



South Pacific Azerad Holding

## Etude d'impact environnemental

### Résidence Azerad Plaza

Février 2019

DEPARTEMENT : Environnement

Rapport n° : A001.18013.0001



Agence Nouméa • 1Bis rue Berthelot, BP 3583, 98846 Nouméa Cedex  
Tél. (687) 28 34 80 • Fax (687) 28 83 44 • [secretariat@soproner.nc](mailto:secretariat@soproner.nc)

Le système qualité de GINGER SOPRONER est certifié ISO 9001-2008 par



## Évolution du document

Vers.	Date	Chef de projet	Ingénieur d'études	Description des mises à jour
1	Août 2018			Création du document
2	Février 2019			Mise à jour du dossier suite au dépôt d'un nouveau PC

## Sommaire

<b>Avant-propos .....</b>	<b>7</b>
<b>I. Résumé non-technique .....</b>	<b>8</b>
<b>1. Etat initial .....</b>	<b>9</b>
<b>2. Analyse des impacts et mesures associées .....</b>	<b>12</b>
<b>2.1 En phase travaux .....</b>	<b>12</b>
<b>2.2 En phase d'exploitation .....</b>	<b>14</b>
<b>II. Identité du pétitionnaire .....</b>	<b>16</b>
<b>1. Renseignements concernant le demandeur .....</b>	<b>17</b>
<b>2. Renseignements concernant les propriétaires des terrains .....</b>	<b>17</b>
<b>III. Présentation et justification du projet .....</b>	<b>19</b>
<b>1. Situation du projet .....</b>	<b>20</b>
<b>2. Description du projet .....</b>	<b>20</b>
<b>3. Modalités d'exécution .....</b>	<b>24</b>
<b>4. Plans .....</b>	<b>26</b>
<b>IV. Etat initial .....</b>	<b>28</b>
<b>1. Contexte physique .....</b>	<b>29</b>
<b>1.1 Climatologie .....</b>	<b>29</b>
<b>1.1.1 Pluviométrie .....</b>	<b>29</b>
<b>1.1.1.1 Généralités .....</b>	<b>29</b>
<b>1.1.1.2 Contexte local .....</b>	<b>30</b>
<b>1.1.2 Température .....</b>	<b>30</b>
<b>1.1.3 Vents .....</b>	<b>31</b>
<b>1.1.3.1 Généralités .....</b>	<b>31</b>
<b>1.1.3.2 Contexte local .....</b>	<b>31</b>
<b>1.1.4 Risques climatologiques .....</b>	<b>32</b>
<b>1.1.4.1 Cyclone .....</b>	<b>32</b>
<b>1.1.4.2 Foudre .....</b>	<b>33</b>
<b>1.2 Contexte topographique, géologique et risques associés .....</b>	<b>34</b>
<b>1.2.1 Topographie .....</b>	<b>34</b>
<b>1.2.1.1 Généralités sur Nouméa .....</b>	<b>34</b>
<b>1.2.1.2 Zoom sur la zone d'étude .....</b>	<b>34</b>
<b>1.2.2 Géologie .....</b>	<b>35</b>
<b>1.2.2.1 Généralités sur l'île .....</b>	<b>35</b>
<b>1.2.2.2 Zoom sur la zone d'étude .....</b>	<b>35</b>
<b>1.2.3 Connaissances géotechniques .....</b>	<b>37</b>
<b>1.2.4 Risques géologiques .....</b>	<b>38</b>
<b>1.2.4.1 Séismes .....</b>	<b>38</b>
<b>1.2.4.2 Tsunamis .....</b>	<b>40</b>
<b>1.2.4.3 Glissement de terrain .....</b>	<b>42</b>
<b>1.2.4.4 Amiante .....</b>	<b>42</b>
<b>1.3 Contexte hydrologique et hydrogéologique .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.1 Hydrologie .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.1.1 Réseau hydrographique .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.1.2 Risque inondation .....</b>	<b>43</b>
<b>1.3.2 Hydrogéologie .....</b>	<b>43</b>
<b>1.4 Ambiance de la zone .....</b>	<b>45</b>
<b>1.4.1 Ambiance sonore .....</b>	<b>45</b>
<b>1.4.1.1 Généralités .....</b>	<b>45</b>

1.4.1.2	Contexte du site d'étude .....	46
1.4.2	Qualité de l'air.....	46
1.4.3	Ambiance lumineuse.....	47
1.4.4	Qualité des eaux de baignade .....	47
1.4.5	Risque incendie .....	48
2.	<b>Milieu biologique .....</b>	49
2.1	2.1 Généralités sur la ville de Nouméa .....	49
2.1.1	<b>Environnement autour de la zone d'étude .....</b>	49
2.1.2	<b>Zoom sur le site d'implantation du projet .....</b>	51
3.	<b>Milieu humain.....</b>	54
3.1	3.1 Population .....	54
3.2	3.2 Foncier et occupation du site .....	55
3.2.1	<b>Contexte foncier .....</b>	55
3.2.2	<b>Occupation du sol .....</b>	55
3.3	3.3 Activités économiques .....	56
3.3.1	<b>Généralités sur Nouméa .....</b>	56
3.3.2	<b>Zoom sur la zone d'étude .....</b>	56
3.4	3.4 Etablissements publics et installations classées .....	57
3.4.1	<b>Etablissements recevant du public.....</b>	57
3.4.2	<b>Installations classées pour la protection de l'environnement .....</b>	57
3.5	3.5 Plan d'Urbanisme Directeur .....	60
3.5.1	<b>Zonage.....</b>	60
3.5.1.1	3.5.1.1 Zones centrales UA2c .....	60
3.5.1.2	3.5.1.2 Zones résidentielles UB1 .....	61
3.5.1.3	3.5.1.3 Zones résidentielles UB2r .....	61
3.5.1.4	3.5.1.4 Zone urbaine de loisirs UL .....	61
3.6	3.6 Servitudes .....	61
3.7	3.7 Infrastructures et réseaux.....	62
3.7.1	<b>Réseaux routiers .....</b>	62
3.7.2	<b>Déchets .....</b>	63
3.8	3.8 Patrimoine culturel et historique .....	63
3.9	3.9 Paysage .....	64
V.	<b>Analyse des impacts et Mesures à mettre en œuvre .....</b>	67
1.	<b>Milieu physique.....</b>	68
1.1	1.1 En phase travaux .....	68
1.1.1	<b>Impacts sur la morphologie du site .....</b>	68
1.1.1.1	1.1.1.1 Evaluation des effets .....	68
1.1.1.2	1.1.1.2 Mesures envisagées .....	68
1.1.1.3	1.1.1.3 Effets résiduels.....	69
1.1.2	<b>Impacts sur les eaux et le sol .....</b>	69
1.1.2.1	1.1.2.1 Evaluation des effets.....	69
1.1.2.2	1.1.2.2 Qualité des eaux et du sol .....	69
1.1.2.3	1.1.2.3 Régime d'écoulement des eaux .....	69
1.1.2.4	1.1.2.4 Mesures envisagées .....	70
1.1.2.5	1.1.2.5 Effets résiduels.....	70
1.1.3	<b>Impacts sur l'environnement acoustique.....</b>	70
1.1.3.1	1.1.3.1 Evaluation des effets .....	70
1.1.3.2	1.1.3.2 Mesures envisagées .....	70
1.1.4	<b>Impacts sur la qualité de l'air .....</b>	70
1.1.4.1	1.1.4.1 Evaluation des effets .....	70
1.1.4.2	1.1.4.2 Mesures envisagées .....	71
1.1.5	<b>Impacts sur l'environnement lumineux .....</b>	71
1.2	1.2 En phase exploitation .....	71
1.2.1	<b>Impacts sur l'eau et le sol .....</b>	71
1.2.1.1	1.2.1.1 Evaluation des effets .....	71
1.2.1.2	1.2.1.2 Mesures envisagées .....	71
1.2.1.3	1.2.1.3 Gestion des eaux usées .....	71
1.2.1.4	1.2.1.4 Gestion des eaux pluviales .....	73
1.2.1.5	1.2.1.5 Effets résiduels.....	73
1.2.2	<b>Impacts sur l'environnement acoustique .....</b>	73
1.2.2.1	1.2.2.1 Evaluation des effets .....	73
1.2.2.2	1.2.2.2 Mesures envisagées .....	73
1.2.2.3	1.2.2.3 Effets résiduels.....	73

<b>1.2.3</b>	<b>Impacts sur la qualité de l'air .....</b>	<b>73</b>
1.2.3.1	Evaluation des effets .....	73
1.2.3.2	Mesures envisagées .....	74
1.2.3.3	Effets résiduels .....	74
<b>1.2.4</b>	<b>Impacts sur l'environnement lumineux .....</b>	<b>74</b>
1.2.4.1	Evaluation des effets .....	74
1.2.4.2	Mesures envisagées .....	74
1.2.4.3	Effets résiduels .....	75
<b>1.2.5</b>	<b>Risque incendie .....</b>	<b>75</b>
1.2.5.1	Evaluation des effets .....	75
1.2.5.2	Mesures envisagées .....	75
1.2.5.3	Effets résiduels .....	77
<b>2.</b>	<b>Milieu biologique et naturel .....</b>	<b>77</b>
2.1	En phase travaux .....	77
<b>2.1.1</b>	<b>Impacts sur la flore .....</b>	<b>77</b>
2.1.1.1	Evaluation des effets .....	77
2.1.1.2	Mesures envisagées .....	78
► Mesures d'évitement		78
► Mesures de réduction		78
► Mesures de compensation		78
2.1.1.3	Effets résiduels .....	80
<b>2.1.2</b>	<b>Impacts sur la faune .....</b>	<b>80</b>
2.1.2.1	Evaluation des effets .....	80
2.1.2.2	Mesures envisagées .....	80
2.1.2.3	Effets résiduels .....	80
2.2	En phase exploitation .....	80
<b>2.2.1</b>	<b>Evaluation des effets .....</b>	<b>80</b>
<b>2.2.2</b>	<b>Mesures envisagées .....</b>	<b>81</b>
2.2.2.1	Effets résiduels .....	81
<b>3.</b>	<b>Milieu humain .....</b>	<b>81</b>
3.1	En phase travaux .....	81
<b>3.1.1</b>	<b>Impacts sur la population .....</b>	<b>81</b>
3.1.1.1	Evaluation des effets .....	81
3.1.1.2	Mesures envisagées .....	81
3.1.1.3	Effets résiduels .....	82
<b>3.1.2</b>	<b>Impacts sur l'activité économique .....</b>	<b>82</b>
<b>3.1.3</b>	<b>Impacts le trafic routier .....</b>	<b>82</b>
3.1.3.1	Evaluation des effets .....	82
3.1.3.2	Mesures envisagées .....	82
3.1.3.3	Effets résiduels .....	82
<b>3.1.4</b>	<b>Déchets générés .....</b>	<b>82</b>
3.1.4.1	Evaluation des effets .....	82
3.1.4.2	Mesures envisagées .....	83
3.1.4.3	Effets résiduels .....	83
<b>3.1.5</b>	<b>Impacts sur le paysage .....</b>	<b>83</b>
3.1.5.1	Evaluation des effets .....	83
3.1.5.2	Mesures envisagées .....	83
3.1.5.3	Effets résiduels .....	83
3.2	En phase exploitation .....	83
<b>3.2.1</b>	<b>Impacts sur la population .....</b>	<b>83</b>
3.2.1.1	Evaluation des effets .....	83
3.2.1.2	Mesures envisagées .....	84
3.2.1.3	Effets résiduels .....	84
<b>3.2.2</b>	<b>Impacts sur le foncier et l'occupation du sol .....</b>	<b>84</b>
3.2.2.1	Evaluation des effets .....	84
3.2.2.2	Mesures envisagées .....	84
<b>3.2.3</b>	<b>Impacts sur l'activité économique .....</b>	<b>84</b>
<b>3.2.4</b>	<b>Impacts le trafic routier .....</b>	<b>84</b>
3.2.4.1	Evaluation des effets .....	84
3.2.4.2	Mesures envisagées .....	85
3.2.4.3	Effets résiduels .....	85
<b>3.2.5</b>	<b>Impacts sur les zones du Plan d'Urbanisme Directeur .....</b>	<b>85</b>
3.2.5.1	Evaluation des effets .....	85
► Zones centrales UA2c		85

► Zones résidentielles UB1	85
► Zones résidentielles UB2r	85
► Zone urbaine de loisirs UL	85
3.2.5.2 Mesures envisagées .....	86
<b>3.2.6 Impacts sur les servitudes .....</b>	<b>86</b>
3.2.6.1 Evaluation des effets .....	86
3.2.6.2 Mesures envisagées .....	87
3.2.6.3 Effets résiduels .....	87
<b>3.2.7 Impacts sur les réseaux .....</b>	<b>87</b>
3.2.7.1 Evaluation des effets .....	87
3.2.7.2 Mesures envisagées .....	87
3.2.7.3 Effets résiduels .....	87
<b>3.2.8 Déchets générés .....</b>	<b>87</b>
3.2.8.1 Evaluation des effets .....	87
3.2.8.2 Mesures envisagées .....	88
3.2.8.3 Effets résiduels .....	88
<b>3.2.9 Impacts sur le paysage .....</b>	<b>88</b>
3.2.9.1 Evaluation des effets .....	88
3.2.9.2 Mesures envisagées .....	88
3.2.9.3 Effets résiduels .....	90
<b>4. Synthèse de l'analyse des impacts et des mesures envisagées .....</b>	<b>91</b>
4.1 En phase travaux .....	91
4.2 En phase exploitation .....	93
<b>ANNEXES .....</b>	<b>95</b>

## Liste des illustrations

Figure 1 : Plan parcellaire .....	18
Figure 2 : Localisation du projet .....	20
Figure 3 : Insertion paysagère de la résidence Azerad Plaza .....	23
Figure 4 : Echéancier prévisionnel des travaux .....	25
Figure 5 : Vue en coupe de la résidence (ARCHIPEL, 2018) .....	27
Figure 6 : Carte de précipitations sur le secteur du Grand Nouméa (METEO France, 2007) .....	30
Figure 7 : Variation de la température horaire moyenne à Nouméa (METEO France, 2007) .....	31
Figure 8 : Rose des vents moyenne (période 2005-2009) à Magenta (METEO France) .....	32
Figure 9 : Statistique de foudroiement (METEO France Nouvelle-Calédonie, 2015) .....	33
Figure 10 : Photo du flanc de la colline (SOPRONER, 2018) .....	34
Figure 11 : Contexte géologique extrait de la carte au 50 000ème du BRGM .....	36
Figure 12 : Localisation des sondages réalisés (LBTP, 2018) .....	37
Figure 13 : Séismes enregistrés en Nouvelle-Calédonie d'après le NEIC et les travaux de Louat (1977) et de Régnier et al. (1999) (Pillet et Pelletier, 2009) .....	39
Figure 14 : Isovaleurs de l'accélération horizontale maximale du sol en mg pour une période de retour de 475 ans (Bertil et al., 2008) .....	40
Figure 15 : Risque tsunami dans le périmètre d'étude .....	41
Figure 16 : Risque amiante dans la zone d'étude du projet .....	42
Figure 17 : Risque inondation .....	44
Figure 18 : Echelle du bruit (Ademe) .....	45
Figure 19 : Indices de la qualité de l'air par station sur le réseau de Nouméa en 2016 (Scal'Air, 2016) .....	47
Figure 20 : Qualité des eaux de baignade en fonction des paramètres microbiologiques <i>Escherichia Coli</i> et entérocoques intestinaux relevés en face du restaurant la Fiesta sur la Baie des Citrons .....	48
Figure 21 : Risque incendie .....	49
Figure 22 : Zones d'intérêt écologique (source : Géorep) .....	50
Figure 23 : Typologie des récifs et herbiers autour du projet (source : Géoportail de l'ŒIL) .....	50
Figure 24 : Photos des formations végétales colonisant le site d'étude avec à gauche les fourrés à faux mimosa et à droite les espaces verts urbains (SOPRONER, 2018) .....	51
Figure 25 : Photos de quelques espèces rencontrées (de gauche à droite, de haut en bas : badamier, langue de belle-mère, palmier royal, faux-mimosa – SOPRONER, 2018) .....	52

---

Figure 26 : Végétation de la zone d'étude.....	53
Figure 27 : Densité de population sur la commune de Nouméa (ISEE, 2009) .....	54
Figure 28 : Typologie des résidences principales sur la commune de Nouméa (ISEE, 2009) .....	55
Figure 29 : Occupation du sol.....	56
Figure 30 : Répartition des actifs à Nouméa en 2007 .....	57
Figure 31 : ICPE et bâtiments publics .....	59
Figure 32 : Zonage du projet selon le PUD de la Ville de Nouméa.....	60
Figure 33 : Servitudes PUD de la Ville de Nouméa .....	62
Figure 34 : Réseaux routiers .....	63
Figure 35 : Patrimoine historique et naturel autour de la zone d'étude .....	64
Figure 36 : Vue sur la façade ouest de la zone d'étude .....	65
Figure 37 : Vue depuis la colline sur la mer et sur la zone du futur projet .....	65
Figure 38 : Vue depuis la colline sur les habitations de la SLN .....	66
Figure 39 : Vue sur le flanc ouest de la colline.....	66
Figure 40 : Eclairage préférentiel pour limiter la pollution lumineuse.....	75
Figure 41 : Localisation des bornes incendie autour du projet.....	76
Figure 42 : Végétation supprimée pour le projet et degrés de pente naturelle .....	77
Figure 43 : Mesures ERC envisagées dans le cadre du projet .....	79
Figure 44 : Perspectives d'insertion paysagère dans le site depuis la promenade Roger Laroque au sud-ouest du projet .....	89
Figure 45 : Perspectives d'insertion paysagère dans le site depuis la promenade Roger Laroque au nord-ouest du projet.....	90

## Liste des tableaux

Tableau 1 : Synthèse des données cadastrales .....	17
Tableau 2 : Tableau des surfaces de la résidence par niveau.....	21
Tableau 3 : Données d'observations météorologiques entre 1971 et 2010 sur la station de Magenta (METEO France) .....	29
Tableau 4 : Synthèse géotechnique (LBTP, 2018) .....	38
Tableau 5 : Valeurs seuils eaux de baignade en mer .....	48
Tableau 6 : Détail du calcul des équivalents habitants du projet pour les rejets EU .....	72

## **AVANT-PROPOS**

Dans le cadre du projet d'aménagement de la Résidence Azerad Plaza, conformément à l'article 130-3 du Code de l'Environnement de la Province Sud, le projet est soumis à étude d'impact environnemental car la construction possède une surface hors d'œuvre nette (SHON) supérieure à 6 000 mètres carrés.

## **I. RESUME NON-TECHNIQUE**

## 1. Etat initial

Composante de l'environnement	Description
<b>MILIEU PHYSIQUE</b>	
Relief et topographie	<p>La presqu'île de Nouméa est caractérisée par une succession de collines aux altitudes modestes. Le projet se situe sur le versant ouest de l'une d'elles qui sépare la Baie des Citrons de l'Anse Vata. Le terrain d'implantation du projet possède des côtes hétérogènes comprises entre + 2.65 et + 30.00 NGNC.</p>
Climat et risques associés	<p>Le cumul des pluies moyen annuel est de 1070,0 mm répartis sur 107 jours en moyenne, pour un suivi entre 1981 et 2010. Les précipitations sont relativement importantes entre les mois d'avril et de juin. La période la plus sèche s'étend entre septembre et décembre avec un minimum en octobre.</p> <p>La température annuelle moyenne est de 23,2°C à Nouméa.</p> <p>L'alizé de secteur sud-est est le vent dominant.</p> <p>Des événements pluvieux extrêmes ont lieu durant la saison chaude, qui est marquée par des dépressions tropicales dont l'intensité peut évoluer de dépression tropicale faible à cyclone tropical. Les cyclones constituent le principal danger météorologique.</p> <p>La foudre est également un phénomène dangereux qui peut engendrer des dégâts matériels et humains importants.</p>
Géologie	<p>La zone est caractérisée par deux formations géologiques principales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Flysch à olistolites de micrite, chert, biosparite, flysch carbonaté, olistostrome ;</li> <li>- Formations littorales indifférenciées.</li> </ul> <p>Des études géotechniques ont été réalisés pour caractériser les terrains de la zone d'étude. Elles ont permis de mettre en évidence la présence d'un remblai hétérogène, un horizon H2 composé de sable corallien et un horizon H3 constitué d'argile plastique.</p>
Risque sismique	<p>La Nouvelle-Calédonie est soumise à la tectonique de l'Arc du Vanuatu, qui génère des séismes dont les plus puissants peuvent atteindre une magnitude de 8.0 sur l'échelle de Richter. Il existe également une sismicité locale dont les épicentres des séismes superficiels les plus forts sont localisés dans le lagon sud à 60 – 70 km de Nouméa.</p> <p>Le site du projet est situé dans une zone où l'accélération est comprise entre 70 et 110 mg, ce qui représente un aléa faible ne nécessitant pas d'aménagement spécifique.</p>
Risque tsunami	<p>La zone d'étude se situe dans une zone dont l'indice de risque tsunami est fort à faible selon le niveau de pente du terrain et l'éloignement avec la mer.</p>
Risque érosion	<p>Le projet s'implante sur une colline dont le degré de pente est supérieur à 30°.</p>
Risque amiante	<p>Selon l'annexe 1 de l'arrêté n°2010-4553/GNC, la zone d'étude se situe sur des formations classées comme ayant une « probabilité indéterminable en l'état des connaissances actuelles ».</p>

Composante de l'environnement	Description
Contexte hydrologique	Il n'existe aucun réseau hydrographique autour de la zone d'étude.
Risque inondation	D'après le PUD en vigueur, la zone du projet se situe dans une zone qui ne présente pas de risque d'inondation.
Hydrogéologie	Aucun captage d'eau n'est présent autour de la zone d'étude.
Environnement acoustique	La zone d'étude se trouve sur la Baie des Citrons qui est un quartier très fréquenté et touristique de Nouméa. Il existe ainsi un bruit de fond permanent.
Qualité de l'air	D'après les mesures effectuées par le réseau Scal'Air, la qualité de l'air est bonne dans le périmètre d'étude.
Environnement lumineux	Le projet s'implante au cœur d'un tissu urbain où l'éclairage artificiel nocturne est fortement présent, issu de l'éclairage public, des restaurants et des habitations.
Risque incendie	Le risque incendie est faible au niveau du périmètre d'étude du projet.
<b>MILIEU BIOLOGIQUE</b>	
Flore - Faune	Aucune étude floristique ou faunistique n'a été réalisée. Une observation terrain a montré que les espèces colonisant la zone sont communes des milieux urbanisés et ne présentent pas d'intérêt écologique particulier. Seule une espèce végétale endémique protégée a été recensée. Il s'agit de <i>Polyscias crenata</i> .
<b>MILIEU HUMAIN</b>	
Population	La Baie des Citrons constitue l'un des quartiers les plus denses de Nouméa avec une densité comprise entre 40,1 et 59,9 hab/ha en 2009. Les logements construits dans ce quartier sont à 83,6 % des habitats collectifs.
Foncier et occupation du sol	Le projet s'implante sur des parcelles privées dont un compromis de vente a été signé. Le site est occupé par : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des habitations individuelles appartenant à la SLN ;</li> <li>- Un parc de stationnement pour les visiteurs de la clinique ;</li> <li>- Une zone non construite sur les flancs d'une colline, envahie de faux-mimosa.</li> </ul>
Activités économiques	La Baie des Citrons constitue un des pôles économiques de la ville de Nouméa. Les activités touristiques y sont très développées et représentent le principal vivier d'emplois dans le quartier.
Etablissements publics et ICPE	Trois installations classées pour la protection de l'environnement sont présentes à moins de 500 m du projet. Il s'agit d'une activité de compression/réfrigération et de deux activités agroalimentaires.  De plus, trois types d'établissements recevant du public se trouvent dans ce même périmètre : un établissement de santé, cinq équipements d'enseignement et de formation et un établissement culturel.

Composante de l'environnement	Description
Plan d'urbanisme	<p>Selon le zonage défini par le PUD en vigueur, le projet se situe en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Zone centrale : UA2c ;</li> <li>- Zones résidentielles : UB1 et UB2r ;</li> <li>- Zone urbaine de loisirs : UL.</li> </ul>
Servitudes	<p>Le projet a une emprise sur trois servitudes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servitude militaire du faisceau hertzien Chaleix – Ouen Toro ;</li> <li>- Servitude météorologique ;</li> <li>- Servitude d'un monument historique : le four à chaux de la Baie des Citrons.</li> </ul>
Réseau routier et déchets	<p><u>Réseaux routiers</u> : La zone d'étude est bordée à l'ouest par la Promenade Roger Laroque qui constitue une voie de circulation majeure. Elle représente la seule voie d'accès à la future résidence. Au sud, le projet est longé par la rue Loriot de Rouvray qui est une voie sans issue.</p> <p><u>Déchets</u> : Au niveau de la Baie des Citrons, les ordures ménagères sont collectées tous les jours, sauf le dimanche. Deux bornes de tri de l'aluminium, du papier et du verre sont présentes à moins de 500 m autour de la zone d'étude.</p>
Patrimoine culturel et historique	<p>Un monument historique classé, le four à chaux de la Baie des Citrons, se trouve à 460 m du projet.</p> <p>Le Rocher à la Voile classé site naturel à caractère pittoresque se situe à l'extrémité sud de la baie.</p>
Paysage	<p>Le projet s'insère dans une zone urbanisée sur le littoral de la Baie des Citrons.</p>

## 2. Analyse des impacts et mesures associées

### 2.1 En phase travaux

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Morphologie du site	Modification de la topographie (pendage, écoulements superficiels, exposition)	3	1	3	7	▲ Pentes sécuritaires à respecter pour assurer la stabilité des terrains	2	1	3	6
	Eaux et sol	Pollution des eaux superficielles (hydrocarbures, eaux usées)	2	2	1	5	▲ Kit anti-pollution ▲ Bac de rétention des eaux souillées par les laitances de béton ▲ Interdiction de vidanger les engins sur le site ▲ Stockage des produits polluants dans une cabane ▲ Mise en place de toilettes sèches	2	1	1	3
		<u>Modification du régime d'écoulement des eaux de ruissellement :</u> - Modification de la topographie - Imperméabilisation des surfaces	1	1	1	3	▲ Mise en œuvre de fossés périphériques				
	Qualité sonore	<u>Perturbation de l'environnement acoustique</u> (augmentation des bruits et vibrations) : - Circulation des camions - Usage des engins de chantier - Démolition des habitations existantes	2	1	1	4	▲ Utilisation de véhicules conformes aux normes ▲ Respect des plages horaires de travaux réglementées ▲ Limitation de la marche arrière des véhicules	1	1	1	3
	Qualité atmosphérique	<u>Diminution de la qualité de l'air :</u> - Gaz d'échappement des véhicules et engins - Production de poussières	1	1	1	3	▲ Entretien régulier des équipements ▲ Arrosage régulier du sol en période sèche ▲ Réduction du temps de stockage des matériaux terri-gènes ▲ Arrosage des tas de matériaux stockés sur site	1	1	1	3
	Qualité lumineuse	Impact nul sur l'environnement lumineux									
MILIEU BIOLOGIQUE	Flore	- Suppression de la végétation (défrichement de 0,6 ha) - Pollution du milieu naturel	2	1	3	6	▲ Nettoyage de la colline envahie de faux-mimosa ▲ Conservation ou transplantation de certaines espèces présentes sur le site du projet ▲ Réduction des pollutions du milieu naturel (Cf. milieu physique)	2	1	1	4
	Faune	- Perte d'habitats	1	1	1	3	▲ Réduction des pollutions du milieu naturel (Cf. milieu physique)	1	1	1	3

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact résiduel
		- Perte / Migration d'individus - Dérangement				5					5
MILIEU HUMAIN	Population	<u>Dérangement des habitants à proximité :</u> - Nuisances sonores issues de l'emploi de véhicules et engins de chantier - Pollution de l'air pouvant provoquer un risque pour la santé - Rejets de substances polluantes dans le milieu naturel pouvant avoir des effets néfastes sur la santé	3	1	1	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Travaux réalisés pendant les heures de travail des résidents et en dehors des périodes de haute fréquentation</li> <li>▲ Ouvriers munis d'Equipements de Protection Individuelle</li> <li>▲ Gestion des eaux polluées</li> <li>▲ Réduction des émissions de poussières (voir partie sur la qualité de l'air ci-dessus)</li> </ul>	2	1	1	3
		- Création d'emplois - Mobilisation d'entreprises pour la construction									
		Augmentation du trafic ➔ Augmentation du risque d'accident ➔ Pollution environnementale									
		Production de déchets									
	Paysage	<u>Nuisances visuelles</u> : engins, matériaux, déchets	3	1	1	5	▲ Nettoyage des abords du site	1	1	1	3

## 2.2 En phase d'exploitation

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Eaux et sol	Pollution des eaux superficielles (hydrocarbures, eaux usées)	2	1	1	4	▲ Mise en place de réseau de collecte des eaux pluviales et usées ▲ Mise en place de deux bacs à graisse ▲ Utilisation d'une laveuse aspirante autoportée	1	1	1	3
	Qualité sonore	<u>Perturbation de l'environnement acoustique</u> (augmentation des bruits) : - Augmentation de la fréquentation	1	1	2	4	▲ Respect de la réglementation concernant les nuisances sonores	1	1	2	4
	Qualité atmosphérique	<u>Diminution de la qualité de l'air</u> : Gaz d'échappement des véhicules et engins	1	1	2	4	▲ Aire de stationnement des deux roues favorisant le déplacement en mode doux	1	1	2	4
	Qualité lumineuse	<u>Perturbation de la qualité lumineuse</u> : - Eclairage de la résidence - Eclairage de la voie piétonne	1	1	2	4	▲ Mise en place d'un éclairage orienté avec cache	1	1	2	4
	Risque incendie	- Défaillance des installations électriques - Acte d'imprudence ou de vandalisme	3	2	1	6	▲ Extincteurs ▲ Plan d'évacuation et consignes de sécurité ▲ Présence de borne incendie à proximité	2	1	1	4
MILIEU BIOLOGIQUE	Milieu naturel	- Pollution environnementale - Dérangement de la faune	1	2	1	4	▲ Maintien d'une bande végétalisée de 16 m ▲ Aménagement paysager de la colline ▲ Plantation préférentiellement d'espèces endémiques ou autochtones ▲ Gestion des pollutions du milieu naturel	1	1	1	3
MILIEU HUMAIN	Population	<u>Dérangement des habitants à proximité</u> : - Nuisances sonores	1	1	2	4	▲ Application de la réglementation concernant le tapage nocturne ▲ Ouverture des commerces seulement en journée	1	1	2	4
		Création d'une nouvelle résidence multifonctionnelle	2	2	2	6					
	Foncier et occupation du sol	Déplacement des habitants actuels	2	1	3	6	▲ Signature d'un compromis de vente	1	1	3	5
	Activités économiques	- Création d'emplois - Augmentation de la fréquentation	2	2	2	6					
	Trafic routier	Augmentation du trafic ➔ Augmentation du risque d'accident	1	1	2	4	▲ Mise en place d'une signalisation indiquant une entrée et une sortie de parking	1	1	2	4

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact résiduel
		➔ Pollution environnementale				5					
	Servitude	<u>Emprise sur trois servitudes selon le PUD en vigueur :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servitude militaire de faisceaux hertziens</li> <li>- Servitude météorologique</li> <li>- Servitude d'un monument historique</li> </ul>	2	1	2	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Respect des prescriptions réglementaires des arrêtés</li> </ul>	1	1	2	4
	Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la demande en eau et en électricité</li> <li>- Augmentation des rejets en eau usée (Rejets vers le réseau public équivalents à 688 EH)</li> </ul>	2	1	3	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Dimensionnement adaptée des réseaux</li> </ul>	1	1	2	4
	Déchets	Augmentation de la production de déchets	2	1	2	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Collecte des déchets au niveau de divers locaux poubelles</li> <li>▲ Envoi des déchets au niveau des filières dédiées</li> </ul>	1	1	2	4
	Paysage	Accentuation de l'artificialisation du paysage	1	1	3	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Végétalisation d'une bande de 16 m</li> <li>▲ Plantation préférentiellement d'espèces endémiques ou autochtones</li> </ul>	1	1	2	4

## **II. IDENTITE DU PETITIONNAIRE**

## 1. Renseignements concernant le demandeur

DEMANDEUR	
Personne morale	Panorama BD
Nom et Prénom	
Commune	NOUMEA
Adresse	209 rue George Lèques Normandie, 98800 NOUMEA

Panorama BD est une société par actions simplifiées au capital de 100 000 FCFP. Elle est inscrite au registre du commerce et des sociétés de la Nouvelle-Calédonie sous le numéro : 001 404 029. Le numéro de RIDET est : 1 403 583.001.

est le signataire de la présente demande. Il est le gérant de la SAS Panorama BD.

L'extrait du RIDET et le Kbis sont présentés respectivement en annexe 1 et 2.

## 2. Renseignements concernant les propriétaires des terrains

Concernant le projet d'aménagement de la résidence Azerad Plaza, une synthèse des données cadastrales est fournie dans le tableau ci-après. Les fiches cadastrales des parcelles concernées par le projet sont disponibles en annexe 3.

Tableau 1 : Synthèse des données cadastrales

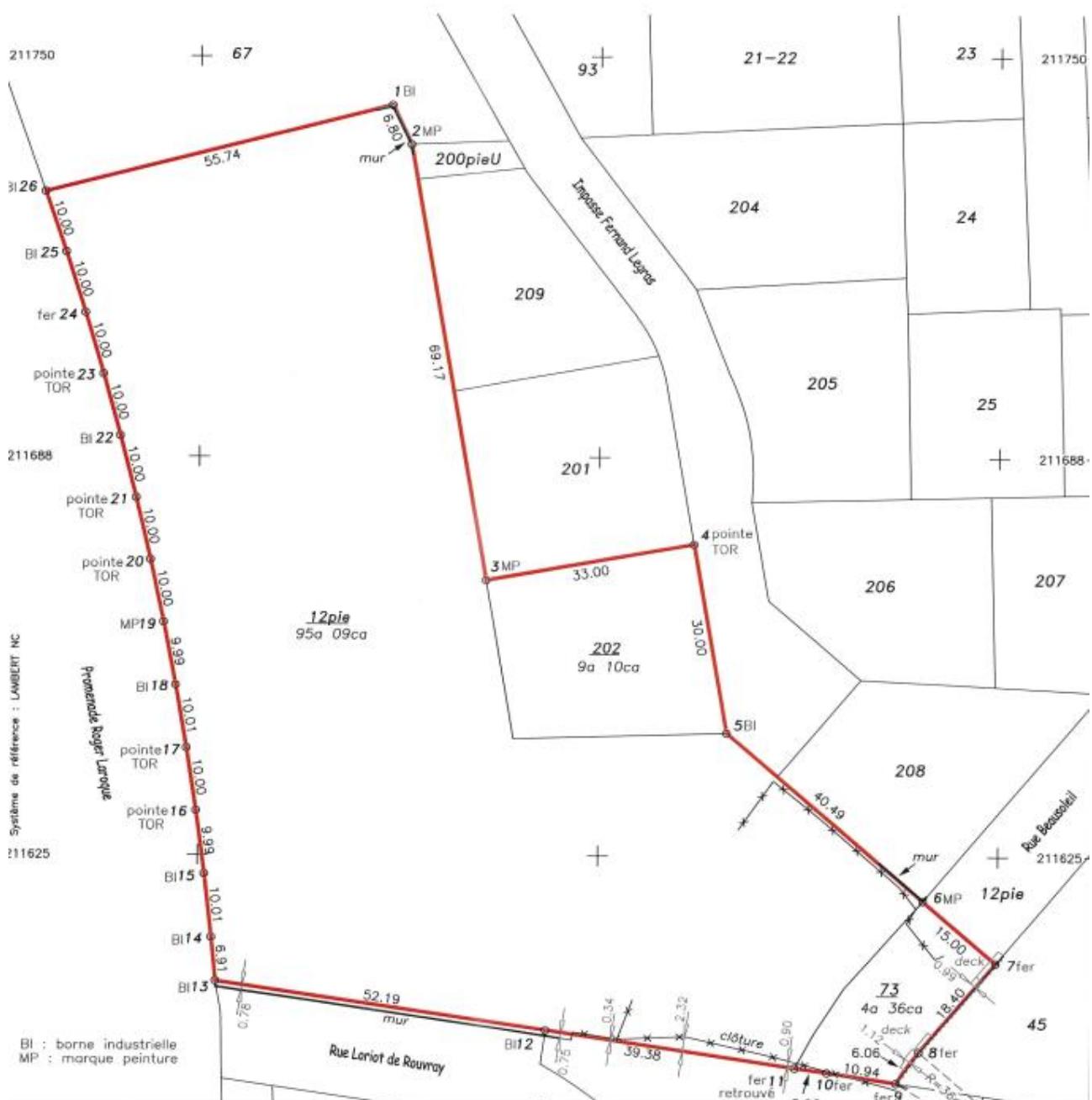
NIC	LOT	Surface	Section cadastrale	Commune
647533-8271	12PARTIE	95a 11ca	Baie des citrons	Nouméa
647533-9202	202	9a 11ca	Baie des citrons	Nouméa
647533-9156	73	4a 36ca	Baie des citrons	Nouméa

Un compromis de vente de la propriété a été signé entre la Société Le Nickel (SLN) et Panorama BD le 8 janvier 2018. Celui-ci est fourni en annexe 4.

Lots n°12 pie de la Presqu'île de NOUMEA, 202 du lotissement CATALAN 200 A 208

Lot n°73 de la section BAIE DES CITRONS

## PLAN DE DELIMITATION



### Figure 1 : Plan parcellaire

### **III. PRÉSENTATION ET JUSTIFICATION DU PROJET**

## 1. Situation du projet

Le site du projet d'aménagement de la résidence Azerad Plaza s'implante en bordure de littoral sur la Baie des Citrons au sud-est de la ville de Nouméa. Le projet s'étend sur une surface d'environ 1,5 ha et s'intègre dans un tissu urbain continu caractérisé par :

- Une zone de stationnement sur la façade nord ;
- La promenade Roger Laroque longeant la baie à l'ouest ;
- La rue Loriot de Rouvray au sud ;
- Un quartier résidentiel constitué d'immeubles et d'habitations individuelles à l'est et au sud-est.

