♦

**Rapport n°1975-2011/APS : Projet de délibération approbation de la modification du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa.**

Suite au jugement du tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie en date du 24 mars 2011 et à la demande de la ville de Nouméa, l'assemblée de la province Sud a mis le plan d'urbanisme directeur (PUD) de cette commune en modification par la délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011.

Cette modification porte sur un changement de zonage d'une partie des terrains endigués à l'Anse Uaré, afin de permettre la réalisation d'un centre commercial sur la totalité des parcelles exondées. En effet, l'arrêté n°17-2009/PS du 28 janvier 2009 autorise l'occupation desdites parcelles avec constitution de droits réels au profit de la société Forest Invest SARL.

La procédure de modification a donc pu être engagée, dans la mesure où, non seulement, le changement de zonage reste ponctuel et n'impacte en rien l'économie générale du PUD, mais aussi puisque cette procédure peut être engagée à tout moment sur un PUD approuvé, y compris en parallèle de la révision en cours.

Ainsi, en l'absence d'enjeux environnementaux et de milieux naturels sensibles sur ces terrains, le zonage ND (zone naturelle protégée interdisant toute construction) impactant une partie des parcelles endiguées, est modifié en UI (zone artisanale et industrielle) en continuité du zonage du reste des parcelles concernées, afin de permettre la réalisation du centre commercial.

Conformément à la réglementation en vigueur, la modification du plan d'urbanisme directeur a été mise en enquête publique du 10 novembre au 24 novembre 2011 par arrêté n° 3081-2011/ARR/DEPS du 10 novembre 2011. Monsieur Emmanuel BLAYAC, nommé commissaire enquêteur pour diligenter cette enquête publique, a remis son rapport et ses conclusions

le 28 novembre 2011. L'avis rendu est favorable au regard du déroulement de l'enquête et des remarques émises.

Par conséquent, il appartient désormais à l'assemblée de la province Sud d'approuver la modification du plan d'urbanisme directeur de Nouméa, portant sur le changement de zonage d'une partie des terrains de l'Anse Uaré.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

◆ ◆ ◆

Un diaporama relatif au projet de modification du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa a été présenté par le responsable du pôle planification territoriale.

*A l'issue de cette présentation et dans la discussion générale, M. Pabouty a souhaité avoir des précisions quant à la différence entre les termes de révision et de modification d'un plan d'urbanisme directeur (PUD). Le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire lui a répondu que la modification entreprend des changements dans le PUD qui ne modifient pas l'économie générale de celui-ci. Par contre, une révision d'un PUD représente la mise en œuvre d'un projet politique. En d'autres termes, la révision prévoit une modification substantielle d'un PUD.*

*Pour conclure, il a précisé que le projet de texte présenté doit être considéré comme une simple régularisation administrative par rapport à une décision judiciaire.*

*Suite à l'intervention de M. Pabouty concernant l'impact environnemental du nouveau zonage sur la mangrove, le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a indiqué que le changement de zonage n'emporte aucune incidence environnementale dans la mesure où les parcelles situées sur cette zone sont déjà endiguées.*

◆ ◆ ◆

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission.  
Le groupe FLNKS donnera sa position en séance publique.

◆ ◆ ◆

#### **Rapport n°1989-2011/APS : Projet de délibération rendant public le plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa.**

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa, approuvé par la délibération 04-98/APS du 13 janvier 1998 et modifié par la délibération 51-2008/APS du 20 août 2008, est actuellement en révision depuis 2003 (délibération modifiée n° 22-2003/APS du 18 juillet 2003).

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet de PUD révisé a été soumis à une enquête administrative, d'une durée de trois mois, entre avril et juillet 2010. Au regard des modifications apportées au projet suite aux avis émis lors de cette enquête, son économie générale a été impactée.

En conséquence, le nouveau projet de PUD révisé a été soumis à une seconde enquête administrative de trois mois entre mai et août 2011. Les avis émis lors de cette seconde enquête ont révélé des nécessités d'ajustement de zonage et de réglementation qui ont fait évoluer le projet de PUD, sans en modifier l'économie générale.

