



DUMBEA

Plan d'Urbanisme Directeur

**BILAN DE L'ENQUÊTE
ADMINISTRATIVE**

SOMMAIRE

Cadre général.....	1
Liste des organismes ayant émis un avis.....	2
Réponse aux avis.....	3
Direction de l'Aviation Civile en Nouvelle-Calédonie (DAC).....	3
Direction de l'Industrie des Mines et de l'Energie	4
Service du domaine de la Nouvelle-Calédonie.....	6
Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme (CHU NC).....	7
Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques (DSCGR)	10
Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)	11
Direction de l'Emploi et du Logement de la province Sud (DEL)	15
Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale (DPASS).....	22
Ville de Nouméa	24
Ville du Mont-Dore	26
Ville de Dumbéa	27
Chambre d'Agriculture et de la Pêche Nouvelle-Calédonie (CAP-NC)	30
Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA).....	33
Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI NC)	35
Ordre des géomètres experts	36
CDE	40
EEC	43
ENERCAL	44
Fonds Social de l'Habitat (FSH)	45
Avis commun des organismes de logement social (OLS) dont FSH, SIC et SemAgglo.....	46
Agence néo-Calédonienne de la Biodiversité (ANCB)	50
SCAL'AIR.....	52
Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN).....	54
Direction du développement durable et des territoires	56
Erreurs matérielles	59

CADRE GÉNÉRAL

Dans le cadre de la procédure de concertation administrative prévue à l'article R. 112-3 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, la province Sud a engagé une enquête administrative conformément aux articles PS. 112-23 et suivants du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Le présent document recense les avis exprimés de la part des services ou organismes consultés lors de cette enquête administrative concernant le projet de plan d'urbanisme directeur révisé de la commune de Dumbéa (PUD), ainsi que leur prise en compte éventuelle dans celui-ci.

Le tableau annexé (Annexe 1) au présent bilan précise l'ensemble des services ou organismes consultés.

LISTE DES ORGANISMES AYANT ÉMIS UN AVIS

Dans le cadre de l'enquête administrative, les services ou organismes suivants ont émis un avis dans les délais suivants, du 15 février 2023 au 16 mai 2023 :

- Chambre d'Agriculture et de la Pêche Nouvelle-Calédonie (CAP-NC)
- Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI NC)
- Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme (CHU NC)
- Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)
- Direction de l'Emploi et du Logement de la province Sud (DEL)
- Direction de l'Aviation Civile en Nouvelle-Calédonie (DAC)
- Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques (DSCGR)
- CDE
- EEC
- ENERCAL
- Service du domaine de la Nouvelle-Calédonie
- Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale (DPASS)
- Fonds Social de l'Habitat (FSH)
- Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN)
- Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)
- Agence néo-Calédonienne de la Biodiversité (ANCB)
- SCAL'AIR
- Ville de Dumbéa
- Ville de Nouméa
- Ville du Mont-Dore
- Ordre des géomètres experts
- Avis commun des organismes de logement social (OLS) dont FSH, SIC et SemAgglo
- Direction du développement durable et des territoires

L'avis de la Direction de l'Industrie des Mines et de l'Energie a été enregistré hors délai (dépôt le 17 mai 2023), mais le présent document présente les éléments de réponse à cet avis, afin de garantir la transparence quant aux avis reçus.

La réponse aux avis est organisée dans l'ordre de réception des avis.

RÉPONSE AUX AVIS

Direction de l'Aviation Civile en Nouvelle-Calédonie (DAC)

Avis transmis n°1

La DAC émet un avis concernant la prise en compte d'une nouvelle servitude :

- *“Par ailleurs, il conviendrait d'ajouter dans la partie « Servitudes électriques et de télécommunications » la servitude radioélectrique contre les obstacles liée au WAM-ADSB de Montravel, celle-ci impactant le Sud de la commune, même s'il n'existe pas de texte officiel pour une servitude radioélectrique sur cet équipement, suivant la fiche PT2-S-04-a.”.*

Réponse

Dans le cadre du projet de PUD révisé, il est possible d'intégrer des servitudes informatives afin d'éclairer les administrés. Une demande de précision a été faite à la DAC afin qu'elle puisse fournir une cartographie des parcelles impactées.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Cette servitude sera ajoutée en tant que servitude à titre d'information dès transmission de celle-ci. Cette servitude sera inapplicable sans plus de précisions.

