

Commune de Thio



Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser

Présentation des objectifs de développement de la zone (Pétroglyphes)



BW DESIGN

**Bureau d'études en aménagement du territoire, viabilisation, voiries,
terrassements, assainissement et eau potable.**

*SARL BW DESIGN - RIDET : 1 619 105.001
BP 15 688 – 98 804 NOUMEA
Tél. : +687 79.94.19 – Email : jcharron@bw-entreprise.com*

TABLE DES MATIERES

CHAPITRE 1 - INTRODUCTION	3
CHAPITRE 2 - MEMOIRE DE PRESENTATION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE 4	
2.1 - État des lieux de l'ensemble de la zone	4
2.2 - Exposé des objectifs de développement et des principes d'aménagement envisagés.....	4
2.3 - Potentiel d'urbanisation et besoins en équipements publics induits	5
2.4 - Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone.....	5
CHAPITRE 3 - ELEMENTS GRAPHIQUES.....	6
3.1 - Les principes schématiques des voies internes et leurs liaisons avec les zones limitrophes	6
3.2 - Les principes des réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, assainissement et téléphone	6
3.3 - Les emplacements indicatifs des équipements à prévoir	6



Numéro de dossier	Version	Modification	Date
BWD-2024-03-001	1	B	03/12/2024

CHAPITRE 1 - INTRODUCTION

Le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC) en son article Lp.112-6, offre l'autonomie aux communes de la maîtrise de l'ouverture à l'urbanisation des zones AU indicées de leur Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).

Conformément à l'article PS.112-11 du CUNC, la commune a réalisé les documents synthétisés suivants :

- **Une présentation des objectifs de développement de la zone (document ci-dessous),**
- **Un programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de la zone.**

Ces documents devront recevoir l'approbation du conseil municipal afin d'être effectifs.
Cette adoption de la délibération municipale permettra de mettre à jour le PUD de la commune.



Numéro de dossier	Version	Modification	Date
2024-003-001	1	B	26/02/2025

CHAPITRE 2 - MEMOIRE DE PRESENTATION DES OBJECTIFS DE DEVELOPPEMENT DE LA ZONE

2.1 - État des lieux de l'ensemble de la zone

La zone du projet est située à proximité de la route de Thio (R.P.4), au Sud/Ouest du lotissement « Les Pétroglyphes » existant et est desservie par la V.U. 51. La zone est formée des lots projetés n°368 et n°369 de la section Thio, dont le numéro d'inventaire cadastral respectif est 420284-9831 et 420284-9858. Elle représente une surface de près de 2 hectares. Elle est grevée de plusieurs servitudes (assainissement et télécommunication). Les voies publiques et les réseaux d'eau d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone du projet ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Le terrain a une pente régulière de 12 à 13% en direction sur Nord/Ouest.
La zone a fait l'objet de travaux de viabilisation au début des années 2000.

L'aménagement existant comprend une voirie en T. L'emprise des voiries est d'environ 10m répartie entre une voie de 6m et deux trottoirs de 2m. Elle dispose de bordures de trottoir de chaque côté. A leurs extrémités sont aménagées des raquettes de retournement.

La zone est couverte par un permis de lotir à **vocation résidentielle** dénommé « LES PETROGLYPHES », lequel comprend 9 lots dont :

- 7 lots à bâtir,
- 2 lots réservés à la voirie et réseaux divers.

Un réseau d'assainissement unitaire existant canalise les eaux de ruissellement de la voirie et les rejets des lots à bâtir. Chaque parcelle dispose d'une boîte de branchement.


Les lots sont desservis par des branchements d'eau potable et des murets techniques pour les réseaux secs (électricité et télécommunication).

Un éclairage public éclaire les voiries.

2.2 - Exposé des objectifs de développement et des principes d'aménagement envisagés

L'objectif de la commune de Thio est d'ouvrir à l'urbanisation la zone formée par les lots n°368 et n°369 susvisés, situé dans un secteur à urbaniser indicé UB par le plan d'urbanisme directeur, conformément au CUNC article LP112-6.

L'aménagement permettra d'agrandir, de façon mesurée, le lotissement à vocation résidentielle « Les Pétroglyphes » adjacent et permet, via le lotissement existant, d'ouvrir à l'urbanisation la zone sans nécessiter de gros travaux. De plus, il permet de valoriser les travaux d'investissement que la commune a fait par le passé. En effet, l'aménagement de la zone consiste à remettre en conformité la voie et l'éclairage publics, d'ores et déjà réalisés sur le site, en vue de desservir les 7 lots à bâtir envisagés.