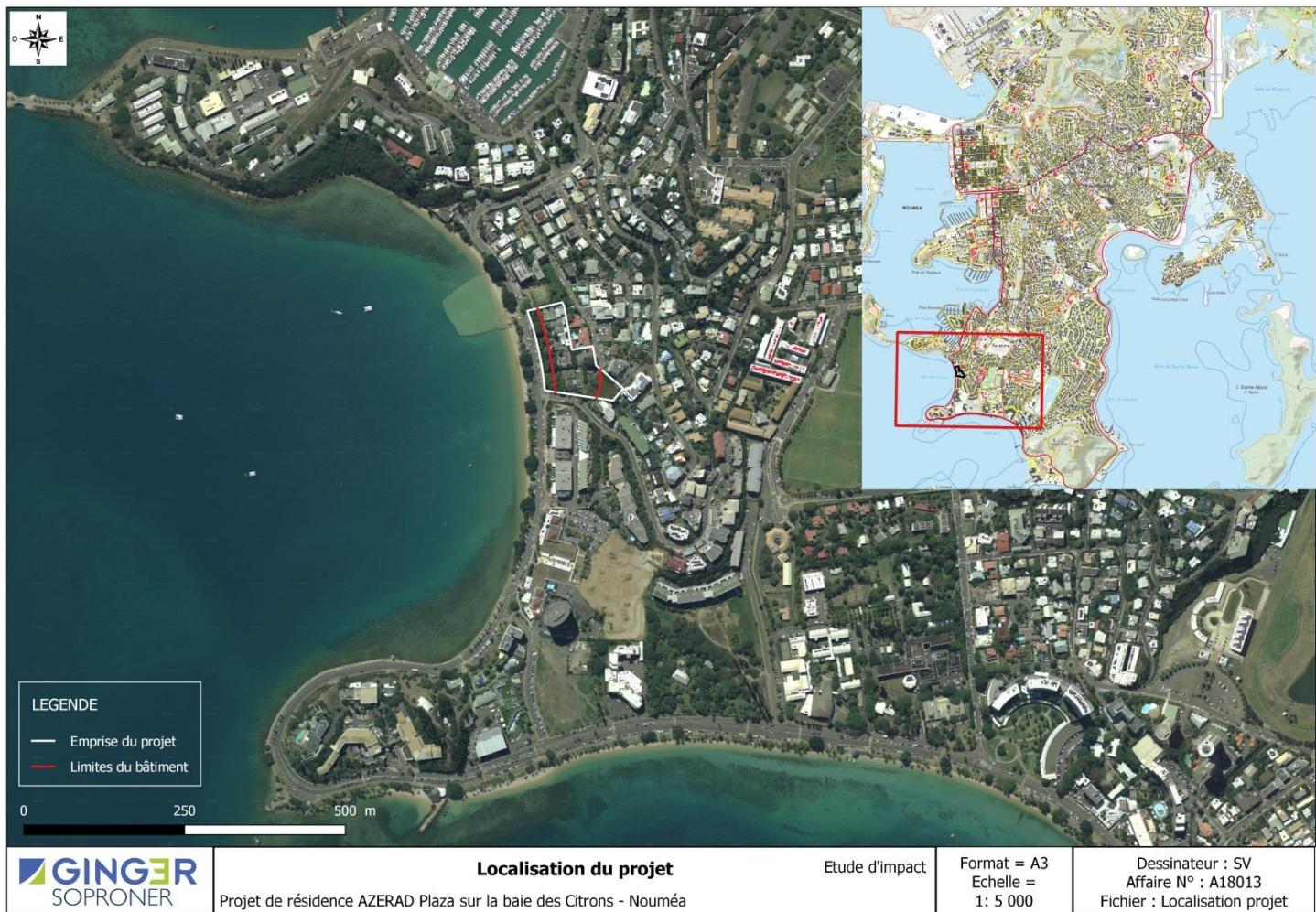


Figure 2 : Localisation du projet

## 2. Description du projet

Le projet consiste en la construction d'une résidence multifonctionnelle sur la Baie des Citrons d'une hauteur de 14,50 m. Cette résidence sera constituée :

- D'un parc de stationnement souterrain comprenant des places de parking et des celliers. Ce parc sera divisé en trois avec une partie pour les visiteurs de la galerie commerciale, une partie pour les clients de l'hôtel et une partie privée pour les habitants de la résidence ;

- D'une galerie commerciale fermée d'une SHON de 917 m<sup>2</sup> environ en rez-de-chaussée ;
- D'un complexe hôtelier d'une SHON de 6 555 m<sup>2</sup> ;
- De logements allant du F2 au F5. L'ensemble des surfaces dédiées à l'habitation représentera une SHON de 5400 m<sup>2</sup> environ ;
- D'un espace d'activités avec une piscine et des terrasses pour la partie logement et la partie hôtel.

La résidence comprendra deux accès :

- Un accès public pour l'hôtel et la galerie commerciale par la promenade Roger Laroque ;
- Un accès privé pour les logements par l'impasse Fernand Legras.

La surface de SHON totale est de 12 870 m<sup>2</sup> et la surface de SHOB totale est de 24 970 m<sup>2</sup>.

**Tableau 2 : Tableau des surfaces de la résidence par niveau**

Tableau des surfaces	SHON	SHOB
Niveau R-1	313	4635
Niveau RDC	3430	4530
Niveau R+1	3190	4530
Niveau R+2	3305	4575
Niveau R+3	2560	4270
Toiture et Terrasses	72	2435
<b>TOTAL tous niveaux en m<sup>2</sup></b>	<b>12870</b>	<b>24970</b>

La résidence Azerad Plaza viendra développer l'offre hôtelière, commerciale et résidentielle de la Baie des Citrons.

Le projet s'inscrit dans un environnement végétal très hétérogène en termes de densité et de qualité.

Sur une frange d'environ 20,00 m d'épaisseur le long de la Promenade Laroque, les jardins des villas « SLN » composent un front végétal dense, peuplé d'essences variées mais dont peu ont un réel intérêt botanique ou patrimonial.

En arrière de cette frange et jusqu'à la limite foncière côté impasse Legras, les villas et leurs annexes (stationnements, cours et allées gravillonnées, carports, etc.) forment un ensemble plus minéral et beaucoup moins arboré. Compte tenu des différences d'altimétries constatées entre cet ensemble et les terrains voisins, les clôtures sont souvent doublées de soutènement (certains en très mauvais état, voire effondrés). Cette partie du terrain ne comporte qu'assez peu de sujets intéressants et seuls quelques palmiers royaux et frangipaniers feront l'objet de transplantation.

La partie du foncier actuellement occupé par l'annexe du parking de la Clinique de la Baie des Citrons est une surface en enrobé entourée d'une haie vive constituée en grande partie d'espèces envahissantes et présente peu d'intérêt.

La colline côté sud-est (pente environ 45 %), est essentiellement composée de faux-mimosas qui ont colonisé tout le site à l'exception de quatre plantes autochtones dont la taille ne permet pas d'envisager une récupération.

Le projet s'est attaché à redéfinir un paysage végétal et bâti qui améliore le point d'intérêt du site (la grande frange arborée côté mer) et recompose des abords beaucoup plus qualitatifs et paysagers, y compris en toiture.

Ainsi, en façade mer, le projet intègre un retrait de 16,00 m entre trottoir et premières façades, et permet de conserver 2 gros badamiers remarquables.

Le projet prévoit l'aménagement de divers espaces plantés en terrasse :

- Les jardins intérieurs des logements (palmiers et fougères) ;
- Les terrasses plantées de l'hôtel avec notamment des plantes en pots et jardinières de grande taille (palmiers et plantes de bord de mer).



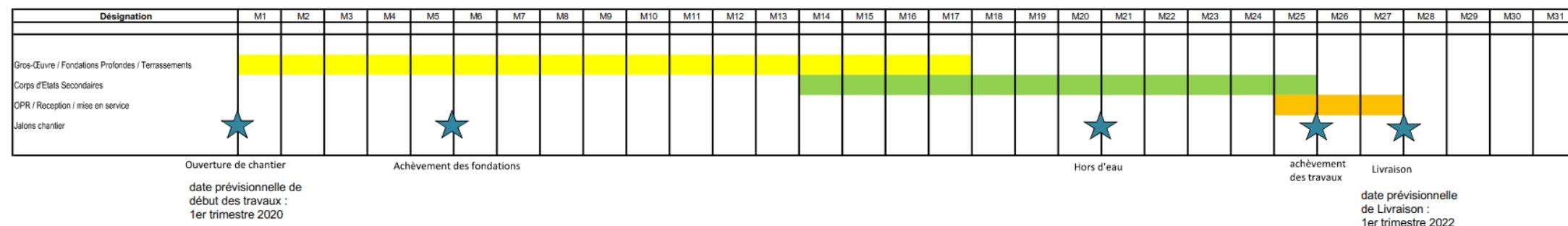
Figure 3 : Insertion paysagère de la résidence Azerad Plaza

### 3. Modalités d'exécution

Le chantier se déroulera selon les étapes principales suivantes :

- Défrichement des formations végétales colonisant le site d'étude ;
- Démolition des habitations se trouvant sur la parcelle ;
- Réalisation des terrassements (camions, pelles) ;
- Réalisation des fondations (foreuse, pompe à béton, camion-toupie, camion grue) ;
- Réalisation du gros œuvre : dallage, voiles et couverture (grues, camion-toupie, pompes à béton) ;
- Réalisation du second œuvre : plomberie, électricité, ventilation, serrurerie, etc.) ;
- Finitions.

Le calendrier prévisionnel des travaux est présenté ci-dessous :

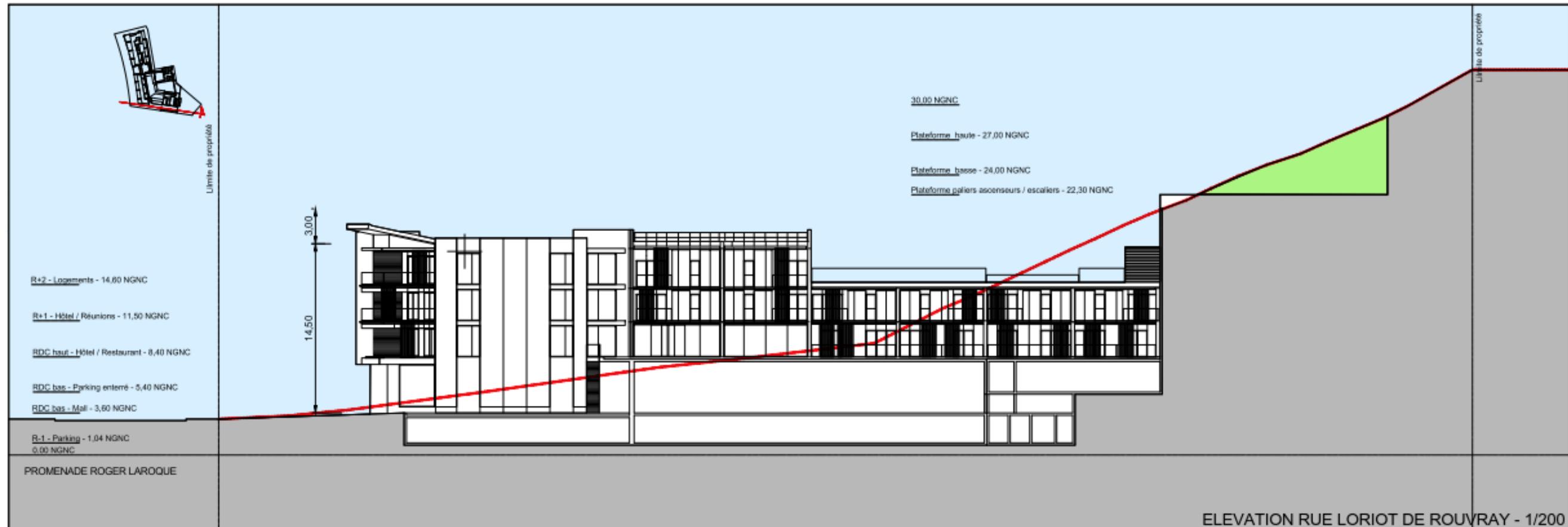


**Figure 4 : Echéancier prévisionnel des travaux**

## 4. Plans

Le plan de masse est fourni en annexe 5.

Deux vues en coupe sont fournies ci-dessous.



N.B : Les plans en coupe ci-dessus ne sont pas à l'échelle

Figure 5 : Vue en coupe de la résidence

## **IV. ETAT INITIAL**

## 1. Contexte physique

### 1.1 Climatologie

La Nouvelle-Calédonie se situe au Nord du tropique du Capricorne, dans la région intertropicale. Le territoire est soumis au courant des alizés qui lui confère un climat relativement tempéré, aussi qualifié de « tropical océanique ».

L'année climatique est découpée en deux saisons principales :

- La saison chaude ou saison cyclonique s'étend de novembre à avril. Elle est caractérisée par des précipitations abondantes, des températures élevées et des épisodes dépressionnaires ;
- Le reste de l'année correspond à l'hiver austral. Les pluies sont moins élevées qu'en été. Les températures sont également plus basses.

Le relief en général et celui de la Grande Terre en particulier a une forte influence sur le climat de l'archipel :

- La formation de nuages se fait par soulèvement orographique sur les reliefs et/ou par convection thermique. Les nuages se forment principalement sur la Chaîne Centrale et débordent sur le littoral l'après-midi ;
- Les précipitations sont largement plus abondantes sur la côte au vent (côte est) et dans la chaîne Centrale que sur la côte Ouest ;
- Les températures moyennes décroissent avec l'altitude, alors que la proximité de la mer limite les valeurs extrêmes. Ainsi, les postes proches du littoral ont une faible amplitude thermique journalière, contrairement à ceux qui se trouvent en fond de vallée.

Entre décembre et mars, la Nouvelle-Calédonie est fréquemment affectée par des dépressions et cyclones tropicaux. D'importantes précipitations et des vents violents accompagnent leur passage, pouvant entraîner des dégâts sur le milieu naturel (inondation, arrachement des arbres, glissements de terrain, etc.).

**Tableau 3 : Données d'observations météorologiques entre 1971 et 2010 sur la station de Magenta (METEO France)**

Eléments Météorologiques	Janv.	Févr.	Mars	Avril	Mai	Juin	Juil.	Août	Sept.	Oct.	Nov.	Déc.
<b>Températures</b>												
Moyennes quotidiennes (°C)	26,2	26,5	25,9	24,3	22,6	21,0	19,8	19,7	20,7	22,3	23,8	25,2
<b>Précipitations</b>												
Hauteur moyenne mensuelle (mm)	116,2	129,9	163,2	113,2	84,2	108,8	75,2	69,1	42,3	49,2	55,9	77,5

#### 1.1.1 Pluviométrie

##### 1.1.1.1 Généralités

La répartition des précipitations en Nouvelle Calédonie est très variable. Ce constat tient au phénomène des vents dominants (alizés) avec une pluviosité moindre sur la côte ouest par rapport à la côte est ainsi qu'à la présence du relief dans la partie axiale de la côte est de l'île.

### 1.1.1.2 Contexte local

La production de cartes de précipitations réalisées à l'aide du modèle AURELHY par Météo-France permet de constater que la zone d'étude se trouve dans une zone climatique avec des quantités annuelles de pluie comprises entre 750 et 1 000 mm/an (Figure 6).

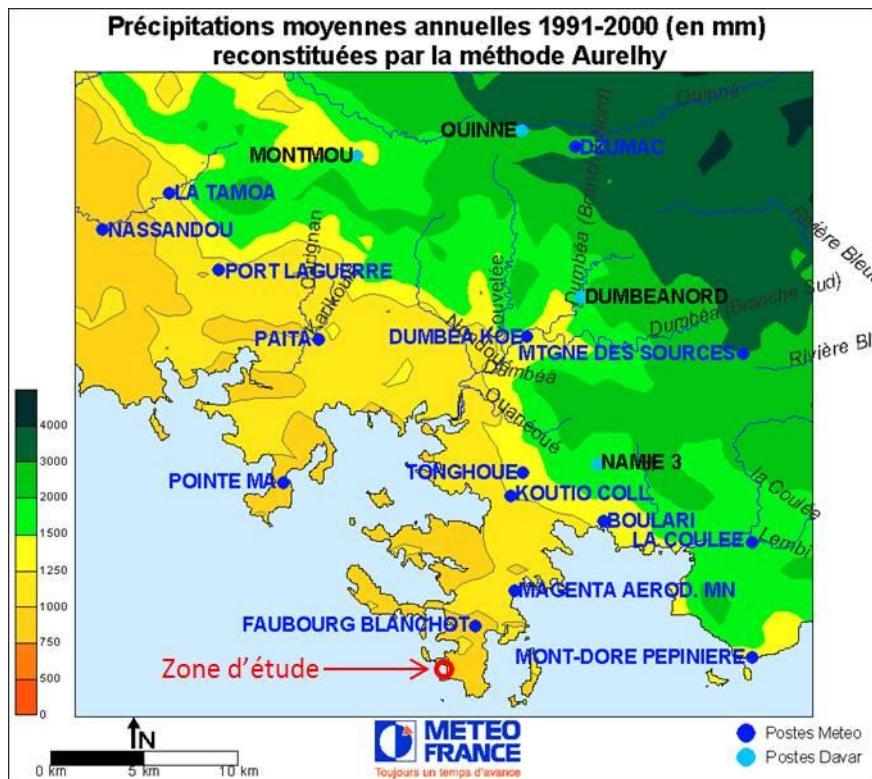


Figure 6 : Carte de précipitations sur le secteur du Grand Nouméa (METEO France, 2007)

Un poste météo situé à Magenta aérodrome suit la pluviométrie de Nouméa. Le cumul des pluies moyen annuel est de 1070,0 mm répartis sur 107 jours en moyenne, pour un suivi entre 1981 et 2010. Les précipitations sont relativement importantes entre les mois d'avril et de juin. La période la plus sèche s'étend entre septembre et décembre avec un minimum en octobre. Cependant le régime des pluies est fortement impacté par les phases ENSO (El Niño Southern Oscillation) : en phase El Niño, les pluies sont plus faibles et plus abondantes qu'en phase La Niña.

### 1.1.2 Température

La température annuelle moyenne est de 23,2°C à Nouméa. La période la plus chaude correspond au premier trimestre de l'année et la période la plus fraîche s'étend de juin à septembre (Figure 7).

### Variations de la température horaire moyenne (en °C) à Nouméa (1996-2005)

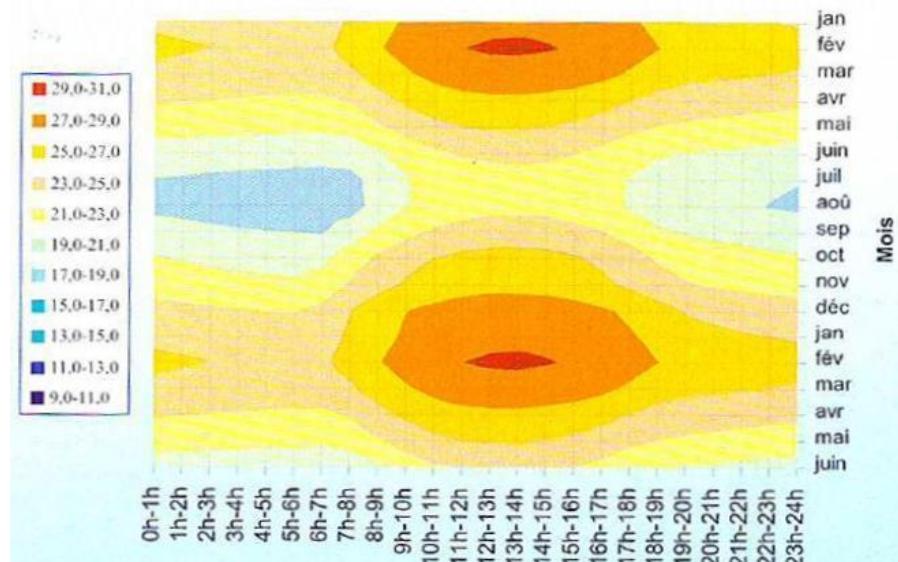


Figure 7 : Variation de la température horaire moyenne à Nouméa (METEO France, 2007)

## 1.1.3 Vents

### 1.1.3.1 Généralités

L'alizé est le vent dominant en Nouvelle-Calédonie. Il correspond à l'ensemble des vents de secteur est à sud sud-est, soufflant à au moins dix nœuds et de façon régulière. Sa fréquence moyenne est estimée à 60 %.

La vitesse du vent n'a pas de tendance saisonnière. La comparaison entre les vitesses moyennes mensuelles et celles annuelles montre une variabilité faible et comprise entre plus ou moins 10 %. Seul un fléchissement est à noter en juillet-août. Ce phénomène est plus marqué dans le sud du territoire, qui est davantage affecté par les vents d'ouest d'origine polaire durant l'hiver austral. Le régime des alizés est alors temporairement perturbé.

Les perturbations météorologiques apportent des vents forts à extrêmes. En saison chaude, ils sont générés par les cyclones ou dépressions tropicales, ce qui en fait la saison la plus dangereuse. Durant l'hiver austral, le passage de fronts froids peut être accompagné de « coups d'ouest », provoquant de fortes rafales (Caudmont et Maitrepierre, 2007).

### 1.1.3.2 Contexte local

L'examen de la rose des vents, station de Nouméa met en évidence une forte prédominance des vents d'est / sud-est (80° à 140° nord) pour des vitesses comprises entre 2 et 8 m/s (Figure 8).

Fréquence des vents en fonction de leur provenance en %

Valeurs trihoraires entre 0h00 et 21h00, heure fuseau

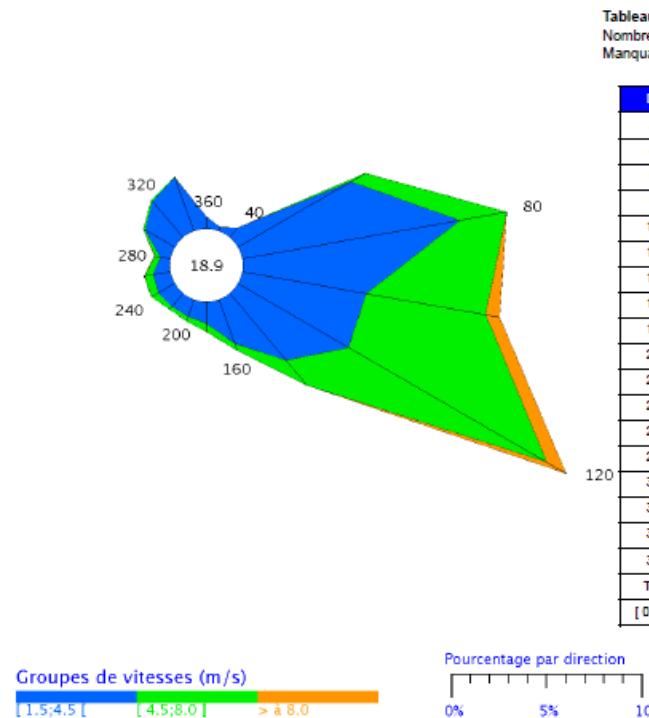


Tableau de répartition  
Nombre de cas étudiés : 14601  
Manquants : 7

Dir.	[ 1.5;4.5 ]	[ 4.5;8.0 ]	> 8.0 m/s	Total
20	0.2	0.0	0.0	0.2
40	0.7	+	0.0	0.7
60	6.8	0.9	0.0	7.7
80	11.6	2.5	0.0	14.1
100	6.6	6.4	0.7	13.7
120	6.7	12.0	1.2	19.9
140	4.6	1.7	+	6.3
160	2.5	0.4	+	2.8
180	1.1	0.4	0.0	1.6
200	0.9	0.2	0.0	1.2
220	0.9	0.2	0.0	1.1
240	1.0	0.4	0.0	1.4
260	0.9	0.5	+	1.4
280	0.6	0.3	+	0.9
300	1.8	0.1	+	1.9
320	2.5	+	0.0	2.6
340	3.0	+	0.0	3.0
360	0.6	+	0.0	0.6
Total	52.9	26.2	2.0	81.1
[ 0;1.5 ]				18.9

## 1.1.4 Risques climatologiques

### 1.1.4.1 Cyclone

La Nouvelle-Calédonie est très exposée au risque cyclonique puisqu'elle se trouve au sud de la zone la plus active qui comprend le Vanuatu au nord et les Chesterfield à l'ouest. Les cyclones constituent ainsi le principal danger météorologique pour l'archipel. La saison cyclonique est principalement corrélée avec l'été austral, qui réunit les conditions nécessaires à la formation d'une dépression. La température de l'eau doit atteindre au moins les 26.5 °C sur une profondeur de 50 m. Ces eaux chaudes engendrent une évaporation intense. Les courants d'air ascendants se chargent en vapeur d'eau chaude, alimentant en énergie les cyclones (METEO France, 2015). 90 % des événements surviennent de décembre à avril. Si les conditions de développement des dépressions se prolongent, d'autres phénomènes peuvent être enregistrés plus tard dans l'année.

Le système dépressionnaire est classé en différentes catégories, qui dépendent de la vitesse moyenne du vent maximum près du centre sur un pas de temps de dix minutes. Il peut évoluer de dépression tropicale faible avec des vents moyens maximums ne dépassant pas 33 nœuds (61 km/h), à cyclone tropical pour des vents moyens maximums supérieurs à 64 nœuds (118 km/h).

Un cyclone se présente comme une énorme formation nuageuse, possédant un rayon de 500 à 1 000 km. Il est composé de bandes spiralées qui convergent vers un anneau central où les vents sont extrêmement violents et les pluies torrentielles. A l'intérieur de cet anneau se trouve l'œil d'un diamètre moyen de 40 km, se présentant comme une zone d'accalmie souvent trompeuse. Le vent augmente de l'extérieur vers l'intérieur du cyclone et atteint son maximum dans le mur de l'œil avec des rafales allant jusqu'à 300 km/h pour les phénomènes les plus intenses.

La zone d'étude est donc soumise à ce phénomène météorologique majeur. Une étude issue de l'atlas climatique de la Nouvelle Calédonie ne dénombre pas moins de 16 dépressions actives sur 25 saisons cycloniques dont 6 passages de cyclone.

La distribution géographique des cyclones peut être influencée par le phénomène ENSO (El Niño Southern Oscillation), qui joue sur les mouvements d'eaux chaudes dans le Pacifique. Ces événements affectent surtout les zones situées aux extrémités du bassin Pacifique : l'Australie à l'ouest et la Polynésie à l'est. Ainsi, ils n'ont pas d'effets notables sur le risque cyclonique en Nouvelle-Calédonie.

#### 1.1.4.2 Foudre

La foudre constitue également un phénomène dangereux, l'intensité d'un éclair nuage-sol étant environ d'une centaine de kiloampères (kA). Le foudroiement peut engendrer des dégâts matériels et humains importants : la mort d'individus, des incendies ou encore des dommages électriques. L'activité orageuse en Nouvelle-Calédonie fait l'objet de peu d'études à l'heure actuelle.

En Nouvelle-Calédonie, le réseau de mesure est constitué de cinq capteurs installés sur aérodromes à Koné, Koumac, La Tontouta, Lifou et Maré. Le système de concentration, traitement, production et archivage est situé au Service de la Météorologie à Nouméa. D'après les données disponibles sur le site de meteo.nc, en 2017, environ 328 950 éclairs ont pu être comptabilisés.

Quelques relevés démontrent de la forte variabilité du phénomène dans le temps ainsi que dans l'espace. La Chaîne Centrale et la côte est sont davantage exposées au phénomène orageux que le reste du territoire. De plus, les orages sont plus fréquents durant l'été austral car la convection est maximale à cette période. Elle favorise en effet la formation des cumulonimbus à l'origine des orages (Météo France Nouvelle-Calédonie, 2017).

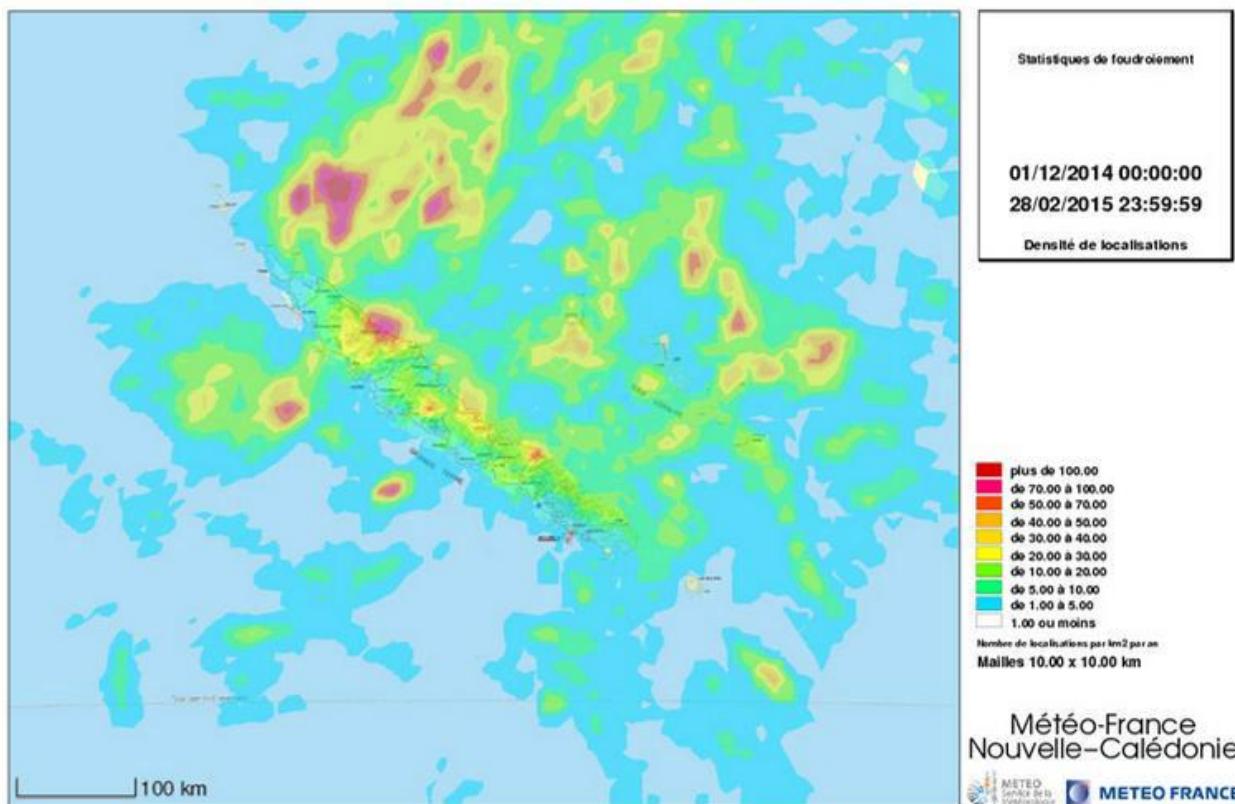


Figure 9 : Statistique de foudroiement (METEO France Nouvelle-Calédonie, 2015)

## 1.2 Contexte topographique, géologique et risques associés

### 1.2.1 Topographie

#### 1.2.1.1 Généralités sur Nouméa

Le site de la ville est constitué d'une presqu'île orientée nord-sud, dont la largeur varie de 11,5 km (pointe Tina - Pointe Lestelle) à 1,5 km (Baie de la Moselle à la Baie de Sainte-Marie) et d'une longueur d'à peu près 10 km. Ses côtes très découpées représentent environ 120 kilomètres de littoral, d'îlots et d'îles.

Le relief général est caractérisé par de grandes croupes surbaissées. Des collines aux altitudes modestes (50 à 60 m) se suivent sur les 2/3 de la longueur de la presqu'île. Cette pseudo-chaîne part du Ouen-Toro au sud-est (131 m), passe par les chaînons du Mont-Vénus, du Mont-Coffyn et du Sémaphore, et partage la ville en deux ensembles inégaux :

- Le versant Est qui, avec le Motor-Pool, le Trianon et le Faubourg-Blanchot, a le plus d'ampleur mais donne sur la mer par une côte souvent rocheuse ;
- Le versant Ouest, beaucoup plus étroit et souvent remblayé, dont la côte est jalonnée depuis l'Anse-Vata vers le Nord par la Baie des Citrons, la Baie des Pêcheurs, la Baie de l'Orphelinat et la Baie de la Moselle.

Au nord du centre-ville, la pente des collines devient plus forte et l'altitude atteint 167 m au Mont Ravel et 116 m au Mont-Té.

#### 1.2.1.2 Zoom sur la zone d'étude

Le terrain d'implantation du projet est très hétérogène, avec des côtes comprises entre +2.65 et +30.00 NGNC. Un plan topographique est disponible en annexe 6. En façade Sud du site du projet, s'étend le versant d'une colline dont le point haut atteint 43 m. Les clôtures bordant le pied de la colline sont doublées par endroit de soutènement. Des travaux de terrassement importants seront donc être attendus en façade Sud.



Figure 10 : Photo du flanc de la colline (SOPRONER, 2018)

## 1.2.2 Géologie

### 1.2.2.1 Généralités sur l'île

La Nouvelle-Calédonie, contrairement aux îles voisines d'origine volcanique, constitue un fragment d'un ancien continent. L'archipel présente une structure géologique particulière, marquée par la nappe des périclases qui couvre près d'un tiers du territoire. Les périclases sont des roches magmatiques ultrabasiques, constituants majoritaires du manteau supérieur. Ces roches ultrabasiques proviennent de l'obduction de la plaque tectonique Pacifique sur la plaque australienne, survenue il y a près de 35 milliards d'années. L'obduction se traduit par le charriage du plancher océanique riche en fer et en magnésium, sur des surfaces continentales. La nappe ophiolitique ainsi formée, est constituée essentiellement de harzburgites et de dunites, assemblage d'olivine et d'orthopyroxènes qui sont des minéraux silicatés ferromagnésiens (Bonvalot et al., 2012).

### 1.2.2.2 Zoom sur la zone d'étude

Les données de la carte géologique au 50 000ème du service géologique de la Nouvelle-Calédonie indiquent que le projet repose sur deux formations géologiques :

- Flysch à olistolites de micrite, chert, biosparite, flysch carbonaté, olistostrome ;
- Formations littorales indifférenciées.

D'après l'expérience de GINGER LBTP, le site d'étude est connu pour son hydromorphie et une sensibilité des argiles vis-à-vis de l'eau (phénomène de retrait-gonflement en fonction des fluctuations saisonnières des teneurs en eau). Il a également été démontré qu'en façade Nord – Nord-Ouest du projet, le substratum rocheux est présent à de grandes profondeurs pouvant aller de 17.00 à 22.00 m/TA.

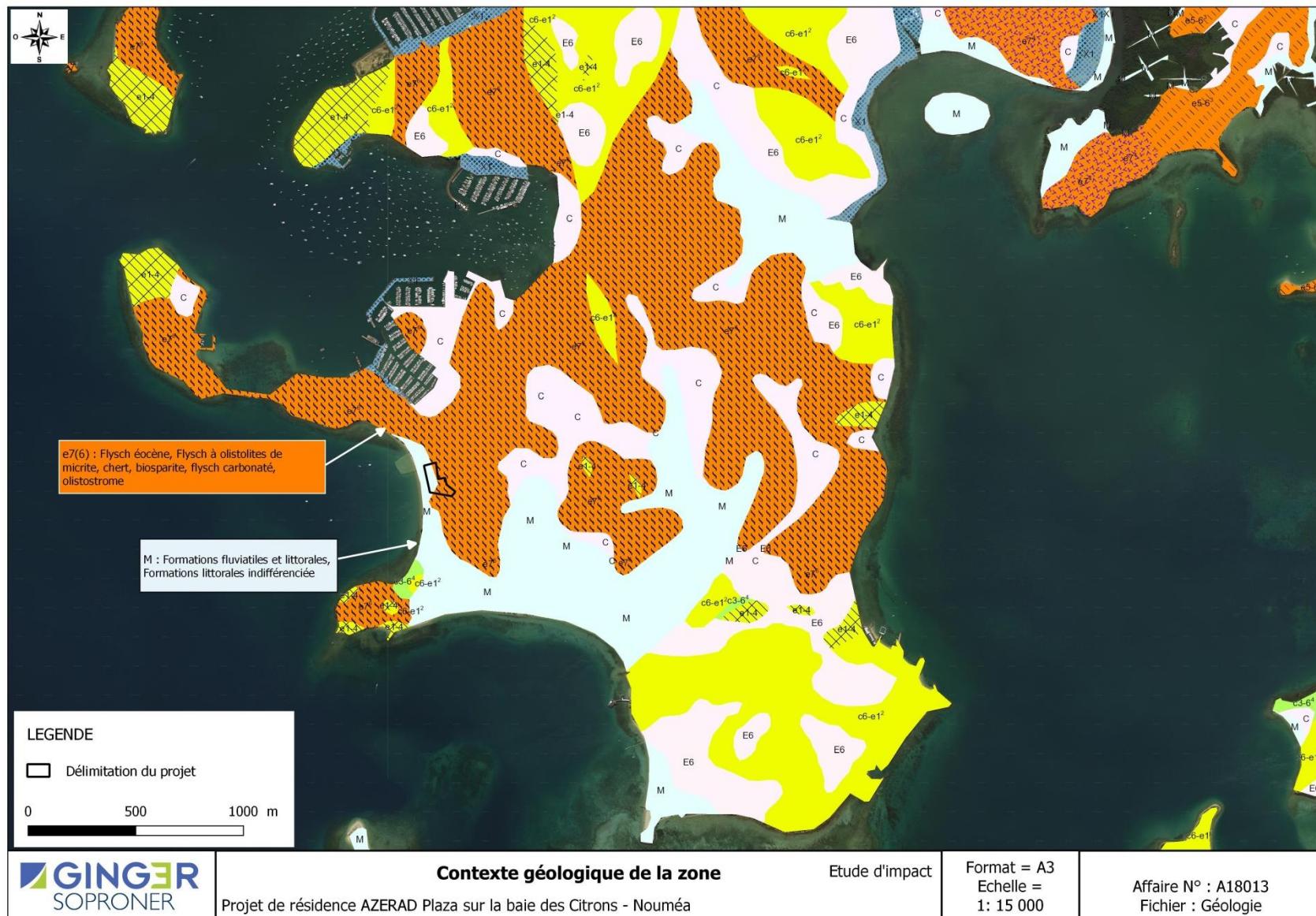
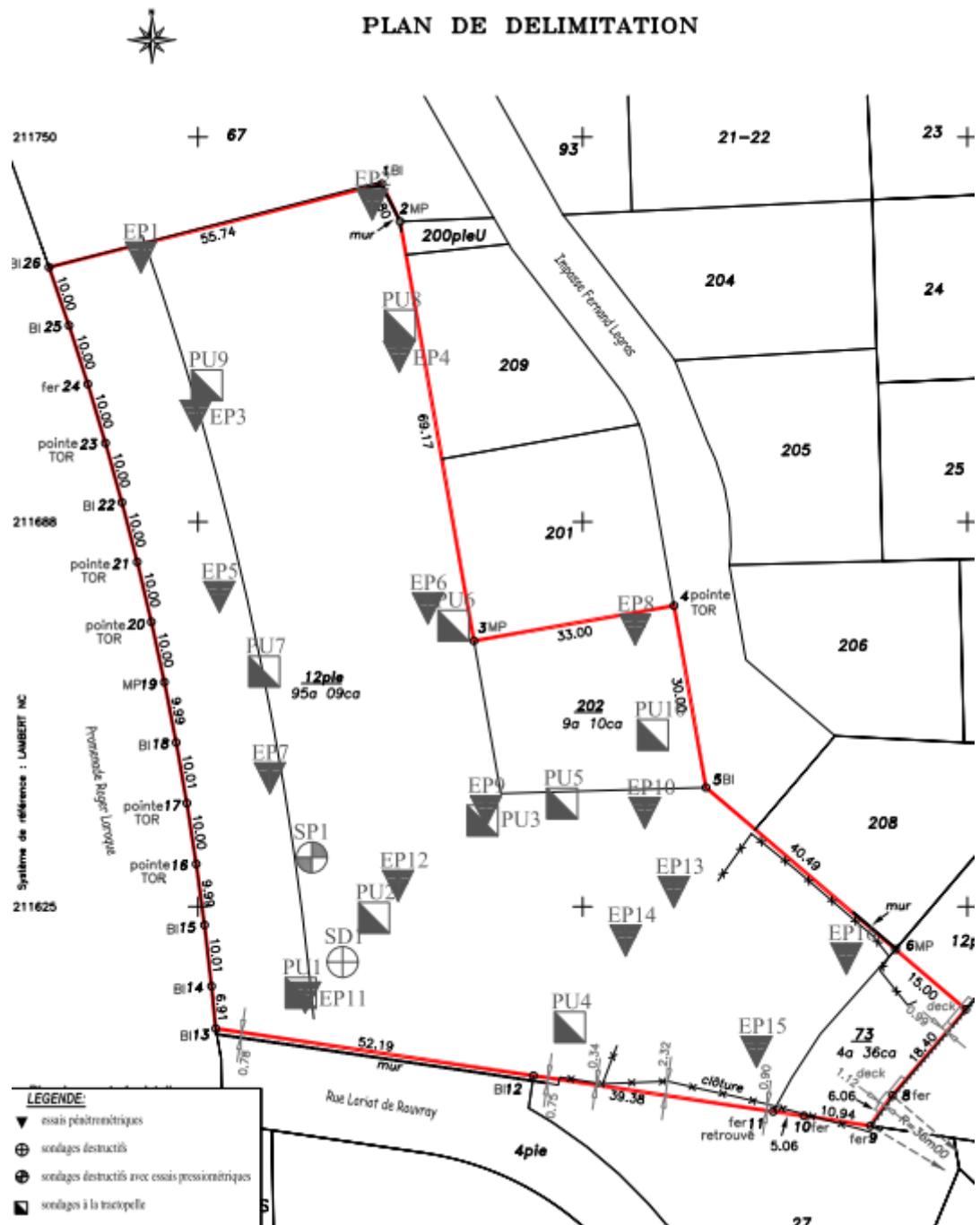


Figure 11 : Contexte géologique extrait de la carte au 50 000ème du BRGM

### 1.2.3 Connaissances géotechniques

Une étude géotechnique a été menée par GINGER LBTP en avril 2018 pour caractériser les terrains du projet. Dans le cadre de cette étude, des essais pénétrométriques, des puits de sondage et des sondages pressiométriques ont été réalisés. Le plan de localisation de ces sondages est fourni ci-dessous.