Avis transmis n°2

La DAC émet un avis concernant la prise en compte de la carte de bruit de l'Aérodrome de Nouméa Magenta :

- *“Enfin, la direction de l'aviation civile a proposé un projet de texte sur l'urbanisme au voisinage des aérodromes à l'instar de celui applicable en Métropole. Ce projet est en cours de présentation auprès des différents acteurs (gouvernement, CUH...). Dans l'attente de l'approbation de ce texte, la direction de l'aviation civile en Nouvelle-Calédonie a porté à connaissance la carte de bruit de l'aérodrome de Nouméa – Magenta du 26 novembre au 17 décembre 2018” ;*
- *“Je porte donc à votre attention cette carte de bruit, illustrant les limites externes des zones de bruit A, B, C et D, correspondant respectivement aux valeurs de l'indice de bruit de 70, 62, 55 et 50 dB dont certaines impactent la commune dans sa partie Sud”.*

Réponse

Comme précisée par la DAC, il n'existe pas de disposition opposable à cette carte de bruit. Néanmoins, afin de sensibiliser les habitants de la commune de Dumbéa à tous les risques potentiels liés au bruit, il apparaît nécessaire d'inclure la carte de bruit dans les documents du projet de PUD révisé.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Cette carte est ajoutée en tant qu'annexe à titre d'information. Lorsqu'elle sera opposable, elle s'imposera via un porter-à-connaissance du PUD.

Direction de l'Industrie des Mines et de l'Energie

Avis transmis hors délai et dans le cadre du RIE comme indiqué dans le titre du document transmis.

Avis transmis n°1

La DIMENC émet un avis concernant des documents élaborés par ses services qui pourraient être pertinents lors de la révision du plan d'urbanisme directeur :

- *“Les risques naturels liés aux aléas géologiques qu’il serait judicieux d’intégrer au fur et à mesure de leur livraison : portée à connaissance du public et prise en compte dans les demandes” ;*
- *“La cartographie de l’aléa submersion marine en 2023.”*
- *« La cartographie de l’aléa mouvement de terrain en 2024.”*

Réponse

Ces trois documents pourront être annexés après la révision du PUD par diverses procédures de mises à jour et/ou de modifications du Plan d'Urbanisme Directeur de la commune de Dumbéa.

Avis transmis n°2

La DIMENC émet un avis concernant l'intégration des documents et cartographies élaborés par ses services et par la DSCGR qui auraient pu/dû être exploités lors de la révision du plan d'urbanisme directeur :

- *1 “La ressource en eau souterraine, l’atlas hydrogéologique et la carte de vulnérabilité de la ressource en eau produits par le DIMENC en 2021-2022” ;*
- *2 La cartographie littorale potentiellement exposé à l’évolution du trait de côte, à la submersion marine disponibles sur le portail d’OBLIC.”*
- *3 « L’aléa risque Tsunami dont les données sont obsolètes et l’utilisation des données du projet TSUCAL de la DSCGR vis-à-vis des hauteurs maximales de submersion à la côte.”*
- *4 « L’érosion des sols liés à l’activité minière qui apparaît au titre des risques naturels et qui paraît étonnant »*
- *5 « Le scénario majeur concernant le risque de rupture de Barrage et notamment celui retenu dans le cadre du PPI »*

Réponse

Les diagnostics rédigés dans le cadre de la révision du PUD de Dumbéa sont des images à un instant donné de la commune et sont réalisés avec les données disponibles durant leur élaboration. Les acteurs rencontrés au cours de ces phases ont permis de collecter les documents intégrés dans le projet de PUD révisé soumis à l'enquête administrative. La phase de diagnostic s'est terminée en 2021, et les documents ont ainsi été soumis à différents services et organismes au cours des différentes phases de la procédure (notamment lors des comités d'étude). Les documents produits ultérieurement à la phase de diagnostic ne sont pas donc pas intégrés.

C'est le cas pour les documents suscités et annotés n°1 et 2.

Les travaux issus du projet TSUCAL transmis au cours de la phase de diagnostic ont été analysés dans le cadre du diagnostic environnemental présent dans le rapport de présentation du projet de PUD révisé :

- Page 218 « Ainsi si l'on se réfère aux valeurs d'altitude et de distance par rapport à la côte du projet ainsi qu'à la cartographie exposant l'intensité de l'aléa tsunami, la commune est concernée par :
 - Une zone d'aléa d'intensité faible,
 - (1 à 3) au sein des terres notamment au niveau du lit majeur de la rivière de Dumbéa, au sein duquel un risque tsunami faible est observé jusqu'à la Plaine de Koé,
 - Une zone d'aléa d'intensité moyenne et forte (4 à 10) sur tout le littoral qui couvre le Domaine Public Maritime (DPM). »

Concernant le risque de perte de sol, les causes possibles citées dans le chapitre "risques naturels" sont aussi bien d'ordre naturelle qu'anthropique.

Les acteurs rencontrés au cours de la rédaction des documents ont permis de collecter de nombreuses données. Les données collectées au cours de l'évaluation environnementale ont été intégrées au diagnostic environnemental présent dans le rapport de présentation du dossier de PUD révisé soumis à l'enquête administrative.

Le risque de rupture de barrage a été pris en compte dans le rapport de présentation et l'impact des différents scénarii a été analysé pour la rédaction des parties réglementaires (graphique et écrite). Une modification du scénario pris en compte dans le cadre du diagnostic environnemental n'a pas d'impact sur les autres documents qui composent le dossier de PUD révisé.

Service du domaine de la Nouvelle-Calédonie

Avis transmis n°1

Le service du domaine de la Nouvelle-Calédonie n'émet aucune observation.