 BW DESIGN / Présentation des objectifs de développement Page 4 sur 6			
Numéro de dossier	Version	Modification	Date
2024-003-001	1	B	26/02/2025

La zone incluant le lot n°369, l'objectif est de réhabiliter ce lot et ainsi résorber l'habitat spontané de ce secteur.

Enfin, le développement permettra à la mairie de disposer de lots à bâtir pour les familles de la commune ou celles souhaitant s'installer à Thio.

2.3 - Potentiel d'urbanisation et besoins en équipements publics induits

Cette ouverture à l'urbanisation permettra la viabilisation de sept (7) lots d'habitation. L'urbanisation sera conforme au PUD, et chaque lot à bâtir ne comprendra qu'une habitation.

L'aménagement sera composé d'un lot voirie, de sept lots constructibles et d'un lot servitude de voirie. Cette servitude de voirie offre la possibilité, à la commune, de poursuivre la viabilisation du secteur et de créer à l'avenir un bouclage entre la VU51 et la VU56.

Les réseaux périphériques de la zone sont en capacité pour permettre la viabilisation de nouveaux lots d'habitation.


L'agrandissement du lotissement étant limité, il ne nécessite pas d'équipements publics supplémentaires.

2.4 - Échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation de la zone

L'ouverture à l'urbanisation de la zone sera effective dès l'approbation de ces documents par le conseil municipal et l'adoption de la délibération municipale approuvant les documents.

Le conseil municipal étudiera les documents dans le courant du premier semestre 2025.

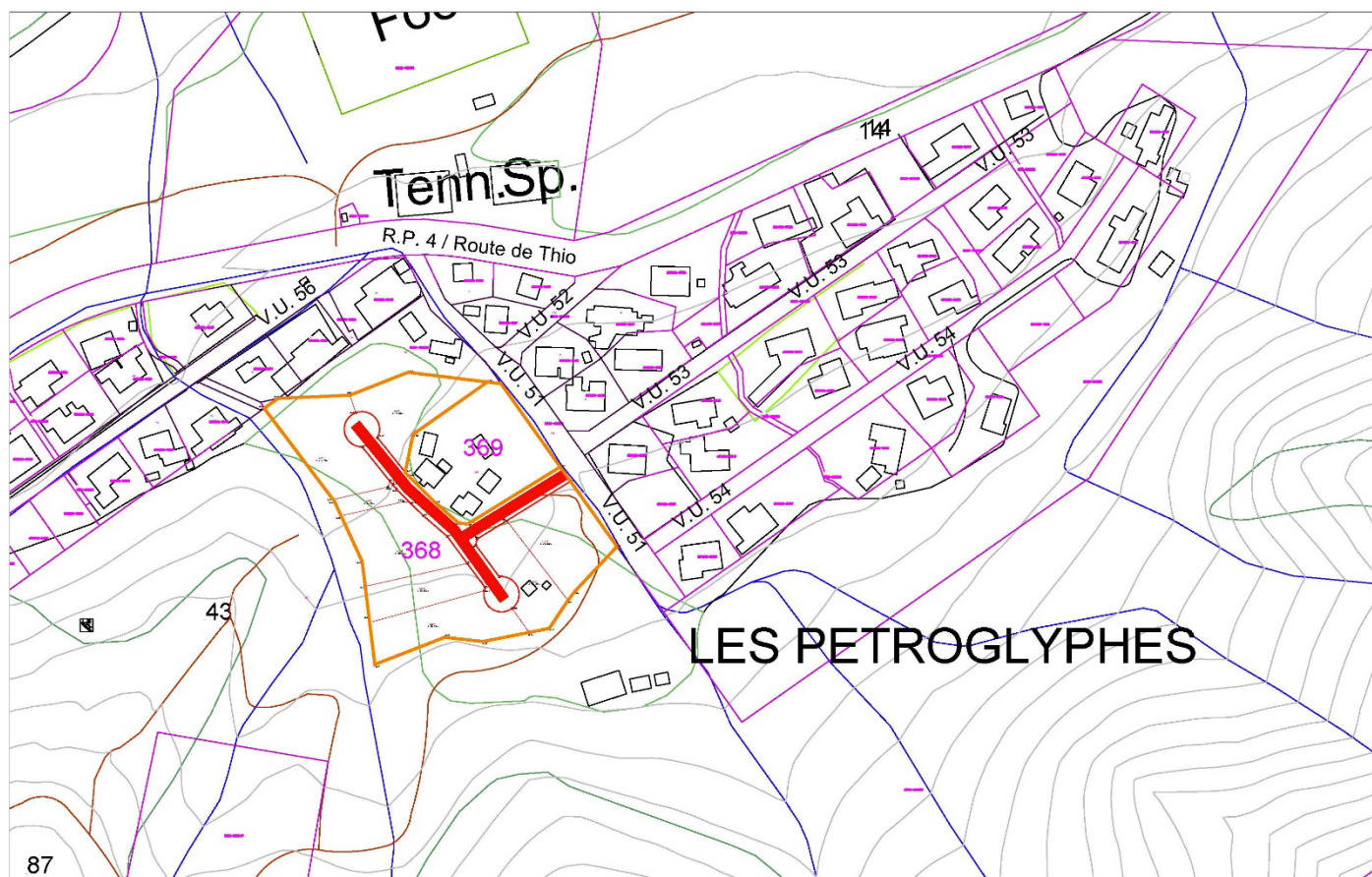
L'aménagement de la zone, dont les travaux se limitent à la remise en état des voiries et la mise à niveau de l'éclairage public, sera réalisé en une seule tranche sur une période d'un mois et demi qui débutera dès l'ouverture à l'urbanisation de la zone début 2025.