**Figure 12 : Localisation des sondages réalisés (LBTP, 2018)**

Les différents essais ont permis de mettre en évidence les points suivants :

- La présence d'un remblai hétérogène au niveau de sa composition (argile graveleuse, scories, graves de bessemer) et de sa portance avec des résistances de pointe plus ou moins élevées en façade Ouest (EP1, EP3) et faibles en façade Est (EP2, EP4) ;

- Les horizons H2 (sable corallien) et H2' (limon argileux) et, les horizons H3 (argile plastique) et H3' (argile graveleuse) présentent des caractéristiques mécaniques sur les diagraphies pénétrométriques qui permet difficilement de les différencier. L'horizon H2 correspond à un sable corallien avec des limons argileux et l'horizon H3 correspond à une argile plastique plus ou moins graveleuse ;
- Il a été constaté la présence de l'horizon H2 au niveau des sondages en façade Ouest qui longent la Promenade Roger Laroque et ceux situés en façade Est bordant les lots 209 et 201 (EP1 à EP7, EP9, EP11, EP12, SD1, SP1, PU1, PU2, PU6 à PU9). Cet horizon est absent au Sud – Sud-Ouest de la zone d'étude (EP8, EP10, EP13 à EP16, PU4, PU5 et PU10).

Le tableau ci-après établit une synthèse des reconnaissances effectuées :

**Tableau 4 : Synthèse géotechnique (LBTP, 2018)**

Horizon	Profondeur de base en m/TA	Nature	$E_M^*$ (MPa)	PI** (MPa)	$\alpha$	qd (MPa)
/H0/ & /H1/ Non rencontré en PU3, PU4, PU5, PU8 et PU10	0.60 à 1.00 (SD1 et SP1) 0.70 à 1.70 (au niveau des PU)	Terre végétale et remblais hétérogènes	-	-	-	Très hétérogènes 1 < qd < 15 MPa
/H2/	2.70 à 3.50 (SD1 et SP1) ≈ 8.00 à 10.00 estimée en façade Nord	Sable corallien et limon argileux	24.1	1.70	1/2	Très hétérogènes 1 < qd < 15 MPa
/H3/	2.70 à 3.50 (SD1 et SP1) ≈ 14.90 à 17.40 estimée en façade Nord	Argile plastique à graveleuse	36.9	2.28	1	Très hétérogènes 2 < qd < 15 MPa
/H4/ Non rencontré en SP1	4.00 (SD1) ≈ 17.20 à 19.20 estimée en façade Nord	Altération rocheuse marron	30***	2.5***	1/2	qd > 15 MPa
/H5/	Au-delà	Substratum rocheux	205.6	5.05	1/2	Au-delà du refus

Nota : \*Moyenne Harmonique - \*\* Moyenne Géométrique - \*\*\* : valeurs issues de l'expérience de GINGER LBTP NC

## 1.2.4 Risques géologiques

La Nouvelle-Calédonie subit des contraintes géologiques : le risque sismique, les tsunamis, les glissements de terrain et enfin l'amiante environnemental.

### 1.2.4.1 Séismes

La Nouvelle-Calédonie se trouve dans la zone de convergence entre les plaques Australie et Pacifique. Cette zone possède des taux de convergence parmi les plus rapides au monde, soit 12 cm/an au large du territoire. De tels mouvements génèrent de nombreux séismes dont les plus puissants peuvent atteindre une magnitude de 8.0 sur l'échelle de Richter. Ils sont localisés au minimum à 100 km de Maré, 150 km de Lifou et à 300 km de Nouméa. Les îles Loyauté sont donc les premières soumises à la tectonique de l'Arc du Vanuatu.

Au-delà de ce phénomène régional important, il existe une sismicité locale plutôt significative qui affecte essentiellement :

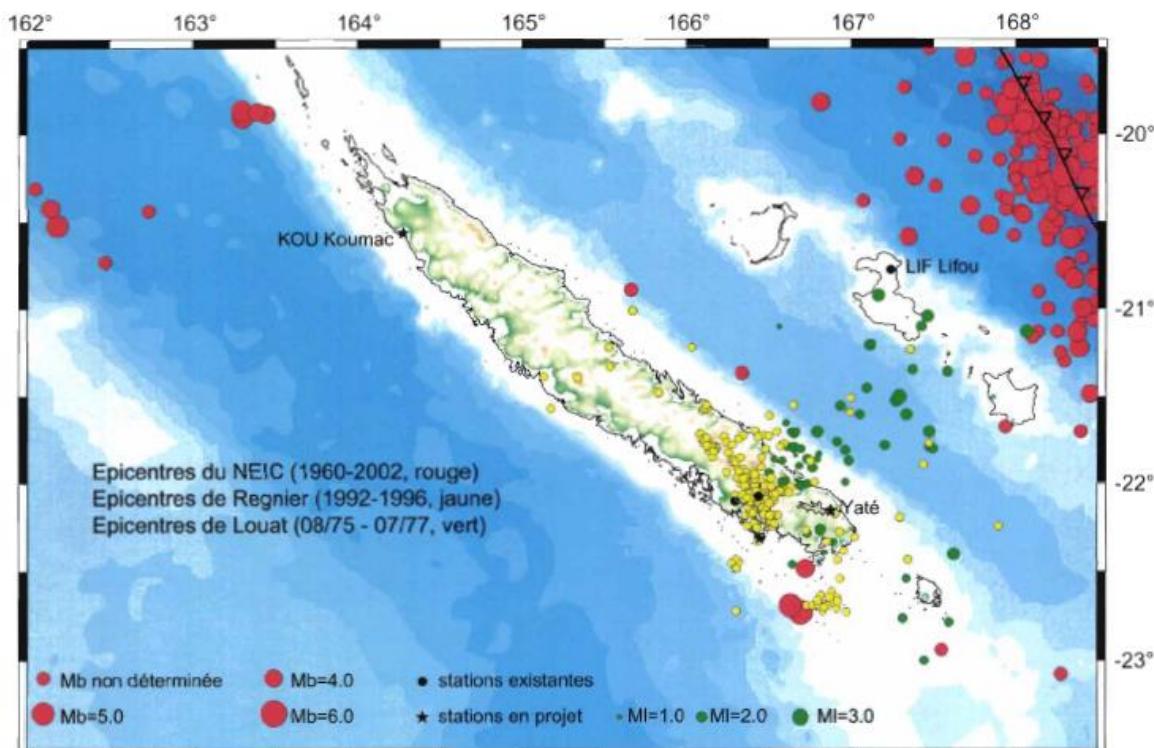
- La partie sud de la Grande Terre et le lagon sud ;
- La marge est de la Grande Terre ;
- L'ouest des îles Belep ;

- L'est de la ride de Fairway.

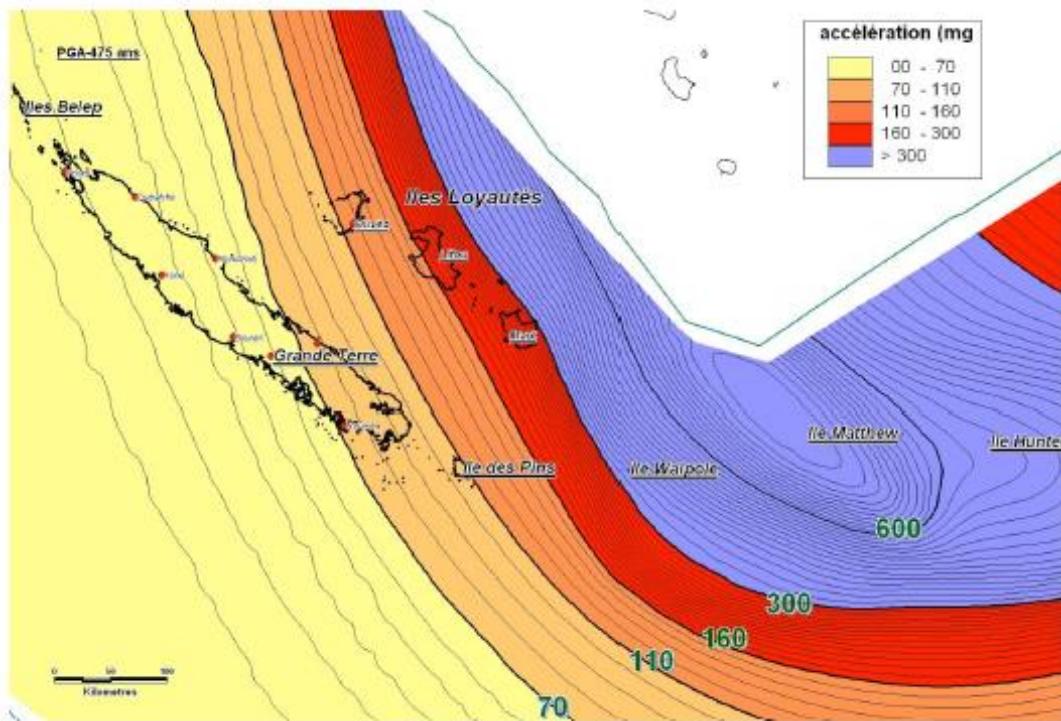
Les données enregistrées par le National Earthquake Information Center (NEIC) sur la période de 1960 à 2002, montrent que les épicentres des séismes superficiels les plus forts sont localisés dans le lagon sud à 60 – 70 km de Nouméa. Cette zone sismique, qui menace le sud de la Grande Terre, s'étend sur une étroite bande en travers de l'île, du massif des périclites jusqu'au lagon sud-ouest entre la Grande Terre et l'Île des Pins (Pillet et Pelletier, 2004). La sismicité autour de l'Île des Pins est diffuse. La situation géographique de ces séismes superficiels est associée à deux phénomènes :

- La réactivation de cassures anciennes entre le socle calédonien et celui d'origine océanique, durant la période Eocène ;
- L'activation de failles récentes liées à la surrection du sud de la Grande Terre » (Seisme.nc, 2017).

Une étude d'évaluation probabiliste de l'aléa sismique en Nouvelle-Calédonie a été réalisée par le BRGM en 2008. Cette étude démontre que le sud de la Grande Terre est concerné par un aléa sismique probabiliste à 475 ans faible. L'accélération est comprise entre 70 mg et 110 mg, augmentant de l'ouest vers l'est en se rapprochant de la zone de subduction. Cet aléa est majoritairement influencé par les sources actives lointaines de forte magnitude, la sismicité intraplaque locale n'ayant que très peu d'effet.



**Figure 13 : Séismes enregistrés en Nouvelle-Calédonie d'après le NEIC et les travaux de Louat (1977) et de Régnier et al. (1999) (Pillet et Pelletier, 2009)**



**Figure 14 : Isovaleurs de l'accélération horizontale maximale du sol en mg pour une période de retour de 475 ans (Bertil et al., 2008)**

#### 1.2.4.2 Tsunamis

La Nouvelle-Calédonie peut également être touchée par des tsunamis générés par l'activité sismique liée à la zone de subduction du Vanuatu. Les îles Loyauté et la côte est sont les régions les plus concernées par ce phénomène. L'intensité du tsunami dépend de la magnitude du séisme et de sa profondeur. Seuls des séismes superficiels (entre 0 et 50 m de profondeur) de forte magnitude peuvent entraîner des tsunamis aux potentiels de destruction importants pour la Nouvelle-Calédonie. Le raz de marée le plus catastrophique est survenu à Lifou en 1875, suite à un très fort séisme au sud du Vanuatu. Le territoire a depuis été épargné par des tsunamis d'une telle intensité.

Le risque tsunami fait partie des risques les mieux intégrés dans la politique de prévention néocalédonienne, de par des connaissances approfondies de l'aléa ainsi qu'un suivi régulier et complet. Quatre marégraphes sont aujourd'hui utilisés pour surveiller les variations du niveau de la mer, l'un d'eux se situe au niveau du port de Numbo à Nouméa (Lannuzel, 2010).

Jusqu'à présent, l'intensité des séismes locaux a été trop faible pour engendrer un tsunami présentant un risque pour les populations.

En parallèle, au-delà du récif barrière, une activité gravitaire associée aux glissements de terrain au niveau des fortes pentes peut être à l'origine de tsunamis, dont l'intensité reste jusqu'à l'heure actuelle limitée.

La Grande Terre dispose de la barrière récifale comme protection au tsunami, même si son rôle d'atténuation n'a jamais été prouvé, compte tenu de la rareté des événements.

D'après les données disponibles sur le site internet de GEOREP, la zone d'étude se situe dans une zone dont l'indice de risque tsunami est fort à faible selon le niveau de pente du terrain et l'éloignement avec la mer.

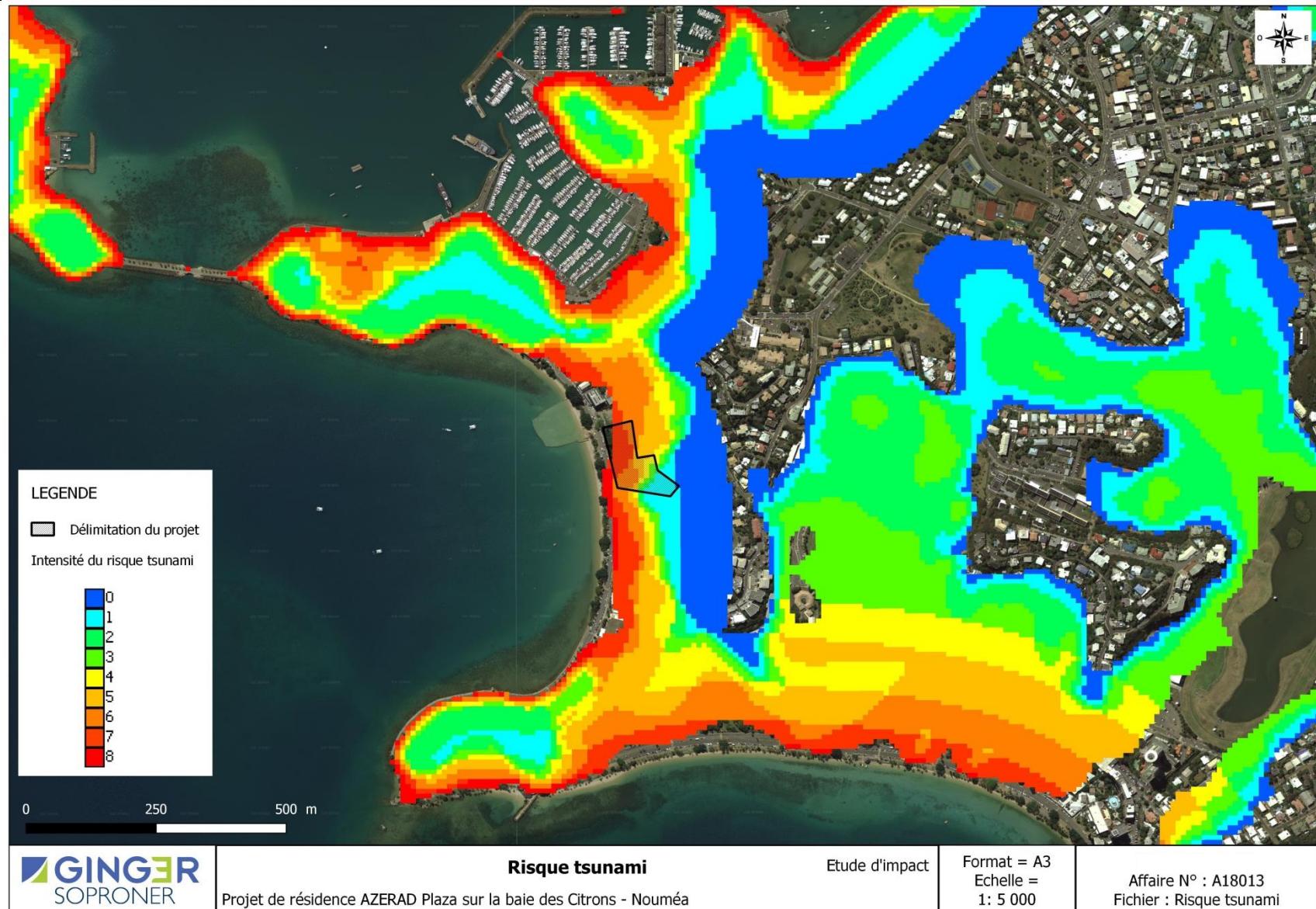


Figure 15 : Risque tsunami dans le périmètre d'étude

### 1.2.4.3 Glissement de terrain

De manière générale, la commune de Nouméa ne présente pas de haut degré de risque de glissement de terrain. De plus, les formations qui présentent des faiblesses sont connues. Une étude de 1986 intitulée : « carte géologique et d'aptitude à l'aménagement de la zone urbaine de Nouméa » avait servi de base à la détermination de certaines zones à risques de glissements que sont : le Ouen-Toro, Nouville, l'îlot Sainte-Marie, Magenta aérodrome et le Mont Té.

Dès lors, il est possible de construire quasiment sur l'ensemble de la commune sans risque de voir des constructions emportées par un glissement de terrain, sous réserve que des précautions soient prises. De fait, des résidences sont déjà construites sur les flancs de la colline sur laquelle s'implante le projet. Les études réalisées au préalable permettent d'éviter tout risque lié à un glissement de terrain.

### 1.2.4.4 Amiante

L'amiante « environnementale » ou « naturelle » se rencontre en Nouvelle-Calédonie à l'état naturel dans les sols et les roches. Il s'agit d'une substance minérale de couleur blanchâtre, en forme de fibres très fines (400 à 2 000 fois plus petites qu'un cheveu). Les principaux types « d'amiante » rencontrés en Nouvelle-Calédonie sont la trémolite et la chrysolite. La répartition des zones potentiellement amiantifères est liée à la géologie : les massifs miniers du Sud de la Grande Terre, la zone nord-est et les massifs de la Chaîne Centrale sont les plus propices à la présence d'amiante. L'amiante peut toutefois se retrouver partout ailleurs sur la Grande Terre.

La classification de ces lithologies selon l'annexe 1 de l'arrêté n°2010-4553/GNC situe la zone d'étude sur des formations classées comme ayant une « probabilité indéterminable en l'état des connaissances actuelles ». De plus, l'article 1er de ce même arrêté stipule que les zones géologiquement susceptibles de contenir des matériaux amiantifères couvrent l'ensemble du territoire de la Nouvelle-Calédonie à l'exception des îles Loyauté et de la commune de Nouméa.

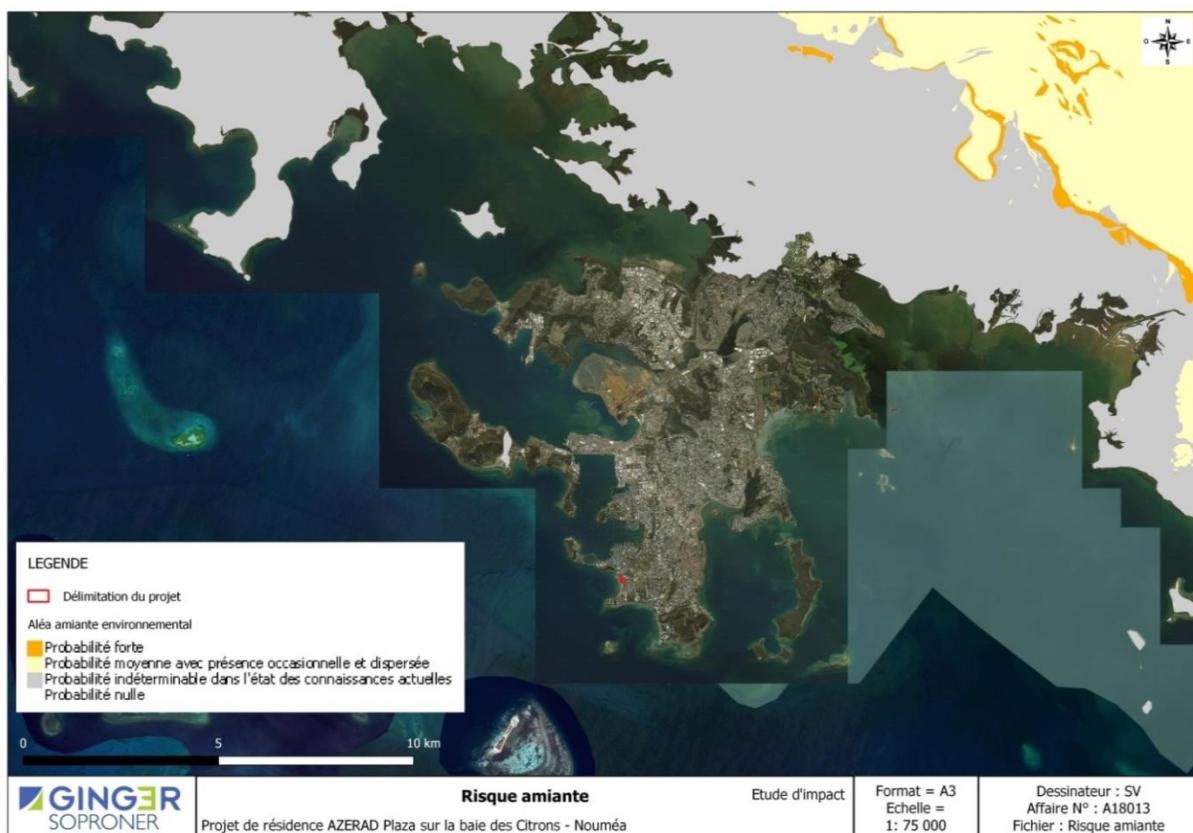


Figure 16 : Risque amiante dans la zone d'étude du projet

## 1.3 Contexte hydrologique et hydrogéologique

### 1.3.1 Hydrologie

#### 1.3.1.1 Réseau hydrographique

Le réseau hydrographique est quasi inexistant sur la péninsule de Nouméa. Les principaux réseaux hydrographiques du secteur se trouvent entre les vallées de la Yahoué au sud-est (commune du Mont-Dore) et celles plus importantes, au nord-ouest, de la Dumbéa (commune de Dumbéa) et de la Tontouta (commune de Paita).

Autour de la zone d'étude, aucun réseau hydrographique n'est présent.

#### 1.3.1.2 Risque inondation

Pratiquement toutes les rivières de Nouvelle-Calédonie sont sujettes à des débordements de leur lit mineur lors des périodes de fortes précipitations. La plus proche rivière du secteur est la Yahoué. La Direction des Affaires Vétérinaires Alimentaires et Rurales (DAVAR) a établi, selon une approche hydrogéomorphologique, une cartographie des zones inondables associées à la rivière Yahoué.

Les règles de constructibilité en zones inondables dans la province Sud relèvent de la délibération n°29-2006 du 27 juillet. Cette délibération classe les terrains soumis à des règles de construction en trois catégories suivant la nature des aléas qu'ils sont susceptibles de subir :

- Très fort ;
- Fort ;
- Faible/moyen.

Le règlement et la cartographie du PUD (Servitudes) précise les limites de la zone inondable ainsi que les règles associées. D'après ces documents, la zone du projet ne présente pas de risque d'inondation (Figure 17).

### 1.3.2 Hydrogéologie

Les données disponibles sur Géorep font état de l'absence de captage superficiel communal. Le premier captage se trouve sur la commune du Mont-Dore au droit de la rivière Yahoué à plus de 10 km de la zone d'étude.

Lors de la campagne d'investigation menée par le LBTP en avril 2018, le sondage destructif SD1 (cf. Figure 12) a été équipé d'un tube piézométrique scellé dans une margelle béton. Un suivi piézométrique sur un mois a été réalisé en prenant des mesures réalisées selon les marées ou certains épisodes pluvieux. Le mois d'avril n'a cependant pas été marqué par des épisodes pluvieux notables.

Pendant cette campagne, il a été constaté que la marée influence peu les niveaux d'eau relevés au sein du piézomètre. Le niveau reste constant aux alentours de +0.50 m NGNC. Cette côte moyenne se situe largement au-dessus des côtes des basses marées et parfois au-dessus des côtes de certaines pleines marées. L'existence d'une nappe d'eau douce au-dessus du niveau de la mer peut ainsi être envisagée.

En l'état actuel des connaissances, il n'est à priori pas répertorié de résurgences d'eau au niveau des talus de la plage de la Baie des Citrons.

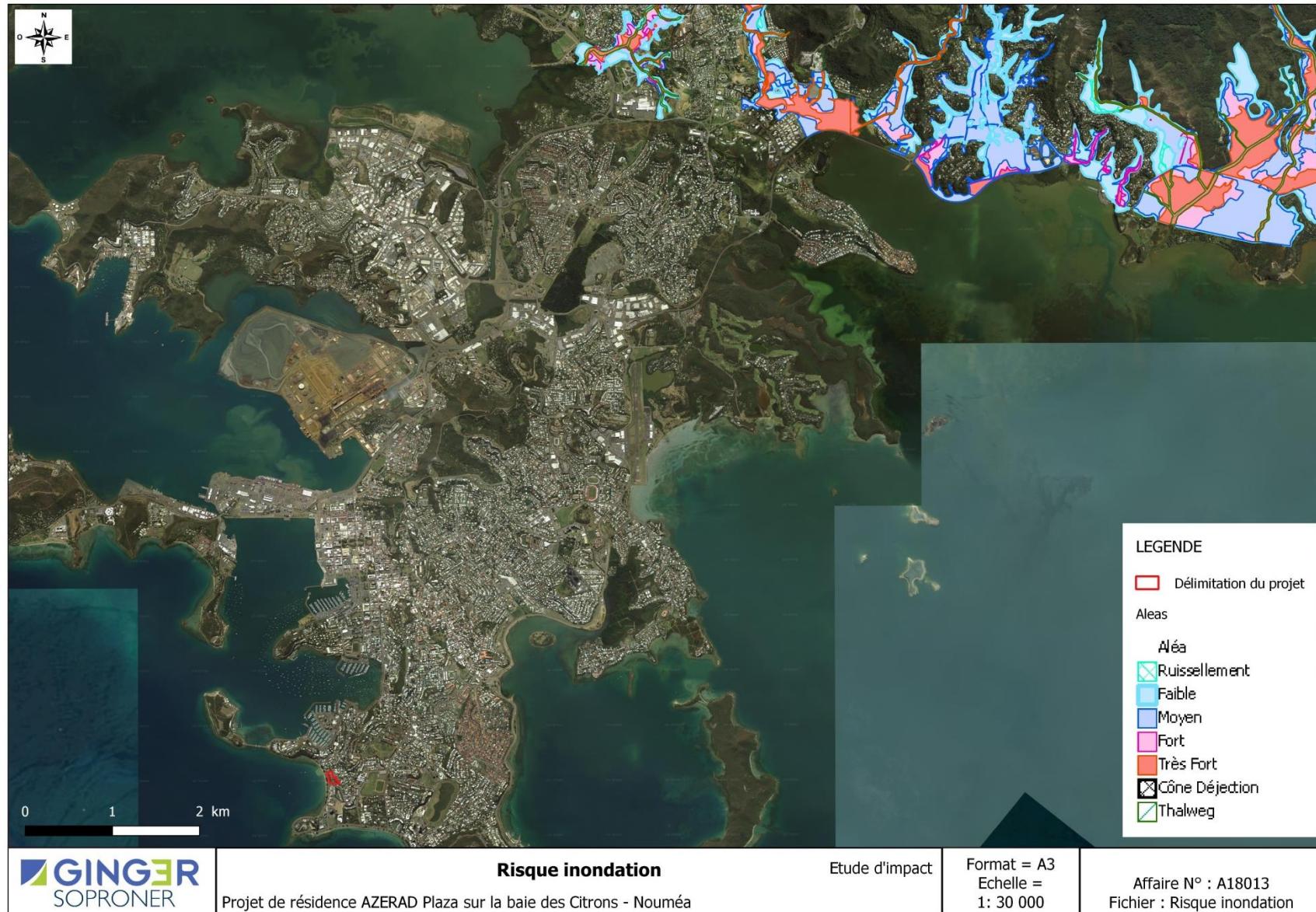


Figure 17 : Risque inondation

## 1.4 Ambiance de la zone

### 1.4.1 Ambiance sonore

#### 1.4.1.1 Généralités

L'intensité d'un son est appréciée par une grandeur physique : le niveau de pression acoustique dont l'unité est le décibel. L'échelle des décibels suit une loi logarithmique qui correspond à l'augmentation des sensations perçues par l'oreille. Cette pression acoustique est corrigée en fonction de la « hauteur » de son, soit sa fréquence en Hertz. Les sonomètres apportent ce type de correction ; la pondération A qui correspond le mieux à la sensation perçue est généralement celle qui est retenue. L'unité est donc le décibel A ou dBA. La mesure de bruit correspond donc à un niveau sonore équivalent (Leq) ou niveau de bruit continu et constant qui a la même énergie totale que le bruit réel pendant la période considérée.

Quelques définitions sont indiquées ci-dessous :

- Bruit résiduel : bruit de fond, en l'absence du (des) bruits particulier(s) objet(s) de la requête (= niveau sonore initial LI) ;
- Bruit ambiant : bruit total existant dans une situation donnée pendant un intervalle de temps donné. Il est composé de l'ensemble des bruits émis par toutes les sources proches et éloignées (= niveau de réception LR) ;
- Emergence : c'est la différence entre le bruit ambiant et le bruit résiduel ;
- Leq : niveau de pression sonore intégré sur la période de mesure. C'est la valeur du niveau de pression acoustique pondéré A d'un son continu stable qui, au cours d'une période spécifiée T, a la même pression acoustique quadratique moyenne qu'un son considéré dont le niveau varie en fonction du temps. Ce niveau correspond à ce qui est mesuré avec un sonomètre intégrateur, réglé sur la pondération A et sur la durée d'intégration T. En pratique, on parle seulement du niveau équivalent.

A titre d'information la présente l'échelle du bruit en (dB) qui permet de resituer le son par rapport à une échelle qui nous est familière. Elle présente également différents seuils associés aux bruits.

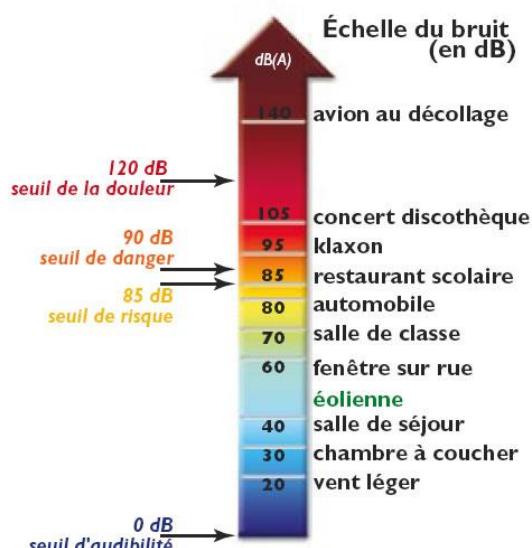


Figure 18 : Echelle du bruit (Ademe)

### 1.4.1.2 Contexte du site d'étude

Il n'existe pas de données précises permettant de qualifier le point zéro acoustique sur le site.

Toutefois, compte tenu de la nature du projet, il n'a pas été jugé nécessaire de réaliser des mesures de bruit à l'état zéro. En effet, les nuisances acoustiques générées par l'activité future ne devraient pas être différentes du bruit de fond existant à ce jour en limite de propriété du site. De fait, la Baie des Citrons est un lieu très fréquenté qui concentre de nombreuses activités de loisirs : plage, restaurants, bars, discothèques, etc.

### 1.4.2 Qualité de l'air

La mesure de la qualité de l'air ambiant est désormais assurée principalement par le réseau Scal'Air, association dédiée à cette tâche qui a été mise en place en 2004 par 4 collèges : l'État (représenté par l'A.D.E.M.E), les collectivités territoriales (Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, province Sud et Ville de Nouméa), les industriels les plus concernés (la SLN et le producteur d'énergie électrique Enercal) et les associations et personnalités qualifiées du domaine.

Scal'Air a été créé dans le but de surveiller la qualité de l'air et d'en informer le public et les autorités. Il est en effet de la responsabilité des autorités de garantir que les populations ne respirent un air qui nuise de façon excessive à leur santé.

Le réseau de mesure est constitué de 4 stations fixes localisées à :

- Anse Vata ;
- Faubourg-Blanchot ;
- Montravel ;
- Logicoop.

Quatre polluants sont mesurés dans tout ou une partie des stations : le dioxyde de soufre (SO<sub>2</sub>) très lié à l'activité industrielle et à la production thermique d'électricité, les particules en suspension (PS) et les oxydes d'azote (NOx) très liés au trafic routier et aux activités industrielles, à l'ozone (O<sub>3</sub>) rendant compte d'une pollution de fond résultant de l'interaction entre le NO<sub>2</sub> et les conditions climatiques notamment ensoleillées qui transforment ce dernier en O<sub>3</sub>.

En moyenne annuelle, la qualité de l'air est respectée sur la ville de Nouméa. Des pics de pollution (SO<sub>2</sub>) existent en proximité industrielle :

- 70 % d'alizés portant les panaches en direction de la grande rade et Ducos ;
- Des vents d'ouest (10 %) impactant la ville (Montravel, Vallée du Tir).

Les pics de pollution de SO<sub>2</sub> et les poussières fines ont des effets sur la santé des populations à risque (asthmatiques, insuffisants respiratoires).

La station de l'Anse Vata correspond à la station la plus proche de la zone d'étude : les indices sont en majorité bons à très bons pour les relevés de l'année 2016. Ces résultats s'expliquent par son éloignement avec les activités industrielles polluantes. Cependant, la part des indices moyens à médiocre a augmenté par rapport aux deux dernières années.

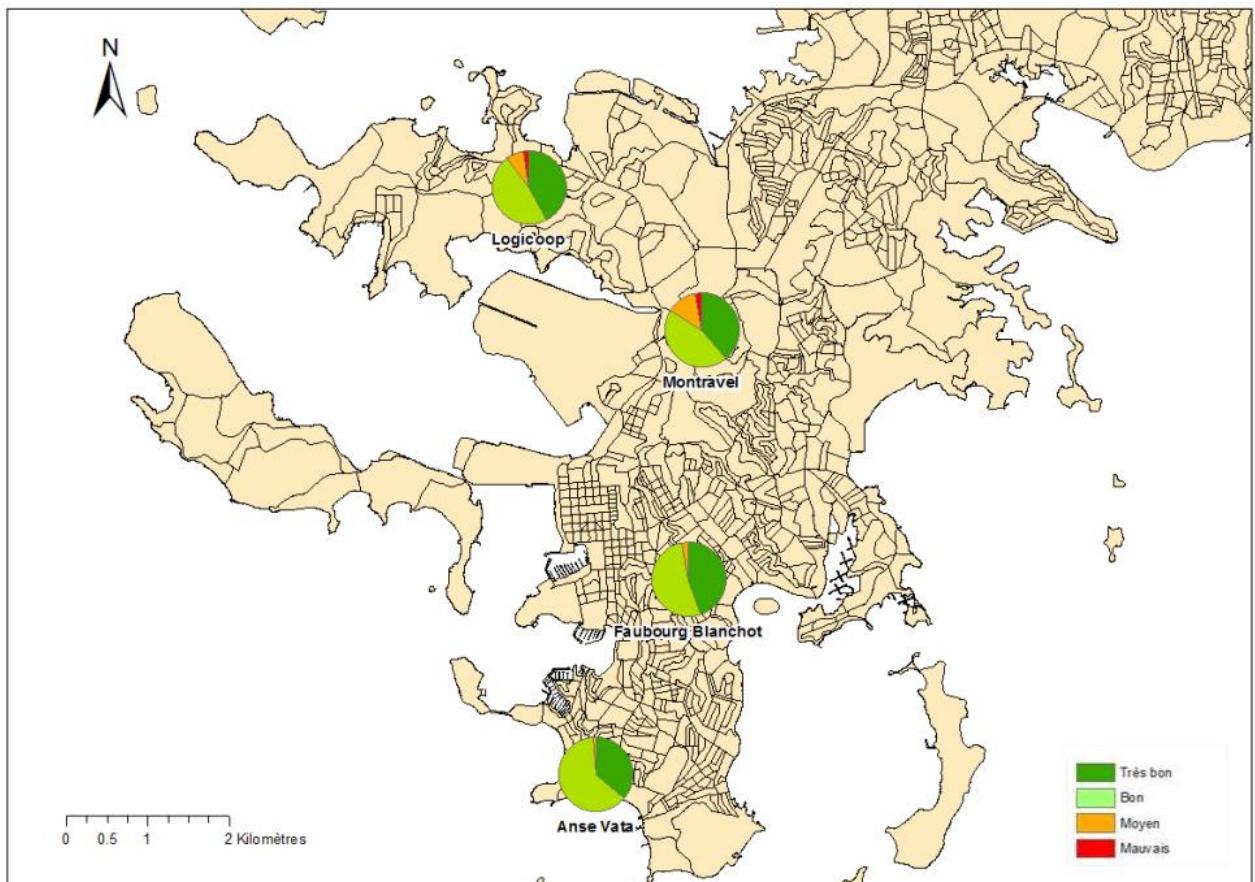


Figure 19 : Indices de la qualité de l'air par station sur le réseau de Nouméa en 2016 (Scal'Air, 2016)

#### 1.4.3 Ambiance lumineuse

Aucune étude n'est disponible à ce jour pour qualifier l'ambiance lumineuse autour du site d'étude. Toutefois au regard du contexte urbanisé de la zone, le projet de construction d'une résidence n'ajoutera pas une pollution lumineuse différente de celle qui existe à l'heure actuelle. L'obscurité est perturbée par l'éclairage de la voie publique, des restaurants et des habitations alentours.

#### 1.4.4 Qualité des eaux de baignade

Depuis décembre 2014, la DASS-NC procède à l'analyse des eaux de baignade sur l'ensemble des zones de baignade de la commune de Nouméa. Au préalable pendant une dizaine d'années, la surveillance de la qualité des eaux de baignade était assurée par la ville de Nouméa.

La qualité des eaux de baignade de la ville de Nouméa porte principalement sur l'analyse microbiologique. Elle est évaluée à partir des valeurs seuils utilisées par la DASS pour deux paramètres microbiologiques : *Escherichia coli* et Entérocoques intestinaux.

Tableau 5 : Valeurs seuils eaux de baignade en mer

Qualification d'un prélèvement	Escherichia coli (UFC/100ml)	Entérocoques Intestinaux (UFC/100ml)	Risques et recommandations sanitaires
Bon	$\leq 100^*$	$\leq 100$	Eau de bonne qualité Risque sanitaire très faible
Moyen	$> 100$ et $\leq 1000$ **	$> 100$ et $\leq 370$ **	Qualité des eaux moyenne Le risque sanitaire existe mais reste cependant modéré
Mauvais	$> 1000$	$> 370$	Mauvaise qualité des eaux Risque sanitaire élevé Baignade déconseillée
Nécessite la fermeture de la baignade	$> 2000$ ***	Pas de valeur impérative	Risque sanitaire avéré Baignade doit être interdite

\* valeurs guides : valeurs de la réglementation néo-calédonienne indiquées dans la délibération 23/CP du 1er juin 2010 et l'arrêté n° 2010-3055/GNC du 1er septembre 2010.

\*\* valeurs AFSSET : valeurs définies par l'Agence française de sécurité sanitaire de l'environnement et du travail, devenue ANSES (Agence nationale de sécurité sanitaire de l'alimentation, de l'environnement et du travail) et proposées dans le rapport "valeurs seuils échantillon unique pour les eaux de baignade : étude de faisabilité méthodologique" de septembre 2007.

\*\*\* valeur impérative : valeur de la réglementation néo-calédonienne indiquée dans la délibération 23/CP du 1er juin 2010 et l'arrêté n° 2010-3055/GNC du 14 septembre 2010.

Le point de prélèvement le plus proche du projet est situé en face du restaurant La Fiesta à 100 m environ de l'extrémité nord-ouest de la zone d'étude. Les 111 prélèvements effectués sur la période s'étendant du 24 avril 2012 au 7 juillet 2015 témoignent d'une bonne qualité générale des eaux de baignade pour ces deux paramètres.

5 % des relevés liés au taux d'*Escherichia Coli* ont nécessité une fermeture de la baignade. Ces résultats indiquent une qualité de l'eau satisfaisante pour cette plage à vocation balnéaire.