Réponse

Aucune réponse à apporter.

Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme (CHU NC)

Avis transmis n°1

La CHU NC émet un avis concernant les différentes centralités de la commune et principalement le secteur sud très urbanisé :

- Afin "D'organiser au mieux les différentes centralités de la commune pour permettre un accès homogène et équitable aux logements emplois, services, équipements publics à l'ensemble des populations, la création d'une OAP sur cette thématique faciliterait cette ambition et permettrait d'intégrer les terres coutumières au développement globale de la commune" ;
- "En effet, le développement de la commune a été et reste fortement impacté par les ZACs DSM, PANDA, CUK et leurs évolutions. Chacune de ces ZACs est génératrice de centralités dont la cohérence globale pourrait être anticipée via l'OAP. Notamment celles-ci pourraient définir des orientations pour structurer une centralité d'agglomération autour de l'axe routier provincial, de la RT1 et de la voie Néobus, en y intégrant les zones AU, dont celle du squat du caillou bleu".

Réponse

La commune de Dumbéa a été en partie urbanisée par l'intermédiaire de l'aménagement de 3 Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), depuis 2003 (date du premier dossier de création de ZAC).

Si le règlement du PUD ne s'applique effectivement pas à l'intérieur des périmètres de ces ZAC (Dumbéa-sur-Mer, Panda et Dumbéa Centre), la ville de Dumbéa est consultée lors de la réalisation des plans d'aménagement de zone (PAZ) et des règlements d'aménagement de zone (RAZ). La commune veille alors à ce que les différents règlements et zonages soient cohérents avec le Plan d'Urbanisme en vigueur. Ainsi, les PAZ et RAZ des 3 ZAC présentes sur la commune ont été analysés au cours de la rédaction du projet de PUD révisé afin d'être pris en compte.

Les prochaines révisions des documents de ZACs (PAZ et RAZ notamment) devront s'inscrire dans les orientations générales et d'aménagement du territoire du PUD révisé.

Après près de 20 années d'urbanisation, suivant les principes d'aménagement énoncés dans les dossiers de ZAC (ZACs aujourd'hui réalisés pour plus de 60% à 70% en termes de travaux), ajouter un nouveau document d'urbanisme (Orientation d'Aménagement et de Programmation – OAP) n'apparaît pas pertinent.

Néanmoins, une évolution des textes législatifs concernant les zones d'aménagement concerté pour leur substituer leur caractère dérogatoire et hors-sol, et les intégrer dans les Plans d'Urbanisme Directeur des communes, serait une réelle avancée et modernisation de l'aménagement du territoire pour les Maires, à l'instar des lois françaises qui datent de 2006.

Avis transmis n°2

Le CHU NC émet un avis concernant le zonage du quartier de Nouré et de la possibilité d'implantation d'une marina :

- "Par ailleurs le changement de zonage sur le secteur de Nouré, offrant des droits à construire supérieurs au centre urbain de Boulari, interpelle. En effet, cette zone deviendrait constructible avant le secteur en zone AU situé à la limite de Nouméa au cœur du centre l'agglomération. La zone immobilière est certes conditionnée à la réalisation de la marina, mais celle-ci n'est conditionnée à aucun aménagement d'infrastructures préalable. Il semble nécessaire de réinterroger cette proposition à la lecture de l'article Lp.112-5, notamment sur sa temporalité".

Réponse

L'analyse des mouillages forains et du nombre de places disponibles en marina à l'échelle de la province Sud a permis d'identifier les besoins en nombre d'anneaux et notamment les besoins au sein de l'agglomération. Considérant les besoins, la ville de Dumbéa a, dès la rédaction du PUD de 2012, inscrit sa volonté d'accueillir une marina sur un site dédié.

Le site de Nouré se prête à la réalisation d'une marina permettant de combler une partie des besoins des plaisanciers de la province Sud. Afin de s'assurer d'une haute qualité d'aménagement et de services nécessaires à la pérennité de la marina, le projet de PUD révisé a identifié un zonage dédié à la marina.

Ce zonage permet une mixité des destinations de constructions afin de créer une réelle centralité secondaire mêlant plaisance, commerces, artisanats et habitat. Les densités rendues possibles par le projet de PUD révisé visent à limiter l'étalement urbain tout en permettant une densité cohérente avec la création d'une nouvelle centralité.

Enfin, la réalisation de logements est conditionnée à la construction de la marina.

Avis transmis n°3

Le CHU NC émet un avis concernant la place des terres coutumières dans le rapport de présentation :

- *“Concernant le rapport de présentation, il est à souligner que si l'article Lp111-1 stipule que les prévisions d'aménagement et les règles d'urbanisme ne s'appliquent pas sur les terres coutumières, l'article Lp112-3 rappelle que le rapport de présentation s'appuie sur un diagnostic, des prévisions économiques et démographiques, préalablement au choix d'urbanisme et d'aménagement retenus. Ainsi une analyse plus fine des constats et prévisions démographiques et économiques sur terres coutumières pourrait être envisagée”.*

Réponse

La base de données principales pour la réalisation du diagnostic est le Recensement Général de la Population, dont la dernière en date a publié ses conclusions au cours de l'année 2021, avec des données de 2019 relevées par l'ISEE.