Ainsi, conformément à la délibération modifiée n° 74 des 10 et 11 mars 1959 relative aux plans d'urbanisme en province Sud, il appartient désormais à l'assemblée de province de rendre public le plan d'urbanisme directeur, après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS). Ce dernier a émis un avis favorable le 1<sup>er</sup> décembre 2011 au projet de délibération qui vise à rendre public le plan d'urbanisme directeur en révision de la ville de Nouméa.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

◆ ◆ ◆

Un diaporama relatif au projet concernant le rendu public du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa a été présenté par le responsable du pôle planification territoriale.

*Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.*

◆ ◆ ◆

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 4:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission.  
Le groupe FLNKS donnera sa position en séance publique.

◆ ◆ ◆

#### **Rapport n°1909-2011/APS : Projet de délibération approuvant le plan d'urbanisme directeur de la commune de Bourail.**

La délibération n°32-94/APS du 4 août 1994 a prescrit, sur l'intégralité du territoire de la commune de Bourail, l'élaboration d'un plan d'urbanisme directeur (PUD), en déclinant une phase I (partie agglomérée) et une phase II (partie rurale).

La délibération n°22-98/APS du 23 avril 1998 a ainsi approuvé la phase I du PUD de ladite commune. La phase II est restée en élaboration.

La délibération n°10-2004/APS du 31 mars 2004 a mis en révision le PUD de la commune de Bourail. Au sens de la délibération n°21-2003/APS du 18 juillet 2003 modifiant les dispositions applicables aux plans d'urbanisme en province Sud, cette délibération de mise en révision concerne uniquement la partie agglomérée qui a été précédemment approuvée, la partie rurale restant sous le régime de l'élaboration.

Les études de révision (Phase I) et de fin d'élaboration (Phase II) ont été menées par l'agence d'urbanisme et d'aménagement, dissoute en fin d'année 2009, et finalisées par une collaboration entre les services communaux et provinciaux. Le plan d'urbanisme directeur a ensuite fait l'objet d'une

enquête administrative de trois mois qui a révélé quelques ajustements mineurs qui ont été pris en compte.

Par délibération 26-2010/APS du 22 juillet 2010, l'assemblée de province a rendu public le PUD de la commune de Bourail, sur l'intégralité de son territoire. L'enquête publique s'est alors déroulée du 18 octobre au 6 décembre 2010. L'avis du commissaire enquêteur est "favorable sous réserve de la prise en considération des remarques formulées". Ces dernières ont révélé, d'une part un manque de compréhension du projet de PUD de la part de la population, d'autre part des ajustements mineurs de zonage et de réglementation ainsi que la nécessité de réexaminer le zonage naturel, en particulier celui des zones ND (zones naturelles protégées).

Un travail de concertation entre la mairie de Bourail, élus et services techniques, et les services provinciaux (DEPS, DENV, DDR) a été mené depuis le début d'année pour aboutir, le 5 octobre 2011, à l'approbation du projet de PUD modifié suite aux remarques de l'enquête publique, par le conseil municipal de Bourail. Les ajustements ponctuels de zonage et de règlement ont donc été présentés et validés, de même que l'organisation par la municipalité d'une réunion publique de présentation du PUD. Le réexamen des zones naturelles a permis quant à lui d'ajuster quelques secteurs sans toutefois répondre à toutes les demandes des administrés. Les modifications apportées ne remettant pas en cause l'économie générale du projet de PUD présenté lors de l'enquête publique, il convient de finaliser la procédure d'approbation du PUD.

Le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) en charge d'examiner tous les projets réglementaires qui touchent au domaine de l'urbanisme, a émis un avis favorable le 8 novembre 2011 au projet de délibération qui vise à approuver le plan d'urbanisme directeur portant sur l'ensemble du territoire communal de Bourail.

Ainsi, dans le cadre des compétences dévolues à la province Sud en matière d'urbanisme, il lui appartient de mettre en œuvre la procédure visant à approuver le plan d'urbanisme directeur de la commune de Bourail.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

◆ ◆ ◆

Un diaporama relatif au projet d'approbation du plan d'urbanisme directeur de Bourail a été présenté par le responsable du pôle planification territoriale.