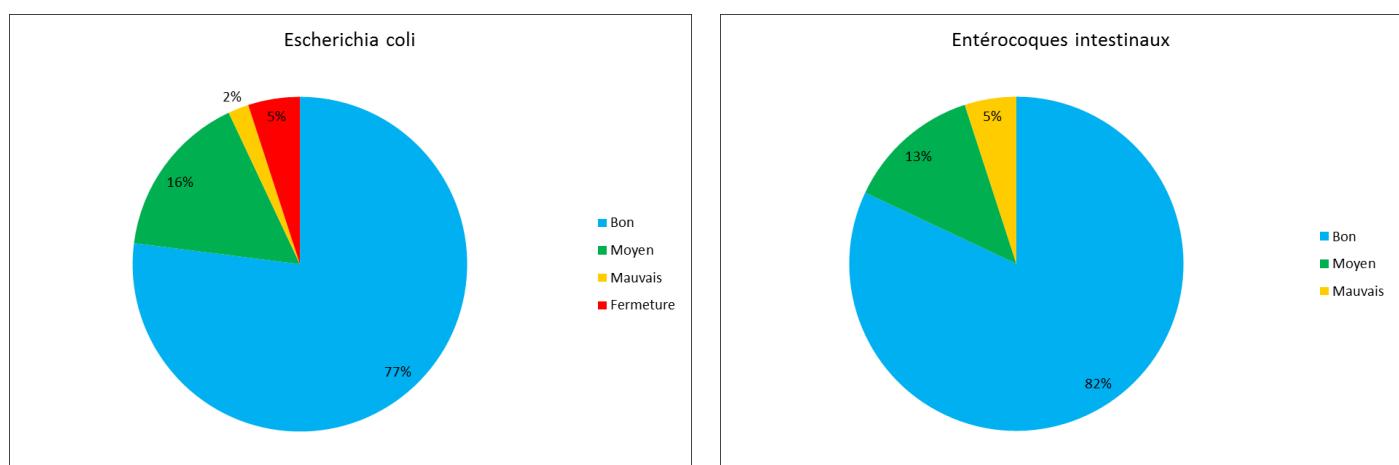


Figure 20 : Qualité des eaux de baignade en fonction des paramètres microbiologiques *Escherichia Coli* et entérocoques intestinaux relevés en face du restaurant la Fiesta sur la Baie des Citrons

#### 1.4.5 Risque incendie

D'après les données disponibles sur le Géoportail de l'OEIL Environnement, le risque incendie sur la zone d'étude est jugé faible.

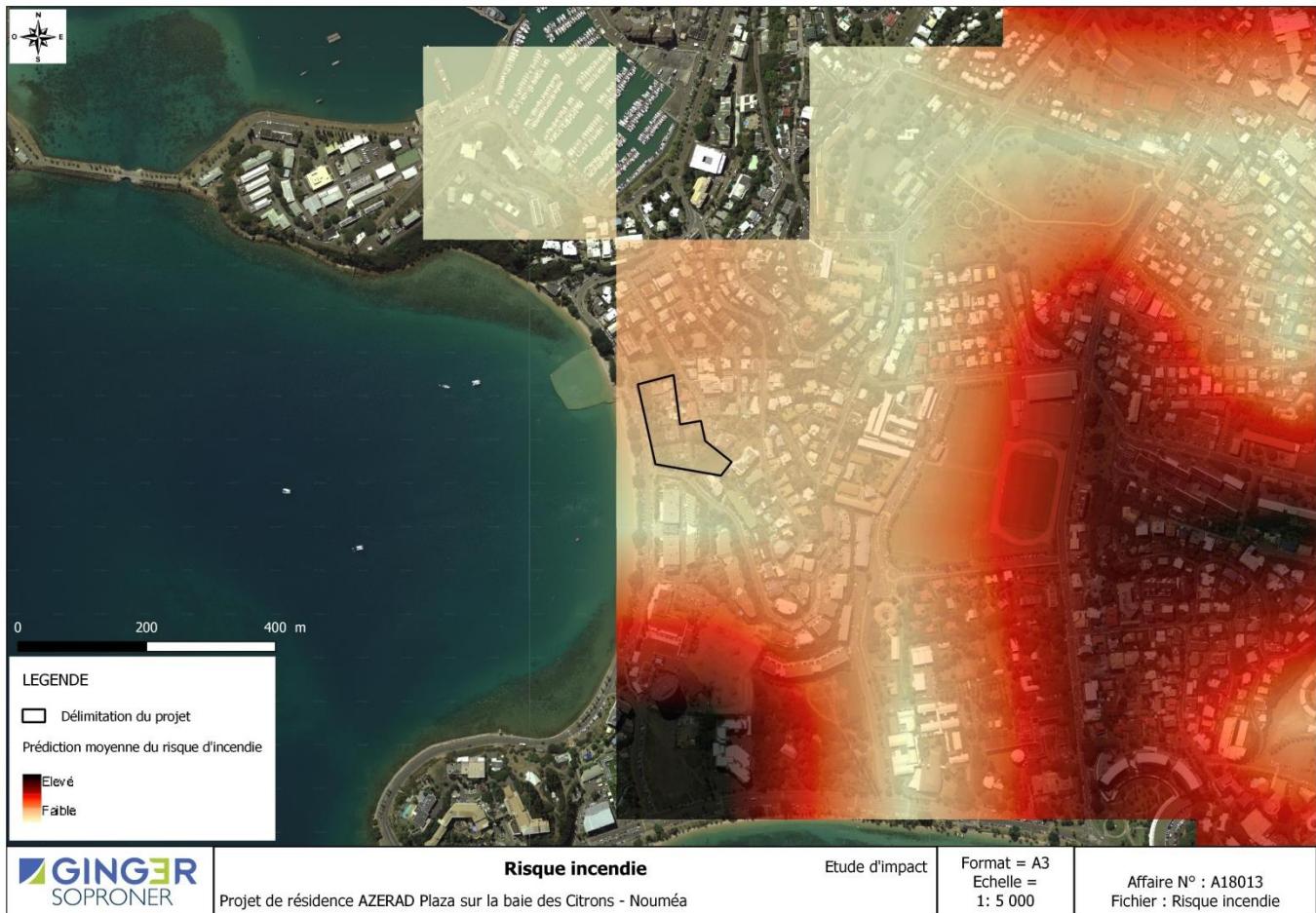


Figure 21 : Risque incendie

## 2. Milieu biologique

### 2.1 Généralités sur la ville de Nouméa

La biodiversité se réfère à la diversité des espèces vivantes faunistiques et floristiques et à leurs caractéristiques génétiques.

Des milieux géographiques peuvent être remarquables soit par leur richesse en espèces vivantes, soit par l'exclusivité et la rareté de certaines espèces endémiques qu'ils portent. Telle est la situation de la Nouvelle-Calédonie et en particulier du territoire du Grand Nouméa.

Trois biotopes, écosystèmes patrimoniaux classés, sont présents à Nouméa :

- La forêt tropicale sèche ;
- La mangrove ;
- Les récifs coralliens.

#### 2.1.1 Environnement autour de la zone d'étude

D'après les données disponibles sur le site de Géorep, le projet d'aménagement de la résidence Azerad Plaza n'impacte aucune zone sensible écologiquement. Le projet se situe dans un contexte très urbanisé.

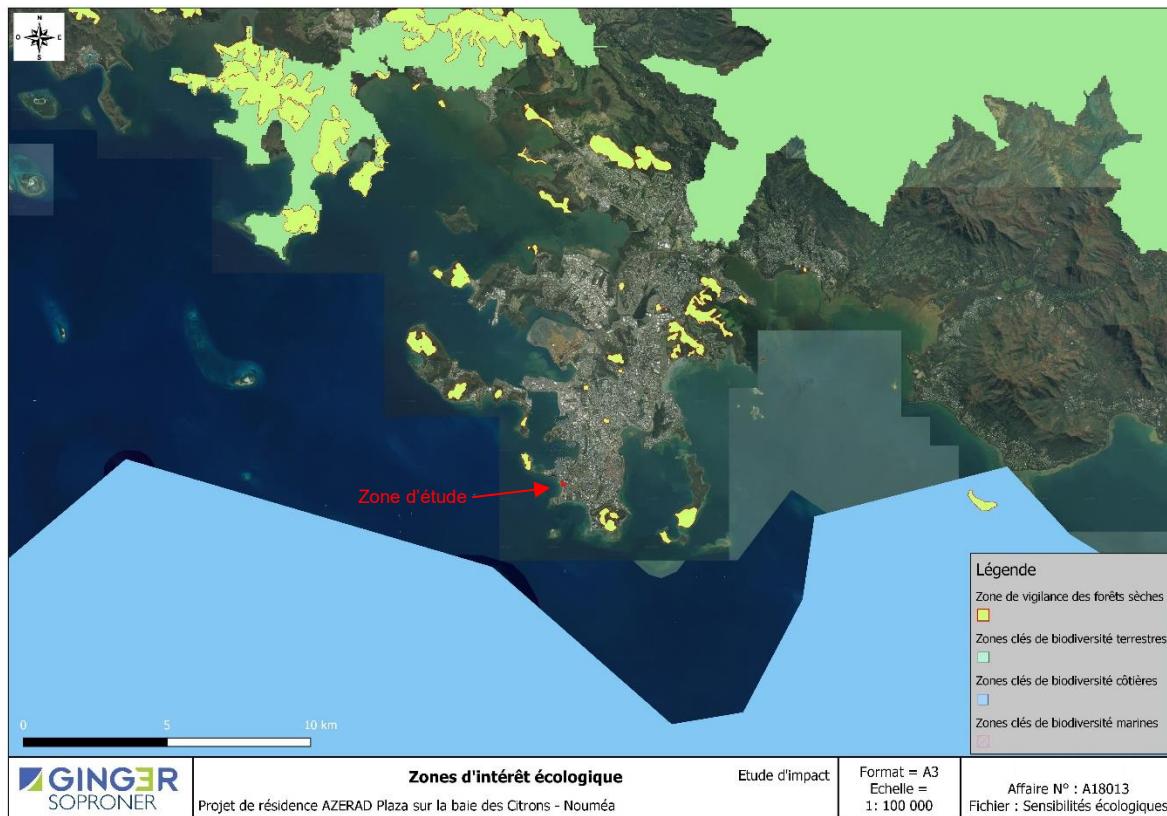


Figure 22 : Zones d'intérêt écologique (source : Géorep)

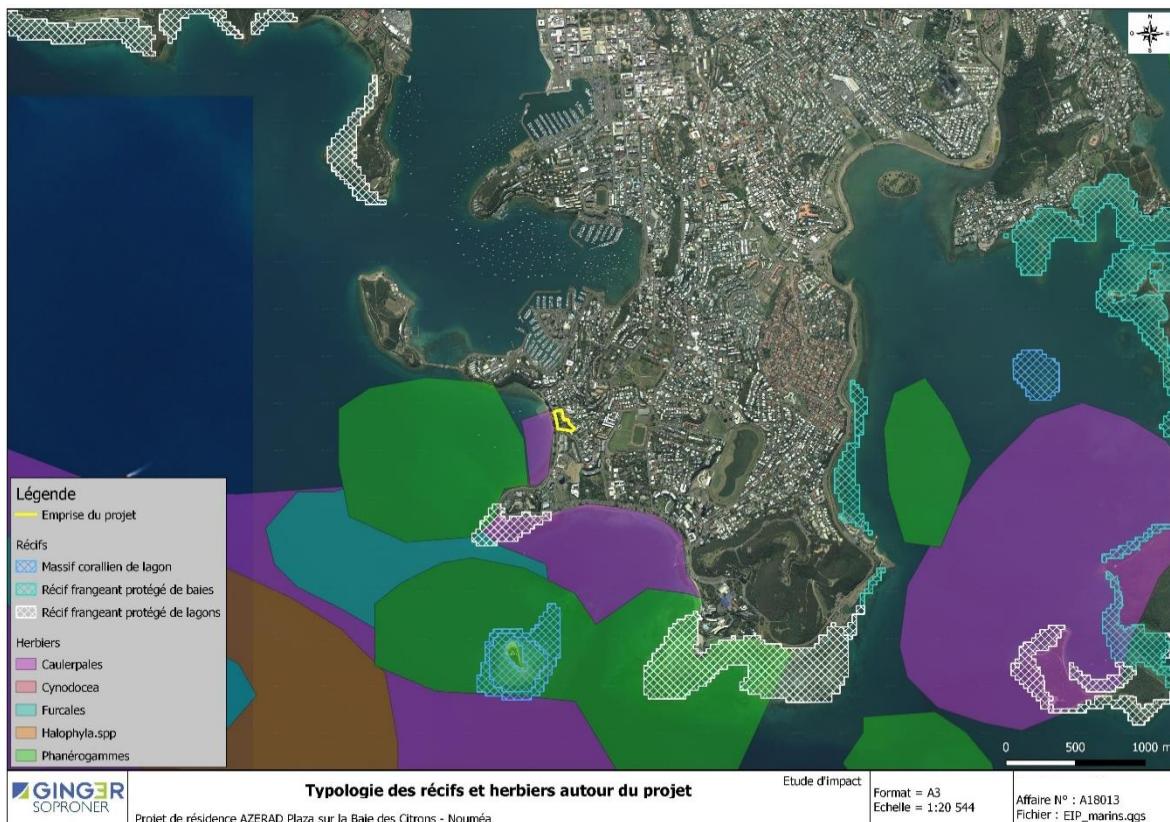


Figure 23 : Typologie des récifs et herbiers autour du projet (source : Géoportail de l'ŒIL)

## 2.1.2 Zoom sur le site d'implantation du projet

Une observation terrain a été menée en août 2018. Deux types de formation végétale ont pu être distingués :

- Des espaces verts urbains qui correspondent aux jardins des habitations individuelles. Ils s'étendent sur 4 530 m<sup>2</sup> ;
- Des fourrés à faux mimosa qui ont envahi les flancs de la colline au sud-est de la zone d'étude, sur une surface de 1 590 m<sup>2</sup>.



**Figure 24 : Photos des formations végétales colonisant le site d'étude avec à gauche les fourrés à faux mimosa et à droite les espaces verts urbains (SOPRONER, 2018)**

Ces observations ont révélé la présence essentiellement d'espèces communes en Nouvelle-Calédonie et représentatives des milieux anthropisés. Cinq espèces, vestiges de forêt sèche, ont été identifiées. Leurs caractéristiques principales sont décrites dans le tableau ci-dessous. Parmi ces espèces, un individu de l'espèce *Polyscias crenata*, à statut particulier, a été recensé. Cette dernière est protégée par le Code de l'Environnement de la Province Sud et est également classée vulnérable (VU) sur la liste rouge des espèces menacées de l'IUCN. Cette espèce devra donc faire l'objet d'une attention particulière.

Genre espèce (Famille)	Milieu florical	Protection provinciale	Endémisme	Statut IUCN	Nb d'individus recensés
<i>Celtis conferta</i> (Cannabaceae)	LM		A		1 individu
<i>Dallachya vitiensis</i> (Rhamnaceae)			A		3 individus
<i>Excoecaria agallocha</i> (Euphorbiaceae)	G		A	LC	1 individu
<i>Jasminum didymum</i> (Oleaceae)	FLM		A		1 individu
<i>Polyscias crenata</i> (Araliaceae)	FL	PS	E	VU	1 individu

**Milieu florical :**

F : Forêt dense humide sempervirente  
L : Forêt sclérophylle aussi appelée forêt sèche  
M : Maquis  
G : Végétation halophile comprenant les mangroves

**Protection provinciale :**

PS : Protégée par le Code de l'Environnement de la Province Sud

**Endémisme :**

E : Espèce endémique  
A : Espèce autochtone

**Statut IUCN :**

LC : Préoccupation mineure  
VU : Vulnérable

Au sein de ces espaces verts urbains, se trouvent des palmiers royaux et des badamiers qui seront pris en compte dans le programme de végétalisation de la résidence. Ces formations végétales abritent également des espèces envahissantes telles que des faux-mimosas, des faux-poivriers, des langues de belle-mère ou encore des tulipiers du Gabon. Une gestion de ces espèces est par conséquent nécessaire afin d'éviter leur dispersion dans les milieux environnants.



**Figure 25 : Photos de quelques espèces rencontrées (de gauche à droite, de haut en bas : badamier, langue de belle-mère, palmier royal, faux-mimosa – SOPRONER, 2018)**

Concernant la faune, seules des espèces d'oiseaux communs à caractère envahissant pour certains, ont été rencontrées. Il s'agit du merle des Moluques, du moineau domestique et de la tourterelle verte.

Ces observations amènent à conclure que la zone d'étude est globalement colonisée par des espèces communes, qui ne présentent pas d'intérêt pour la conservation.



Figure 26 : Végétation de la zone d'étude

### 3. Milieu humain

#### 3.1 Population

La commune de Nouméa s'étend sur une superficie de 45,7 km<sup>2</sup>. En 2014, elle comptait 99 926 habitants, concentrant ainsi 38 % de la population totale de Nouvelle-Calédonie.

Les principaux quartiers d'habitation sont localisés sur la partie est – nord-est de Nouméa avec un maximum pour la Vallée des Colons (9 372 habitants), suivis de Rivière Salée, Magenta, Portes de Fer, Aérodrome et Normandie (ISEE, 2014). La Baie des Citrons constitue cependant l'un des quartiers les plus denses de Nouméa.

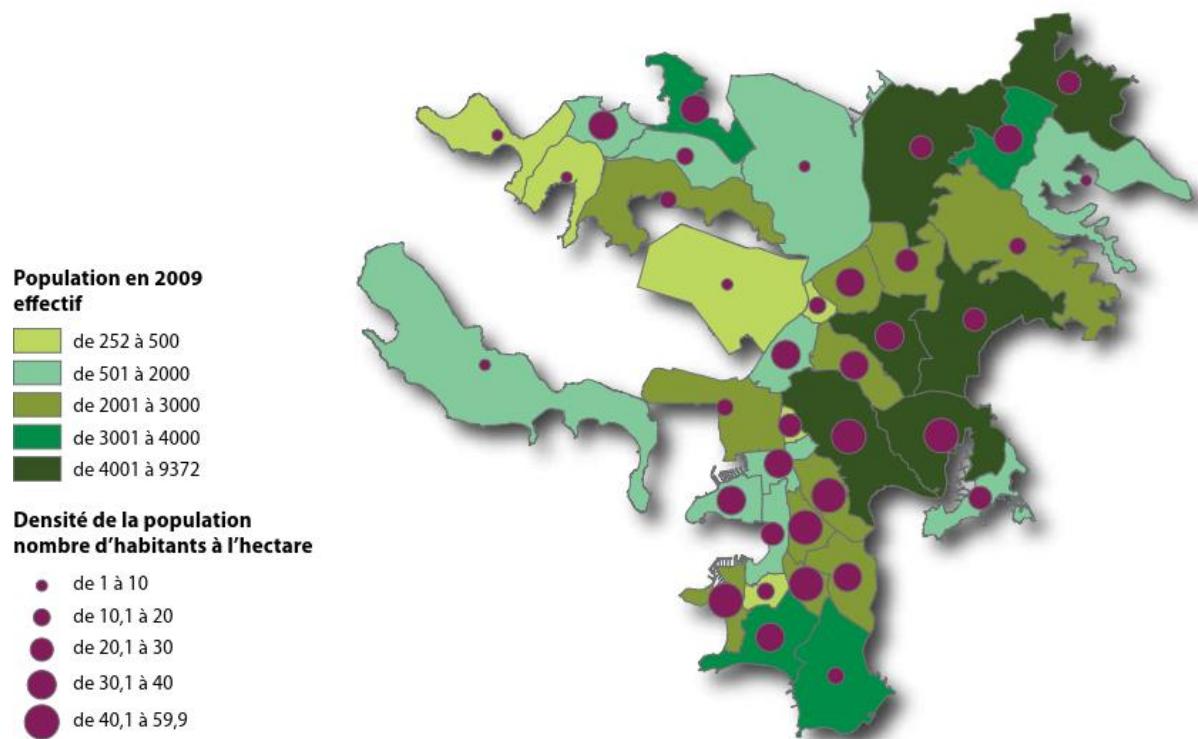


Figure 27 : Densité de population sur la commune de Nouméa (ISEE, 2009)

La densité de population était de 21 hab/ha, contre 0,13 hab/ha pour la Nouvelle-Calédonie en générale. De plus, Nouméa possède une densité supérieure aux agglomérations environnantes. Les quartiers les plus denses sont situés sur la partie Sud de la commune. La Baie des Citrons en fait partie avec une densité comprise entre 40,1 et 59,9 hab/ha. Ce résultat s'explique par le développement d'habitats collectifs dans ces quartiers. En 2009, l'habitat collectif représentait 83,6 % des logements construits sur la Baie des Citrons.

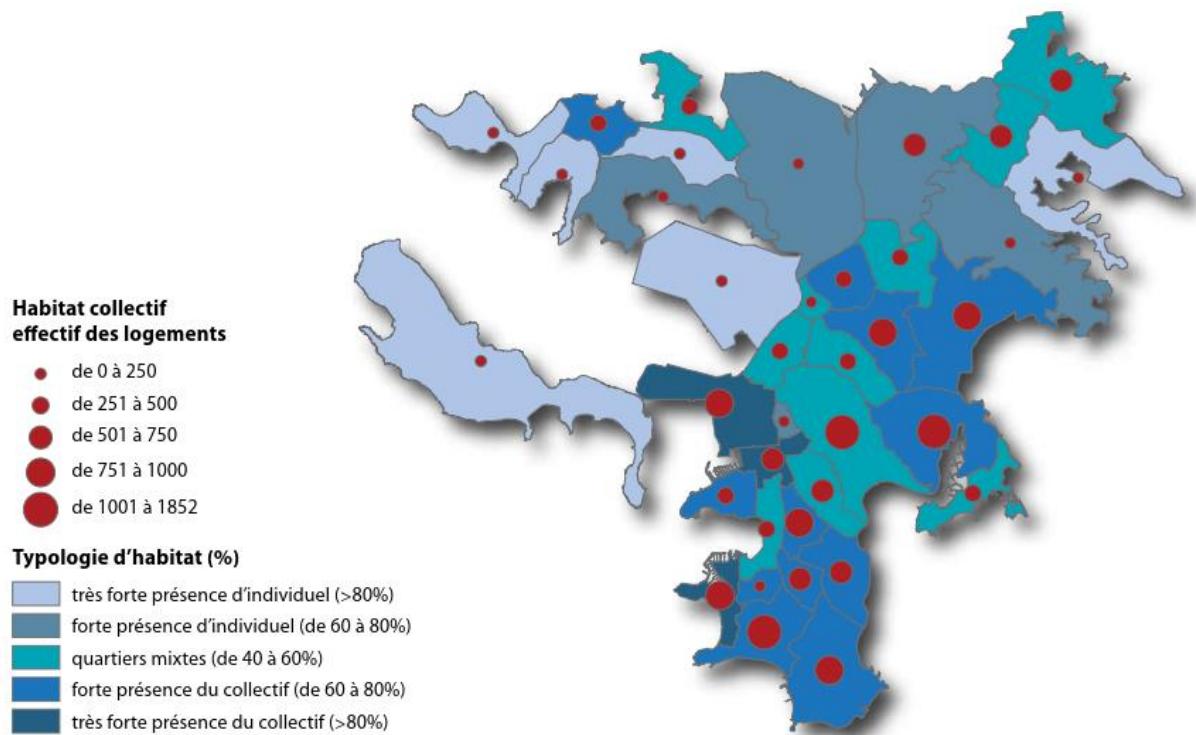


Figure 28 : Typologie des résidences principales sur la commune de Nouméa (ISEE, 2009)

## 3.2 Foncier et occupation du site

### 3.2.1 Contexte foncier

En Nouvelle Calédonie, il existe trois types de propriété foncière inscrite dans la Loi n° 99-209 du 19 mars 1999 : la propriété privée, la propriété publique et les terres coutumières.

Le Code civil applicable en Nouvelle-Calédonie détermine les composantes fondatrices de la propriété privée.

Les terres coutumières sont régies par la coutume et ne relèvent donc pas du droit commun du point de vue de la propriété foncière et des règles d'urbanisme. Conformément à l'article 18 de la loi organique de 1999, les terres coutumières répondent à la règle des « 4i », c'est-à-dire qu'elles sont inaliénables, insaisissables, incommutables et incessibles. Elles s'étendent sur 27 % du territoire (CCI Nouvelle-Calédonie, 2016).

Les domaines des collectivités publiques concernent le reste du territoire ainsi que les cours d'eau, lacs, eaux souterraines et sources suite à la délibération N° 105 réglementant le régime et la lutte contre la pollution des eaux en Nouvelle-Calédonie.

Le projet a une emprise sur trois parcelles relevant de la propriété privée. Un compromis de vente a été signé entre la SLN et Panorama BD le 8 janvier 2018. Le plan parcellaire est présenté ci-dessous.

### 3.2.2 Occupation du sol

A l'heure actuelle, le site du projet est occupé par :

- Des résidences individuelles appartenant à la Société Le Nickel (SLN) où sont logés des employés et leur famille. Chacune de ces résidences comprend une maison et un grand jardin ;
- Une aire de stationnement à l'est ;
- Une zone non construite sur les flancs d'une colline, envahie de faux mimosa au sud-est.

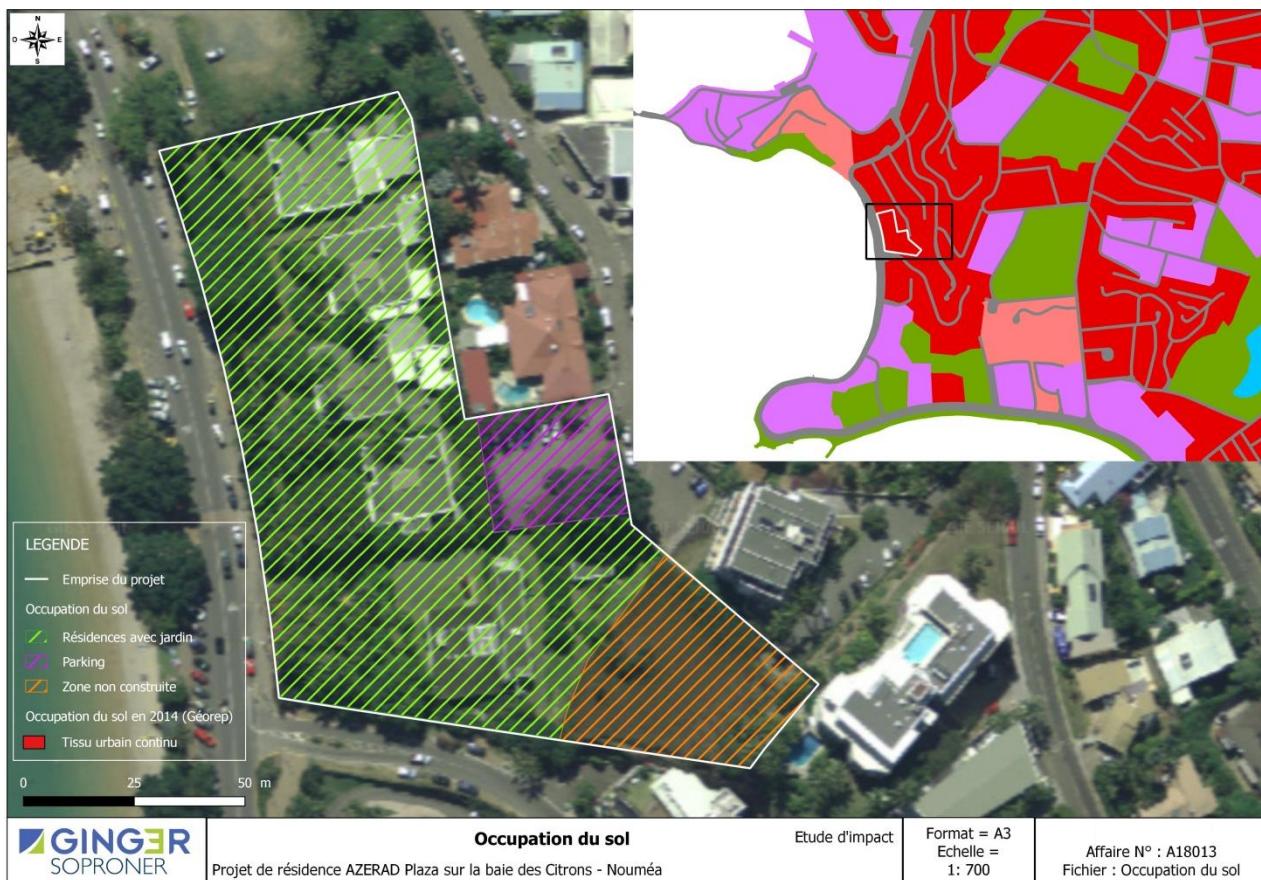


Figure 29 : Occupation du sol

### 3.3 Activités économiques

#### 3.3.1 Généralités sur Nouméa

Nouméa constitue le pôle économique principal de la Nouvelle-Calédonie. Le taux d'activité y est le plus élevé atteignant 63,27 % contre 62,31 % en moyenne pour le territoire. La ville concentre à elle-seule 56 % des entreprises calédoniennes. Nouméa abrite d'importants centres d'affaires et de services.

Le tourisme est une des richesses de la ville, avec plus de 465 000 nuitées en 2012 pour les hôtels de Nouméa. Les trois derniers mois de l'année sont traditionnellement les plus fréquentés, essentiellement compte-tenu du climat sec et pas encore trop chaud qui règne à cette saison. En parallèle, le tourisme de croisière est en constante augmentation. En 2017, 202 paquebots ont fait escale à Nouméa pour 473 208 passagers, ce qui classe la ville en deuxième position du palmarès des ports de croisières français, derrière Marseille. À terme, l'objectif est d'accueillir un million de croisiéristes par an. Ce type de tourisme est caractérisé par l'arrivée massive de personnes sur une zone très localisée et sur une courte durée.

#### 3.3.2 Zoom sur la zone d'étude

Les quartiers Sud comprenant la Baie des Citrons, constituent un des pôles économiques de la ville de Nouméa (Figure 30). Cet îlot compte plus de 4 500 actifs.

Les baies sont connues pour leur aspect très touristique, déroulant les plages le long d'une promenade. Les infrastructures liées au tourisme constituent le principal vivier d'emplois de la Baie des Citrons concentrant de nombreux restaurants, bars, commerces et hôtels. La baie est très fréquentée par les touristes mais également par les nouméens.

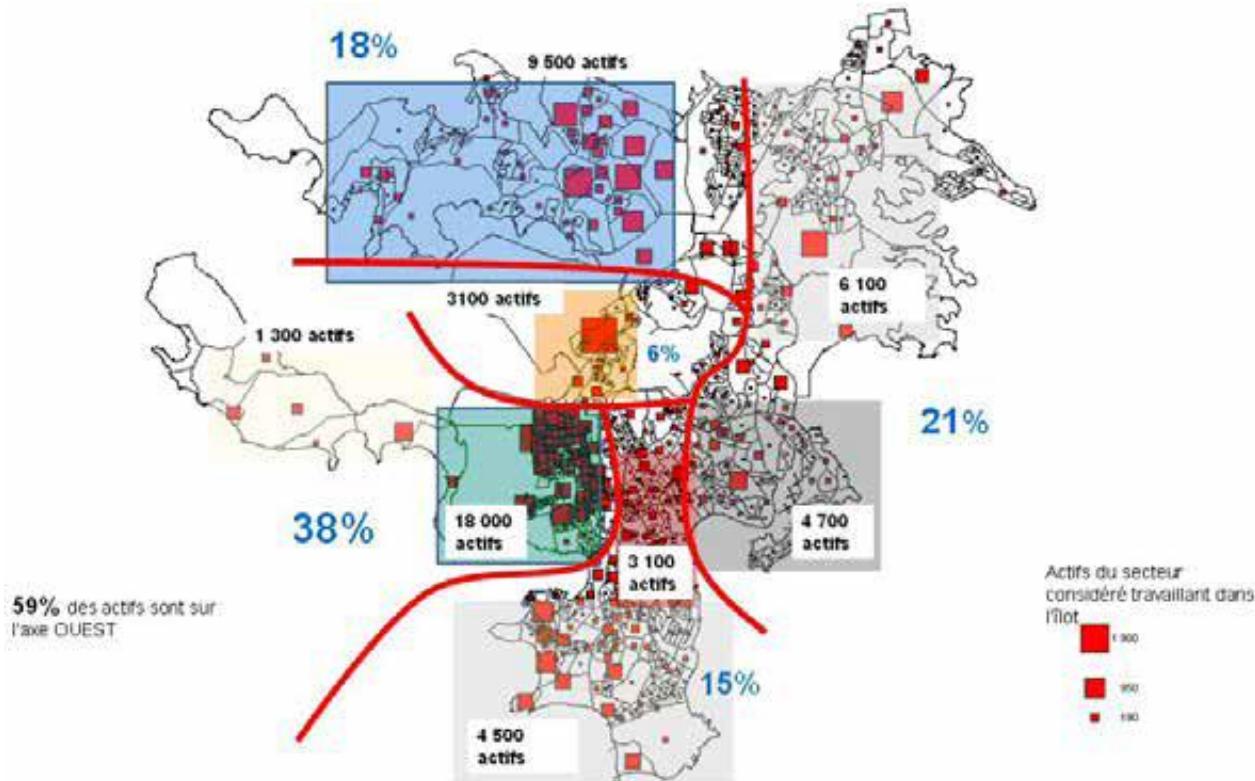


Figure 30 : Répartition des actifs à Nouméa en 2007

### 3.4 Etablissements publics et installations classées

#### 3.4.1 Etablissements recevant du public

Des établissements recevant du public sont présents dans un rayon de 500 m autour de la zone d'étude :

- Un établissement de santé : La clinique de la Baie des Citrons ;
- Des équipements d'enseignement et de formation :
  - Le lycée Blaise Pascal ;
  - Le collège Saint Joseph de Cluny ;
  - L'école maternelle Les Frangipaniers ;
  - L'école maternelle les Lys ;
  - L'école élémentaire Yvonne Dupont ;
- Un établissement culturel : l'Aquarium des Lagons.

#### 3.4.2 Installations classées pour la protection de l'environnement

Une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE) est une activité à caractère industriel ou agricole susceptible d'entraîner des impacts ou des risques sur son environnement, notamment pour la sécurité ou la santé des riverains.

Une ICPE est une activité de localisation fixe de nature industrielle dont l'exploitation peut présenter des risques ou des nuisances vis-à-vis de son environnement, les principaux étant :

- Les impacts environnementaux ;
- Les risques accidentels ;

- Les risques sanitaires.

D'après les données disponibles sur le site de Géorep, trois ICPE se trouvent à moins de 500 m de la zone du projet. La plus proche est située à 60 m. Il s'agit d'une installation classée pour une activité de compression/réfrigération au niveau de l'Hôtel Beaurivage. Les deux autres installations correspondent à des activités agroalimentaires (un bar/restaurant et une cantine).

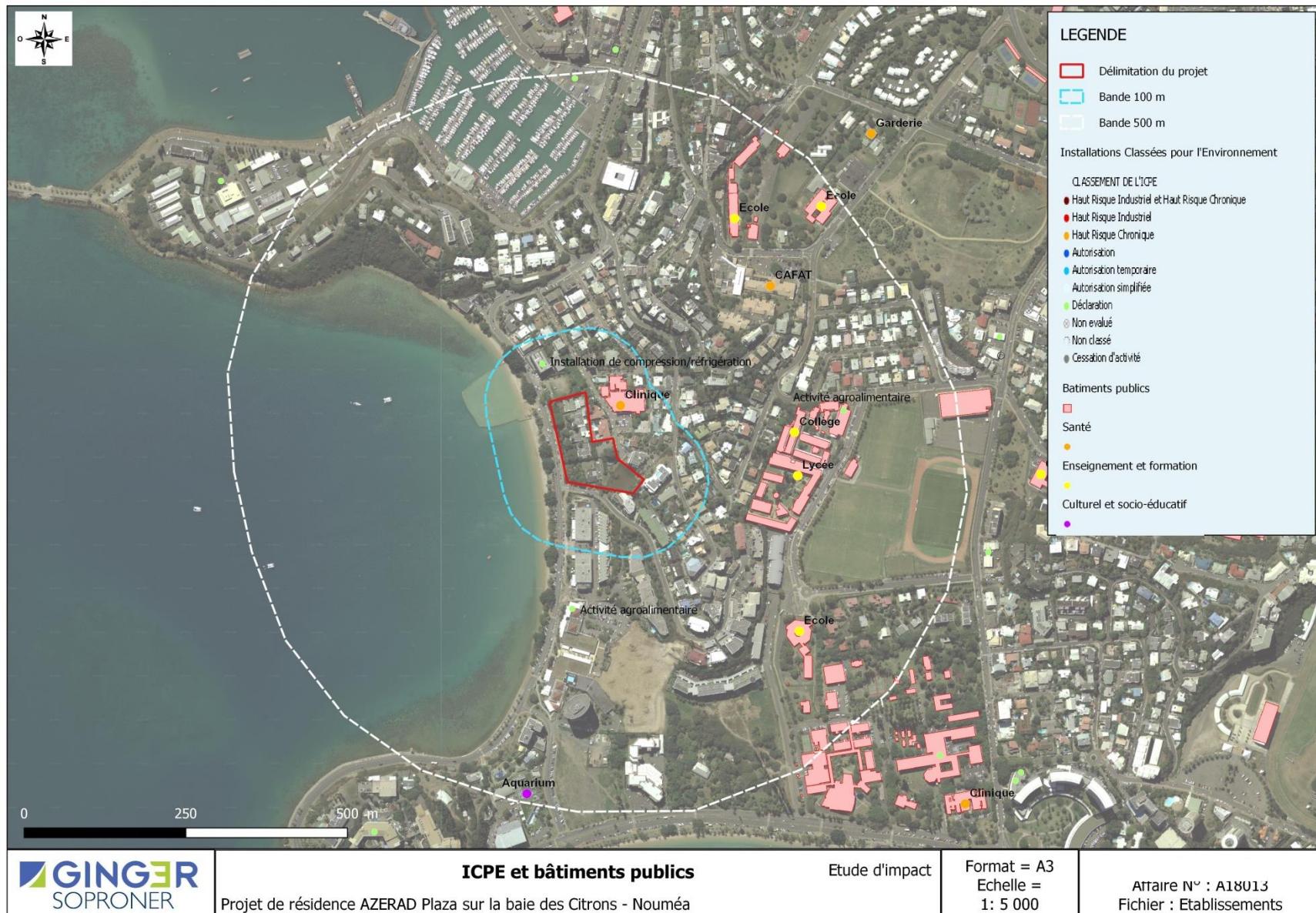


Figure 31 : ICPE et bâtiments publics

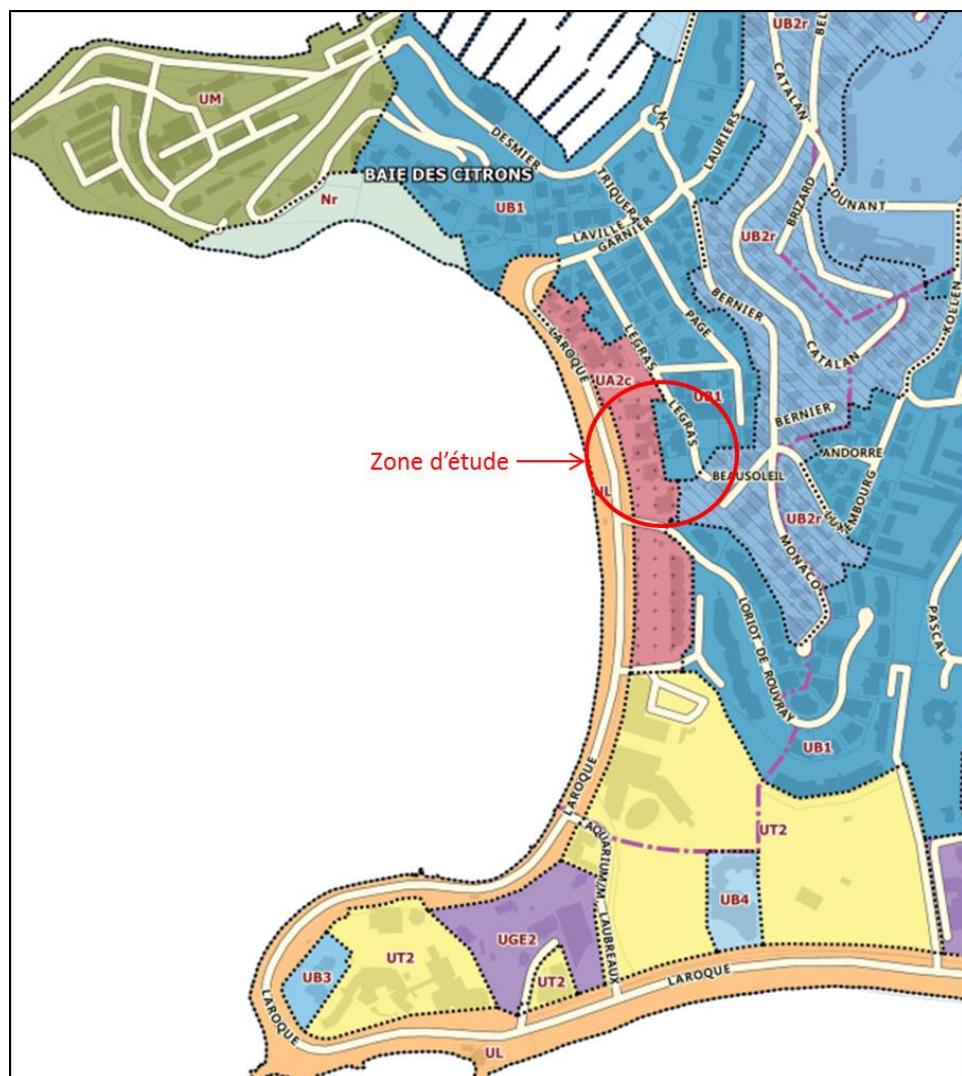
### 3.5 Plan d'Urbanisme Directeur

La mise à jour du Plan d'Urbanisme Directeur de Nouméa a été approuvée par l'arrêté n°2886-2017/ARR/DFA du 28 septembre 2017.

