

**SECRETARIAT  
GENERAL**

Direction de  
l'Aménagement de  
l'Équipement et des  
Moyens

Service Aménagement et  
Urbanisme

Bureau Planification et  
Aménagement 1

24 route de la baie des  
Dames  
BP L1  
98849 NOUMÉA CEDEX

Téléphone :  
20 30 40

Télécopie :  
20 41 99

Courriel :  
daem.direction@province-  
sud.nc

affaire suivie par  
Vincent GRISONNET

N° 133565-2021/3-  
ISP/DAEM

**REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE DUMBEA  
Comité d'études du mardi 30 novembre 2021**

Objet : Diagnostic territorial et environnemental et projet de ville - Révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD)

**PARTICIPANTS**

• *Membres présents :*

Madame Maud PEIRANO, secrétaire générale adjointe en charge du pôle transition écologique, représentant Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud,  
Monsieur Georges NATUREL, Maire de la Ville de Dumbéa,  
Monsieur Gérard PIOLET, membre du conseil municipal de la Ville de Dumbéa,  
Monsieur Amastio TAUTUU, membre du conseil municipal de la Ville de Dumbéa,  
Madame Mireille LEU, membre du conseil municipal de la Ville de Dumbéa,  
Madame Josée LAURANS SANUY, présidente de l'ordre des architectes,  
Monsieur Eric LAFITTE, représentant Monsieur le président de la Chambre de commerce et d'industrie,  
Madame Christelle VANHEE, représentant Monsieur le président de la Chambre des métiers et de l'artisanat,  
Madame Aurélie ARROYAS, représentant Monsieur le directeur de l'agence de développement rural et d'aménagement foncier en Nouvelle-Calédonie,  
Monsieur Franck LADRECH, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud,

• *Membres absents excusés :*

Madame Françoise SUVE, membre de l'assemblée de la province Sud,  
Madame Muriel MALFAR PAUGA, membre de l'assemblée de la province Sud,  
Monsieur Aloisio SAKO, membre de l'assemblée de la province Sud,  
Madame la directrice du SIGN,  
Monsieur le directeur du SMTU,

• *Assistaient également :*

Monsieur Emeric CORNIAC, chef du service urbanisme de la Ville de Dumbéa,  
Madame Dominique CHOLEY, Urban Project,  
Madame Hélène TABELLION, CAPSE,  
Monsieur Damien CHOLEY, Urban Project,  
Madame Cyrielle VIRIEU, CAPSE  
Madame Iolani MARTIN, représentant le directeur du développement économique et du tourisme de la province Sud,  
Monsieur Cyril MESTRE, représentant la directrice de l'emploi et du logement de la province Sud,  
Monsieur Laurent VIGNON, représentant le directeur du développement durable des territoires de la province Sud,  
Madame Julie DELECOUR, chef du service aménagement et urbanisme de la province Sud,  
Madame Virginie LAIGRET, responsable de bureau au service aménagement et urbanisme de la province Sud,  
Monsieur Vincent GRISONNET, chargé d'études du service aménagement et urbanisme de la province Sud.

---

## OUVERTURE DE SEANCE

---

Madame PEIRANO ouvre la séance à 15h05 et, après avoir présenté le contexte et l'objet de la réunion, propose à Monsieur le maire de prendre la parole pour présenter l'avancement du projet de PUD de la ville de Dumbéa.

Monsieur le Maire expose succinctement le projet. Il souhaite un développement harmonieux pour sa ville. Depuis 2012, date de l'approbation du PUD actuellement en vigueur, la ville de Dumbéa s'est beaucoup développée. Il apparaît aujourd'hui nécessaire de faire évoluer le PUD pour accompagner ce développement avec une prise en compte très importante du volet environnemental. La volonté de l'exécutif municipal est à la fois la préservation de l'environnement et le développement de l'identité dumbéenne. L'intention est aujourd'hui de stabiliser le développement urbain de ces dernières années en analysant les besoins sociaux sur la commune (étude en cours) pour une meilleure connaissance du tissu social et une bonne intégration des populations à Dumbéa. Le maire attire également l'attention sur l'importance de tenir les délais de procédure pour que le projet de PUD aboutisse.