*Dans la discussion générale, Mme Ohlen a souhaité avoir des compléments d'information concernant la prise en compte de l'augmentation de la population qui sera générée par la construction de Gouaro Deva et par les évolutions architecturales souhaitées par la population bouraillaise.*

*Le directeur de l'aménagement, de l'espace et du développement urbain de la ville de Nouméa a indiqué que les principales demandes des administrés avaient été de procéder à la modification des prescriptions tenant aux toits, notamment, afin de pouvoir installer des toits végétaux. Ainsi, la commune les a supprimés. Néanmoins, les règles relatives aux terrassements et aux constructions sur pilotis ont été conservées et intégrées dans le corps du règlement d'urbanisme. De plus, la nouvelle rédaction de l'article 11 de ce règlement autorise le maire à procéder à quelques ajustements s'agissant de l'aspect architectural des constructions.*

*Au sujet des zones (UB) destinées à recevoir des habitations individuelles ou collectives, des équipements, des commerces et des services notamment, il a expliqué que de nouvelles zones urbaines ne peuvent plus être recherchées dans le village en raison soit du relief soit d'importants risques d'inondation. Dès lors, le choix de la commune s'est porté sur les zones à urbaniser restantes, les plus importantes sont situées à l'entrée du village, en amont du pont.*

◆ ◆ ◆

## **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 4:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 5:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.  
Le groupe FLNKS donnera sa position en séance publique.

◆ ◆ ◆

### **Rapport n°1938-2011/APS : Projets de délibérations :**

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA ;
- adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA ;
- adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA.

Le déficit de terrains d'activité sur le grand Nouméa freine le développement industriel et commercial. Ce constat a conduit la province Sud à envisager une opération d'aménagement de grande envergure, sur une superficie d'environ 314 hectares. Cette opération est située sur la rive sud de l'embouchure de la rivière Dumbéa, sur le territoire de la commune éponyme.

La province Sud a décidé de réaliser cette opération dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). Les principales étapes administratives de mise en œuvre de cette procédure sont les suivantes :

- la délibération n° 13-2002/APS du 7 mai 2002 relative à la mise en études préalables de la zone d'aménagement concerté « PANDA » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 44-2003/APS du 16 octobre 2003 relative à la création de la zone d'aménagement concerté « PANDA » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 9-2005/APS du 14 avril 2005 prorogeant les dispositions de la délibération n° 44-2003/APS du 16 octobre 2003 relative à la création de la ZAC PANDA ;
- la délibération n° 31-2007/APS du 12 avril 2007 adoptant le dossier de réalisation de la ZAC de PANDA ;
- la délibération n° 32-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le plan d'aménagement de zone PAZ de la ZAC de PANDA ;
- la délibération n° 33-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de PANDA ;
- la délibération n° 4-2011/APS du 17 mars 2011 approuvant la modification du plan d'aménagement de zone (PAZ) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de PANDA.

En 2010, la province Sud a mené une nouvelle réflexion conjointe sur les deux projets urbains des zones d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur Mer et PANDA.

#### **1. Modifications proposées**

Si les fondements de la ZAC PANDA ne sont pas remis en cause, le projet urbain a évolué vers une meilleure intégration du projet dans son environnement. Ainsi, tout en conservant la vocation

d'accueil d'activités économiques, il s'agit de répartir harmonieusement les différents programmes sur le site et d'en repenser la trame viaire et paysagère.

Les modifications de la ZAC PANDA concernent également un renforcement de la mixité fonctionnelle souhaitée, tout en assurant une continuité au sein du secteur résidentiel, notamment à travers les équipements et les espaces paysagers.

Les grandes lignes de l'évolution des deux projets de ZAC sont :

- la mangrove, initialement remblayée, reste intacte ;
- des polarités sont mises en place ;
- des nouvelles zones permettant de décliner des densités sont créées (UAB, UB1 à UB3, etc.) ;
- la trame verte est renforcée permettant de structurer l'espace urbain ;
- le programme des équipements publics ainsi que leur positionnement a été modifié.

## **2. Adoption du dossier de réalisation modifié**

Le dossier de réalisation de la ZAC PANDA est composé :

- du programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- du projet de plan d'aménagement de zone ;
- des modalités prévisionnelles de financement de l'opération ;

Si les modalités prévisionnelles de financement ne sont pas modifiées, les deux autres constituants du dossier ont évolué.