### 3.5.1 Zonage

Selon le zonage défini par le PUD, le projet se situe en :

- Zone centrale : UA2c ;
  - Zones résidentielles : UB1 et UB2r ;
  - Zone urbaine de loisirs : UL.



**Figure 32 : Zonage du projet selon le PUD de la Ville de Nouméa**

### 3.5.1.1 Zones centrales UA2c

Les zones UA2 correspondent à des zones mixtes situées à des points stratégiques et qui jouent un rôle moteur dans le développement du territoire. Il existe un sous-secteur UA2c où les commerces, les bureaux et l'activité sont rendus obligatoires en rez-de-chaussée afin de maintenir la dynamique et l'attractivité de ces zones. Le site du projet s'inscrit dans l'une de ces zones, qui se rapporte à la zone d'animation de la Baie des Citrons.

### 3.5.1.2 Zones résidentielles UB1

La zone résidentielle est une zone plurifonctionnelle, où la vocation principale est l'habitat. L'implantation de commerces, services et bureaux est possible mais est limitée dans les zones résidentielles les moins denses.

Conformément au PADD, les terrains desservis par une voie étroite devront justifier, en plus du stationnement réglementaire pour les logements, de places de parking visiteurs en nombre suffisant.

Les zones UB1 se rapportent aux zones résidentielles les plus denses dont fait partie la Baie des Citrons. Elle est classée zone résidentielle à vocation d'habitat, à la fois individuel et collectif, accompagnée des équipements de superstructure et d'infrastructure publics ou privés, des commerces, bureaux et services nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qu'elle recouvre.

### 3.5.1.3 Zones résidentielles UB2r

Les zones UB2 sont classées zone à vocation d'habitat, pavillonnaire et collectif, de moyenne densité, accompagnée des équipements de superstructure et d'infrastructure publics ou privés, des commerces, bureaux et services nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qu'elle recouvre.

Ces zones comprennent un sous-secteur UB2r pour la protection des reliefs, c'est-à-dire des lignes de crête et fortes pentes. La partie est – sud-est du projet s'inscrit dans l'une de ces zones au regard de la colline avec une pente de 30 % qui s'étend vers l'est.

### 3.5.1.4 Zone urbaine de loisirs UL

Les constructions autorisées sont les ouvrages techniques d'intérêt public, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage d'équipements collectifs terrestres ou nautiques à vocation récréative, sportive ou culturelle et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone de loisirs.

## 3.6 Servitudes

A partir du document d'urbanisme de la commune de Nouméa, plusieurs servitudes ont pu être mises en avant au niveau de la zone d'étude. La quasi-totalité de la zone d'étude se situe au niveau des servitudes suivantes :

- Servitude militaire du faisceau hertzien Chaleix – Ouen Toro ;
- Servitude météorologique : Le projet se trouve dans le périmètre de protection d'une servitude radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques ;
- Servitude d'un monument historique : Une partie du projet se situe dans la zone de protection de 500 m d'un monument historique : le four à chaux de la Baie des Citrons (n°5 sur la Figure 33).

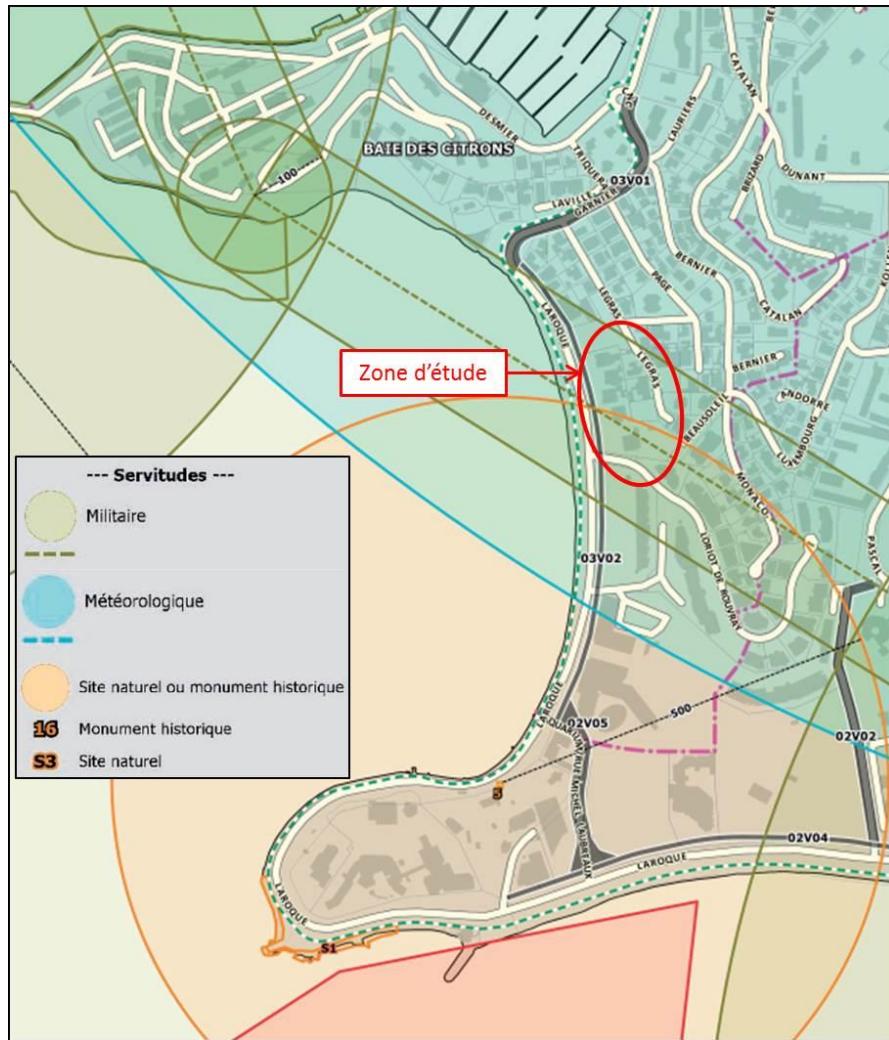


Figure 33 : Servitudes PUD de la Ville de Nouméa

### 3.7 Infrastructures et réseaux

#### 3.7.1 Réseaux routiers

Le site d'étude est bordé à l'ouest par une voie principale, la Promenade Roger Laroque, très fréquentée de jour comme de nuit. Cette promenade longe les baies des quartiers Sud depuis le début de la Baie des Citrons jusqu'au croisement de la route menant au Ouen Toro.

Le site est également encadré de rues secondaires :

- La rue Loriot de Rouvray au sud qui constitue une voie sans issue menant aux habitations en haut de la colline ;
- La rue Beausoleil sud-est qui permet d'accéder à une résidence ;
- L'impasse Fernand LeGras à l'est qui longe la clinique de la Baie des Citrons et s'arrête au niveau d'une résidence se trouvant en limite du projet.

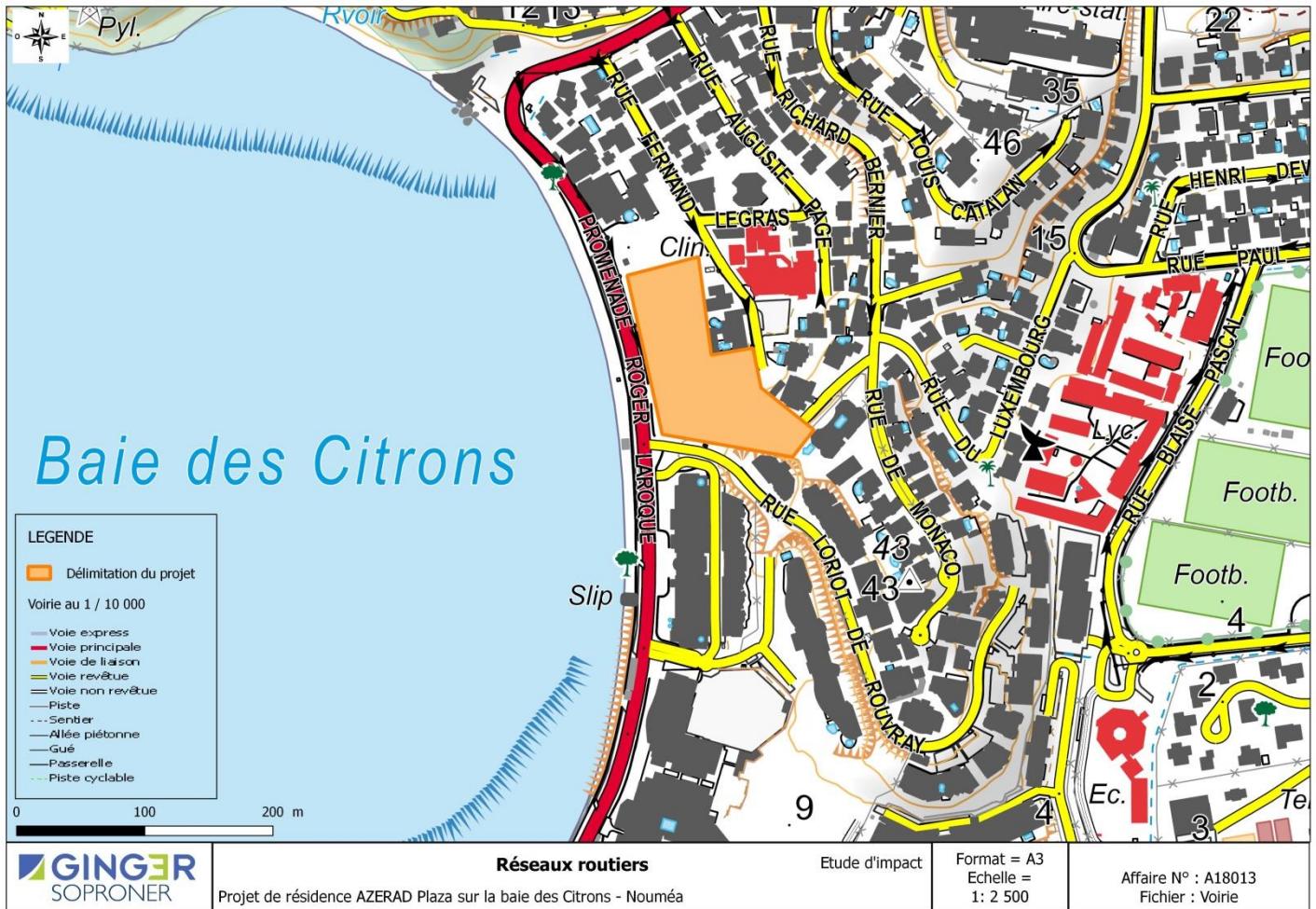


Figure 34 : Réseaux routiers

### 3.7.2 Déchets

A compter du 1er juillet 2010, le syndicat intercommunal du Grand Nouméa a repris les compétences relatives à la gestion et l'exploitation du service de tri, du transport, du traitement, du stockage et de la valorisation des déchets ménagers et assimilés. La gestion des déchets ménagers comprend la collecte des ordures ménagères et l'enlèvement des déchets verts et des objets encombrants.

Sur la Baie des Citrons, les ordures ménagères sont collectées tous les jours sauf le dimanche puisqu'elle constitue un secteur touristique majeur. A l'heure actuelle, aucune collecte sélective n'a été mise en place sur la commune. Seuls les déchets verts et encombrants font l'objet de collectes mensuelles. Des bornes de tri de l'aluminium, du papier et du verre existent en 33 points de collecte de la ville, réparties dans l'ensemble des quartiers. Les deux plus proches se situent dans un rayon inférieur à 500 m au niveau de la maternelle des Frangipaniers et dans la rue Blaise Pascal. De plus, il existe trois déchèteries à Nouméa qui permettent un tri supplémentaire des déchets.

### 3.8 Patrimoine culturel et historique

Dans le cadre de sa politique patrimoniale, la Province Sud a recensé près de 1 800 édifices lors de l'inventaire du patrimoine bâti réalisé entre 2006 et 2009. Cet inventaire a délivré une véritable carte d'identité du territoire qui permet de recenser et de constituer une base documentaire, mais également, de pouvoir gérer la politique de conservation et de protection sur la partie bâtie. La réglementation provinciale a établi deux degrés dans les mesures de protection : le classement au titre des monuments historiques (CMH) et l'inscription à l'inventaire supplémentaire des monuments historiques (ISMH).

Un monument historique classé est présent à moins de 500 mètres du projet. Il s'agit du four à chaux de la Baie des Citrons qui fait l'objet d'une servitude présentée ci-dessus (cf.III. 3.6). Le projet Azerad Plaza a reçu un avis favorable de la Direction de la Culture de la Province Sud, d'après l'arrêté n°2018/1029 portant autorisation de construire à la SAS Panorama BD (annexe 7).

D'autre part, le Rocher à la Voile située à l'extrémité sud de la Baie des Citrons constitue un site naturel à caractère pittoresque classé.



Figure 35 : Patrimoine historique et naturel autour de la zone d'étude

### 3.9 Paysage

Nouméa compte 75 ha d'espaces naturels protégés, 80 ha d'espaces verts publics aménagés, près de 20 000 arbres sur les espaces publics, une trentaine de places et squares publics, ainsi que 25 parcs de jeux pour les enfants des quartiers. La succession de baies incite à de belles promenades le long du lagon, ou à une halte sur une des différentes plages, propices à la baignade et aux activités nautiques.

Dans ce paysage nouméen de presqu'île, le littoral est omniprésent. Chaque baie a une identité spécifique, qu'elle corresponde à une portion de littoral vierge ou urbanisé.

Le projet se situe sur un terrain urbanisé de la Baie des Citrons. Les photos ci-dessous permettent de visualiser le contexte paysager.



**Figure 36 : Vue sur la façade ouest de la zone d'étude**



**Figure 37 : Vue depuis la colline sur la mer et sur la zone du futur projet**



Figure 38 : Vue depuis la colline sur les habitations de la SLN



Figure 39 : Vue sur le flanc ouest de la colline

## **V. ANALYSE DES IMPACTS ET MESURES A METTRE EN ŒUVRE**

Suite à l'étude de l'état initial de l'environnement, le présent chapitre propose d'analyser les impacts du projet d'aménagement de la résidence Azerad Plaza sur les milieux physique, biologique et humain, pendant la phase travaux et la phase d'exploitation. Des mesures permettant d'éviter, de réduire et de compenser ces impacts seront également exposées afin que le projet s'intègre au mieux dans son environnement.

## 1. Milieu physique

### 1.1 En phase travaux

#### 1.1.1 Impacts sur la morphologie du site

##### 1.1.1.1 Evaluation des effets

Les modifications topographiques auront des conséquences sur le pendage de la colline et les écoulements d'eau superficiels.

Le défrichement modifie la stabilité des terrains qui est fragilisée par le dessouchage, les racines permettant de maintenir la structure du sol le long des pentes. La mise à nu du sol le rendra vulnérable à l'érosion. L'érosion hydrique sera la plus active. L'eau ruisselant en surface va entraîner avec elle des particules du sol facilement mobilisables. Les fortes pluies sont susceptibles de creuser des rigoles le long des pentes. Le plan des terrassements du projet est disponible en annexe 8.

L'importance de l'impact sur la morphologie du site est élevée.

##### 1.1.1.2 Mesures envisagées

Suite aux études géotechniques réalisées, les préconisations suivantes ont été établies par le LBTP concernant les pentes sécuritaires à respecter pour assurer la stabilité à court terme des talus de déblai :

- Pente de 3H/2V (33°) à 1H/1V (45°) dans les horizons de surface (terre végétale) et les horizons argileux (H1 à H3) (sous réserves de dispositions provisoires de protection contre les eaux de ruissellement (bâchage, merlon de déviation, etc.) selon les zones du projet et hors présence d'eau) ;
- Pente de 1H/1V (45°) à 1H/2V (63°) dans les horizons de roche plus ou moins altérée (matériau à dominante graveleuse à l'extraction) H4 et H5 sous réserves de dispositions provisoires de protection contre les eaux de ruissellement (bâchage, merlon de déviation) avec mise en place d'un filet de protection provisoire. Le filet est destiné à guider les produits de l'érosion du talus (pierres, blocs) dans leur chute et apportera une protection des travailleurs situés en contre bas.

Ces pentes devront être adaptées en phase chantier dans le cadre une mission G4 de suivi géotechnique des terrassements.

Les pentes sécuritaires à respecter pour assurer la stabilité à long terme des talus de déblai sont les suivantes :

- Pente de 3H/2V dans les horizons de surface (H1), l'horizon H2 de sable corallien, les argiles (H3) ;
- Pente de 1H/1V dans les horizons de roche plus ou moins altérée (H4 à H5) (matériau à dominante graveleuse à l'extraction) ;
- Des pentes plus raides peuvent être envisagées dans les zones rocheuses franches peu fracturées (H5), après validation par un suivi géotechnique.

### 1.1.1.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur la morphologie du site suite à la mise en œuvre des mesures est moyenne.

## 1.1.2 Impacts sur les eaux et le sol

### 1.1.2.1 Evaluation des effets

#### ► Qualité des eaux et du sol

Au cours de la phase travaux, les activités de défrichement, terrassement et de construction de la résidence pourront générer des pollutions d'origines diverses qui dégraderaient la qualité des eaux et du sol. Ces pollutions sont déclinées en suivant :

- Pollution physique par un lessivage des déblais (matière en suspension, minéraux, matières organiques) dans le milieu récepteur ;
- Pollution chimique par d'éventuels déversements accidentels d'hydrocarbures ou de tout autre produit dangereux qui pourront se répandre dans le milieu par infiltration dans le sol ou par ruissellement le long des pentes ;
- Pollution bactériologique par des rejets d'effluents domestiques qui pourront provenir de la base vie et d'installations de sanitaires au niveau des zones de chantier contaminant le sol, la rivière ainsi que la nappe souterraine ;
- Pollution physico-chimique : Ces déchets peuvent se retrouver dans l'environnement dû à une mauvaise gestion, à l'inattention ou à la malveillance de la part du personnel.

L'ensemble de ces pollutions pourront avoir des effets néfastes sur l'environnement et la santé humaine. Ces effets seront développés respectivement dans les parties relatives au milieu biologique et humain. Il est donc nécessaire de prévenir tout risque de contamination du milieu récepteur, par la mise en place de mesures de précaution, de sensibilisation, d'entretien et de suivi.

L'importance de l'impact sur la qualité de l'eau est faible.

#### ► Régime d'écoulement des eaux

L'aménagement de cette résidence va modifier le régime d'écoulement des eaux superficielles impactant leurs vitesses d'écoulement, en raison de :

- La modification du profil du terrain ;
- L'imperméabilisation des surfaces actuelles végétalisées.

L'importance de l'impact sur le régime d'écoulement des eaux est moyenne.

### 1.1.2.2 Mesures envisagées

Concernant la prévention des pollutions liquides, les mesures préconisées sont listées ci-dessous :

- Présence d'un kit anti-pollution absorbant dans chaque véhicule et engin de chantier en cas de déversement accidentel d'hydrocarbure et/ou d'huile (fuites). Les employés seront formés à l'utilisation de ce type de matériel et à l'urgence parfois possible de leur déploiement ;
- Interdiction de vidanger les véhicules et engins de chantier sur la zone d'étude ;
- Stockage des produits et liquides polluants dans une cabane de chantier pour éviter leur exposition aux aléas climatiques. De plus, ces produits seront disposés sur des bacs de rétention ;

- Mise en place de bacs de rétention pour récupérer les eaux souillées par les laitances de béton (lavage des outils et bennes, etc.).
- Mise en place de toilettes sèches préférentiellement sur l'aire de chantier.

La création de fossés sur les flancs de la colline permettra de collecter les eaux qui s'écoulent depuis la partie sommitale, réduisant ainsi le risque d'érosion le long des pentes.

### 1.1.2.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur les eaux et le sol est **faible** et réduite suite à la mise en œuvre des mesures.

### 1.1.3 Impacts sur l'environnement acoustique

#### 1.1.3.1 Evaluation des effets

Diverses sources de bruits proviendront des activités de chantier :

- Les allers et venues des camions transportant les matériaux. Des mouvements de terre conséquents seront nécessaires liés aux nivelllements des parties hautes et aux remblaiements des parties basses du site, induisant une rotation régulière des camions ;
- L'utilisation des différents engins de chantier pour le défrichement, le terrassement et la construction ;
- Les activités de démolition des habitations. De gros volumes de déchets inertes seront produits, ce qui engendrera des rotations de camions fréquentes durant cette phase de travaux.

Ces nuisances seront limitées aux heures de travail des ouvriers.

L'importance de l'impact sur l'environnement acoustique est **faible**.

#### 1.1.3.2 Mesures envisagées

Les mesures suivantes seront mises en place pour minimiser les impacts sonores générés par les activités de l'installation :

- Utilisation de véhicules et d'engins conformes aux normes en vigueur en matière d'émissions sonores (article 10 de la délibération n°741-2008 /APS du 19 septembre 2008) ;
- Limitation au maximum de la marche arrière des engins de chantier ;
- Respect des plages horaires d'heures légales de travaux.

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur l'environnement acoustique est **faible**.

### 1.1.4 Impacts sur la qualité de l'air

#### 1.1.4.1 Evaluation des effets

La circulation des camions et l'utilisation des engins entraîneront la production de poussières par mise en suspension dans l'air des particules fines du sol, en particulier en période sèche. L'emploi des différentes machines et véhicules conduiront, d'autre part, à l'émission de gaz d'échappement. Compte tenu du passage fréquent de véhicules tout au long de la journée sur la promenade Roger Laroque, cet effet est réduit.

Les matériaux de déblais / remblais sur le chantier peuvent être source de particules fines pouvant s'envoler depuis le site pendant leur stockage mais également lors de leur transport. Ces poussières forment des pellicules de dépôts sur la végétation et les infrastructures situées en bordure des voies de circulation. De telles émissions sont généralement faibles et limitées aux abords immédiats.

Ces facteurs diminueront la qualité de l'air dans la zone d'étude.

L'importance de l'impact sur la qualité de l'air est **faible**.

### 1.1.4.2 Mesures envisagées

La limitation de la dispersion de poussières passe par un entretien et un arrosage réguliers par temps sec de la plateforme de chantier et des pistes d'accès. L'entreprise pourra également procéder à l'arrosage des déblais et remblais afin de limiter l'envol de poussières. Cet arrosage des stocks de matériaux, des remblais et des zones de circulation devra toutefois rester mesuré afin d'éviter tout ruissellement trop important vers les axes piétonniers et routiers. Par ailleurs, le temps de stockage de ces matériaux sur site sera réduit au maximum. Les matériaux issus du terrassement seront régulièrement évacués vers des sites de traitement dédiés.

En parallèle, les engins et véhicules de chantier seront entretenus pour éviter des émissions de gaz d'échappement trop importantes.

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur la qualité de l'air est **faible**.

### 1.1.5 Impacts sur l'environnement lumineux

Les travaux n'auront lieu qu'en journée ainsi aucune perturbation de l'environnement lumineux n'est à prévoir.

L'impact sur la qualité lumineuse est donc **nul**.

## 1.2 En phase exploitation

### 1.2.1 Impacts sur l'eau et le sol

#### 1.2.1.1 Evaluation des effets

Les eaux de ruissellement sont caractérisées par les eaux de lessivage s'écoulant sur les surfaces étanches (voies piétonnes) et non étanches (espaces verts) et les eaux pluviales issues des tortures du bâtiment. Lors de l'exploitation de la résidence, une pollution de ces eaux de ruissellement et du sol pourraient être causée par :

- Les déchets générés par les résidents et les visiteurs de ce complexe multifonctionnel ;
- Une mauvaise gestion des eaux pluviales et des eaux usées ;
- Le déversement accidentel de produits polluants ou d'eaux usées domestiques.

L'importance de l'impact sur les eaux et le sol est **faible**.

#### 1.2.1.2 Mesures envisagées

##### ► Gestion des eaux usées

Pour l'entretien du parking, il est prévu le passage d'une laveuse aspirante autoportée. Ce procédé permettra le nettoyage des poussières et éventuelles traces hydrocarbures dans le parking. Par ce procédé l'eau utilisée pour le nettoyage est en circuit fermé. La laveuse aspirante sera vidangée après chaque passage et les eaux de lavage traitées par un prestataire extérieur (entreprise de vidange).

Ce procédé permet une meilleure maîtrise de la consommation d'eau et une meilleure prévention des pollutions que si l'entretien était réalisé à grande eau avec traitement qualitatif par un séparateur à hydrocarbure avant rejet.

Toutes les EU/EV du bâtiment sont ramenées jusqu'au niveau du parking R-1 à 1,60 NGNC. Le réseau sera réalisé en PVC CR8 avec des regards et boites de branchement en PEHD.

Depuis le niveau R-1 les EU/EV sont relevées au moyen d'un poste de relevage situé dans le parking. Il sera équipé de deux pompes.

Deux bacs à graisse sont prévus pour collecter les eaux chargées : un pour la partie restauration de l'hôtel, l'autre pour l'ensemble des commerces. Après traitement, les eaux sont renvoyées vers le poste de relevage.

Les eaux usées seront dirigées vers le réseau public via une conduite de refoulement. Le point de connexion envisagé se situe à l'angle de la promenade Roger Laroque et de la rue Loriot de Rouvray. Elles seront ensuite acheminées jusqu'à la station d'épuration d'Anse-Vata.

Le projet comporte deux piscines, les eaux de lavage de leurs filtres seront rejetées dans le réseau EU. Les eaux de vidange seront dirigées vers le réseau public EP.

Les rejets vers le réseau public seront équivalents à 688 eq/EH. Le calcul est détaillé ci-dessous.

**Tableau 6 : Détail du calcul des équivalents habitants du projet pour les rejets EU**

<b>EFFECTIFS LOGEMENTS</b>				
Type de logements	Nb de logements	Nb de résidents	Ratio Eq/hab	Nb Eq/Hab
Loge	1	1	1	1
F2	5	10	1	10
F3	22	88	1	88
F4	14	84	1	84
F5	3	24	1	24
				<b>SOUS TOTAL eq/hab</b>
				<b>206</b>

Ratios eq/hab selon le code de l'environnement de la Province Sud

<b>EFFECTIFS HOTEL CLIENTS CHAMBRE HOTEL</b>				
Type de chambre/suite	Nombre de chambre/suite	Nombre de clients	Ratio Eq/hab	Nb Eq/Hab
Appartel / suite 1 ch.	90	180	1	180
Appartel / suite 2 ch.	12	48	1	48
				<b>SOUS TOTAL eq/hab</b>
				<b>228</b>

Ratios eq/hab selon le code de l'environnement de la Province Sud

<b>EFFECTIF CLIENTS RESTAURANT HOTEL</b>				
capacité restaurant (couverts)	2 services par jour *	Ratio Eq/hab	Nb Eq/Hab	
210	420	0,25	105	
				<b>SOUS TOTAL eq/hab</b>
				<b>105</b>

Ratios eq/hab selon règles de calculs spécifiques pour les restaurants, en l'absence de préconisation dans le code de l'environnement de la Province Sud

\* Le service du petit déjeuner concerne majoritairement les clients de l'hôtel, les eq/hab leur correspondant sont déjà intégrés dans "effectif client chambre hôtel"

<b>EFFECTIFS FITNESS / CENTRE D'AFFAIRE</b>				
Nb de visiteurs	Ratio Eq/hab	Nb Eq/Hab		
50	0,05	2,5		
				<b>SOUS TOTAL eq/hab</b>
				<b>2,5</b>

Ratios eq/hab selon le code de l'environnement de la Province Sud

<b>EFFECTIF PERSONNEL HOTEL, RESTAURANT ET SPA (5 % des effectifs clients)</b>				
Total clients hotel, restaurant fitness/centre d'affaire	Total effectifs personnel	Ratio Eq/hab	Nb Eq/Hab	
698	35	0,5	18	
				<b>SOUS TOTAL eq/hab</b>
				<b>18</b>

Ratios eq/hab selon le code de l'environnement de la Province Sud

<b>EFFECTIF CLIENTS COMMERCES</b>				
capacité restaurants (couverts)	2 services par jour	Ratio Eq/hab	Nb Eq/Hab	
257	514	0,25	128,5	
				<b>SOUS TOTAL eq/hab</b>
				<b>128,5</b>

Ratios eq/hab selon règles de calculs spécifiques pour les restaurants, en l'absence de préconisation dans le code de l'environnement de la Province Sud

			<b>TOTAL PROJET eq/hab</b>	<b>688</b>

## ► Gestion des eaux pluviales

Les ouvrages de collecte des eaux pluviales et de toiture sont dimensionnés pour une pluie d'occurrence décennale avec la station météo de Nouméa en référence. Le dimensionnement des collecteurs établi à l'aide des formules de Manning Strickler.

Les eaux sont ramenées principalement sur les façades côté promenade Roger Laroque et rue Loriot de Rouvray. Compte tenu de l'emprise importante du projet, de la topographie et de la configuration des réseaux existants (position, fils d'eau) il est prévu 3 points de connexion aux réseaux EP de la ville de Nouméa.

D'autre part, les eaux ruisselant sur le talus en surplomb du projet sont collectées à l'arrière du mur de soutènement et rejetées dans la boite de branchement existante de l'impasse Legras.

Deux postes de relevage EP sont prévus au pied des rampes d'accès au parking enterré. Les surfaces de collectes de ces rampes sont réduites (inférieures à 150 m<sup>2</sup>). Les PR sont dimensionnés pour une occurrence décennale, ils sont équipés de 2 pompes et secourues sur le groupe électrogène de secours du bâtiment.

### 1.2.1.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur l'eau et le sol en phase exploitation après la mise en place des mesures est **faible**.

## 1.2.2 Impacts sur l'environnement acoustique

### 1.2.2.1 Evaluation des effets

Les nuisances sonores potentielles seront générées principalement par les résidents, par les employés, les usagers et les fournisseurs des commerces et de l'hôtel ainsi que par les différents intervenants extérieurs.

Cet impact est réduit au regard de l'importante fréquentation de la zone et des nombreuses animations présentes qui génèrent un bruit de fond permanent dans la zone.

L'importance de l'impact sur l'environnement acoustique est **faible**.

### 1.2.2.2 Mesures envisagées

Concernant les potentielles nuisances sonores, la résidence devra respecter l'arrêté n°97/409 du 7 mars 1997 relatif à la lutte contre le bruit dans la ville de Nouméa.

### 1.2.2.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur l'environnement acoustique en phase exploitation après la mise en place des mesures est **faible**.

## 1.2.3 Impacts sur la qualité de l'air

### 1.2.3.1 Evaluation des effets

Les émissions atmosphériques susceptibles d'être générées en phase d'exploitation sont liées aux véhicules qui utiliseront les zones de parking :

- Les gaz de combustion émis par les véhicules (véhicules légers, camions poids lourds) ;

- L'émission de poussières par la circulation des véhicules.

Les gaz de combustion émis par les installations et par les véhicules comportent de nombreux produits "artificiels" provenant de la combustion du carburant en présence d'air. On recense essentiellement :

- Le gaz carbonique (CO2) : gaz principal issu de la combustion ;
- Les particules (poussières ou PM) qui se forment lors de la solidification (cokéfaction) sous l'effet de la température, des gouttes de gazole non vaporisées ;
- Le monoxyde de carbone (CO) : résultant d'une combustion incomplète (pour cause de dosage trop riche en carburant ou de moteur froid) ;
- Les composés organiques volatils (COV) : hydrocarbures à l'état gazeux imbrûlés lors de la combustion ;
- Les NOx (monoxyde d'azote NO et dioxyde d'azote NO2) : résultant de l'oxydation de l'azote par l'oxygène lors de la combustion ;
- Le dioxyde de soufre (SO2) : résultant de la présence (résiduelle) de soufre dans le gazole.

Les émissions atmosphériques engendrées par le projet modifieront faiblement la qualité de l'air, compte tenu d'une fréquentation élevée à l'heure actuelle de la Baie des Citrons.

L'importance de l'impact sur la qualité de l'air est **faible**.

### 1.2.3.2 Mesures envisagées

Des stationnements réservés aux 2 roues seront aménagés au niveau du parking dans l'objectif de favoriser l'accès aux véhicules non motorisés et de réduire les émissions de gaz à effet de serre.

### 1.2.3.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur la qualité de l'air en phase exploitation après la mise en place des mesures est **faible**.

## 1.2.4 Impacts sur l'environnement lumineux

### 1.2.4.1 Evaluation des effets

La pollution lumineuse désigne la présence nocturne anormale ou gênante de lumière et les conséquences de l'éclairage artificiel nocturne notamment sur la faune et la flore.

L'environnement lumineux sera impacté par l'éclairage de la résidence provenant des enseignes, de l'hôtel et des appartements ainsi que par l'éclairage extérieur de la voie piétonne.

L'impact sera limité puisqu'un éclairage public existe déjà le long de la promenade Roger Laroque et que les nombreux bars/restaurations existants génèrent également une ambiance lumineuse forte dans ce secteur d'étude.

L'importance de l'impact sur la qualité lumineuse est **faible**.

### 1.2.4.2 Mesures envisagées

Afin de limiter au maximum toute pollution lumineuse, il sera installé de préférence des luminaires avec des caches lumineux et bien orienté.

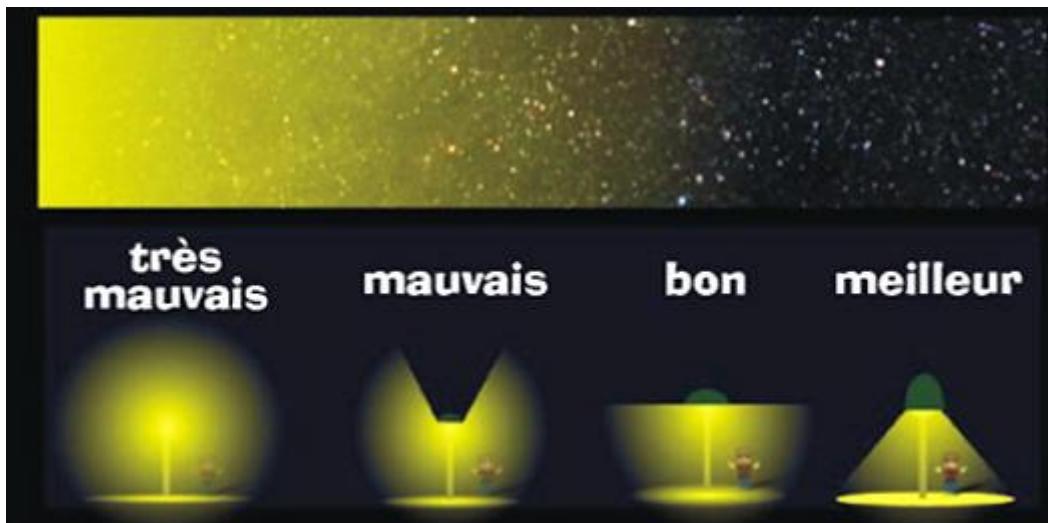


Figure 40 : Eclairage préférentiel pour limiter la pollution lumineuse

#### 1.2.4.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur l'environnement lumineux en phase exploitation après la mise en place des mesures est faible.

#### 1.2.5 Risque incendie

##### 1.2.5.1 Evaluation des effets

Au niveau de l'exploitation, les installations électriques présentent principalement des risques incendie. Une défaillance de l'équipement peut entraîner un court-circuit et une production d'étincelle. A proximité d'une matière inflammable (bidon de produit chimique, poussières, etc.), un départ de feu peut être engendré. Un acte d'imprudence ou de vandalisme peut également être à l'origine d'un incendie.

L'importance de l'impact d'un incendie est moyenne.

##### 1.2.5.2 Mesures envisagées

Des extincteurs seront installés dans l'enceinte du bâtiment. Ils seront facilement accessibles et bien visibles. Les appareils seront correctement entretenus et maintenus en bon état. Une vérification annuelle sera mise en place.

Trois bornes incendies sont présentes dans un rayon de 100 m autour du projet. La plus proche se situe en limite de propriété sur la voie piétonne au sud-ouest de la zone d'étude.

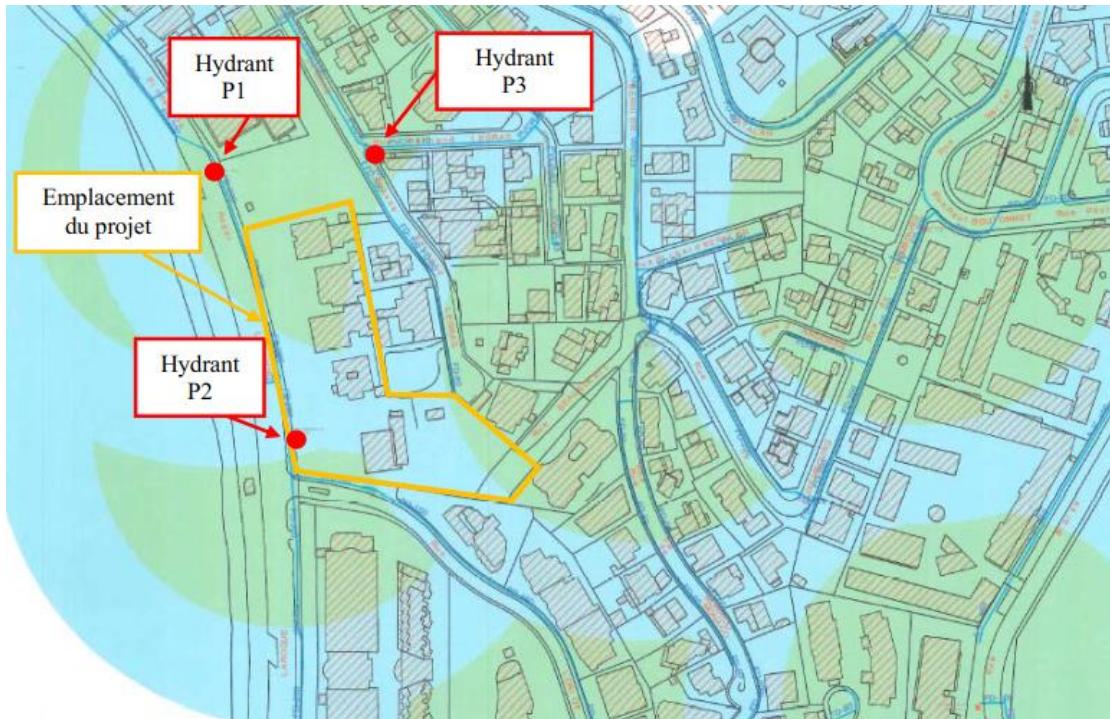


Figure 41 : Localisation des bornes incendie autour du projet

Les installations électriques seront conformes aux normes les concernant :

- NF C 13-100 : postes de livraison établis à l'intérieur d'un bâtiment et alimentés par un réseau de distribution publique HTA ;
- NF C 13-200 : installations électriques à haute tension ;
- NF C 14-100 : installations de branchements à basse tension ;
- NF C 15-100 : installations électriques à basses tensions ;
- NF C 17-100 : protection contre la foudre et installations de paratonnerre.