Le choix a été fait de ne pas se focaliser sur les terres coutumières relativement peu nombreuses et peu habitées, afin d'intégrer les habitants au sein des statistiques générales et ainsi ne pas stigmatiser une population.

Au sein du diagnostic du PUD, les terres coutumières ont été prises en compte, lorsque les données statistiques étaient disponibles. Les habitants, relativement peu nombreux, des terres coutumières de Dumbéa ont été intégrés au sein des analyses générales du rapport de présentation afin de ne pas stigmatiser une population plus qu'une autre. Ainsi les habitants des terres coutumières ont été pleinement intégrés à la réflexion globale, notamment lors de la définition des zonages contigus. Enfin pour rappel, le PUD n'a pas vocation à imposer une réglementation en terre coutumière.

L'aménagement des terres coutumières au sud de la commune s'est fait en collaboration avec la Ville de Dumbéa, notamment par un dépôt d'une demande d'aménagement similaire à un permis de lotir. Cette démarche est une expérience unique portée par la commune de Dumbéa.

Avis transmis n°4

Le CHU NC émet un avis concernant la zone AUE au droit de la Promenade Jules Renard :

- *“Le maintien de la zone AUE le long de la promenade Renard, en pleine zone agricole, pourrait être réinterrogé pour tenir compte des nouveaux enjeux de suffisance alimentaire et de réduction des zones artificialisables”.*

Réponse

La zone AUE au droit de la Promenade Jules Renard doit permettre de répondre aux besoins d'équipements publics structurants intercommunaux. Cette zone avait fait l'objet d'une demande de la part des services de l'État pour un établissement public d'envergure dès 2010, et avait déjà

été intégrée en tant que telle dans le PUD de 2012. À ce jour, l'État n'a pas confirmé l'arrêt de ce type de projet. Cette zone est donc maintenue.

Avis transmis n°5

Le CHU NC émet un avis concernant le positionnement du Nord de Dumbéa compte tenu de la qualité exceptionnelle des milieux présents :

- *“Compte tenu de la proximité de l'exceptionnelle zone à caractère naturel qui fait l'identité de DUMBEA, (du parc provincial de la haute Dumbéa, en passant par le golf, le parc Fayard, la promenade Renard et la mangrove le long de la Dumbéa, pour s'achever sur la plage de Nouré), l'orientation d'activité économique à vocation industrielle bleue sur la zone, ne répond pas pleinement à cet axe de développement harmonieux. Finaliser l'aménagement de cet axe de loisirs adossé à ce qui fait l'identité de Dumbéa, par un espace public à l'échelle de la commune contiguë à la marina (porte sur le lagon) et à la plage de Nouré, au bénéfice de tous, à l'instar de la promenade Vernier, pourrait être une autre option pour un développement harmonieux”.*

Réponse

Le rapport de présentation, et notamment le diagnostic environnemental détaille le caractère exceptionnel de Dumbéa Nord, notamment autour de la Dumbéa. Le projet de Ville a mis en avant les éléments du diagnostic environnemental en rédigeant un axe dédié à “Valoriser l'identité verte et bleue de Dumbéa” (Axe 3).

L'axe 3 du projet de Ville détaille les ambitions et les objectifs de la commune notamment en matière de :

- *Protection des écosystèmes ;*
- *Renforcement des corridors de biodiversité ;*
- *Maintien des activités agricoles ;*
- *Préservation d'un cadre de vie de qualité dans un environnement naturel.*

En complément du projet de ville et de la traduction règlementaire de ces éléments, le secteur de Dumbéa Nord a fait l'objet d'une analyse particulière. En effet, une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) concernant la Trame Verte et Bleue a été réalisée, précisément sur le secteur en question entre le quartier de Nouré et le Parc provincial de la Haute Dumbéa de part et d'autre de la Dumbéa. Cette OAP porte également sur la minimisation de l'impact des constructions sur l'environnement proche (retrait des cours d'eau, ouverture des fronts bâtis...).

Les loisirs et notamment les loisirs de plein air ont également évolué sur le secteur de Dumbéa Nord, puisqu'un pôle de loisir (UL) a été créé en continuité du Golf de Dumbéa afin de pouvoir accueillir plus d'activité et renforcer l'attractivité du site. Les zones NLT (naturelles de loisirs et de tourisme) le long de la Dumbéa ont été maintenues et parfois élargies afin de garantir des aménagements légers ayant un faible impact sur l'environnement afin de garantir le maintien du caractère exceptionnel de Dumbéa Nord.

Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques (DSCGR)

Avis transmis n°1

La DSCGR émet un avis concernant les documents élaborés par ses services qui pourraient être pertinents lors de la révision du plan d'urbanisme directeur :

- *“Le dossier sur les risques majeurs (DRM) de la Nouvelle-Calédonie précise les risques majeurs présents sur votre commune” ;*
- *“Le guide « défense extérieure contre l'incendie et accessibilité » (DECI).”.*

Réponse

Ces deux documents ont été analysés dans le cadre du diagnostic environnemental présent dans le rapport de présentation du projet de PUD révisé. Une attention particulière a été portée au risque feu afin de limiter les risques au sein des zones urbaines.

Avis transmis n°2

La DSCGR émet un avis concernant les documents suivants à prendre en compte lors de la rédaction d'un projet de PUD :

- *“Le plan communal de sauvegarde (PCS), document à vocation « opérationnel » permettant le recensement des risques à l'échelle de la commune et l'organisation prévue pour assurer l'alerte, l'information, la protection et le soutien de la population en fonction des risques connus” ;*
- *Le dossier d'information communal sur les risques majeurs (DICRIM), document d'information à destination de la population. Il décrit les risques majeurs, leurs conséquences prévisibles et présente les mesures de sauvegarde prévues pour faire face aux différents aléas ainsi que les consignes de sécurité (conduites à tenir).”.*

Réponse

Ces deux documents ont été consultés et analysés lors de la rédaction du rapport de présentation, notamment au sein du diagnostic environnemental.

Les éléments principaux ont été repris dans le diagnostic et les enjeux ont été pris en compte au sein de la rédaction du règlement (écrit et graphique)

Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM)

Avis transmis n°1

La DAEM émet un avis concernant le patrimoine et notamment l'ancienne voie ferrée :

- *“Le rapport de présentation affiche la volonté de la commune de mettre en valeur l'ancienne voie ferrée. Celle-ci pourrait être le support d'une trame verte et du développement des modes doux ; un zonage NLT est prévu pour le tracé” ;*
- *“Toutefois, les documents graphiques de l'OAP ne reprennent pas l'idée de voies douces le long de l'ancienne voie ferrée. Le zonage NLT de l'ancienne voie ferrée est par ailleurs discontinu notamment à l'approche de la rivière de la Dumbéa”.*

Réponse

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur la thématique Trame Verte et Bleue identifie des tracés potentiels afin de mailler en modes doux les différents secteurs de Dumbéa Nord. La zone Naturelle de Loisirs et de Tourisme (NLT) du tracé de l'ancienne voie ferrée a été pensée comme un support de développement d'activité de loisirs à faible impact.

Ce tracé en NLT a donc toute vocation à accueillir des modes doux, principalement de loisirs.

L'ancien tracé de la voie ferrée est zoné en NLT sur la quasi-intégralité (non construite) depuis les limites administratives entre Dumbéa et Nouméa et le nord de la commune.

Afin de mailler l'ancien tracé de la voie ferrée entre les berges nord et sud de la rivière, le choix a été fait de mailler le tracé par l'Allée des Palmiers, le Parc Fayard et le pont historique afin de ne pas créer un second franchissement de la Dumbéa. Au nord de la Dumbéa, le zonage UL permet le maintien d'une épaisseur afin de reprendre la continuité du tracé de l'ancienne voie ferrée jusqu'aux limites administratives avec Païta et le tunnel d'Erambéré.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de l'OAP Trame Verte et Bleue afin de faire figurer un tracé potentiel en mode doux le long du tracé de l'ancienne voie ferrée.

Avis transmis n°2

La DAEM émet un avis concernant l'analyse des besoins en développement :

- *“Le parti a été pris de ne pas proposer de projections démographiques chiffrées dans le diagnostic, ce qui ne permet pas de se projeter quantitativement en matière de besoins en logements, en équipements, ... Toutefois les extensions urbaines restent maîtrisées. Il serait éventuellement intéressant de justifier et d'expliquer ce choix”.*

Réponse

Le projet de développement urbain de la commune de Dumbéa a pour but principale de maintenir la qualité de vie des Dumbéens.

Il est complexe de réaliser des projections démographiques cohérentes du fait des évolutions démographiques rapides et récentes (façon d'habitat, natalité...) et de l'instabilité économique et institutionnelle. Ainsi, au sein du rapport de présentation, les statistiques démographiques n'évoquent pas de projections mais informent sur les tendances à venir (vieillesse de la population, malgré une population encore très jeune, évolution des migrations pendulaires, évolution des nouvelles installations sur la commune...).

En ce qui concerne les évolutions de zones urbaines, elles sont limitées et dans la mesure du possible circonscrites dans l'enveloppe urbaine existante. En effet, afin de limiter l'étalement urbain et le

mitage, la ville de Dumbéa a fait le choix de se développer au sein de zones déjà urbaines (où les équipements sont nombreux et existants).

De ce fait, la surface des zones AU (à urbaniser) a fortement baissé entre le PUD de 2012 et le projet de PUD révisé.

Enfin, la croissance de la commune pour les années à venir concerne des secteurs identifiés, qui sont restés limités afin de pouvoir garantir un haut niveau d'aménagement et d'équipement aux futures populations.