Par conséquent, au regard des évolutions du projet et conformément à la réglementation en vigueur, il appartient à l'assemblée de la province Sud d'approuver trois délibérations, à savoir :

- la modification du plan d'aménagement de zone ;
- la modification du programme des équipements publics ;
- la modification du dossier de création.

### **a) Adoption du projet de plan d'aménagement de zone modifié (PAZ)**

Conformément à la délibération modifiée n°48/CP du 10 mai 1989 réglementant les ZAC, le projet de plan d'aménagement de zone de la ZAC a été soumis à une enquête administrative, qui s'est déroulée au cours du mois de juillet 2011. Cette dernière a permis de révéler des nécessités d'ajustement de zonage et de règlement.

Le dossier modifié, suite aux remarques de l'enquête administrative, a alors fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 8 août au 23 septembre 2011. Madame DOITEAU, commissaire enquêteur nommée pour diligenter cette enquête, a rendu le rapport d'enquête et ses conclusions, le 3 octobre 2011. L'avis du commissaire enquêteur est favorable avec des recommandations sur les travaux, aménagements et implantations des entreprises, en particulier en bord de la rivière et de sa mangrove.

Un travail partenarial entre les services provinciaux, la SECAL et les services municipaux, a alors permis de faire évoluer le projet en prenant en compte les recommandations du commissaire enquêteur, et en s'appuyant sur son rapport et ses conclusions et les remarques émises lors de l'enquête publique.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en date du 18 octobre en vue de recueillir l'avis du conseil municipal.

## **b) Adoption du programme des équipements publics modifié (PEP)**

Suite au remaniement du projet de plan d'aménagement de zone, certains équipements publics de la ZAC ont été repositionnés et redimensionnés, entraînant ainsi des modifications du programme des équipements publics (PEP). Le PEP modifié a alors été transmis à la commune en date du 18 octobre 2011 en vue de recueillir l'avis du conseil municipal.

## **c) Adoption du dossier de réalisation modifié**

Dans la mesure où deux des trois composantes du dossier de réalisation de la ZAC sont modifiées (PAZ et PEP), et afin de respecter le parallélisme des formes avec l'approbation des dossiers de réalisation initiaux, le dossier de réalisation modifié doit également être adopté.

Ainsi, conformément à la délibération 48 CP du 10 mai 1989, dans le cadre des compétences dévolues à la province Sud en matière d'urbanisme, et vu l'avis favorable du conseil municipal de la ville de Dumbéa, il appartient désormais à l'assemblée de province d'approuver le dossier de réalisation modifié de la ZAC PANDA, ainsi que le plan d'aménagement de zone modifié et le programme des équipements publics modifié.

Tel est l'objet des présentes délibérations que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

◆ ◆ ◆

Un diaporama relatif aux projets de délibération concernant la modification des zones d'aménagement concerté (ZAC) de Dumbéa sur Mer et de Panda a été présenté par la chef de service de l'urbanisme, de l'aménagement et des transports de la direction de l'équipement de la province Sud.

*A l'issue de la présentation, Mme Ohlen a souhaité avoir des précisions au sujet de la réalisation d'une zone tampon pour éviter une pollution de la rivière. En réponse, la chef de service de service de l'urbanisme, de l'aménagement et des transports a expliqué que cet aménagement avait été l'une des prescriptions du commissaire enquêteur. En effet, celui-ci avait souhaité que soit mis en place une bande limitative le long de la mangrove, entre celle-ci et les différents lots, afin d'éviter une éventuelle pollution de la rivière.*

*M. Vélot a ajouté que le commissaire enquêteur avait indiqué, dans les conclusions de l'enquête publique, qu'il était souhaitable de définir une zone inconstructible afin de créer une séparation physique, une bande d'une largeur minimale de cinquante mètres, entre la zone naturelle et la zone urbanisable. En outre, il a indiqué que cette bande inconstructible ne sera pas remblayée mais préservée telle qu'elle existe actuellement.*