Un plan schématique, sous forme de pancarte inaltérable, sera apposé au niveau des entrées pour faciliter l'intervention des Sapeurs-Pompiers. Ce plan devra être mis à jour à chaque modification apportée. Il répondra à la norme NF S 60-303 relative aux plans et consignes de protection contre l'incendie. Y figurent, les cloisonnements principaux, l'emplacement :

- Des divers locaux techniques et autres locaux à risques particuliers ;
- Des dispositifs et commandes de sécurité ;
- Des organes de coupure des fluides ;
- Des organes de coupure des sources d'énergie ;
- Des moyens d'extinction fixes et d'alarme.

Des consignes précises seront affichées bien en vue, elles devront indiquer :

- Le N° d'appel des sapeurs-pompiers ;
- L'adresse du centre de secours le plus proche ;
- Les dispositions immédiates à prendre en cas de sinistre.

Le personnel devra être instruit sur la conduite à tenir en cas d'incendie et devra être entraîné à l'utilisation des moyens de secours.

### 1.2.5.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel d'un incendie en phase exploitation après la mise en place des mesures est faible.

## 2. Milieu biologique et naturel

### 2.1 En phase travaux

#### 2.1.1 Impacts sur la flore

##### 2.1.1.1 Evaluation des effets

Le site du projet est occupé par des formations d'espaces verts urbains entourant les habitations et de fourrés à faux-mimosa colonisant les flancs de la colline. Les espaces verts seront terrassés et défrichés pour la construction du bâtiment. Le déboisement de ces espaces ne bouleversera pas l'équilibre biologique de la zone puisque le projet s'intègre dans un milieu urbanisé.

En parallèle, la colline sera nettoyée des fourrés à faux mimosa dans le but d'éradiquer des espèces envahissantes. Ainsi, les pentes supérieures à 30° ne sont pas concernées par le défrichement.



Figure 42 : Végétation supprimée pour le projet et degrés de pente naturelle

L'utilisation de machines et la présence humaine conduiront possiblement à la pollution du milieu et auront les effets suivants sur la végétation :

- Le déversement accidentel de substances nocives dans le milieu conduira à la mortalité d'individus se trouvant à proximité des ouvrages ou à l'absorption de ces polluants par bioaccumulation pouvant impacter la chaîne alimentaire ;
- Les matières terrestres mises en suspension dans l'air pourront se déposer sur les plants de la strate inférieure limitant les échanges gazeux végétaux.

L'importance de l'impact sur la flore est moyenne.

### 2.1.1.2 Mesures envisagées

L'ensemble des mesures permettant d'éviter ou de réduire les pollutions du milieu naturel sont développées dans des parties respectives relatives au milieu physique (cf. V.1).

#### ► Mesures d'évitement

Deux grands badamiers se trouvant actuellement sur la parcelle seront conservés. En parallèle, deux palmiers royaux se trouvant sur la bordure est du projet derrière la future résidence seront conservés. Ces arbres seront délimités et feront également l'objet d'une protection particulière pendant la phase travaux afin d'éviter tout endommagement par les engins de chantier.

#### ► Mesures de réduction

Les 4 autres palmiers occupant le jardin seront soigneusement déplantés, mis en pépinière pour être transplantés sur la bande des 16 m végétalisée une fois les travaux terminés. L'individu de *Polyscias crenata* ainsi que quatre frangipaniers et deux cycas seront également transplantés.

A ce jour, il n'existe aucune garantie quant à la réussite de ces transplantations et notamment celle du plant sub-adulte (supérieur à 3 m) de *Polyscias crenata*. Toutefois l'entreprise mandatée possède déjà de nombreuses références équivalentes notamment vis-à-vis des palmiers.

#### ► Mesures de compensation

Ainsi en parallèle de la transplantation du plant sub-adulte de *Polyscias crenata*, 10 plants juvéniles seront plantés en complément de compensation dans le cadre de l'aménagement paysager du site. Le coût de ces plantations est estimé à 35 000 XPF TTC. L'implantation de ces plants sera soumis à l'approbation de la DENV préalablement à leur plantation.

Les flancs de la colline au sud-est de la zone d'étude sont envahis de faux-mimosa. L'ensemble de la surface, représentant 1 588 m<sup>2</sup>, sera nettoyé de cette espèce invasive. Aucun terrassement n'est toutefois prévu. Ces surfaces feront à terme l'objet d'un aménagement paysager permettant d'améliorer l'aspect visuel de la colline. Ce site pourra notamment accueillir les plants juvéniles de *Polyscias crenata*.

Selon l'Union Mondiale pour la Nature (UICN), les espèces exotiques végétales ou animales envahissantes, c'est-à-dire celles qui sont implantées involontairement ou pas dans une région qui leur est étrangère, représentent la troisième cause de perte de la biodiversité dans le monde. Ainsi, la suppression de ces espèces constitue un atout pour la conservation de la biodiversité.

D'autre part, une bande de 16 m végétalisée est prévue entre le trottoir de la Promenade Roger Laroque et la façade du bâtiment.

Pour l'aménagement des espaces verts à l'avant du bâtiment et sur la colline, les essences de végétaux endémiques ou autochtones seront privilégiées.



Figure 43 : Mesures ERC envisagées dans le cadre du projet

### 2.1.1.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur la flore après la mise en place des mesures est **faible**.

## 2.1.2 Impacts sur la faune

### 2.1.2.1 Evaluation des effets

Sur l'emprise de la zone d'étude, la faune terrestre est peu diversifiée et ne constitue pas un intérêt particulier. A l'image de la végétation du site, cette faune est essentiellement constituée d'espèces à caractère envahissant. Le défrichement pourra entraîner la mortalité d'individus qui ne peuvent se mouvoir rapidement face à un danger. Les animaux volants migreront vers des zones plus calmes. Cette opération conduira également à la perte d'habitats pour la faune, qui constituent selon les espèces des nids ou des territoires de chasse.

Comme énoncé dans le milieu physique, les facteurs suivants modifieront la qualité du milieu récepteur et auront un impact sur la faune :

- La présence humaine par les mouvements d'ouvriers inhabituels dans les zones dépourvues d'anthropisation ;
- Les nuisances sonores par le bruit des machines, la circulation des véhicules et les vibrations des engins de chantier ;
- La production de poussières et le dégagement gazeux liés à la circulation des engins de chantier ;
- La pollution des sols par des liquides divers ou des déchets.

Le projet s'implantant dans une zone très fréquentée, cet aménagement ne devrait pas entraîner de perturbations significatives sur la faune occupant la zone.

L'importance de l'impact sur la faune est **faible**.

### 2.1.2.2 Mesures envisagées

L'ensemble des mesures permettant d'éviter ou de réduire les pollutions du milieu naturel sont développées dans des parties respectives relatives au milieu physique (cf. V.1).

### 2.1.2.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur la faune après la mise en place des mesures est **faible**.

## 2.2 En phase exploitation

### 2.2.1 Evaluation des effets

La qualité du milieu naturel sera modifiée par divers facteurs :

- L'éclairage nocturne de la résidence et de la voie piétonne qui pourra perturber la faune, en particulier les oiseaux et les insectes volants qui sont les plus sensibles ;
- La pollution sonore qui sera augmentée par l'accroissement de la présence humaine ;
- Le rejet de déchets ou le déversement accidentel de polluants dans le milieu.

Tous ces effets pourront induire la mortalité d'espèces dérangées et perturbées. La faune colonisant la zone du projet est résistante à l'anthropisation et typique des milieux urbanisés. L'impact est donc limité.

L'importance de l'impact sur le milieu naturel est **faible**.

## 2.2.2 Mesures envisagées

Une bande de 16 mètres sera végétalisée devant la résidence. Par ailleurs, la revégétalisation des espaces verts du futur aménagement se fera préférentiellement avec des espèces endémiques ou autochtones.

Afin de limiter tout impact sur le milieu naturel, il est important de bien entretenir les différents équipements : les locaux poubelles, le bac à graisse, etc.

### 2.2.2.1 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur le milieu naturel en phase exploitation après la mise en place des mesures est **faible**.

## 3. Milieu humain

### 3.1 En phase travaux

#### 3.1.1 Impacts sur la population

##### 3.1.1.1 Evaluation des effets

Les habitants du quartier, les travailleurs, les touristes ainsi que les clients des restaurants et commerces seront gênés par les nuisances liées aux travaux :

- Le bruit issu de l'emploi des engins de chantier et la circulation des véhicules : Les travaux s'interrompant la nuit, les nuisances sonores auront lieu essentiellement durant les heures de travail. Ainsi, la gêne occasionnée est réduite. De plus, la résidence ne se trouve pas à proximité direct des lieux les plus fréquentés de la Baie des Citrons ;
- La pollution de l'air par la production de poussières et émissions gazeuses : La zone étant déjà très fréquentée par les voitures, les travaux de construction de la résidence amplifieront temporairement cet impact sur la qualité de l'air, pouvant provoquer un risque pour la santé de la population alentour et des travailleurs ;
- L'atteinte à la salubrité publique → Divers rejets de substances polluantes pourraient être néfastes pour l'Homme, par contact direct ou indirect via les eaux superficielles ou souterraines. Ces substances peuvent être : des déchets inertes, ménagers ou dangereux, des huiles mais aussi des effluents domestiques.  
L'entrée en contact et l'ingestion inopportunnes de ces polluants doivent absolument être évitées pour empêcher toute conséquence dramatique sur la santé humaine.

L'importance de l'impact sur la population est **moyenne**.

##### 3.1.1.2 Mesures envisagées

L'accès au chantier sera interdit au public. A proximité immédiate du chantier, des panneaux d'information pourront être mises à disposition pour les touristes et les nouméens pour présenter rapidement la nouvelle construction et répondre à leurs éventuelles interrogations.

Les travailleurs seront munis d'EPI (Equipements de Protection Individuelle) de base et des EPI spécifiques selon leur activité et notamment des casques anti-bruit et des bouchons d'oreilles.

Une voie de décrottage des engins de chantier et des camions sera mise en place afin de limiter la dispersion de matières terrigènes le long de la voie publique.

De plus, les effets de ces nuisances seront réduits par la mise en place de mesures adaptées, présentées précédemment (cf. IV.1).

### 3.1.1.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur la population après la mise en place des mesures est **faible**.

### 3.1.2 Impacts sur l'activité économique

La mise en œuvre de la résidence aura un impact positif sur l'économie locale, notamment dans les secteurs de l'ingénierie et du BTP. Le projet va entraîner la création d'emplois et d'activités dans ces secteurs.

L'importance de cet impact positif sur l'activité économique est **moyenne**.

### 3.1.3 Impacts le trafic routier

#### 3.1.3.1 Evaluation des effets

La circulation d'engins de chantier, de camions et de véhicules des différentes entreprises augmentera le trafic sur la promenade Roger Laroque et engendrera des ralentissements au niveau de l'accès au site. La promenade Roger Laroque est une voie de circulation importante. Les cibles d'impact sont les résidents, les travailleurs et les touristes. La hausse de la fréquentation de ces voiries augmentera la probabilité d'occurrence d'un accident.

D'autre part, la circulation des véhicules peut engendrer des effets sur l'environnement relatifs aux bruits générés par leurs déplacements et à l'émission de gaz d'échappement et de poussières.

L'importance de l'impact sur le trafic routier est **faible**.

#### 3.1.3.2 Mesures envisagées

Une signalisation adaptée conforme à la réglementation sera mise en place pour assurer la sécurité à proximité du chantier. La vitesse autorisée sera de 30 km/h pour réduire les risques d'accidents. Une information préalable aux travaux (plan de chantier) sera également établie pour prévenir les usagers des rues bordant le projet.

#### 3.1.3.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur le trafic routier après la mise en place des mesures est **faible**.

### 3.1.4 Déchets générés

#### 3.1.4.1 Evaluation des effets

Différents types de déchets seront produits :

- Des déchets non dangereux : Ce sont le bois, les métaux, les plaques de plâtre, etc. Cette catégorie comprend également les déchets inertes provenant des activités de BTP et de la démolition des habitations existantes sur le site d'étude (bétons, laitances de bétons, agrégats d'enrobages, déblais,

- etc.). Le volume de déchets inertes produits sera donc important au regard des surfaces d'habitations et des volumes de déblais liés au nivellement des parties hautes du site ;
- Des déchets dangereux : Ce sont les huiles pour l'entretien des engins de chantier, les peintures ou les aérosols. Ils contiennent des matières toxiques qui peuvent nuire gravement à la santé humaine ou à l'environnement. Un stockage adapté de ces déchets est donc nécessaire ;
  - Des déchets ménagers : Ils seront générés par les ouvriers.

L'importance de l'impact sur les déchets est **faible**.

### 3.1.4.2 Mesures envisagées

Des mesures visant à stocker et faire collecter ces déchets pourront être mises en place pendant les différentes phases de travaux :

- Récupération des déchets ménagers dans des containers étanches et évacuation régulière vers le centre de stockage agréé pour les déchets ménagers ;
- Collecte des déchets de travaux dans des bennes spécifiques (tri des déchets) et évacuation régulière vers le centre de stockage agréé pour les déchets inertes.

### 3.1.4.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur les déchets après la mise en place des mesures est **faible**.

## 3.1.5 Impacts sur le paysage

### 3.1.5.1 Evaluation des effets

Le chantier pourra occasionner des nuisances visuelles dues aux travaux et à la présence d'engins, matériels (grues, etc.) et matériaux stockés.

L'importance de l'impact sur le paysage est **moyenne**.

### 3.1.5.2 Mesures envisagées

Le chantier et ses abords devront être tenus propres (pas de déchets à l'abandon). Une organisation de chantier sera mise en place de façon à identifier les zones de stockages (matériaux, déchets etc...), les zones de parking des engins et du matériel.

### 3.1.5.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel des travaux sur le paysage après la mise en place des mesures est **faible**.

## 3.2 En phase exploitation

### 3.2.1 Impacts sur la population

#### 3.2.1.1 Evaluation des effets

Le projet engendrera à la fois des impacts positifs et négatifs sur la population :

- **Impacts positifs** : Le projet prévoit la création d'une galerie commerciale avec des boutiques haut de gamme, un supermarché et de la restauration rapide ainsi qu'un appart hôtel. Cette résidence attire-

ra ainsi d'avantages de touristes dans la zone, constituant le premier complexe multifonctionnel de ce genre sur la Baie des Citrons ;

- **Impacts négatifs** : Cette résidence augmentera la pollution sonore par un accroissement du nombre d'habitants et de la fréquentation de la zone. Cela pourra créer une gêne pour les résidents alentours.

L'importance de l'impact du dérangement de la population est **faible**.

L'importance de l'impact positif de la création d'une résidence multifonctionnelle est **moyenne**.

### 3.2.1.2 Mesures envisagées

La résidence sera soumise à la réglementation acoustique en vigueur.

### 3.2.1.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel du dérangement de la population en phase exploitation après la mise en place des mesures est **faible**.

## 3.2.2 Impacts sur le foncier et l'occupation du sol

### 3.2.2.1 Evaluation des effets

A l'heure actuelle, la zone du projet est occupée par cinq habitations individuelles où sont logées les employés de la SLN. Les résidents seront donc déplacés, pour permettre la construction de la future résidence.

### 3.2.2.2 Mesures envisagées

Un compromis de vente a été signé entre la SLN et Panorama BD le 8 janvier 2018.

## 3.2.3 Impacts sur l'activité économique

Le projet prévoit la construction d'une résidence multifonctionnelle qui comprendra des appartements, un hôtel et une galerie commerciale. Ce projet sera donc générateur d'emplois et amplifiera l'activité touristique de la zone et de la ville de Nouméa.

L'importance de cet impact positif sur l'activité économique est **moyenne**.

## 3.2.4 Impacts le trafic routier

### 3.2.4.1 Evaluation des effets

L'accès à la résidence se fait par la Promenade Roger Laroque. L'entrée du parking souterrain sera située au niveau de cette rue. La sortie se fera Rue Loriot de Rouvray, qui est une voie sans issue. Elle est donc essentiellement fréquentée par les riverains. Une augmentation du trafic est à prévoir au niveau de cette rue ainsi que des ralentissements au niveau de l'accès au parking sur la promenade.

L'importance de l'impact sur le trafic routier est **faible**.

### 3.2.4.2 Mesures envisagées

Un aménagement et des panneaux de signalisation seront mis en place pour assurer la sécurité des conducteurs.

### 3.2.4.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur le trafic routier en phase exploitation après la mise en place des mesures est **faible**.

## 3.2.5 Impacts sur les zones du Plan d'Urbanisme Directeur

### 3.2.5.1 Evaluation des effets

Le zonage défini par le PUD de la ville de Nouméa impose des règles concernant l'aménagement. Le projet a une emprise sur diverses zones dont la réglementation associée est présentée ci-dessous.

#### ► Zones centrales UA2c

Les constructions autorisées sont les constructions d'habitat, commerces, bureaux, hôtellerie, artisanat (limité à 100 m<sup>2</sup>), les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

L'emprise au sol est non réglementée pour les terrains d'une superficie inférieure ou égale à 25 ares, pour les autres, l'emprise au sol est limitée à 50 %.

La hauteur des constructions ne doit pas dépasser R+3 et 14,50 mètres au point le plus haut du bâtiment.

#### ► Zones résidentielles UB1

En zone UB1, sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitat, de commerces, de bureaux et d'hôtellerie ;
- Les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Les activités définies par la réglementation en vigueur relative aux installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation ou à déclaration, compatibles avec la vocation de la zone.

La hauteur des constructions est limitée à R+2 et 9,60 mètres à l'égout du toit pour les terrains d'une superficie égale ou supérieure à 9 ares et R+1 et 6,40 mètres à l'égout du toit pour les terrains d'une superficie inférieure à 9 ares.

#### ► Zones résidentielles UB2r

Les constructions autorisées sont les constructions d'habitat, d'hôtellerie, les commerces, bureaux limités à 100 m<sup>2</sup> et les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1 et 6,40 mètres à l'égout du toit.

#### ► Zone urbaine de loisirs UL

Les constructions autorisées sont les ouvrages techniques d'intérêt public, les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, les constructions à usage d'équipements collectifs terrestres ou nautiques à vocation récréative, sportive ou culturelle et les constructions nécessaires au bon fonctionnement de la zone de loisirs.

La hauteur maximale des constructions est, sur les terrains en bordure de littoral, de 6,00 mètres à l'égout du toit et R+1.

### 3.2.5.2 Mesures envisagées

Le projet respectera la réglementation relative au zonage défini dans le PUD de la ville de Nouméa.

### 3.2.6 Impacts sur les servitudes

#### 3.2.6.1 Evaluation des effets

A partir du document d'urbanisme, plusieurs servitudes impactent la zone d'étude :

- Servitude militaire de faisceaux hertziens :

Objet	Date	Arrêté	JONC
Faisceau Hertzien Chaleix - Ouen Toro	14 février 1962	Arrêté n°181/OPT du 14 février 1962 fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage du centre radioélectrique de la marine dans l'intérêt des transmissions radioélectriques.	p. 231 – JONC du 05 mars 1962
	14 février 1962	Arrêté n°182/OPT du 14 février 1962 fixant l'étendue des zones et les servitudes applicables au voisinage du centre radioélectrique de la marine dans l'intérêt des réceptions radioélectriques.	p. 232 – JONC du 05 mars 1962
	04 août 1988	Arrêté n°1912 du 4 août 1988 fixant l'étendue des zones et approuvant les servitudes dans l'intérêt des transmissions radioélectriques des stations du centre de Nouméa (Chaleix - Ouen Toro).	p. 1326 – JONC du 16 août 1988

- Périmètre de protection d'une servitude radioélectrique contre les perturbations électromagnétiques :

Objet	Date	Arrêté	JONC
Faisceau Hertzien Chaleix - Ouen Toro	04 octobre 1963	Arrêté du 4 octobre 1963 rendant applicable aux stations et installations météorologiques situées en dehors des aérodromes des dispositions de l'annexe 6 à l'arrêté interministériel du 31 juillet 1963 fixant les spécifications techniques destinées à servir de base à l'établissement des servitudes aéronautiques, à l'exclusion des servitudes radioélectriques.	p. 908 - JONC du 31 octobre 1969
	27 octobre 1969	Arrêté de promulgation n°2298/B.L. du 27 octobre 1969 application dans les territoires d'outre-mer des dispositions de l'arrêté du 4 octobre 1963 relatif aux servitudes aéronautiques intéressant les stations et installations météorologiques situées en dehors des aérodromes.	p. 907 - JONC du 31 octobre 1969

- Périmètre de protection d'un monument historique :

Objet	Date	Arrêté	JONC
Four à chaux de la Baie des Citrons	15 mars 2013	Arrêté n° 520-2013/ARR/DC du 15 mars 2013 portant classement au titre des monuments historiques du four à chaux de la baie des citrons situé en partie sur le lot n° 3 pie-4 pie et en partie sur l'emprise de la promenade Roger Laroque, commune de Nouméa	p. 3123 - JONC du 4 avril 2013

L'importance de l'impact sur les servitudes est **faible**.

### 3.2.6.2 Mesures envisagées

Le projet d'aménagement de la résidence Azerad Plaza devra respecter les prescriptions réglementaires de ces arrêtés.

### 3.2.6.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur les servitudes en phase exploitation est **faible**.

## 3.2.7 Impacts sur les réseaux

### 3.2.7.1 Evaluation des effets

La création d'une résidence va induire une augmentation de la demande en eau et en électricité. De même, les rejets d'eaux usées et la production de déchets seront augmentés.

L'importance de l'impact sur les réseaux est **moyenne**.

### 3.2.7.2 Mesures envisagées

Les réseaux desservant la future résidence ont été dimensionnés pour accueillir l'ensemble des activités.

### 3.2.7.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur les réseaux en phase exploitation est **faible**.

## 3.2.8 Déchets générés

### 3.2.8.1 Evaluation des effets

Les résidents, les employés et les visiteurs de la résidence Azerad Plaza généreront plusieurs types de déchets :

- Déchets alimentaires ;
- Déchets de type papier/carton ;
- Déchets aluminium (canettes, etc.) et plastique (emballages, etc.) ;
- Déchets électroniques ;
- Piles, verres ;
- Déchets industriels (graisse, huile, etc.) ;
- Déchets verts.

L'importance de l'impact sur la production de déchets est **moyenne**.

### 3.2.8.2 Mesures envisagées

Les logements disposeront d'un local poubelle en sous-sol de 16 m<sup>2</sup>. Le local poubelle de l'hôtel se trouvera au rez-de-chaussée à l'arrière du bâtiment. Enfin les commerces possèderont leur propre local. Ces locaux poubelles sont dimensionnés pour accueillir des aires de tri des déchets.

Les déchets seront ensuite collectés régulièrement et envoyés vers les filières dédiées.

### 3.2.8.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur la production de déchets en phase exploitation est **faible**.

## 3.2.9 Impacts sur le paysage

### 3.2.9.1 Evaluation des effets

La création de la résidence accentuera l'artificialisation du paysage et du bord de mer. Les habitations entourées de vastes jardins seront remplacées par un grand bâtiment. Toutefois, l'impact paysager de ce futur bâtiment sera faible puisque le projet se situe dans une zone urbaine où l'habitat est dense et les activités de restauration et de commerces sont très développées.

L'importance de l'impact sur le paysage est **moyenne**.

### 3.2.9.2 Mesures envisagées

Afin d'assurer une bonne intégration du site dans son environnement, il est prévu de :

- Végétaliser une bande de 16 mètres devant le bâtiment. Deux grands badamiers présents à l'heure actuelle seront conservés. Les palmiers royaux, l'individu de *Polyscias crenata*, les frangipaniers et les Cicas seront transplantés le long de cette bande ;
- Privilégier les essences de plantes endémiques ou autochtones.



Figure 44 : Perspectives d'insertion paysagère dans le site depuis la promenade Roger Laroque au sud-ouest du projet



Figure 45 : Perspectives d'insertion paysagère dans le site depuis la promenade Roger Laroque au nord-ouest du projet

### 3.2.9.3 Effets résiduels

L'importance de l'impact résiduel sur le paysage en phase exploitation est **faible**.

## 4. Synthèse de l'analyse des impacts et des mesures envisagées

### 4.1 En phase travaux

Composante de l'environnement impactée		Impacts	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Importance de l'impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Morphologie du site	Modification de la topographie (pendage, écoulements superficiels, exposition)	7	▲ Pentes sécuritaires à respecter pour assurer la stabilité des terrains	6
	Eaux et sol	Pollution des eaux superficielles (hydrocarbures, eaux usées)	5	▲ Kit anti-pollution ▲ Bac de rétention des eaux souillées par les laitances de béton ▲ Interdiction de vidanger les engins sur le site ▲ Stockage des produits polluants dans une cabane ▲ Mise en place de toilettes sèches	3
		<u>Modification du régime d'écoulement des eaux de ruissellement :</u> - Modification de la topographie - Imperméabilisation des surfaces	3	▲ Mise en œuvre de fossés périphériques	
	Qualité sonore	<u>Perturbation de l'environnement acoustique</u> (augmentation des bruits et vibrations) : - Circulation des camions - Usage des engins de chantier - Démolition des habitations existantes	4	▲ Utilisation de véhicules conformes aux normes ▲ Respect des plages horaires de travaux réglementées ▲ Limitation de la marche arrière des véhicules	3
	Qualité atmosphérique	<u>Diminution de la qualité de l'air :</u> - Gaz d'échappement des véhicules et engins - Production de poussières	3	▲ Entretien régulier des équipements ▲ Arrosage régulier du sol en période sèche ▲ Réduction du temps de stockage des matériaux terrigènes ▲ Arrosage des tas de matériaux stockés sur site	3
	Qualité lumineuse	Impact nul sur l'environnement lumineux			
MILIEU BIOLOGIQUE	Flore	- Suppression de la végétation (défrichement de 0,6 ha) - Pollution du milieu naturel	6	▲ Nettoyage de la colline envahie de faux-mimosa ▲ Conservation ou transplantation de certaines espèces présentes sur le site du projet ▲ Réduction des pollutions du milieu naturel (Cf. milieu physique)	4
	Faune	- Perte d'habitats - Perte / Migration d'individus - Dérangement	3	▲ Réduction des pollutions du milieu naturel (Cf. milieu physique)	3

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Importance de l'impact résiduel
MILIEU HUMAIN	Population	<u>Dérangement des habitants à proximité :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nuisances sonores issues de l'emploi de véhicules et engins de chantier</li> <li>- Pollution de l'air pouvant provoquer un risque pour la santé</li> <li>- Rejets de substances polluantes dans le milieu naturel pouvant avoir des effets néfastes sur la santé</li> </ul>	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Travaux réalisés pendant les heures de travail des résidents et en dehors des périodes de haute fréquentation</li> <li>▲ Ouvriers munis d'Equipements de Protection Individuelle</li> <li>▲ Gestion des eaux polluées</li> <li>▲ Réduction des émissions de poussières (voir partie sur la qualité de l'air ci-dessus)</li> <li>▲ Mise en place d'une voie de décrottage pour les engins et camions de chantier</li> </ul>	3
	Activités économiques	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Création d'emplois</li> <li>Mobilisation d'entreprises pour la construction</li> </ul>	5		
	Trafic routier	<ul style="list-style-type: none"> <li>Augmentation du trafic</li> <li>➔ Augmentation du risque d'accident</li> <li>➔ Pollution environnementale</li> </ul>	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Signalisation de la présence de travaux</li> <li>▲ Limitation de la vitesse</li> <li>▲ Information préalable aux travaux</li> </ul>	3
	Déchets	Production de déchets	4	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Récupération et tri des déchets</li> <li>▲ Mise en place de bacs de rétention</li> </ul>	3
	Paysage	<u>Nuisances visuelles</u> : engins, matériaux, déchets	5	▲ Nettoyage des abords du site	3

## 4.2 En phase exploitation

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact résiduel
MILIEU PHYSIQUE	Eaux et sol	Pollution des eaux superficielles (hydrocarbures, eaux usées)	2	1	1	4	▲ Mise en place de réseau de collecte des eaux pluviales et usées ▲ Mise en place de deux bacs à graisse ▲ Utilisation d'une laveuse aspirante autoportée	1	1	1	3
	Qualité sonore	<u>Perturbation de l'environnement acoustique</u> (augmentation des bruits) : - Augmentation de la fréquentation	1	1	2	4	▲ Respect de la réglementation concernant les nuisances sonores	1	1	2	4
	Qualité atmosphérique	<u>Diminution de la qualité de l'air</u> : Gaz d'échappement des véhicules et engins	1	1	2	4	▲ Aire de stationnement des deux roues favorisant le déplacement en mode doux	1	1	2	4
	Qualité lumineuse	<u>Perturbation de la qualité lumineuse</u> : - Eclairage de la résidence - Eclairage de la voie piétonne	1	1	2	4	▲ Mise en place d'un éclairage orienté avec cache	1	1	2	4
	Risque incendie	- Défaillance des installations électriques - Acte d'imprudence ou de vandalisme	3	2	1	6	▲ Extincteurs ▲ Plan d'évacuation et consignes de sécurité ▲ Présence de borne incendie à proximité	2	1	1	4
MILIEU BIOLOGIQUE	Milieu naturel	- Pollution environnementale - Dérangement de la faune	1	2	1	4	▲ Maintien d'une bande végétalisée de 16 m ▲ Aménagement paysager de la colline ▲ Plantation préférentiellement d'espèces endémiques ou autochtones ▲ Gestion des pollutions du milieu naturel	1	1	1	3
MILIEU HUMAIN	Population	<u>Dérangement des habitants à proximité</u> : - Nuisances sonores	1	1	2	4	▲ Application de la réglementation concernant le tapage nocturne ▲ Ouverture des commerces seulement en journée	1	1	2	4
		Création d'une nouvelle résidence multifonctionnelle	2	2	2	6					
	Foncier et occupation du sol	Déplacement des habitants actuels	2	1	3	6	▲ Signature d'un compromis de vente	1	1	3	5
	Activités économiques	- Création d'emplois - Augmentation de la fréquentation	2	2	2	6					
	Trafic routier	Augmentation du trafic ➔ Augmentation du risque d'accident	1	1	2	4	▲ Mise en place d'une signalisation indiquant une entrée et une sortie de parking	1	1	2	4

	Composante de l'environnement impactée	Impacts	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact	Mesures à mettre en œuvre	Intensité	Portée	Durée	Importance de l'impact résiduel
		➔ Pollution environnementale				5					
	Servitude	<u>Emprise sur trois servitudes selon le PUD en vigueur :</u> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Servitude militaire de faisceaux hertziens</li> <li>- Servitude météorologique</li> <li>- Servitude d'un monument historique</li> </ul>	2	1	2	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Respect des prescriptions réglementaires des arrêtés</li> </ul>	1	1	2	4
	Réseaux	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Augmentation de la demande en eau et en électricité</li> <li>- Augmentation des rejets en eau usée ((Rejets vers le réseau public équivalents à 688 EH)</li> </ul>	2	1	3	6	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Dimensionnement adaptée des réseaux</li> </ul>	1	1	2	4
	Déchets	Augmentation de la production de déchets	2	1	2	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Collecte des déchets au niveau de divers locaux poubelles</li> <li>▲ Envoi des déchets au niveau des filières dédiées</li> </ul>	1	1	2	4
	Paysage	Accentuation de l'artificialisation du paysage	1	1	3	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>▲ Végétalisation d'une bande de 16 m</li> <li>▲ Plantation préférentiellement d'espèces endémiques ou autochtones</li> </ul>	1	1	2	4

## **ANNEXES**

## Annexe 1

SITUATION AU RIDET  
Le 6 août 2018

BB I.

**Certificat provisoire valable  
jusqu'à la date présumée de  
début de l'activité : 01/10/2018**

PANORAMA BD

209 RUE GEORGES LÈQUES  
NORMANDIE  
98800 NOUMÉA

**Situation de l'entreprise**

Inscrite depuis le 6 août 2018

Numéro RID **1 403 583**

Désignation **PANORAMA BD**

Sigle, Nom commercial

Forme juridique **SOCIETE PAR ACTIONS SIMPLIFIEE**

**Situation de l'établissement**

Inscrit depuis le 6 août 2018; EN PROJET

Numéro RIDET **1 403 583.001**

Enseigne

Adresse **209 rue Georges Lèques  
Normandie  
Nouméa**

Activité principale exercée (APE) **Gestion hôtelière touristique**

Code APE\* **55.20Z Hébergement touristique et autre hébergement de courte durée**

Activités secondaires éventuelles

\*Code APE = Classification statistique dans la nomenclature d'activité de Nouvelle-Calédonie (NAF rev.2).

**Important :**

L'attribution par l'ISEE, à des fins statistiques, d'un code caractérisant l'activité principale exercée (APE) en référence à la nomenclature d'activité ne saurait suffire à créer des droits ou des obligations en faveur ou à charge des unités concernées (délibération n° 9/CP du 6 mai 2010 portant approbation des nomenclatures d'activités et de produits de Nouvelle Calédonie).

Le numéro RIDET doit figurer obligatoirement sur tous vos papiers commerciaux.

En cas de désaccord avec l'un quelconque des renseignements portés sur cet avis, veuillez prendre contact avec le centre de formalités des entreprises compétent.

## Annexe 2

*Extrait Kbis*

**EXTRAIT D'IMMATRICULATION PRINCIPALE AU REGISTRE DU COMMERCE ET DES SOCIETES**  
à jour au 16 août 2018

**IDENTIFICATION DE LA PERSONNE MORALE**

<i>Immatriculation au RCS, numéro</i>	001 403 583 R.C.S. Nouméa
<i>Date d'immatriculation</i>	08/08/2018
<i>Dénomination ou raison sociale</i>	<b>PANORAMA BD</b>
<i>Forme juridique</i>	Société par actions simplifiée
<i>Capital social</i>	100 000,00 Franc CFP
<i>Adresse du siège</i>	209 rue Georges Lèques - Normandie 98800 Nouméa
<i>Durée de la personne morale</i>	Jusqu'au 30/09/2117
<i>Date de clôture de l'exercice social</i>	31 décembre
<i>Date de clôture du 1er exercice social</i>	31/12/2019

**GESTION, DIRECTION, ADMINISTRATION, CONTROLE, ASSOCIES OU MEMBRES**

***Président***

*Nom, prénoms*

*Date et lieu de naissance*

*Nationalité*

*Domicile personnel*

**RENSEIGNEMENTS RELATIFS A L'ACTIVITE ET A L'ETABLISSEMENT PRINCIPAL**

<i>Adresse de l'établissement</i>	209 rue Georges Lèques - Normandie 98800 Nouméa
<i>Activité(s) exercée(s)</i>	Entreprise hôtelière touristique
<i>Date de commencement d'activité</i>	01/10/2018
<i>Origine du fonds ou de l'activité</i>	Création
<i>Mode d'exploitation</i>	Exploitation directe

**OBSERVATIONS ET RENSEIGNEMENTS COMPLEMENTAIRES**

<i>- Mention</i>	La société n'est ni en sauvegarde ni en redressement ni en liquidation judiciaire
------------------	---

Le Greffier

FIN DE L'EXTRAIT

## Annexe 3

Secrétariat général du gouvernement

Nouméa, le 21 février 2019

Direction des infrastructures de la topographie et des  
transports terrestres

Service topographique / Bureau du cadastre

Mél : [cadastre.dittt@gouv.nc](mailto:cadastre.dittt@gouv.nc)  
Tél. : 28.03.07 - Fax : 24.90.49**FICHE DE RENSEIGNEMENT CADASTRALE**Ces renseignements sont délivrés sous toute réserve et doivent être confirmés par la  
conservation des hypothèques

(Direction des services fiscaux - Service de la publicité foncière)

## Parcelle

Commune	NOUMEA
Section	BAIE DES CITRONS
Lotissement / Morcellement	
Numéro de lot	73
Surface à l'acte	0 HA 4 A 36 CA
Numéro d'inventaire cadastral (NIC)	647533-9156

## Identité des propriétaires actuels et références de transcriptions

Nom		N° de transcription	3955-18
Prénom		Date de transcription	01/08/2002
Date de naissance		Nature de l'acte	Vente
Lieu de naissance		Pleine propriété	Nue-propriété
Type		1/1	0
			Usufruit



Edité par

Page 1

Secrétariat général du gouvernement

----

Direction des infrastructures de la topographie et des  
transports terrestres

----

Service topographique / Bureau du cadastre

----

Mél : [cadastre.dittt@gouv.nc](mailto:cadastre.dittt@gouv.nc)

Tél. : 28.03.07 - Fax : 24.90.49

----

Nouméa, le 21 février 2019

**FICHE DE RENSEIGNEMENT CADASTRALE**

Ces renseignements sont délivrés sous toute réserve et doivent être confirmés par la  
conservation des hypothèques

(Direction des services fiscaux - Service de la publicité foncière)

**Parcelle**

Commune	NOUMEA
Section	BAIE DES CITRONS
Lotissement / Morcellement	LOTISSEMENT CATALAN 200 A 208
Numéro de lot	202
Surface à l'acte	0 HA 9 A 11 CA
Numéro d'inventaire cadastral (NIC)	647533-9202

**Identité des propriétaires actuels et références de transcriptions**

Nom		N° de transcription	1104-13
Prénom		Date de transcription	22/07/1977
Date de naissance		Nature de l'acte	Vente
Lieu de naissance		Pleine propriété	Nue-propriété
Type		1/1	0
			0



Edité par

Page 1

Secrétariat général du gouvernement

----

Direction des infrastructures de la topographie et des  
transports terrestres

----

Service topographique / Bureau du cadastre

----

Mél : [cadastre.dittt@gouv.nc](mailto:cadastre.dittt@gouv.nc)

Tél. : 28.03.07 - Fax : 24.90.49

----

Nouméa, le 21 février 2019

**FICHE DE RENSEIGNEMENT CADASTRALE**

Ces renseignements sont délivrés sous toute réserve et doivent être confirmés par la  
conservation des hypothèques

(Direction des services fiscaux - Service de la publicité foncière)

**Parcelle**

Commune	NOUMEA
Section	BAIE DES CITRONS
Lotissement / Morcellement	LOTS PRESQU'ILE DE NOUMEA
Numéro de lot	12 PIE
Surface à l'acte	0 HA 95 A 11 CA
Numéro d'inventaire cadastral (NIC)	647533-8271

**Identité des propriétaires actuels et références de transcriptions**

Nom		N° de transcription	499-19	
Prénom		Date de transcription	21/09/1956	
Date de naissance	02/01/2017	Nature de l'acte	Vente	
Lieu de naissance		Pleine propriété	Nue-propriété	Usufruit
Type		1/1	0	0



Édité par ,

Page 1

## Annexe 4

PHB  
137304

13730403  
PHB/PHB/JT



**COMPROMIS DE VENTE  
D'UNE PROPRIETE BATIE**

**ENTRE LES SOUSSIGNES :**

**1°) Le VENDEUR**

La Société dénommée , Société anonyme à conseil d'administration au capital de 2.107.368.000 F CFP, dont le siège est à NOUMEA (98800) (NOUVELLE-CALEDONIE), 2 rue Desjardins (BP E5 - 98848 NOUMEA CEDEX), immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de NOUMEA sous le numéro 74 B 050 054

Ladite société représentée aux présentes par Madame

professionnellement domiciliée à NOUMEA, , au siège de la société, en vertu des pouvoirs qui lui ont été conférés par Monsieur , aux termes d'un acte sous seing privé en date à NOUMEA, du 26 mai 2015, déposé au rang des minutes de Maître , Notaire à NOUMEA, suivant acte reçu par elle le 28 mai 2015.

Monsieur , ayant lui-même agi en sa qualité de Directeur Général de ladite société, fonctions auxquelles il a été nommé par décision du Conseil d'Administration de ladite société prise en sa séance du 13 février 2015, et ayant tous pouvoirs à l'effet des présentes.

**2°) L'ACQUEREUR**

Monsieur gérant de sociétés, époux de , demeurant à PAPEETE (98714), Lotissement Né à Marié à la mairie de sous le régime de la séparation de biens pure et simple aux termes du contrat de mariage reçu par I notaire à , le

Ce régime matrimonial n'a pas fait l'objet de modification.  
De nationalité Française.

Non ici présent, mais représenté par , notaire assistant de l'office notarial , sis à Nouméa, en vertu des pouvoirs qu'il lui a conférés aux termes d'une procuration sous seing privé en date à NOUMEA du 18 Décembre 2017, dont l'original est demeuré annexé aux présentes après mention.

**Annexe 1**

Lequel déclare dès à présent qu'il effectuera l'acquisition par le biais d'une société.