Avis transmis n°3

La DAEM émet un avis concernant les zones à urbaniser :

- *“Pour une bonne compréhension des zones AU, il serait intéressant de lister les projets connus les justifiant : centre pénitentiaire, projet urbain autour de la marina de Nouré, Entre deux mer Sud et ses extensions futures, ... et de les exposer de manière plus explicite dans le diagnostic urbain et le projet de ville”.*

Réponse

Les zones AU du plan de zonage du projet de PUD révisé ne sont pas associées à des projets précis. La commune a fait le choix d'anticiper les secteurs de développement en fonction de leur potentiel urbain et de leur localisation. Les zones AU étaient déjà prévues au PUD de 2012. Certaines des zones AU présentes au sein du PUD de 2012 ont été indicées afin d'accompagner le développement de la commune. Il ne s'agit donc pas de nouvelles zones, car la Ville de Dumbéa souhaite poursuivre le développement de la commune engagée au PUD de 2012 en construisant une ville dense sans nouvel étalement. Toutes les zones AU (strictes ou indicées) s'inscrivent donc dans un processus de densité et non d'étalement urbain.

Ainsi, au sud de la commune, les deux secteurs en zone AU possèdent un potentiel de développement important, à moyen et long terme, car ils sont directement connectés au centre de l'agglomération et aux quartiers denses de Dumbéa.

Au nord-ouest, dans le secteur de Nouré, la nécessité de développement d'une nouvelle centralité secondaire en cas de construction de la marina a motivé le maintien d'une zone à urbaniser (déjà présentes dans le PUD de 2012).

Les secteurs AU au sud de la future centralité de Katiramona ont été motivés par le souhait de maintenir une zone de développement potentiel lorsque l'ensemble de l'urbanisation de ce nouveau pôle aura été réalisée.

Le rapport de présentation du projet de PUD révisé soumis à enquête administrative a été conçu comme un diagnostic multithématique, une analyse détaillée de l'existant, une photographie à un instant T du paysage de Dumbéa. Par conséquent, aucun projet n'a été évoqué au sein du diagnostic urbain. Néanmoins, par souci didactique, la page de présentation du zonage AU va être étoffée afin d'évoquer les potentiels projets connus.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Une précision est apportée dans la présentation de la zone AU.

Avis transmis n°4

La DAEM émet un avis concernant la zone touristique dans le secteur des Koghis :

- *“Pour une bonne compréhension des zones UT, il serait intéressant de lister les projets connus les justifiant : Koghis et Dumbéa Rivière, et de les exposer dans le diagnostic et le projet de ville” ;*
- *“Pour les Koghis : Il est proposé une zone UT sur une partie du périmètre protégé de la réserve de la vallée de la Thy ce qui n'est pas compatible avec les règles de protection du site”.*

Réponse

La commune de Dumbéa est un territoire riche au fort potentiel de développement de l'économie verte et bleue. L'interface aménageable avec le lagon étant limité, la priorité s'est portée sur le développement des activités le long de la plage de Nouré et le développement potentiel d'une marina pour combler une partie des besoins des plaisanciers de l'agglomération.

Pour le développement de l'économie verte, le choix de la création d'une zone UT à vocation touristique a été pris en conséquence de l'accroissement des activités de loisirs et de tourisme de part et d'autre de la Dumbéa notamment. Ainsi, la commune a souhaité permettre l'implantation d'un projet touristique à Dumbéa Nord afin de dynamiser l'économie verte dans ce secteur de la commune tout en permettant un accès à la rivière.

Concernant les Koghis, l'implantation d'une zone UT a pour but de redynamiser le haut du secteur des Koghis et les activités présentes.

La délimitation de la zone UT à proximité des Koghis est effectivement en partie au sein du périmètre protégé de la réserve de la Vallée de la Thy. Néanmoins, les règles de protection qui régissent les réserves naturelles s'appliquent indépendamment du zonage. Le périmètre exact de la réserve de la Vallée de la Thy est consultable sur le plan des Servitudes du projet de PUD révisé.

En cas de projet, la Ville de Dumbéa orientera le porteur de projet vers les réglementations en vigueur au sein de ce secteur.

Avis transmis n°5

La DAEM émet un avis concernant l'évolution du barreau de la VE1 :

- *“Pour faire évoluer le barreau de la VE1 entre l'échangeur de Normandie et celui de Kenu In, il est nécessaire de créer un emplacement réservé de part et d'autre de la voirie au profit de la province Sud”.*

Réponse

Afin de maintenir une cohérence d'aménagement entre la portion de barreau de la VE1 sur la commune de Nouméa et de Dumbéa, il apparaît cohérent de créer une réserve foncière de part et d'autre de la VE1.

Le souhait de la province est de créer un emplacement réservé au profit de la province Sud.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

L'emplacement réservé sera ajouté au projet de PUD révisé en cohérence avec les plans fournis par la DAEM.