*M. Naturel a expliqué que le bord de la rivière de la Dumbéa bénéficiera d'une zone inconstructible, aménagée et protégée pour créer un parcours qui longera toute la zone de Dumbéa sur Mer.*

*Le secrétaire général adjoint chargé de l'aménagement du territoire a ajouté que cet aménagement s'inscrit parmi les orientations du schéma de cohérence de l'agglomération de Nouméa. En effet, la mise en place de cette trame verte pourrait être étendue, le long de la rivière, lors de la future urbanisation de la plaine Adam. Pour finir, il a fait observer que cette bande inconstructible participe également à la préservation du littoral, sur la partie disposant de mangrove.*

*M. Naturel a indiqué que la cohérence de cet aménagement sera également renforcée lors de la modification à venir du plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa.*

*Mme Ohlen a indiqué qu'il sera primordial de rester vigilant afin de contrôler tout éventuel empiétement des parcelles constructibles sur cette bande.*

*Suite à l'interrogation de M. Pabouty concernant la classification de la zone du Pic aux morts, M. Vélot a indiqué qu'il n'était pas prévu de modification. Il s'agit d'une zone résidentielle de faible densité et d'une zone naturelle sur près de 80 % de sa superficie.*

*En réponse à M. Pabouty s'agissant des futurs travaux de la station d'épuration de Koutio, M. Vélut a expliqué que celle-ci bénéficiera dans un premier temps d'un renforcement. Le lancement de ces travaux est conditionné à l'ouverture préalable d'une enquête publique afin d'obtenir une autorisation pour les installations classées pour la protection de l'environnement. Dès lors, les travaux devraient débutés au cours de l'année prochaine. Il s'agit simplement d'un ajout d'équipements publics afin de traiter les effluents supplémentaires liés aux nouvelles populations qui se sont installées sur la commune. Par la suite, une extension de cette station d'épuration sera réalisée et dont les travaux commenceront au cours de l'année 2013.*

*M. Naturel a précisé que le projet de station d'épuration pour la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Panda est supprimé. En effet, il a été préféré de tout centrer sur celle de Koutio afin, d'une part, de réaliser des économies et, d'autre part, de pouvoir prétendre à une gestion communale simplifiée. Néanmoins, il a été prévu que les entreprises installées sur la ZAC de Panda devront effectuer un prétraitement des boues afin de ne rejeter que des eaux usagées de type domestique.*

*Suite aux interrogations de Mmes Ohlen et Lèques relatives à la capacité de traitement de la station d'épuration, M. Vélut a indiqué que celle-ci représente actuellement une capacité de 15 400 équivalent-habitant et qu'en 2014, elle sera de 72 000 équivalent-habitant.*

◆ ◆ ◆

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION APPROUVANT LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE PANDA**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION ADOPTANT LE DOSSIER DE REALISATION MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE PANDA**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.

#### **EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION ADOPTANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE PANDA**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.

◆ ◆ ◆

## **Rapport n°1937-2011/APS : Projets de délibérations :**

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer.

Afin de répondre aux besoins en matière de logements et dans le cadre du développement urbain de l'agglomération du grand Nouméa, la province Sud a décidé de répondre à ces enjeux à travers une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). C'est sur ces bases qu'a été créée la ZAC Dumbéa sur Mer.

Les principales étapes administratives de mise en œuvre de cette procédure sont :

- la délibération n° 2-2006/APS du 10 janvier 2006 relative à la création de la zone d'aménagement concerté « Dumbéa sur Mer » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 28-2007/APS du 12 avril 2007 adoptant le dossier de réalisation de ZAC de Dumbéa sur Mer ;
- la délibération 29-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le plan d'aménagement de zone PAZ de la ZAC de Dumbéa sur Mer ;
- la délibération 30-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de Dumbéa sur Mer ;
- la délibération n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007 portant régularisation de la création de la zone d'aménagement concerté "Dumbéa sur Mer" sur la commune de Dumbéa.

En 2010, la province Sud a mené une nouvelle réflexion conjointe sur les deux projets urbains des zones d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur Mer et PANDA.

### **1. Modifications proposées**

Si les fondements de la ZAC Dumbéa sur Mer ne sont pas remis en cause, le projet urbain a évolué vers une meilleure qualité environnementale. Ainsi, tout en conservant et confortant sa vocation résidentielle, il s'agit de favoriser la qualité des espaces publics, la mise en valeur des équipements et le respect des paysages.