## DECLARATIONS DES PARTIES SUR LEUR CAPACITE

Les parties, et le cas échéant leurs représentants, attestent que rien ne peut limiter leur capacité pour l'exécution des engagements qu'elles prennent aux présentes et elles déclarent notamment :

- Que leurs caractéristiques indiquées en tête des présentes telles que nationalité, domicile, siège, état civil, capital, numéro d'immatriculation, sont exactes.
  - Qu'elles ne sont pas en état de cessation de paiement, de redressement ou liquidation judiciaire ou sous procédure de sauvegarde des entreprises.
  - Qu'elles n'ont pas été associées dans une société mise en liquidation judiciaire suivant jugement publié depuis moins de cinq ans et dans laquelle elles étaient tenues indéfiniment et solidairement ou seulement conjointement, du passif social, ce délai de cinq ans marquant la prescription des actions de droit commun et de celle en recouvrement à l'endroit des associés.
  - Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes physiques :
    - . Par aucune des mesures légales des majeurs protégés sauf, le cas échéant, ce qui peut être spécifié aux présentes pour le cas où l'une d'entre elles ferait l'objet d'une telle mesure.
    - . Par aucune des dispositions du Code de la consommation sur le règlement des situations de surendettement.
  - Qu'elles ne sont concernées, en ce qui concerne les personnes morales :
    - . Par aucune demande en nullité ou dissolution.
- Enfin, le représentant de la société dénommée déclare avoir tous les pouvoirs à l'effet d'engager valablement la société aux termes des présentes.

## TERMINOLOGIE

- Le terme « **VENDEUR** » désigne la société dénommée
- Le terme « **ACQUEREUR** » désigne
- Le terme « **BIEN** » ou « **BIENS** » désigne l'immeuble objet de la présente vente, plus amplement désigné ci-après.

**Préalablement au compromis de vente, objet des présentes, les parties ont exposé ce qui suit :**

## E X P O S E

### 1°) Appel à intérêt effectué par le VENDEUR

Le **VENDEUR**, désireux de procéder à la vente de différents actifs immobiliers dépendant de son patrimoine, a publié dans le journal « Les Nouvelles Calédoniennes » du 24 Mars 2017 un appel à intérêt, afin de susciter des offres de la part de personnes intéressées par leur acquisition.

A la suite de cette publication, différentes propositions ont été réceptionnées par le **VENDEUR**, qui, après analyse et concertations, a retenu celle de l'**ACQUEREUR**.

### 2°) Accord intervenu entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR

L'**ACQUEREUR** a proposé au **VENDEUR** d'acquérir non seulement le **BIEN** objet des présentes, mais également les biens immobiliers détenus par le **VENDEUR** et situés à NOUMEA (98800), Faubourg Blanchot, 29 Boulevard Extérieur.

*(Signature)* *pb*

Ces biens immobiliers font l'objet d'un second compromis de vente qui est régularisé en même temps que le présent compromis, pour des raisons pratiques, mais il est dans l'esprit commun des parties qu'ils ont conclu un accord global, de sorte que la signature de l'acte authentique de vente réitérant le présent compromis de vente devra intervenir en même temps que la signature de l'acte authentique de vente réitérant le compromis de vente portant sur les biens immobiliers situés à NOUMEA (98800), Faubourg Blanchot, 29 Boulevard Extérieur.

S'agissant des **BIENS** objet des présentes, l'**ACQUEREUR** déclare qu'il envisage d'y édifier un vaste ensemble immobilier de grand standing comportant une galerie commerciale et trois (3) bâtiments à usage d'habitation comprenant au minimum quatre-vingt-huit (88) unités d'habitation, dont les caractéristiques sont en cours d'élaboration.

L'importance du projet nécessitera une concertation étroite avec les services de la Ville de NOUMEA, et le **VENDEUR** fera ses meilleurs efforts pour accompagner l'**ACQUEREUR** dans ses démarches vis-à-vis de l'autorité délivrante des autorisations administratives de construire.

La signature de l'acte authentique de vente réitérant le présent compromis de vente étant notamment soumise à l'obtention d'un permis de construire autorisant la construction de l'ensemble immobilier, l'**ACQUEREUR** s'oblige donc à déposer ses demandes d'autorisations auprès des autorités compétentes dans les conditions qui seront prévues ci-après.

En cas d'obtention du permis de construire, la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes pourra alors intervenir dès lors que celui-ci sera définitif, c'est-à-dire purgé de tout recours, et que le financement de l'acquisition dans les conditions ci-après prévues, sera également mis en place.

Du fait de l'importance du projet et du temps nécessaire pour qu'il soit autorisé et mis en place, le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** sont en conséquence convenu d'opérer chronologiquement de la manière suivante :

**1°) Signature d'un compromis de vente, lequel contiendra une clause de substitution, au prix**

payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique de vente. Ce compromis de vente sera notamment assorti de la condition de l'obtention d'un permis de construire purgé de tout recours, et de l'octroi d'un financement permettant l'opération.

Concomitamment à ce compromis de vente, il sera signé un compromis de vente portant sur les biens immobiliers appartenant au **VENDEUR** situés

à des charges et conditions inutiles de rapporter aux présentes, précision étant ici faite que la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes devra impérativement intervenir en même temps que la signature concomitante de l'acte authentique de vente réitérant ce second compromis de vente.

**2°) Lorsque toutes les conditions suspensives prévues aux présentes auront été levées, signature de l'acte authentique de vente dans les conditions constatées aux termes des présentes.**

**CECI EXPOSE, IL A ETE CONVENU ET ARRETE CE QUI SUIT :**

*Q. P6*

**COMPROMIS DE VENTE**

Par ces présentes, le **VENDEUR** vend en s'obligant à toutes les garanties ordinaires de fait et de droit en pareille matière, et sous les conditions suspensives ci-après stipulées, à l'**ACQUEREUR**, qui accepte sous les mêmes conditions suspensives, et sous réserve de l'utilisation de la faculté de substitution ci-après prévue, les **BIENS** ci-après désignés.

**DESIGNATION DES BIENS**

A NOUMEA, Quartier de la Baie des Citrons, une **PROPRIETE BATIE** comprenant :

1°- Un terrain d'une superficie approximative, en ce compris le sol des constructions, d'**UN HECTARE HUIT ARES CINQUANTE SEPT CENTIARES** (1ha 08a 57ca) formé de la réunion des lots 202 du Lotissement « Catalan 200 à 208 », 220 et 220 (anciennement numéroté 12 partie du Lotissement « Lots Presqu'île de Nouméa » (un temps identifié lot 220 du lotissement « Catalan 200 à 208 »), et du lot 73 de la Section Baie des Citrons.

Le tout figurant à l'inventaire cadastral sous les références suivantes :

N° d'inv. cadastral	N° de lot	Section ou Quartier ou Lotissement ou Morcellement	Surface
647533-8271	12pie	Section Baie des Citrons Lotissement Lots Presqu'île de Nouméa	00ha 95a 11ca
647533-9202	202	Section Baie des Citrons Lotissement Catalan 200 à 208	09a 10ca
647533-9156	73	Section Baie des Citrons	04a 36ca

2°- Et les constructions y édifiées consistant en cinq maisons d'habitation.

Tel que ces **BIENS** existent, s'étendent, se poursuivent et comportent, avec toutes leurs aisances, dépendances et immeubles par destination, servitudes et mitoyennetés, tous droits et facultés quelconques y attachées, sans exception ni réserve, autres que celles pouvant être le cas échéant relatées aux présentes.

**LOTISSEMENT**

**I - DOCUMENTS ORGANIQUES DU LOTISSEMENT**

**I – Lotissement « Catalan 200 à 208 »**

Le lot 202 constituant partie de l'assiette foncière des **BIENS** objet des présentes dépendent d'un lotissement réalisé par les consorts CATALAN, selon cahier des charges en date du 28 Juin 1968, lequel a été modifié par avenant sous seing privé en date du 23 Janvier 1969, puis par un second additif sous seing privé en date du 24 Mars 1969.

Ledit lotissement a été approuvé conformément aux prescriptions du décret 51-11135 du 21 septembre 1951 suivant arrêté numéro 69-268/CG du 8 Mai 1969.

Conformément à la loi, les conditions particulières stipulées relativement au lotissement et aux constructions seront rapportées aux termes de l'acte réitérant les présentes.

**L'ACQUEREUR** déclare avoir reçu préalablement à ce jour copie des dispositions de ce cahier des charges, et en avoir pris connaissance.

*Q. P6*

L'**ACQUEREUR** fera son affaire personnelle des charges et conditions stipulées dans le cahier des charges et additifs sus-énoncés, ainsi que de celles résultant de l'Arrêté d'approbation sus-énoncé et sera subrogé en ce qui concerne le **BIEN** vendu, dans tous les droits et obligations du **VENDEUR** à ce sujet.

#### II – Lotissement «Lots Presqu'île de Nouméa »

Le lot 12partie, constituant partie de l'assiette foncière des **BIENS** objet des présentes, est mentionné dans l'attestation de désignation cadastrale comme dépendant d'un lotissement dénommé « Lots Presqu'île de Nouméa ».

Toutefois, le **VENDEUR** précise que, lors de l'acquisition de ce lot, intervenue selon deux actes reçu par , alors notaire à NOUVELLE CALÉDONIE l'un le 14 Septembre 1956, et l'autre les 7 et 9 Juillet 1964, il a été mentionné que les deux parcelles formant ce lot provenaient du lot 12 de la Presqu'île de Nouméa, et qu'il n'a nullement été mentionné l'existence d'un lotissement.

Le **VENDEUR** déclare qu'il n'est pas en possession de documents à ce sujet, et qu'à sa connaissance, aucune servitude qui proviendrait de documents organiques de ce lotissement ne grève ce lot 12partie.

### II - INFORMATIONS A L'ACQUEREUR RELATIVES AUX REGLES DU LOTISSEMENT

#### 1 – Rappel des dispositions légales

Le notaire rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** des dispositions des articles Lp.122-2 et Lp.122-3 du Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, savoir :

##### Article Lp. 122-2

« I- Les règles d'urbanisme contenues dans les documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé, deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan d'urbanisme directeur approuvé.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis a demandé le maintien de ces règles, elles continuent de s'appliquer. La demande de maintien est décidée à la majorité définie à l'article Lp. 122-3.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

II- Toute disposition non réglementaire ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, contenue dans un cahier des charges non approuvé d'un lotissement, cesse de produire ses effets dans le délai de cinq ans à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si ce cahier des charges n'a pas fait l'objet, avant l'expiration de ce délai, d'un dépôt auprès du service compétent de la commune ou de la province.

III- Le dépôt du cahier des charges au service compétent de la commune ou de la province est décidé par les colotis conformément à la majorité définie à l'article Lp. 122-3. »

##### Article Lp. 122-3

« Lorsque la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents du lotissement, notamment le règlement, le cahier des charges s'il a été approuvé ou les clauses de nature réglementaire du cahier des charges s'il n'a pas été approuvé. Cette modification doit être compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

A.

RL

*Le premier alinéa ne concerne pas l'affectation des parties communes des lotissements.*

*Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée au premier alinéa ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible. »*

## **2 – Règles d'urbanisme**

Le **VENDEUR** déclare, qu'à sa connaissance, les colotis de l'un ou l'autre des lotissements concernés n'ont pas demandé le maintien des règles d'urbanisme, de sorte que sont désormais applicables les règles contenues dans le Plan d'Urbanisme Directeur approuvé de la Commune.

## **3 – Dispositions non réglementaires du cahier des charges ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble**

En outre, concernant les éventuelles dispositions non réglementaires du cahier des charges ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble, il est littéralement reproduit l'article 4 de la loi du pays 2015-1 du 13 février 2015 relative à la partie législative du Code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, publié au Journal Officiel de la Nouvelle-Calédonie le 24 février 2015, savoir :

### **Article 4**

*« A titre transitoire, pour les lotissements autorisés avant la publication de la présente loi du pays et disposant d'un cahier des charges non approuvé, le délai de cinq ans mentionné à l'article Lp. 122-2-II court à compter de cette publication.*

*Pour les lotissements disposant d'un cahier des charges approuvé, ce délai est ramené à deux ans et court à compter de la publication de la présente loi du pays. »*

Le **VENDEUR** déclare, qu'à sa connaissance, le cahier des charges de l'un ou l'autre des lotissements concernés n'a fait l'objet d'aucun dépôt dans les termes du III de l'article Lp.122-2 du Code de l'urbanisme. En conséquence les dispositions non réglementaires du cahier des charges ayant pour objet ou pour effet d'interdire ou de restreindre le droit de construire ou encore d'affecter l'usage ou la destination de l'immeuble ne sont plus applicables.

## **4 – Servitudes perpétuelles**

Par ailleurs, le cahier des charges, s'il existe, peut comprendre des stipulations de droit privé. Ses stipulations s'analysent alors dans la plupart des cas comme des servitudes réciproques perpétuelles grevant les lots. Sauf stipulation particulière prévoyant un terme extinctif, les servitudes relatées par les cahiers des charges ne sont pas limitées dans le temps et grèvent les fonds compris dans le lotissement.

## **PROPRIETE - JOUSSANCE**

**L'ACQUEREUR** sera propriétaire des **BIENS** ci-dessus désignés à compter du jour de la réitération de la vente par acte authentique.

Il en aura la jouissance par la prise de possession réelle et effective, lesdits **BIENS** devant être intégralement libres de toute location, habitation ou réquisition quelconque, et débarrassés de tout meuble, pour le jour de la signature de l'acte authentique réitérant les présentes.

## **DECLARATIONS DU VENDEUR**

Le **VENDEUR** fait les déclarations ci-après :

*Q.  
P6*

### **1°) Bien contigu**

Qu'il n'est propriétaire d'aucune parcelle ou propriété bâtie contiguë au **BIEN** objet des présentes.

### **2°) Procédures**

Le **VENDEUR** déclare et garantit qu'il n'existe aucune procédure en cours, de quelque nature que ce soit, entre lui et les autres propriétaires voisins relativement au **BIEN** objet des présentes.

En outre, le **VENDEUR** déclare que le **BIEN** dont s'agit n'est pas appelé à être, à sa connaissance, l'objet d'une procédure judiciaire, administrative, ou d'expropriation, ou encore de la constitution d'une servitude d'utilité publique.

### **3°) Travaux**

Que depuis qu'il est propriétaire dudit **BIEN**, il n'a entrepris aucun travaux ayant nécessité d'autorisation administrative et/ou la souscription d'une police d'assurance décennale conformément à la délibération n°591 du 1<sup>er</sup> décembre 1983, modifiée par la délibération n°667 du 28 juin 1984.

### **4°) Situation locative**

Le **VENDEUR** déclare et garantit que les villas édifiées sur le **BIEN** sont exclusivement occupées par ses employés qui ne disposent pas d'un bail à usage d'habitation soumis à l'ordonnance du 23 Novembre 2012 sur les baux d'habitation en Nouvelle Calédonie.

**Précision étant ici faite que la libération totale et effective des lieux au jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes constitue une condition déterminante de l'engagement de l'ACQUEREUR sans laquelle il n'aurait pas signé.**

### **5°) Quant aux servitudes**

Que depuis qu'il est propriétaire, il n'a créé ni laissé acquérir aucune servitude sur le **BIEN** vendu et qu'il n'existe sur celui-ci aucune servitude autre que celles résultant de la situation naturelle des lieux, des documents organiques du lotissement, de la loi, ou encore des dispositions d'urbanisme applicables au **BIEN**.

Le **VENDEUR** précise à ce sujet que le lot 12pie ne dépend pas d'un lotissement, ainsi qu'il a été expliqué ci-dessus.

En outre le **VENDEUR** précise que dans l'acte reçu par alors notaire à NOUMEA, le 14 Septembre 1956 contenant vente d'une partie du terrain constituant l'actuel lot 12pie, il a été indiqué ce qui suit littéralement rapporté à propos des servitudes :

« A ce sujet, Monsieur ès-qualités déclare qu'à l'exception  
de la servitude dont il sera parlé ci-après, ses mandants et lui-même n'ont conféré  
aucune servitude grevant le terrain vendu, et qu'à leur connaissance il n'en existe pas.

Monsieur I préciser que ledit terrain est actuellement traversé  
dans sa partie Sud-Est par une conduite d'eau potable de la Ville de Nouméa enfouie  
à proximité de la limite Est du terrain. Il prend l'engagement de faire déplacer la  
conduite d'eau en question aux frais des consorts CATALAN, pour en situer le  
nouveau parcours sur le terrain conservé par eux mas à proximité immédiate du  
terrain vendu de manière à ce que la société LE NICKEl soit en mesure d'établir des  
branchements sur ladite conduite municipale, après accord de la Régie des Eaux.

Monsieur s'oblige ainsi que ses mandants à faire  
entreprendre les travaux nécessaires dans le plus bref délai. Faute d'avoir pu justifier  
du commencement de ces travaux dans le délai d'un mois des présentes, la société  
aura le droit d'en poursuivre la réalisation aux frais des Consorts  
CATALAN. »

Le **VENDEUR** déclare que dans l'acte de en date des 7 et 9  
Juillet 1964 contenant vente de la seconde partie du terrain constituant l'actuel lot  
12pie, il n'est fait état d'aucune servitude.

Le **VENDEUR** déclare qu'il ignore si la conduite d'eau municipale grève  
toujours le lot 12pie et plus généralement le **BIEN**, ou si elle passe désormais en  
dehors de celui-ci.

Q.

P6

Il s'oblige à faire les recherches nécessaires tant sur le terrain qu'auprès des services compétents de la Ville de Nouméa afin de savoir si cette conduite existe encore, et dans l'affirmative, si elle se trouve ou non sur le **BIEN**.

Si tel est le cas, le **VENDEUR** s'oblige à faire, à ses frais et diligences, toutes démarches et faire exécuter les travaux nécessaires pour procéder au dévoiement de cette conduite d'eau afin qu'elle ne grève plus le **BIEN** pour le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

#### **6°) Quant à la situation hypothécaire**

Que le **BIEN** objet des présentes, est libre de toute inscription hypothécaire, mention de saisie ou autre.

#### **7°) Environnement**

Les parties déclarent être informées des dispositions de l'article 416-24 de la délibération n°12-2011/APS du 26 mai 2011 relative au code de l'environnement de la Province Sud :

*« En cas de vente d'un terrain sur lequel a été exploitée une installation classée, le vendeur de ce terrain est tenu d'en informer par écrit l'acheteur; il l'informe également, pour autant qu'il les connaisse, des dangers ou inconvénients importants qui résultent de l'exploitation de cette installation.*

*Si le vendeur est l'exploitant de l'installation, il indique également par écrit à l'acheteur si son activité a entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives. L'acte de vente atteste de l'accomplissement de cette formalité.*

*A défaut, l'acheteur a le choix de poursuivre la résolution de la vente ou de se faire restituer une partie du prix ; il peut aussi demander la remise en état du site aux frais du vendeur, lorsque le coût de cette remise en état ne paraît pas disproportionné par rapport au prix de vente.*

*Tout vendeur d'un bâtiment ayant abrité une installation classée est tenu des obligations du présent article.»*

Le **VENDEUR** déclare :

- ne pas avoir personnellement exploité une installation classée sur les lieux objet des présentes ;
- ne pas connaître l'existence de déchets considérés comme abandonnés ;
- qu'à sa connaissance l'activité exercée dans le **BIEN** n'a pas entraîné la manipulation ou le stockage de substances chimiques ou radioactives ;
- qu'il n'a jamais été déposé ni utilisé sur le terrain ou enfoui dans celui-ci de déchets ou substances, directement ou dans des appareils ou installations, pouvant entraîner des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement ;
- qu'il n'a jamais été exercé sur les lieux dont il s'agit ou les lieux voisins d'activités entraînant des dangers ou inconvénients pour la santé de l'environnement (air, eaux superficielles ou souterraines, sols ou sous-sols par exemple), notamment celles visées par l'article 412-1 de la délibération n°12-2011/APS du 26 mai 2011 relative au code de l'environnement de la province Sud ;
- qu'il n'a reçu de l'administration, en sa qualité de « détenteur », aucune injonction de faire des travaux de remise en état du **BIEN** ;
- qu'il ne dispose pas d'information lui permettant de supposer que les lieux ont supporté, à un moment quelconque, une installation classée.

S'il se révèle, avant la réitération des présentes par acte authentique, que les lieux dont il s'agit ont supporté une installation classée, l'**ACQUEREUR** aura la faculté de renoncer à la réitération des présentes sans indemnité de part et d'autre.

Il appartiendra exclusivement à l'**ACQUEREUR** de diligenter toutes démarches et recherches s'il entend se prévaloir de la présente clause.

De convention expresse entre les parties, la faculté pour l'**ACQUEREUR** d'obtenir une restitution partielle du prix ou une remise en état du site est écartée dans le cadre des présentes.

*(A)*

*R6*

Si ces déclarations se révélaient inexactes, le **VENDEUR** en subirait toutes les conséquences juridiques et financières, de manière à ce que l'**ACQUEREUR** ne soit jamais inquiété à ce sujet.

### CONDITIONS GENERALES DE LA VENTE

La vente, si elle se réalise, aura lieu aux conditions ordinaires et de droit et, notamment, sous celles suivantes auxquelles le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** seront tenus :

#### A/ A la charge du VENDEUR

Le **VENDEUR** :

- Supportera les conséquences de l'existence des servitudes qu'il aurait conférées sur le **BIEN** et qu'il n'aurait pas indiquées aux présentes.
- Devra, s'il existe un ou plusieurs créanciers inscrits de son chef ou de celui de précédents propriétaires, régler l'intégralité des sommes pouvant leur être dues, supporter s'il y a lieu les frais de purge, et rapporter les certificats de radiation desdites inscriptions dans le délai de trois mois des présentes.

#### B/ A la charge de l'ACQUEREUR

**L'ACQUEREUR**, sauf à tenir compte de ce qui a pu être indiqué ci-dessus :

- Prendra le **BIEN** vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance sans garantie de la part du **VENDEUR**, pour raison :
  - . Soit de l'état du sol et du sous-sol à raison de fouilles ou excavations qui auraient pu être pratiquées sous le **BIEN**, de mitoyenneté, d'erreur ou d'omission dans la désignation qui précède.
  - . de la présence d'insectes xylophages ou ennemis du bois.
  - . Soit même de la surface du **BIEN** vendu, la différence en plus ou en moins s'il en existe, entre la contenance sus-indiquée et celle réelle, excédât-elle un/vingtième, devant faire le profit ou la perte de l'**ACQUEREUR**, sans aucun recours contre le **VENDEUR** à ce sujet.
- Souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, qui peuvent grever le **BIEN** vendu, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls personnels, sans recours contre le **VENDEUR**, sans que la présente clause puisse conférer à des tiers d'autres ou de plus amples droits qu'il n'en résulterait de titres réguliers non prescrits ou de la loi.
- Sera subrogé dans tous les droits du **VENDEUR** relativement au **BIEN**.
- Acquittera à compter du jour de l'entrée en jouissance, tous les impôts, taxes et autres charges de toute nature auxquels le **BIEN** peut et pourra être assujetti.

Il est précisé que la contribution foncière sera répartie prorata temporis entre le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR**, ce dernier s'engageant à rembourser le **VENDEUR** de la quote-part pour la période courue du jour de l'entrée en jouissance jusqu'au 31 décembre suivant.

### CONDITIONS PARTICULIERES

#### 1°) Autorisations données à l'ACQUEREUR

Le **VENDEUR**, ayant été informé du projet de l'**ACQUEREUR** de la construction d'un vaste ensemble immobilier à usage commercial et d'habitation, autorise à compter de ce jour, pendant toute la durée des présentes, l'**ACQUEREUR** à réaliser s'il le souhaite mais à ses frais et sous sa responsabilité, tous métrage, sondages, études de sol, de sous-sol, tous prélèvements, toutes analyses, afin de vérifier notamment que les terrains nécessiteront ou non, au regard du projet de construction, des précautions particulières.

Q.

RB

Précision étant faite que toute démolition partielle ou totale des bâtiments existants est expressément interdite et exclue de la présente autorisation.

Le **VENDEUR** s'oblige à confirmer, si besoin est, cette autorisation sur tout document qui serait exigé par la société qui sera en charge de procéder à ces études, sondages ou métrages.

L'**ACQUEREUR** s'engage quant à lui à remettre le **BIEN** en l'état après le passage des personnes qu'il aura chargé d'accomplir ces missions.

## **2°) Signature concomitante des deux ventes immobilières entre le VENDEUR et l'ACQUEREUR**

Il est rappelé que les parties ont convenu entre elles d'une vente globale portant tant sur les **BIENS** objet des présentes que sur les biens immobiliers situés à NOUMEA (98800), Faubourg Blanchot, 29 Boulevard Extérieur, faisant l'objet d'un compromis de vente signé en même temps que les présentes.

Les parties précisent qu'à titre de condition déterminante de leurs engagements respectifs, la signature de l'acte authentique de vente réitérant le compromis de vente portant sur les biens immobiliers appartenant au **VENDEUR** situés à NOUMEA (98800), Faubourg Blanchot, 29 Boulevard Extérieur, devra intervenir concomitamment à l'acte authentique réitératif des présentes.

En conséquence, le présent compromis de vente est soumis à la condition suspensive de signature concomitante de ces deux actes authentiques de vente entre les parties (ou toute personne substituée en ce qui concerne l'**ACQUEREUR**), et à la condition résolutoire de non-signature de l'un d'entre eux.

## **INFORMATIONS RELATIVES À LA CONSTRUCTION**

Le Notaire rédacteur des présentes informe l'**ACQUEREUR** qui projette d'édifier par lui-même ou de faire édifier sur l'assiette foncière qui lui appartient des constructions, bâtiments, aménagements, ou autres travaux pouvant être assimilés à des bâtiments, et ce quelle qu'en soit la destination :

- De ce qu'une note de renseignements d'urbanisme constitue une information sur les règles d'urbanisme et non une autorisation de construire, et que préalablement avant toute construction un permis de construire régulier doit avoir été délivré au propriétaire ou transféré à son profit et ne pas être périmé.

- De l'obligation d'affichage du permis de construire tant en Mairie que sur le terrain et de la nécessité de faire constater dès le premier jour l'exécution de celle-ci ;

- De ce que le permis de construire ne devient définitif que s'il n'a fait l'objet d'aucun recours devant la juridiction administrative.

- Qu'indépendamment de l'obtention du permis de construire, l'intéressé devra obtenir toutes les autorisations de raccordement aux réseaux et acquitter les taxes correspondantes.

### **- Des dispositions actuellement en vigueur imposant le concours d'un architecte en matière de construction.**

- Des dispositions des articles Lp 164 et suivants du Code des Impôts de Nouvelle-Calédonie, relative au bénéfice de l'exonération temporaire de la contribution foncière sur les propriétés bâties et l'obligation corrélative de dépôt d'une déclaration auprès du service des Impôts du lieu de la situation de l'immeuble, de leur achèvement dans le délai de quatre vingt dix jours à compter de cet achèvement.

- Des dispositions des articles 4 et 5 de la délibération n°82 du 25 août 2010 relative à la protection des travailleurs contre les poussières issues de terrains amiantifères dans les activités extractives, de bâtiment et de travaux publics, lesquelles imposent de faire réaliser une recherche géologique complète en tant que de besoin par des analyses d'échantillons de roches dans des zones susceptibles de contenir des matériaux amiantifères.

La cartographie des terrains potentiellement amiantifères, en date de mars 2010, a été remise à l'**ACQUEREUR** qui le reconnaît.

*Q. P6*

## ASSURANCE CONSTRUCTION

**L'ACQUEREUR** reconnaît avoir été averti par le Notaire rédacteur des présentes de l'obligation qui est faite, de souscrire dès avant l'ouverture du chantier de construction, une assurance garantissant le paiement des travaux de réparation des dommages relevant de la garantie décennale, ainsi qu'une assurance couvrant sa responsabilité au cas où il interviendrait dans la construction en tant que concepteur, entrepreneur ou maître de d'oeuvre ; et que l'acte de réception des travaux est le point de départ du délai de responsabilité, délai pendant lequel l'assurance devra garantir les propriétaires successifs.

## RACCORDEMENT AUX RESEAUX

Les frais de raccordement du terrain objet des présentes aux réseaux de distribution, notamment d'eau et d'électricité, seront intégralement supportés par **l'ACQUEREUR**, y compris les frais de création d'un dispositif d'assainissement individuel.

## PRIX

La vente, si elle se réalise, aura lieu moyennant le prix principal hors taxes de

qui sera payable comptant le jour de la signature de l'acte authentique.

Les parties soumettent formellement la réalisation des présentes et le transfert de la propriété, au paiement, par **l'ACQUEREUR**, au plus tard au moment de l'acte authentique de vente, de l'intégralité du prix payable comptant et des frais de réalisation.

## CONDITIONS SUSPENSIVES

Les présentes sont expressément soumises aux conditions suspensives ci-après, **lesquelles devront être réalisées, sauf précision contraire pour certaines conditions qui ont une durée propre, à la date prévue pour la réitération par acte authentique des présentes, éventuellement prorogée, savoir :**

**1°-** Que des titres de propriété antérieurs et les pièces d'urbanisme ou autres obtenus ne révèlent pas de servitudes ni de vices non révélés aux présentes pouvant grever le **BIEN** et en diminuer la valeur.

**2°-** Qu'aucun droit de préemption pouvant exister ne soit exercé, étant fait observer que la purge de tout éventuel droit de préemption sera effectuée par les soins du Notaire rédacteur des présentes.

**3°-** Que l'état hypothécaire préalable à la signature de l'acte ne révèle pas d'inscriptions dont la charge serait supérieure au prix et au coût des radiations d'inscriptions à effectuer, et pour lesquelles inscriptions il n'aurait pas été obtenu de dispense de purge des hypothèques.

**4°-** Que le **VENDEUR** justifie d'un droit de propriété incommutable.

**5°-** Qu'il soit établi aux frais et diligences du **VENDEUR** un procès-verbal de délimitation du **BIEN** confirmant l'adéquation de ses limites matérielles avec ses limites cadastrales.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, les parties ont spécialement convenu que le **VENDEUR** fera accomplir, à ses frais et diligences, ce procès-verbal de délimitation par le géomètre de son choix, et s'engage à fournir ce document dans les meilleurs délais, et à priori au plus tard le Dix-neuf Février Deux Mille Dix-huit (19/02/2018) par envoi au notaire rédacteur des présentes au moyen d'un courrier remis contre récépissé.

*Q*

*PG*

A compter de la réception de ce document, si celui-ci révélait une difficulté, l'**ACQUEREUR** disposera d'un délai de quinze (15) jours à compter du jour de la réception par le notaire rédacteur du procès-verbal de délimitation, pour faire connaître sa décision de se prévaloir de la non-réalisation de la présente condition suspensive. Cette décision sera valablement notifiée par envoi d'un courriel au **VENDEUR** et aux notaires rédacteurs et participants, ou par tout autre moyen de preuve.

A défaut d'avoir fait connaître sa décision dans ledit délai, la présente condition suspensive sera réputée levée.

**6°- Le rédacteur des présentes déclare que l'article L 271-4 du Code de la Construction et de l'Habitation résultant de l'Ordonnance de Monsieur le Président de la République n°2013-516 du 20 juin 2013 est entré en vigueur dans les termes ci-après littéralement transcrits: « *En l'absence, lors de la signature de l'acte authentique de vente, de l'état mentionnant la présence ou l'absence de matériaux ou produits contenant de l'amiante prévu dans la réglementation de Nouvelle-Calédonie, en cours de validité, le vendeur ne peut pas s'exonérer de la garantie des vices cachés correspondante* ».**

En outre et aux termes de ses recherches, le rédacteur des présentes rappelle qu'aucune législation sur un état amiantifère n'est, à ce jour, applicable en Nouvelle-Calédonie.

De ce fait, si entre la signature des présentes et leur réitération par acte authentique, les dispositions permettant l'application dudit article L 271-4, devait être décidée, le **VENDEUR** ne pourra s'exonérer de sa garantie des vices cachés, uniquement par la fourniture de cet état.

En conséquence, le présent compromis de vente sera soumis à la condition suspensive de l'obtention d'un diagnostic amiante sur les constructions existantes sur l'assiette foncière.

Pour la réalisation de cette condition suspensive, les parties ont spécialement convenu que le **VENDEUR** fera accomplir, à ses frais et diligences, le diagnostic amiante conformément aux dispositions réglementaires applicables en France métropolitaine auxquelles les parties déclarent spécialement se référer à ce sujet, par le bureau VERITAS, et s'engage à fournir cet état à l'**ACQUEREUR** dans les meilleurs délais, et à priori au plus tard le Premier Mars Deux Mille Dix-huit (01/03/2018) par envoi au notaire rédacteur des présentes.

Si ce rapport conclut à l'absence d'amiante dans les constructions, la présente condition suspensive sera alors réalisée.

Si ce rapport conclut à la présence d'amiante dans les constructions, l'**ACQUEREUR** disposera d'un délai de trente (30) jours à compter de la réception de ce document pour faire établir des devis relatifs aux travaux de désamiantage préalables à la démolition des constructions. Si ces devis sont inférieurs à un montant de la présente condition suspensive sera alors réputée levée.

Si ces devis sont supérieurs à un montant de la présente condition suspensive sera alors réputée levée. l'**ACQUEREUR** devra, dans ledit délai de trente (30) jours à compter de la réception du diagnostic amiante par le notaire rédacteur des présentes, communiquer les devis au **VENDEUR**, et son intention de se prévaloir de la présente condition suspensive. Cette information sera valablement notifiée par envoi d'un courriel au **VENDEUR** et aux notaires rédacteurs et participants, ou par tout autre moyen de preuve.

Le **VENDEUR** et l'**ACQUEREUR** s'obligent alors à se réunir dans les meilleurs délais afin de convenir d'un commun accord et de bonne foi de la suite à donner à la présente condition suspensive.

Enfin, à défaut pour l'**ACQUEREUR** d'avoir accompli cette démarche dans ledit délai de trente (30) jours, la présente condition suspensive sera réputée levée.

#### **7°- Obtention d'un permis de construire purgé de tout recours**

En outre, la réitération des présentes par acte authentique est soumise à l'obtention par l'**ACQUEREUR**, d'un permis de construire autorisant l'édification sur les **BIENS** d'un ensemble immobilier comprenant :

①

RC

- un niveau de sous-sol comprenant 350 places de parking et des celliers,
- un rez-de-chaussée comprenant une galerie commerciale fermée d'une SHON de 5.000 m<sup>2</sup> environ,
- deux bâtiments faisant face à la mer élevés au-dessus de la galerie commerciale, comprenant 4 niveaux; les 3 premiers niveaux de chaque bâtiment comprendront 30 appartements et le dernier niveau, 1 penthouse. Entre ces deux bâtiments, et à ce dernier niveau sera implantée une piscine.
- un troisième bâtiment le long de la rue Loriot de Rouvray, comprenant six niveaux épousant la pente, le niveau le plus bas aboutissant sur le toit de la galerie commerciale.

Précision que l'ensemble des surfaces dédiées à l'habitation représentera une SHON de 9.500 m<sup>2</sup> environ.

Il est précisé que **l'ACQUEREUR** devra, sous peine de caducité des présentes, si bon semble au **VENDEUR**, déposer son dossier de demande de permis de construire **au plus tard le vingt-quatre Août Deux Mille Dix-huit (24/08/2018)** et en justifier auprès du **VENDEUR** dans les quinze (15) jours suivants au moyen d'un récépissé délivré par l'autorité compétente.

**La présente convention vaut d'ores et déjà autorisation par le VENDEUR au profit de l'ACQUEREUR de déposer toute demande de permis de construire ou autres conformément aux dispositions d'urbanisme applicables.**

Le **VENDEUR** s'oblige à renouveler cette autorisation sur tout formulaire ou document qui serait requis par l'autorité administrative.

**L'ACQUEREUR** s'oblige à informer sans délai le **VENDEUR** de l'obtention du permis de construire.

Il est expressément convenu que la présente condition d'obtention de permis de construire sera réputée réalisée dès lors que la délivrance de ce permis de construire aura été notifiée à **l'ACQUEREUR**, que ce dernier aura procédé sous sa responsabilité à son affichage dans un délai de quinze (15) jours de la réception de l'autorisation, ce qu'il s'engage à faire et à constater sans délai, et que les délais de recours, notamment le recours des tiers seront expirés, de sorte que cette autorisation soit définitive.

Si toutefois le permis obtenu fait l'objet d'un recours, lequel recours n'ayant fait l'objet d'aucune décision en dernier ressort à la date-butoir prévue aux présentes pour la signature de l'acte authentique de vente, les parties ont spécialement convenu de se réunir dans les meilleurs délais, afin de décider de bonne foi de la suite à donner aux présentes, savoir :

- Si le recours est jugé d'un commun accord entre le **VENDEUR** et **l'ACQUEREUR** comme pouvant se régler dans un délai de douze (12) mois, le présent compromis pourra alors être prorogé d'accord parties, sans que cette prorogation ne puisse excéder Douze (12) mois,
- Si le recours est jugé sérieux par le **VENDEUR** et **l'ACQUEREUR** et qu'il leur semble ne pas pouvoir être réglé dans un délai de Douze (12) mois, les parties conviendront ensemble de la suite à donner au présent compromis de vente.

#### **8°- Condition suspensive d'obtention de prêt**

Le présent compromis, lequel n'entre pas dans le champ d'application de la loi n°79-596 du 13 Juillet 1979, est également consenti sous la condition suspensive de l'obtention par **l'ACQUEREUR** d'un ou plusieurs prêts aux conditions suivantes :

- Montant maximum du prêt :

- Durée minimale du prêt :

- Taux d'intérêt maximum hors assurance :

l'an.

**L'ACQUEREUR** s'oblige à déposer ses demandes de prêt **dans les quinze (15) jours suivant la délivrance du permis de construire** et en justifier auprès du **VENDEUR** dans les quinze (15) jours suivants par tous moyens utiles.

Q

RG

L'ACQUEREUR devra ensuite fournir au VENDEUR **un accord de principe au plus tard soixante (60) jours après le dépôt de la demande de prêt.**

La réalisation de cette condition suspensive résultera ensuite de la production d'une lettre d'accord irrévocable du ou des établissements bancaires sollicités **au plus tard cent-vingt (120) jours après le dépôt de la demande de prêt.**

En tant que de besoin, l'ACQUEREUR déclare qu'il n'existe à ce jour, aucun obstacle de principe à l'obtention des financements qu'il envisage de solliciter.

**9°-** En outre pour le cas où, par suite de ses recherches et diligences, il était révélé que le BIEN était grevé d'une servitude de passage de conduite d'eau municipale, le VENDEUR s'oblige à entreprendre toutes les démarches nécessaires auprès des services compétents afin d'obtenir l'autorisation de procéder au dévoiement de cette servitude, et d'accomplir tous les travaux, le tout afin qu'elle ne grève plus le BIEN le jour de la signature de l'acte authentique de vente réitérant les présentes.

-----

**Il est ici précisé que toutes les conditions suspensives ci-dessus, sauf celle prévue au 2°) sont stipulées en faveur de l'ACQUEREUR qui pourra seul y renoncer à tout moment.**

### FINANCEMENT DE L'ACQUISITION

Ainsi qu'il vient d'être dit, le prix de vente s'élève à la somme de .....

Il y a lieu d'ajouter les sommes suivantes :

- la provision sur frais de l'acte de vente s'élevant à.....  
- la provision sur frais relatifs au prêt envisagé s'élevant à la somme de.....

Le total de ces postes s'établit à la somme de.....

### INFORMATIONS DE L'ACQUEREUR CONCERNANT LES FRAIS

#### Régime Fiscal

L'ACQUEREUR déclare qu'il entend faire la présente acquisition au taux de droit commun.

#### Frais de vente

Le rédacteur des présentes précise que le montant de la prévision des frais relatifs à la vente a été déterminé en fonction des droits d'enregistrement, centimes additionnels et autres taxes en vigueur à ce jour et en fonction du régime fiscal choisi par l'ACQUEREUR, et qu'en cas de modification de ces taux ou d'entrée en vigueur de nouvelles taxes, la prévision des frais sera ajustée pour tenir compte de cette modification.

#### Frais relatifs au prêt envisagé

Il est ici précisé que le montant de la prévision des frais relatifs au prêt envisagé par l'ACQUEREUR a été déterminé pour un prêt d'un montant

qui serait garanti par une inscription hypothécaire.

Pour le cas où le prêt serait d'un montant différent de celui envisagé, et/ou que les garanties demandées par l'établissement prêteur seraient différentes, le montant de cette prévision de frais devra être recalculé.

De plus, cette prévision des frais de prêt a été calculée en fonctions des taxes en vigueur à ce jour, et en cas de modification des taux ou d'entrée en vigueur de nouvelles taxes, la prévision des frais sera ajustée pour tenir compte de cette modification.