Avis transmis n°6

La DAEM émet un avis concernant l'évolution du quartier dit du Calvaire dans le secteur de Dumbéa Nord :

- *“Pour le quartier du lotissement du Calvaire, il apparaît nécessaire de créer une règle particulière dans le règlement UB. Ce lotissement est historiquement le résultat d'une opération de résorption de l'habitat spontané et comporte des caractéristiques particulières, notamment concernant la taille des parcelles (jusqu'à 5 ares). Il conviendrait ainsi de rendre constructible les parcelles ayant une surface minimum de 5 ares et de porter l'emprise au sol à 30 % sur l'ensemble de ce lotissement “.*

Réponse

Au sein du site du Calvaire, les droits à construire n'ont pas été modifiés entre le PUD de 2012 et le projet de PUD révisé et sont régis par des règles applicables à tous (pas de zonage particulier).

D'un point de vue de développement urbain, il n'apparaît pas cohérent d'octroyer des droits à construire supérieur au sein de ce secteur qu'en zone UB1. Les parcelles non construites du secteur du Calvaire pourront être construites en cas de remembrement.

Pour rappel, la caractéristiques des parcelles en zone UB est détaillée à l'article 5 du règlement de la zone UB :

- *“Dans les sous-secteurs UB1, UB2 et UB3, pour être constructible, toute parcelle totalement située en zone UB1 ou UB2 ou UB3, ou toute partie de parcelle située en zone UB1 ou UB2 ou UB3 doit avoir une surface minimum de :*
 - *6 ares, si la parcelle est raccordée au réseau communal d'assainissement collectif avec un traitement des eaux usées en extrémité du réseau,*
 - *10 ares, si la parcelle n'est pas raccordée au réseau communal d'assainissement collectif,*
 - *10 ares, si la parcelle est raccordée au réseau communal d'assainissement collectif mais qu'il n'existe pas de traitement des eaux usées en extrémité du réseau”.*

Avis transmis n°7

La DAEM émet un avis concernant une zone UL à l'embouchure de la Dumbéa :

- *“Pour Dumbéa l'embouchure : Il est proposé une zone UL le long de la voie express sur une parcelle naturelle qui n'est à ce jour desservie par aucun réseau et qui ne dispose pas d'accès”.*

Réponse

Afin de garantir le caractère naturel de l'embouchure de la Dumbéa et de maintenir entre les différents zonages le long des berges de la Dumbéa, il est nécessaire de modifier le zonage de ce site et passer d'une zone urbaine à une zone naturelle.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification du plan de zonage afin de faire évoluer la zone UL en NLT.

Direction de l'Emploi et du Logement de la province Sud (DEL)

Avis transmis n°1

La DEL émet un avis concernant les locaux poubelles :

- *"Locaux poubelles : les retours d'expérience montrent de nombreux désagréments concernant les odeurs et l'omniprésence de nuisibles (rats, cafards...). De plus, ces locaux font régulièrement l'objet d'incendies volontaires" ;*
- *"Prévoir des dispositifs limitants l'exposition au soleil et assurant l'aération pour limiter les odeurs" ;*
- *"Prévoir des dispositifs permettant d'assurer la fermeture du local de façon étanche" ;*
- *"Prévoir des matériaux anti-feu".*

Réponse

Le projet de PUD révisé précise la définition de local poubelles au sein de l'article 4.4 des dispositions applicables à toutes les zones. Il est ainsi précisé que *"le local poubelles doit être correctement dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires au besoin du projet et y permettre une circulation adaptée aux usages. Il bénéficie d'un point d'eau, est raccordé au réseau d'eaux usées et dispose d'une ventilation adaptée."*

Afin de garantir une aération ou une ventilation optimale, fermer le local de façon étanche ne paraît pas pertinent, néanmoins une couverture permettrait effectivement de limiter certaines nuisances.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Le règlement est modifié afin d'imposer la couverture des locaux poubelles. Une reformulation de la règle est proposée afin d'intégrer les besoins en aération ou ventilation. (Article 4.4 des dispositions applicables à toutes les zones)

Avis transmis n°2

La DEL émet un avis concernant les façades commerciales :

- *"Règles particulières pour les façades commerciales : des entrées de magasins existent sur les rues ou les parkings situées en arrière (exemple : avenue des départs à DSM)" ;*
- *"Rendre obligatoire une entrée de magasins sur la rue principale hors galerie commerciale".*

Réponse

La rédaction du projet de PUD révisé prend en compte l'animation de la rue, notamment par les façades commerciales. L'article 5 sur la qualité architecturale des constructions des Dispositions applicables à toutes les zones précise que :

- *"Toute façade sur voie publique ou privée doit être animée de baies principales"*

Un complément à la règle pour les façades commerciales précise également :

- *"Les façades et devantures commerciales sont préférentiellement orientées sur la rue plutôt que dans des galeries marchandes" ;*
- *"Les façades et devantures commerciales comportent de grandes vitrines".*

La ville de Dumbéa a déjà priorisé l'animation de la rue. En effet, les différentes règles n'imposent pas une ouverture sur la rue principale mais imposent d'animer la rue par la réalisation de baies et de vitrines.