 BW DESIGN / Présentation des objectifs de développement Page 5 sur 6			
Numéro de dossier	Version	Modification	Date
2024-003-001	1	B	26/02/2025

CHAPITRE 3 - ELEMENTS GRAPHIQUES

3.1 - Les principes schématiques des voies internes et leurs liaisons avec les zones limitrophes

En rouge le principe schématique des voies internes et liaison avec la zone limitrophe.




3.2 - Les principes des réseaux d'alimentation en eau potable, électricité, assainissement et téléphone

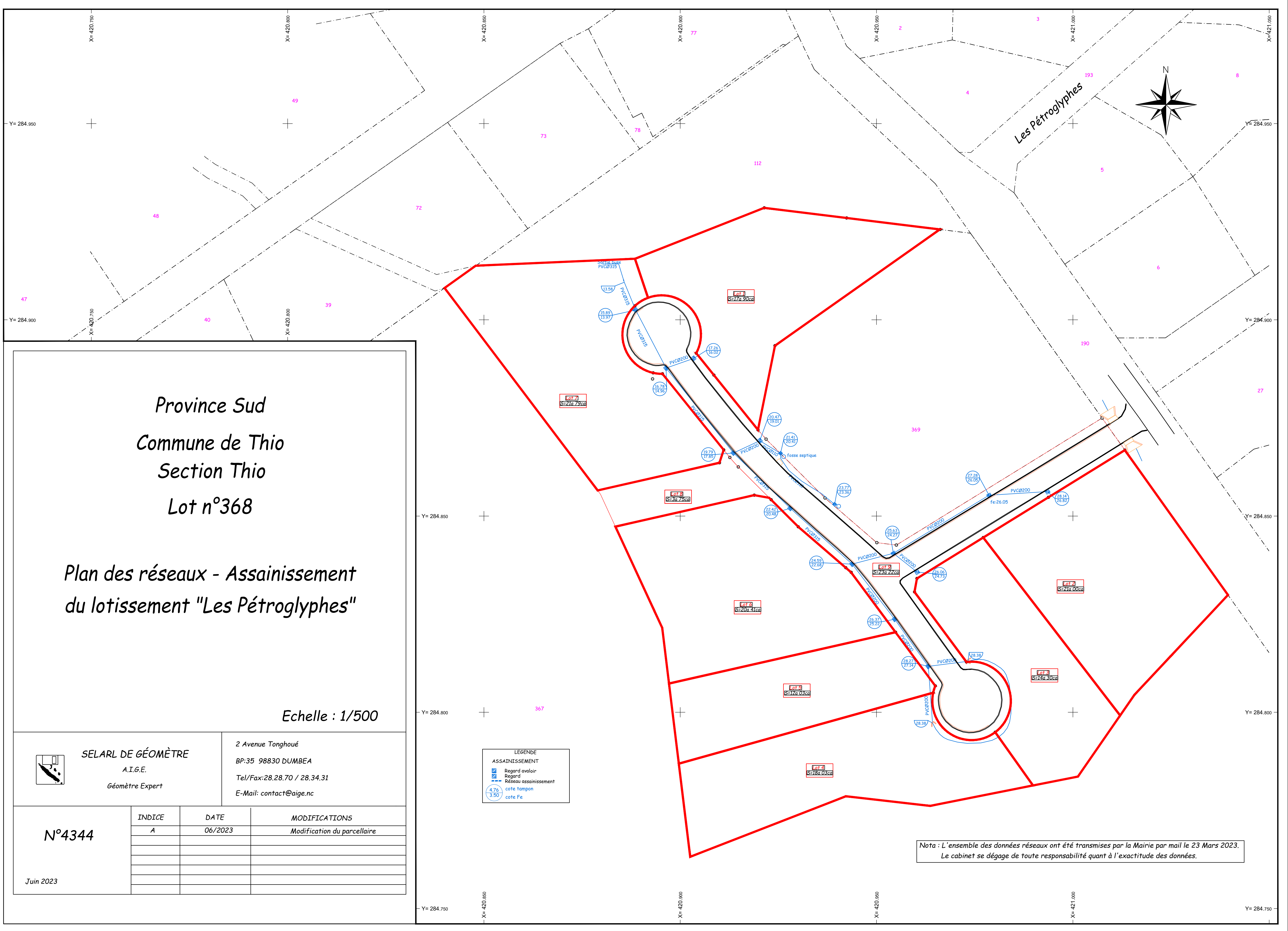
Les plans des réseaux sont en annexe de la présentation à savoir :