Les grandes lignes de l'évolution des deux projets de ZAC sont :

- la mangrove, initialement remblayée, reste intacte ;
- des polarités sont mises en place ;
- des nouvelles zones permettant de décliner des densités sont créées (UAB, UB1 à UB3, etc.) ;
- la trame verte est renforcée permettant de structurer l'espace urbain ;
- le programme des équipements publics ainsi que leur positionnement a été modifié.

### **2. Adoption du dossier de réalisation modifié**

Le dossier de réalisation de la ZAC Dumbéa sur Mer est composé :

- du programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- du projet de plan d'aménagement de zone ;
- des modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Si les modalités prévisionnelles de financement ne sont pas modifiées, les deux autres constituants du dossier ont évolué.

Par conséquent, au regard des évolutions du projet et conformément à la réglementation en vigueur, il appartient à l'assemblée de la province Sud d'approuver trois délibérations, à savoir :

- la modification du plan d'aménagement de zone ;

- la modification du programme des équipements publics ;
- la modification du dossier de réalisation.

**a) Adoption du projet de plan d'aménagement de zone modifié (PAZ)**

Conformément à la délibération modifiée n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les ZAC, le projet de plan d'aménagement de zone de la ZAC a été soumis à enquête administrative, au cours du mois de juillet 2011. Cette dernière a permis de révéler des nécessités d'ajustement de zonage et de règlement.

Le dossier modifié, suite aux remarques de l'enquête administrative, a alors fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 8 août au 23 septembre 2011. Madame DOITEAU, commissaire enquêteur nommée pour diligenter cette enquête, a rendu le rapport d'enquête et ses conclusions, le 3 octobre 2011. L'avis du commissaire enquêteur est favorable avec des recommandations sur la cohérence de la zone UA (zone centrale) et sur la centralité de Koukocwéta (point de liaison entre la ZAC, le centre commercial et le méripôle).

Un travail partenarial entre les services provinciaux, la SECAL et les services municipaux, a alors permis de faire évoluer le projet en prenant en compte les recommandations du commissaire enquêteur et en s'appuyant sur son rapport, ses conclusions et les remarques émises lors de l'enquête publique.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur, ont été transmis à la commune en date du 18 octobre en vue de recueillir l'avis du conseil municipal.

**b) Adoption du programme des équipements publics modifié (PEP)**

Suite au remaniement du projet de plan d'aménagement de zone, certains équipements publics de la ZAC ont été repositionnés et redimensionnés, entraînant ainsi des modifications du programme des équipements publics (PEP). Le PEP modifié a alors été transmis à la commune en date du 18 octobre 2011 en vue de recueillir l'avis du conseil municipal.

**c) Adoption du dossier de réalisation modifié**

Dans la mesure où deux des trois composantes du dossier de réalisation de la ZAC sont modifiées (PAZ et PEP), et afin de respecter le parallélisme des formes avec l'approbation des dossiers de réalisation initiaux, le dossier de réalisation modifié doit également être adopté.

Ainsi, conformément à la délibération 48/CP du 10 mai 1989, dans le cadre des compétences dévolues à la province Sud en matière d'urbanisme, il appartient désormais à l'assemblée de province d'approuver le dossier de réalisation modifié de la ZAC Dumbéa sur Mer, le plan d'aménagement de zone modifié et le programme des équipements publics modifié.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.

◆ ◆ ◆

*Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.*

◆ ◆ ◆

**EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION APPROUVANT LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE MODIFIE DE DUMBEA SUR MER**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.

**EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION ADOPTANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE DUMBEA SUR MER**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.

**EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION ADOPTANT LE DOSSIER DE REALISATION MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE DE DUMBEA SUR MER**

**Article 1:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 2:** Avis favorable de la commission, sans observation.

**Article 3:** Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable des membres de la commission à l'unanimité.

♦ ♦ ♦



Le président de la commission de l'habitat,  
de l'urbanisme et de l'aménagement  
du territoire

*Pierre Maresca*  
Pierre MARESCA