Il propose ensuite à Madame CHOLEY et Madame TABELLION de prendre la parole pour présenter le diagnostic territorial et environnemental ainsi que le projet de ville. Les supports de présentation projetés sont joints au présent compte rendu.

Aucune observation n'a été émise par les membres du comité d'études durant les présentations.

---

## RELEVÉ DES ECHANGES

---

Madame PEIRANO ouvre alors les échanges.

Madame VANHEE souligne que le diagnostic a bien repris les éléments transmis par la CMA et que le projet de ville répond aux attentes de la CMA, notamment concernant le développement de l'artisanat de proximité. Elle confirme que la commune est très attractive pour le secteur de l'artisanat.

Monsieur MESTRE souligne la qualité des documents. Il rappelle qu'à l'échelle de l'agglomération du Grand Nouméa et de la province des études sont en cours de finalisation pour la réalisation d'un Plan de l'Habitat Intercommunal (PHI) et d'un Plan Provincial du Logement et de l'Habitat (PPLH). Pour accompagner les travaux autour de la thématique de la tranquillité résidentielle, il évoque également le projet provincial HABILE. Il attire également l'attention sur les chiffres de la démographie et notamment la forte augmentation de la population la plus âgée qui est à prendre en compte. Ce changement de population, probablement en provenance de Nouméa, va générer de nouvelles attentes notamment en matière de services urbains (transport en commun, équipements de proximité, etc.). Enfin, il alerte sur les zones de développement potentiel identifiées dans le projet de ville et qui sont aujourd'hui des zones « squattées ». Ces occupations illégales sont difficiles à résorber et les délais de libération peuvent être longs. Il questionne également sur les projets de développement prévus sur les fonciers situés au Sud de la RP1.

Monsieur le Maire répond aux questions. S'agissant des terrains au Sud de la RP1, un schéma d'organisation d'ensemble (SOE) a été approuvé en lien avec le développement de la ZAC Dumbéa Centre. Il sera probablement à réviser en fonction des velléités des promoteurs. Concernant les évolutions de la population, il précise qu'en effet, beaucoup de retraités viennent s'installer à Dumbéa pour son cadre de vie et de par la proximité du Médipôle. Enfin, il s'exprime sur le développement récent du logement social et sa volonté de ralentir la production de ce type de logement dans les zones faisant déjà l'objet d'habitat social dense, en collaboration avec les bailleurs sociaux comme le FSH qui sont propriétaires de grands terrains sur Dumbéa.

Monsieur PIOLET complète les propos du maire en précisant que le « desquattage » nécessite en effet beaucoup d'années, ce qui n'est probablement pas possible sur le temps d'un PUD.

Madame LAURANS SANUY constate également le développement de la commune ces dernières années et pose la question de la réalisation des superstructures qui vont être nécessaires à la poursuite de ce développement.

---

Monsieur le Maire répond en exprimant que la ville de Dumbéa a accueilli la moitié de la croissance démographique de la province Sud ces dernières années. Les conséquences en terme d'infrastructures sont énormes, à la charge de la commune comme du gouvernement et de la province Sud. Il évoque les réflexions qui pourraient avoir lieu pour délocaliser des établissements publics ou des services publics vers Dumbéa. Il s'inscrit aussi dans les annonces récentes du gouvernement et de la province Sud pour le lancement de grands travaux. Et il conclut sur le constat que la population de Dumbéa dispose du revenu médian le plus faible de l'agglomération. La ville a besoin d'attirer d'autres populations pour rééquilibrer la mixité sociale.

Après s'être assurée qu'aucun membre n'avait de question ou de remarque supplémentaire, Madame PEIRANO conclut ce second comité d'études et précise la prochaine échéance qui devrait avoir lieu en fin 2022 avec la présentation du volet réglementaire du PUD.

La séance est levée à 16h10.

---

La présidente du comité d'études,

**Secrétaire Générale Adjointe  
en charge du pôle transition écologique**



**Maud PEIRANO**