- Le plan assainissement,
- Le plan Eau potable,
- Le plan Electricité,
- Le plan télécommunication.

3.3 - Les emplacements indicatifs des équipements à prévoir

La zone ouverte à l'urbanisation étant restreinte, elle ne nécessite pas d'équipements supplémentaires.

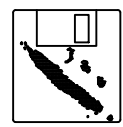
 BW DESIGN / Présentation des objectifs de développement Page 6 sur 6			
Numéro de dossier	Version	Modification	Date
2024-003-001	1	B	26/02/2025



Province Sud
Commune de Thio
Section Thio
Lot n°368

Plan des réseaux - eau potable
du lotissement "Les Pétroglyphes"

Echelle : 1/500



SELARL DE GÉOMÈTRE
A.I.G.E.
Géomètre Expert

2 Avenue Tonghoue
BP:35 98830 DUMBEA
Tel/Fax:28.28.70 / 28.34.31
E-Mail: contact@aige.nc

N°4344

Juin 2023

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	06/2023	Modification du parcellaire

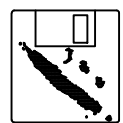
LÉGENDE	
EAU POTABLE	
Compteur	
Bouche à clé	
Regard	
Réseau adduction d'eau potable	

Nota : L'ensemble des données réseaux ont été transmises par la Mairie par mail le 23 Mars 2023.
Le cabinet se dégage de toute responsabilité quant à l'exactitude des données.

Province Sud
Commune de Thio
Section Thio
Lot n°368

Plan des réseaux - réseaux électrique
du lotissement "Les Pétroglyphes"

Echelle : 1/500



SELARL DE GEOMETRE
A.I.G.E.
Géomètre Expert

2 Avenue Tonghoue
BP:35 98830 DUMBEA
Tel/Fax:28.28.70 / 28.34.31
E-Mail: contact@aige.nc

N°4344


Juin 2023

INDICE	DATE	MODIFICATIONS
A	06/2023	Modification du parcellaire

LEGENDE	
	ELECTRICITE
	Muret technique
	Poteau béton BT
	Lampadaire
	Réseau électrique

Nota : L'ensemble des données réseaux ont été transmises par la Mairie par mail le 23 Mars 2023.
Le cabinet se dégage de toute responsabilité quant à l'exactitude des données.

*Plan des réseaux - OPT
du lotissement "Les Pétroglyphes"*



2 Avenue Tonghoue
BP:35 98830 DUMBEA
Tel/Fax:28.28.70 / 28.34.31
E-Mail: contact@aige.nc

<div>N°4344</div> <div>Juin 2023</div>	INDICE	DATE	MODIFICATIONS
	A	06/2023	Modification du parcellaire

Nota : L'ensemble des données réseaux ont été transmises par la Mairie par mail le 23 Mars 2023.
Le cabinet se dégage de toute responsabilité quant à l'exactitude des données.