Q.

R6

### **Frais des présentes**

**L'ACQUEREUR** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

D'un commun accord, les frais, débours et honoraires taxes incluses, sont évalués à la somme de pour le présent compromis. Ils sont intégralement dus par l'**ACQUEREUR**.

### **L'ACQUEREUR s'oblige à verser à la SCP**

#### **Notaires associés, la somme de \**

Sur cette somme, sont versés à titre d'avance sur les débours et

**F-CCP) TSS et TGC incluses** sont versés au titre des honoraires dus au notaire en rémunération de la rédaction des présentes. **Toutefois cette rémunération ne sera exigible qu'en cas de non réalisation de la vente dans les délais prévus aux présentes, pour quelque cause que ce soit.**

Ces honoraires sont acceptés par l'**ACQUEREUR** conformément aux dispositions de l'article 4 de l'arrêté n°78-321/CG du 26 septembre 1978 portant fixation du tarif des notaires en Nouvelle-Calédonie.

### **Modalités légales des règlements fais au notaire**

**L'ACQUEREUR** déclare en outre être parfaitement informé qu'à compter du 1<sup>er</sup> janvier 2015 conformément aux articles L. 112-6-1, R. 712-5 et R.740-1 du Code monétaire et financier, les paiements d'un montant supérieur à 357.995 FCFP reçus par un notaire, pour le compte des parties à un acte reçu en la forme authentique et donnant lieu à publicité foncière, doivent être assurés par virement préalablement à toute signature sur le compte de l'Office Notarial, précisant le nom du payeur à l'origine du paiement, le nom du bénéficiaire du virement ainsi qu'un libellé d'opération, comportant l'objet du paiement et la désignation de l'acte.

### **CLAUSE PENALE**

Au cas où l'une des parties, après avoir été mise en demeure, ne régulariserait pas l'acte authentique et ne satisferait pas ainsi aux obligations alors exigeables. elle devra verser à l'autre partie la somme de

à titre de clause pénale, conformément aux dispositions des articles 1152 et 1226 du Code Civil.

Il est précisé que la présente clause ne peut priver chacune des parties de la possibilité de poursuivre l'autre en exécution de la vente.

### **DEPOT DE GARANTIE**

Du fait des dépenses que l'**ACQUEREUR** va engager pour accomplir toute étude et toute demande de permis de construire sur le **BIEN**, il est expressément convenu entre les parties qu'il ne sera versé aucun dépôt de garantie.

### **REGULARISATION AUTHENTIQUE**

En cas de réalisation des conditions suspensives ci-dessus stipulées, la signature de l'acte authentique de vente aura lieu au plus tard le huit juillet deux mille dix-neuf (08/07/2019) par le ministère de l'office notarial

» sis à Nouméa, avec la participation de l'office notarial

» sis à Nouméa, moyennant le paiement du prix et des frais.

La date d'expiration de ce délai n'est pas extinctive mais constitutive du point de départ de la période à partir de laquelle l'une des parties pourra obliger l'autre à s'exécuter,

Q. R6

Si l'une des parties vient à refuser de réitérer la présente vente, l'autre pourra invoquer le bénéfice de la clause pénale et saisir le Tribunal compétent afin de faire constater la vente par décision de Justice, la partie défaillante supportant les frais de Justice, le tout dans le délai de deux (2) mois de la date indiquée en tête du présent paragraphe.

Si le défaut de réitération à la date ci-dessus prévue provient de la défaillance de l'**ACQUEREUR**, le **VENDEUR** pourra toujours renoncer à poursuivre l'exécution de la vente en informant l'**ACQUEREUR** de sa renonciation par lettre recommandée avec accusé de réception, ce dernier faisant foi, ou par exploit d'huissier.

Dans ce cas, il pourra immédiatement disposer du **BIEN** dont s'agit : les vendre à toute autre personne ou en faire tel usage qu'il avisera et il lui sera du par l'**ACQUEREUR**, une indemnité d'immobilisation immédiatement exigible d'un montant égal à la clause pénale ci-dessus stipulée.

Si un dépôt de garantie a été versé, le montant de cette indemnité s'imputera à due concurrence sur ledit dépôt et sera purement, simplement et immédiatement payée au **VENDEUR**, toutes autorisations étant d'ores et déjà données au dépositaire.

Pour le cas où toutes les conditions suspensives ne seraient pas réalisées dans le délai ci-dessus fixé pour la signature de l'acte authentique de vente ainsi qu'il est prévu ci-dessus, le présent compromis de vente sera caduc, et le **VENDEUR** pourra immédiatement disposer du **BIEN** comme il le souhaitera.

Toutefois, chaque partie conservera la possibilité d'exiger tout dommage-intérêts en justice s'il estime que la non-levée d'une condition suspensive résulte de la faute ou du fait fautif de l'autre partie.

#### FACULTE DE SUBSTITUTION

Il est toutefois convenu que la réitération par acte authentique pourra avoir lieu soit au profit de l'**ACQUEREUR** aux présentes soit en tout ou partie au profit de toute autre personne physique ou morale que ce dernier se réserve de désigner, mais dans ce cas, il restera solidairement obligé, avec la personne désignée, au paiement du prix et à l'exécution de toutes les conditions de la vente.

Il est toutefois précisé à l'**ACQUEREUR** que cette substitution ne pourra avoir lieu qu'à titre gratuit.

#### SOLIDARITE DES AYANTS-DROIT DU VENDEUR

Enfin, au cas de disparition du **VENDEUR** avant la constatation authentique de la réalisation des présentes, ses ayants-droit, fussent-ils incapables, seront tenus à la réalisation des présentes dans les mêmes conditions que leur auteur.

#### DECES DE L'ACQUEREUR

Pour le cas où l'**ACQUEREUR** viendrait à disparaître avant la réalisation authentique des présentes, le présent compromis sera alors automatiquement caduc, sans indemnité de part ni d'autre.

#### INTERDICTION D'ALIENER ET D'HYPOTHEQUER OBLIGATION DE GARDE

Pendant toute la durée des présentes, le **VENDEUR** s'interdit de conférer aucun droit réel ni charges quelconques sur les biens à vendre et de ne consentir aucun bail même précaire, prorogation de bail, comme aussi de n'y apporter aucun changement susceptible d'en changer la nature ou de la déprécier, si ce n'est avec le consentement exprès et par écrit de l'**ACQUEREUR**.

*D. R6*

### NEGOCIATION

Les parties déclarent que les présentes conventions ont été négociées directement entre elles, sans le concours ni la participation d'un intermédiaire.

Si cette affirmation se révélait erronée, les éventuels honoraires de cet intermédiaire seraient à la charge de l'auteur de la déclaration inexacte.

### FRAIS

**L'ACQUEREUR** payera tous les frais, droits, émoluments et honoraires des présentes conventions et de l'acte authentique à régulariser et de ses suites.

### CONFIDENTIALITE

Les parties, ainsi que leurs notaires, s'obligent à conserver confidentielles les engagements respectifs qu'ils ont pris aux termes des présentes.

### REQUISITION

**VENDEUR** et **ACQUEREUR** donnent tous pouvoirs à tous clercs ou employés de l'étude du notaire chargé d'établir l'acte devant régulariser les présentes à l'effet d'effectuer toutes les formalités préalables au contrat authentique telles que demande d'état-civil, de cadastre, d'urbanisme, de situation hypothécaire, et autres, pour toutes notifications exigées par la loi, notamment au titulaire de droit de préemption, ces derniers auront la faculté de signer en leur nom les pièces nécessaires.

### AFFIRMATION DE SINCERITE

Les soussignés affirment que le présent compromis exprime l'intégralité du prix convenu et qu'ils sont informés des sanctions encourues en cas d'inexactitude de cette affirmation.

### ELECTION DE DOMICILE

Pour l'entièvre exécution des présentes, les parties font élection de domicile en l'étude du notaire chargé de recevoir l'acte authentique, à savoir :

« \_\_\_\_\_

FAIT à NOUMEA  
Le 8 Janvier 2018

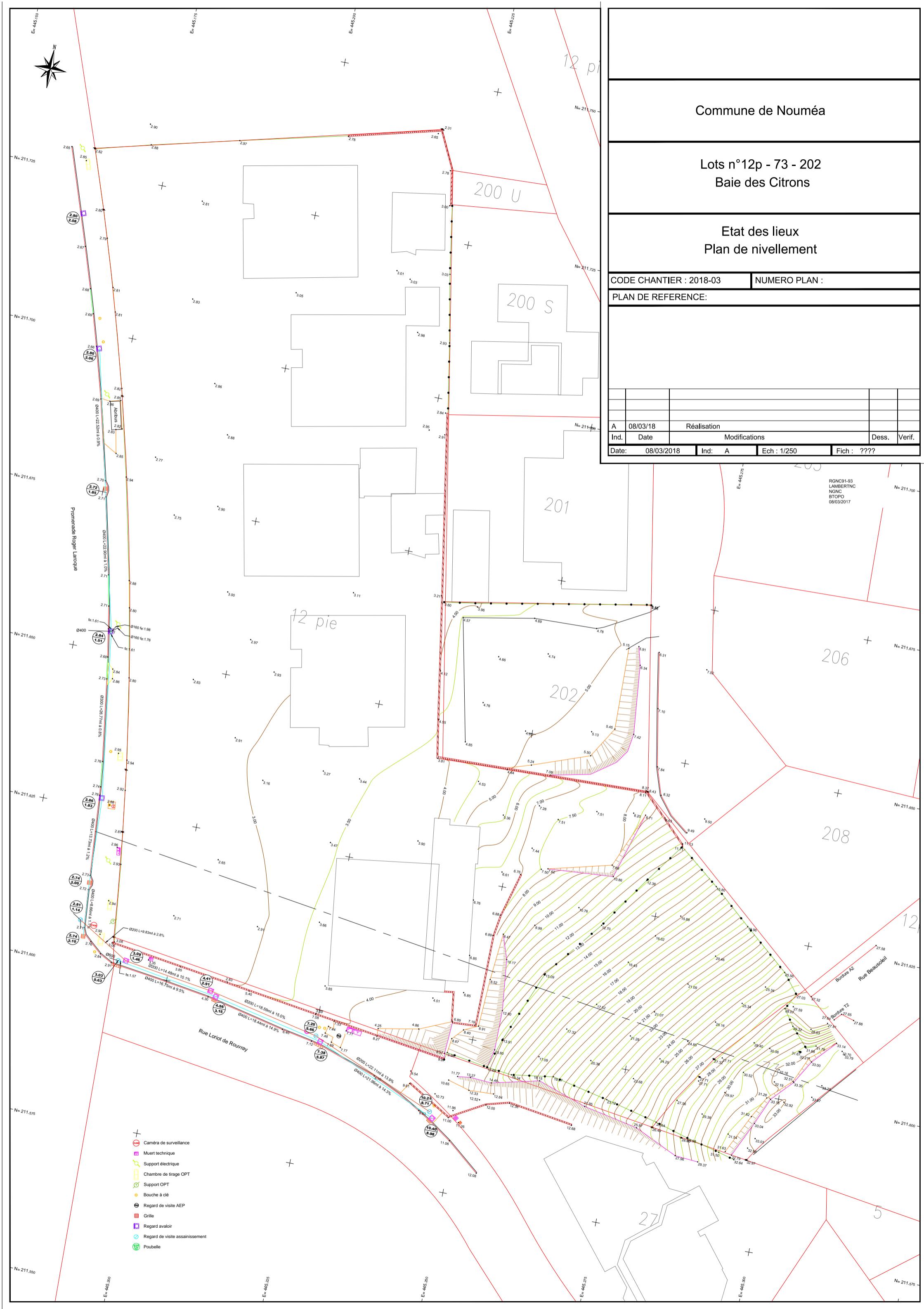
En un seul exemplaire qui demeurera en la possession du notaire chargé de la vente qui en délivrera copie.

✓

## Annexe 5



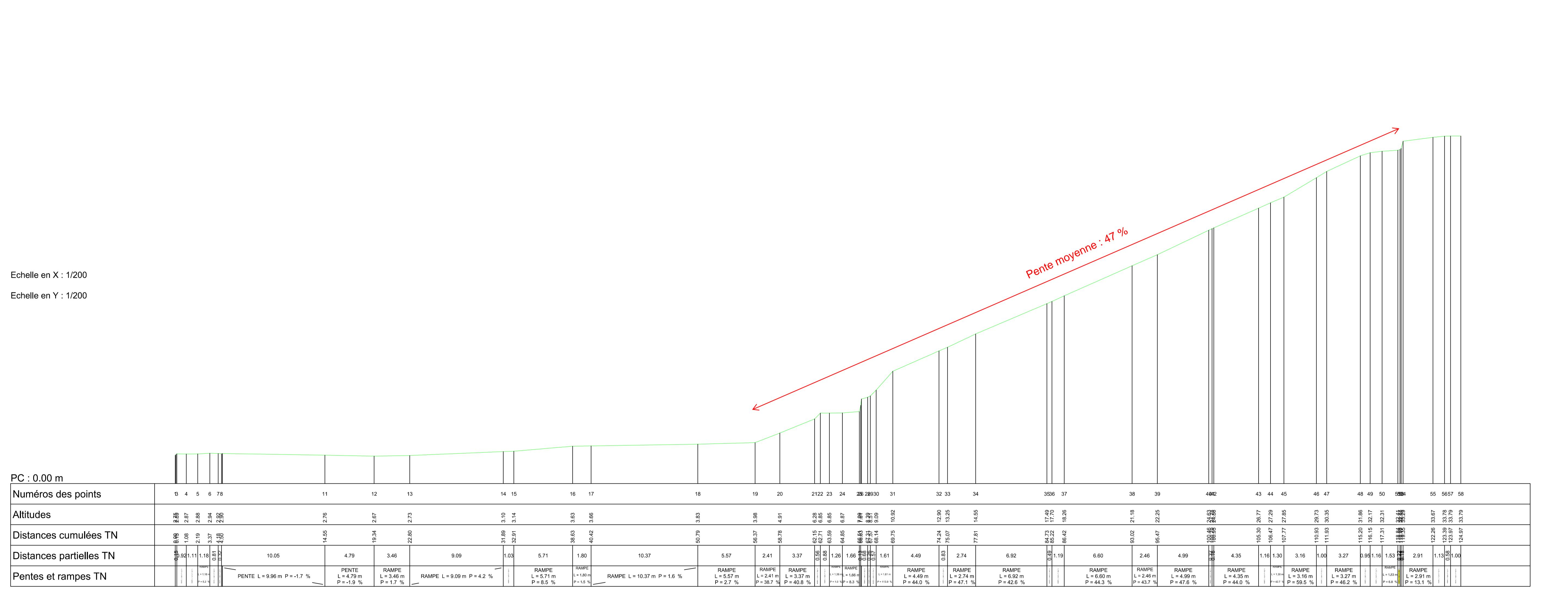
## Annexe 6



Echelle en X : 1/200

Echelle en Y : 1/200

PC : 0.00 m



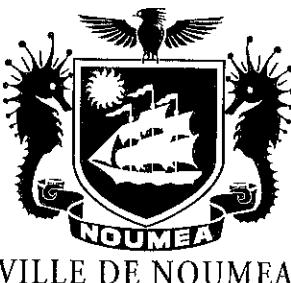
## Annexe 7

## DEMANDE DE PERMIS DE CONSTRUIRE

N° 2018 PC 0160 du 23 août 2018

ZR/CD

Départ : 23213



VILLE DE NOUMEA

Notifié par courrier électroniqueHaut-Commissariat de la République  
en Nouvelle-Calédonie

02 JAN. 2019

CONTROLE DE LÉGALITÉ

**A R R E T E N° 2018/1029**  
**PORTANT AUTORISATION DE CONSTRUIRE**  
**À LA SAS PANORAMA BD**

Le Maire de la Ville de Nouméa,

Vu la loi organique n° 99/209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie du 24 mars 1999,

Vu la loi n° 99/210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie, publiée au Journal Officiel de Nouvelle-Calédonie du 24 mars 1999,

Vu la loi du pays n° 2010/5 du 3 février 2010 modifiée instituant une taxe communale d'aménagement,

Vu les articles L 122-20 et L 122-21 du Code des Communes de la Nouvelle-Calédonie,

Vu le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie,

Vu la délibération du Congrès de la Nouvelle-Calédonie n° 54 du 7 avril 2010 relative au taux de la taxe communale d'aménagement,

Vu les articles Lp 890-1 à Lp 890-7 du Code des Impôts de la Nouvelle-Calédonie,

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie n° 2010-1661/GNC du 13 avril 2010 modifié relatif à l'application de la taxe communale d'aménagement,

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie n° 2015-2953/GNC du 22 décembre 2015 portant actualisation pour l'année 2016 du barème des valeurs forfaitaires relatif à la taxe communale d'aménagement,

Vu la délibération modifiée n° 19 du 8 juin 1973 relative au permis de construire dans la Province Sud,

Vu le Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Nouméa approuvé par délibération de l'Assemblée de la province Sud n°19-2013/APS du 30 mai 2013 et modifié par délibération de l'Assemblée de la province Sud n°15-2017/APS du 17 février 2017,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nouméa n° 2014/518 du 14 avril 2014 délégant au Maire certaines attributions du Conseil Municipal,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nouméa n° 2014/650 du 19 juin 2014 abrogeant la délibération n° 2010/512 du 18 mai 2010 fixant le taux de la taxe communale d'aménagement,

Vu la délibération du Conseil Municipal de la Ville de Nouméa n° 2017/1065 du 12 décembre 2017 fixant les tarifs des redevances et divers droits municipaux pour l'année 2018, modifiée par la délibération n°2018/292 du 03 avril 2018,

Vu l'arrêté de la Députée-Maire de la Ville de Nouméa n° 2016/2728 du 19 août 2016 accordant délégation de signature d'actes relatifs au fonctionnement de la Direction de l'Urbanisme,

Vu l'arrêté du Maire de la Ville de Nouméa n° 2018/3711 du 19 octobre 2018 accordant délégation de fonction et de signature au Secrétaire Général et aux Secrétaires Généraux Adjoints,

Vu l'avis favorable de la Direction de la Sécurité Civile et de la Gestion des Risques du 20 novembre 2018,

Vu l'avis favorable de la Direction de la Culture de la Province Sud du 4 décembre 2018,

Vu l'arrêté du Président de la province Sud n° 4672-2018/ARR/DFA du 27 décembre 2018 autorisant la SCI AZERAD à exploiter au titre de l'urbanisme commercial une surface de vente totale de 2 897 m<sup>2</sup> sur un terrain sis commune de Nouméa,

Vu l'avis favorable de la Direction des Services d'Incendie et de secours du 31 décembre 2018,

Vu la demande de permis de construire présentée par :

La SAS PANORAMA BD (représentée par )

Déposée le 23 août 2018

Complétée les 5 et 21 septembre 2018

Demeurant :

Pour les travaux de **CONSTRUCTION D'UN BÂTIMENT R+3+ATTIQUE (6 NIVEAUX) À USAGE DE SURFACES COMMERCIALES, DE LOGEMENTS (3 F2 ; 25 F3 ; 8 F4) ET D'UN HOTEL**

à exécuter : 17 PROMENADE ROGER LAROQUE - Lots n° 73, 12PIE, 202 - LOTISSEMENT LOTS PRESQU'ILE DE NOUMEA - BAIE DES CITRONS - Commune de Nouméa

Centroïdes n° 647533-9202 ; 647533-9156 ; 647533-8271

## Annexe 8



AZERAD PLAZA  
BAIE DES CITRONS - NOUMEA



PERMIS DE CONSTRUIRE

Maitre d'ouvrage PANORAMA BD  
205 rue Georges Leques - BP 2557 - 98874 NOUMEA  
tél: 80 22 73 - email: j@azerad.us

Groupement  
Conception - Construction

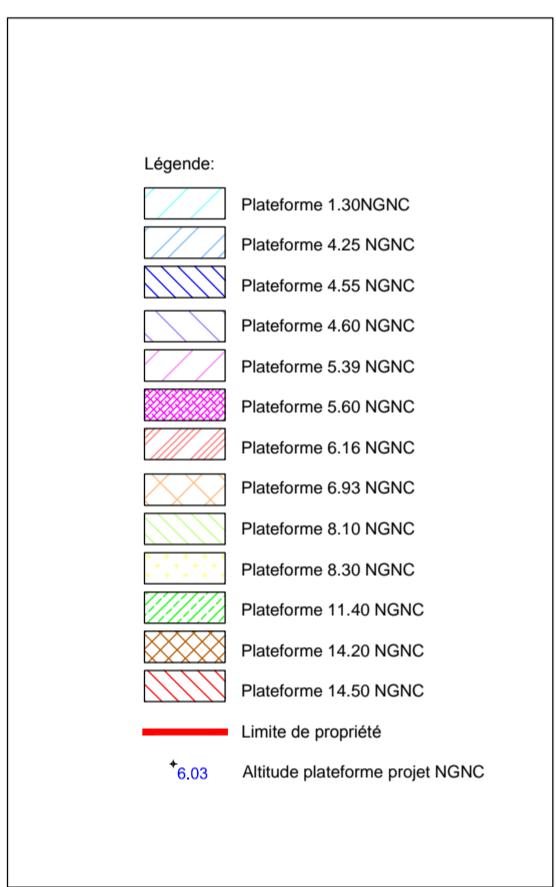
PLAN DES TERRASSEMENTS PROJET

Date	Modifications	Indice
18/02/19	Etablissement	A
22/02/19	Modification du parvis	B
		C
		D

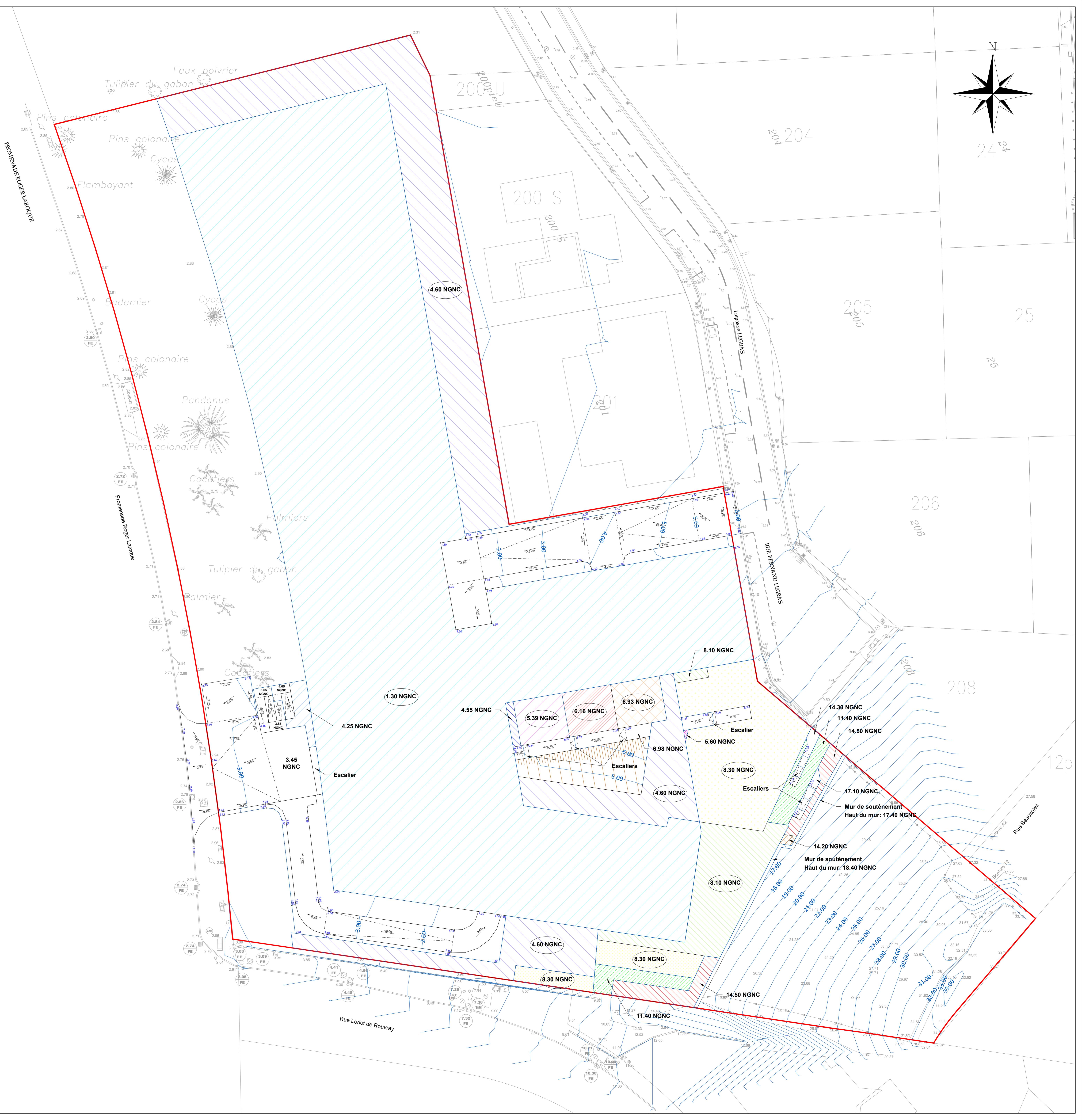
AZERAD PLAZA - PC2 PLCE 94-103.dwg

DOSSIERS:  
Topo: EDL-2018-031.LOT BD.DWG (BD TOPO SARU)  
CDE: assainissement EU, eau potable Quartier Baie des citrons, plans papier du 04/02/2018 échelle 1/500 n°18/000088  
Recouvrement 2019 AEP, EP et EU Rue Legras (BD TOPO SARU), REC-2019-031.LEGRAS-PAGE.Dwg

Plan architecte: AZERAD Plaza - PC 2 - Plans - Hôtel\_archi 14 02 2019.dwg et AZERAD Plaza - PC 2 - Plans - Logements\_archi 14 02 2019.dwg



Volumes terrassés  
Déblais: 15 104 m<sup>3</sup>  
Remblais: 2 218 m<sup>3</sup>



Direction de l'Environnement (DENV)  
Centre administratif de la province Sud  
(CAPS)  
Artillerie - 6, route des Artifices  
Baie de la Moselle  
BP L1, 98849 Nouméa cedex

Tél. 20 34 00 - Fax 20 30 06  
[denv.contact@province-sud.nc](mailto:denv.contact@province-sud.nc)

## FORMULAIRE D'AUTORISATION, DE DÉCLARATION ET/OU DE DÉROGATION RELATIVES AUX DÉFRICHEMENTS, AUX ÉCOSYSTÈMES ET AUX ESPÈCES PROTÉGÉES

\* Cocher le(s) type(s) de démarche concernée :

*Au titre des articles 431-1 et suivants du code de l'environnement de la Province Sud :*

**DEMANDE D'AUTORISATION DE DÉFRICHEMENT**

**DÉCLARATION DE DÉFRICHEMENT**

*Au titre des articles 233-1 et suivants du code de l'environnement de la Province Sud :*

**DEMANDE D'AUTORISATION RELATIVE AUX ÉCOSYSTÈMES D'INTÉRÊT PATRIMONIAL**

*Au titre des articles 240-1 et suivants du code de l'environnement de la Province Sud :*

**DEMANDE DE DÉROGATION RELATIVE AUX ESPÈCES PROTÉGÉES (ENDÉMIQUES, RARES OU MENACÉES)**

### ATTENTION

Dossier établi en deux (2) exemplaires papiers accompagnés d'une (1) version numérique à déposer contre récépissé de dépôt ou à envoyer par lettre recommandée avec accusé de réception à l'attention du président de l'Assemblée de province.

Direction de l'Environnement

Service des Installations Classées, des Impacts Environnementaux et des Déchets (SICIED)

Centre administratif de la province Sud

Pour tout renseignement, contacter le SICIED

Tél : 20 34 00 Courriel : [denv.contact@province-sud.nc](mailto:denv.contact@province-sud.nc)

### CADRE RÉSERVÉ À L'ADMINISTRATION

N° DE DOSSIER : \_\_\_\_\_ DATE DE DÉPÔT (jj/mm/aaaa): \_\_\_\_\_

TAMPON :

## IDENTITÉ DU DEMANDEUR

### Vous êtes un particulier

\* N° de carte d'identité : \_\_\_\_\_ ou N° de passeport : \_\_\_\_\_  
\* Civilité :  Madame  Monsieur  
\* Nom de famille : \_\_\_\_\_ Nom de naissance : \_\_\_\_\_  
\* Prénom(s) : \_\_\_\_\_

*À joindre : copie de la pièce d'identité en cours de validité*

### Vous êtes une personne morale

\* Raison sociale ou appellation commerciale : \_\_\_\_\_  
\*  N° de Ridet  N° RC  N° RM : \_\_\_\_\_  
 Aucun numéro attribué

#### Représentant légal :

\* Civilité :  Madame  Monsieur  
\* Nom de famille : \_\_\_\_\_ Nom de naissance : \_\_\_\_\_  
\* Prénom(s) : \_\_\_\_\_

#### Responsable de projet (si différent du représentant légal) :

\* Civilité :  Madame  Monsieur  
\* Nom de famille : \_\_\_\_\_ Nom de naissance : \_\_\_\_\_  
\* Prénom(s) : \_\_\_\_\_  
\* Fonction : \_\_\_\_\_

*À joindre : copie des statuts enregistrés, copie extrait K-bis récent, pièce justifiant la qualité en tant que représentant du demandeur, copie de la pièce d'identité en cours de validité du responsable de projet*

### Vous êtes une collectivité publique

Oui  Non

*À joindre : acte habilitant le demandeur à déposer la demande*

## COORDONNÉES DU DEMANDEUR

\* Adresse de correspondance : \_\_\_\_\_  
Complément d'adresse : \_\_\_\_\_  
Boîte postale : \_\_\_\_\_ \* Commune : \_\_\_\_\_  
\* Code postal et libellé : \_\_\_\_\_ \* Pays : \_\_\_\_\_  
\* Téléphone (fixe et/ou mobile) : \_\_\_\_\_  
Courriel : \_\_\_\_\_ Fax : \_\_\_\_\_

## SITUATION FONCIÈRE

### \* Localisation du ou des terrains

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales contigües appartenant à un même propriétaire.

Les informations et plans fournis doivent permettre à l'administration de localiser précisément le ou les terrains concernés par le projet.

N° de rue ou route : \_\_\_\_\_ Rue ou route : \_\_\_\_\_

N° de lot : \_\_\_\_\_ Lotissement : \_\_\_\_\_ Quartier : \_\_\_\_\_

Code postal : \_\_\_\_\_ Commune : \_\_\_\_\_

### \* Références cadastrales (si le projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, merci de toutes les identifier)

Numéro d'inventaire cadastral (NIC) :

|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_| ; |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_| ; |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_| ; |\_|\_|\_|\_|\_|\_|\_|

Sections cadastrales : \_\_\_\_\_

Superficie du ou des terrains : \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>; \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

Servitudes privées d'accès :  Oui  Non

### \* Emplacement

- Sur le domaine provincial public maritime
- À l'intérieur d'une aire protégée
- Sur le domaine provincial (hors domaine public maritime et aire protégée)
- Sur une zone d'aménagement concertée
- En dehors du domaine provincial
- Autre (à préciser) : \_\_\_\_\_

### Plan d'urbanisme directeur (PUD)

Commune : \_\_\_\_\_

Version du PUD : \_\_\_\_\_

Zonage(s) : \_\_\_\_\_

## \* DESCRIPTION SYNTHÉTIQUE DU PROJET

### \* Dates prévisionnelles de réalisation du projet

Du (jj/mm/aaaa) \_\_\_\_\_ au (jj/mm/aaaa) \_\_\_\_\_

## TYPOLOGIE DES IMPACTS ET EMPRISE DU PROJET

\* **Défrichement**  Oui  Non (si oui, répondre aux éléments ci-après)

Définition : toute opération qui a pour effet de supprimer la végétation d'un sol et d'en compromettre la régénération naturelle, notamment l'enlèvement des couches organiques superficielles du sol)

\* **Surface d'impact du défrichement**

- < 10 ha
- 10 ha < surface < 30 ha
- > 30 ha

\* **Caractéristique du défrichement**

- Terrain situé au-dessus de 600 mètres d'altitude
- Terrain situé sur les pentes supérieures ou égales à 30°
- Terrain situé sur les crêtes et les sommets, dans la limite d'une largeur de 50 mètres de chaque côté de la ligne de partage des eaux
- Terrain situé sur une largeur de 10 mètres le long de chaque rive des rivières, des ravins et des ruisseaux

\* **Impact sur écosystème d'intérêt patrimonial (EIP)**

Direct (si impact direct ou indirect, préciser le type d'EIP)  Indirect  Aucun impact direct ou indirect sur un EIP

\* **Type(s) d'EIP concerné(s)**

- Forêt humide
- Forêt sèche
- Mangrove
- Récif de plus de 100 m<sup>2</sup>
- Herbier de plus de 100 m<sup>2</sup>

\* **Atteinte sur une ou plusieurs espèces endémiques, rares ou menacées**

Oui  Non

\* **Construction / lotissement**  Oui  Non

- < 3 000 m<sup>2</sup>
- 3 000 m<sup>2</sup> < SHON ≤ 6 000 m<sup>2</sup>
- 6 000 m<sup>2</sup> < SHON ≤ 20 000 m<sup>2</sup>
- > 20 000 m<sup>2</sup>

SHON = \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>

### Définition :

La surface de plancher hors-œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de planche hors-œuvre nette (SHON) d'une construction est égale à la SHOB après déduction :

- Des surfaces de plancher hors-œuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial,
- Des surfaces de plancher hors-œuvre des toitures terrasses, des balcons, des loggias ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- Des surfaces de plancher hors-œuvre des bâtiments aménagés en vue du stationnement des véhicules.)

\* JUSTIFICATION D'UN INTÉRÊT DE NATURE SOCIALE OU ÉCONOMIQUE, DE MOTIF INTÉRÊT GÉNÉRAL ET D'ABSENCE DE SOLUTION ALTERNATIVE

(Pour les demandes relatives aux écosystèmes d'intérêt patrimonial)

\* **SYNTHESE DES MODALITES D'EXECUTION DES OPERATIONS** (moyens, matériel utilisé, modalités d'intervention sur site, ...)

#### \* SYNTHÈSE DES MESURES D'ÉVITEMENT, DE RÉDUCTION ET DE COMPENSATION PROPOSÉES

## FINALISATION DE LA DEMANDE

(Cases à cocher)

\* À ma connaissance, les terrains et/ou objets de la demande  ont été parcourus par un incendie durant les dix années précédant celle de la présente demande  n'ont pas

\*  J'atteste sur l'honneur l'exactitude des informations mentionnées dans la présente demande.

\*  J'atteste avoir pris connaissance des conditions réglementaires liées à ma demande prévues dans le code de l'environnement de la province Sud aux articles :

- 233-1 et suivants (pour les autorisations de réalisation de programme ou projet susceptible d'avoir un impact environnemental sur un écosystème d'intérêt patrimonial)
- 240-1 et suivants (pour les dérogations relatives aux espèces protégées)
- 431-1 et suivants (pour les autorisations et déclarations de défrichements)

\* Fait à \_\_\_\_\_, le (jj/mm/aaaa) \_\_\_\_\_

\* Signature du demandeur :



*Toute déclaration fausse ou mensongère est passible des peines prévues par l'article 441-7 du code pénal (un an d'emprisonnement et 1 819 000 F d'amende)*

\*Champs obligatoires

## DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT (1/2)

Colonne réservée à l'administration

### Pièces communes à tout type de demande

- Formulaire de demande et tableur(s) Excel annexe(s) dûment complétés
- Copie des titres de propriété ou attestation notariée
- La ou les feuilles du plan cadastral contenant les parcelles concernées et sur laquelle/lesquelles le demandeur indiquera précisément les limites de la zone à défricher ou concernée par les travaux ou projet de travaux
- Un ou plusieurs plans de situation à l'échelle appropriée indiquant : (voir tableau page suivante)
  - La localisation des terrains concernés
  - Les limites de parcelles
  - La topographie et l'hydrographie du site
  - Les limites des milieux inventoriés
  - Les limites des écosystèmes d'intérêt patrimonial
  - La localisation des espèces protégées, rares et menacées
  - Les enjeux environnementaux de la zone d'étude
  - Les terrains à défricher
  - La distance entre les travaux et les écosystèmes concernés
  - La position des aménagements et ouvrages divers envisagés
  - Les mesures de compensation

### Si le demandeur est une personne physique

- Copie de la pièce d'identité en cours de validité du demandeur
- Pièces justifiant de l'accord exprès du propriétaire des terrains en cause si ce dernier n'est pas le demandeur

### Si le demandeur est une personne morale autre qu'une collectivité publique

- Copie de la pièce d'identité en cours de validité du responsable de projet
- Copie des statuts enregistrés ou toutes autres pièces justifiant de l'existence légale de la personne morale
- Copie d'un extrait K-Bis établi depuis moins de 2 ans pour les sociétés
- Pièce(s) justifiant que le demandeur a qualité pour présenter la demande (délibération du Conseil d'Administration, statuts de la société indiquant les pouvoirs du P.D.G. ou du gérant, ...)

### Si le demandeur est une collectivité publique (province Sud non comprise)

- Acte habilitant le demandeur à déposer la présente demande

## DOCUMENTS À JOINDRE IMPÉRATIVEMENT (2/2)

### Pièces communes aux demandes d'autorisation de défrichement et d'impact sur écosystème d'intérêt patrimonial

- Étude d'impact établie conformément aux articles 130-3 et 130-4 du code de l'environnement de la province Sud
- Description des limites et coordonnées GPS (référentiel RGNC-91/Lambert) certifié par un géomètre professionnel, pour l'ensemble de la parcelle concernée par le projet dans sa globalité
- Échéancier prévisionnel des travaux

### Pièces spécifiques aux dérogations relatives aux espèces protégées

- Pour chaque espèce protégées (faune et flore), sont consignées sous forme de base de données numérique au minimum les informations suivantes : famille, genre, espèce, sous-espèce, coordonnées (X,Y), quantité, date du relevé.

### Pièces spécifiques aux déclarations de défrichement

- Notice d'impact établie conformément à l'article 130-5 du code de l'environnement et à la délibération BAPS n° 191-2010 relative au contenu des notices d'impacts prévues par le code de l'environnement

**Attention :** Les cartes et données numériques demandées doivent être exploitables par Excel et par le système d'information géographique provincial (MapInfo) dans le système RGNC-91-93 projection Lambert - Nouvelle-Calédonie.

Colonne réservée à l'administration

### Types de demandes nécessitant de joindre des plans de situations

Cas 01	Autorisation et déclaration de <b>défrichement</b>
Cas 02	Autorisation d'impact sur <b>écosystème</b> d'intérêt patrimonial
Cas 03	Autorisation de <b>défrichement</b> et d'impact sur <b>écosystème</b> d'intérêt patrimonial
Cas 04	Autorisation de <b>défrichement</b> et dérogation relative aux <b>espèces</b> endémiques, rares ou menacées
Cas 05	Autorisation d'impact sur <b>écosystème</b> d'intérêt patrimonial et dérogation relative aux <b>espèces</b> endémiques, rares ou menacées
Cas 06	Autorisation de <b>défrichement</b> , d'impact sur <b>écosystème</b> d'intérêt patrimonial et dérogation relative aux <b>espèces</b> endémiques, rares ou menacées

Documents cartographiques	Cas 01	Cas 02	Cas 03	Cas 04	Cas 05	Cas 06
<b>Localisation des terrains concernés</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Limites de parcelles</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Topographie et hydrographie du site</b>	X		X	X		X
<b>Limites des milieux inventoriés</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Limites des écosystèmes d'intérêt patrimonial</b>		X	X		X	X
<b>Localisation des espèces protégées, rares et menacées</b>				X	X	X
<b>Enjeux environnementaux de la zone d'étude</b>	X	X	X	X	X	X
<b>Terrains à défricher</b>	X		X	X		X
<b>Distance entre les travaux et les écosystèmes concernés</b>		X	X		X	X
<b>Position des aménagements et ouvrages divers envisagés</b>		X	X		X	X
<b>Localisation des mesures de compensation</b>	X	X	X	X	X	X



## COMMUNE DE NOUMEA

SECTION BAIE DES CITRONS

Lots n°12 pie de la Presqu'île de NOUMEA, 202 du lotissement CATALAN 200 A 208

Lat n°73 de la section BAE DES CITROËNS

## PLAN DE DELIMITATION