En effet, en fonction de la configuration de la parcelle et du parti pris architectural, il est possible d'envisager une entrée à l'arrière du bâtiment (à proximité du stationnement) afin de garantir des déplacements apaisés le long d'une voirie principale ainsi préservée de stationnement.

Avis transmis n°3

La DEL émet un avis concernant les toitures :

- *“Toiture : l’impact environnemental (îlot de chaleur) et d’augmentation de la température du bâtiment est important lorsque les toitures ne sont pas traitées pour en limiter les impacts. Le traitement des toitures (végétalisation, peinture blanche...) et une réponse à ces problématiques” ;*
- *“Obliger à prévoir une solution technique pour le limiter les impacts thermiques des toitures”.*

Réponse

S’il est possible d’imposer un nuancier de couleur pour les toitures, celui-ci est parfois peu pertinent du fait de la qualité des peintures. En effet, certaines teintes relativement claires absorbent parfois plus de chaleur du fait de l’utilisation de certains pigments.

Néanmoins, afin de guider les porteurs de projet, le Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) propose un chapitre sur les toitures. Celui-ci informe et conseille sur les bonnes pratiques et les différentes solutions afin de maximiser la ventilation des combles et de limiter l’impact des apports solaires sur les toitures.

Afin d’éviter les questionnements sur les problématiques thermiques, une Réglementation Thermique (RT) est nécessaire au niveau de la Nouvelle-Calédonie.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Une précision concernant les teintes des toitures est apportée dans le CRAUPE.

Avis transmis n°4

La DEL émet un avis concernant les toitures :

- *“césures et fractionnements : ces dispositifs architecturaux, qui visent à briser la monotonie d’une façade longue, peuvent être propices à des usages et des appropriations non désirables (toilettes d’appoint, abris pour la nuit, etc)”.*

Réponse

Pour rappel, la règle est la suivante :

- *“La longueur de la façade principale* des constructions ne peut pas être supérieure à 40 mètres sans comporter l’un des dispositifs de césure* ou de fractionnement* définis au lexique du présent règlement”.*

Les césures imposées aux façades principales des constructions ont plusieurs objectifs :

- Permettre la ventilation naturelle au sein des quartiers ;
- Permettre le cheminement piéton et l’accès le plus direct possible aux différentes constructions ;
- Ne pas imposer des coursives trop longues à l’intérieur des constructions ;

Il convient donc au porteur de projet de réaliser les aménagements cohérents et de qualité afin de limiter les mauvaises appropriations et les mauvais usages des différents espaces pouvant résulter de césures.

Avis transmis n°5

La DEL émet un avis concernant les normes de stationnement liées aux logements sociaux :

- *“Stationnement des véhicules motorisés : le nombre de places de stationnement dans les opérations des opérateurs sociaux sont plus faibles que pour le parc privé du fait d’un taux de motorisation inférieur” ;*

- *"Diminuer le nombre de places exigé dans le cas d'opérations de logement social".*

Réponse

Le projet de PUD révisé ne peut pas imposer des règles de stationnement différentes en fonction de la nature du logement (logement aidé ou logement privé non aidé). La caractérisation en logement social ne peut engendrer une règle différente.

Les opérateurs de logement sociaux mettent en avant un taux de motorisation plus faible de leurs résidents. Néanmoins, le retour d'expérience montre que pour la plupart des opérations le taux de remplissage de l'aire de stationnement est important.

Afin de garantir la sécurité sur la voie publique et de limiter l'impact des stationnements gênants, les règles liées au stationnement sont donc identiques indépendamment de la nature du logement construit.

Néanmoins, l'article 6.5 relatif au stationnement dans le chapitre des dispositions applicables à toutes les zones, précise la règle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, notamment :

- *"Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération d'aménagement d'ensemble" ;*
- *"Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives liées à des destinations différentes. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Cette réduction, déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, est limitée à 15% du nombre total de places".*

Par conséquent, le nombre de places exigé peut être réduit en cas de programme mixte

Avis transmis n°6

La DEL émet un avis concernant les locaux cycles :

- *"Stationnement des cycles : les retours d'expérience montrent des difficultés sur les locaux réservés aux cycles, en particulier sur la sécurisation face aux vols. Les locaux se retrouvent abandonnés avec des vélos qui sont stockés sur les balcons par exemple" ;*
- *"Prévoir un local sécurisé".*

Réponse

Le projet de PUD révisé a pris en compte cette problématique, et la définition du local cycle au sein du lexique précise :

- *"Le local nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des cycles a une surface supérieure ou égale à 10m², est couvert, éclairé et distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Il peut être intégré au bâtiment* d'habitation ou constituer une entité indépendante. Il comporte un système de fermeture sécurisé. [...]".*

Les locaux cycles imposés sont donc bien sécurisés afin de minimiser les dégradations et les incivilités. Il importe au porteur de projet d'en assurer une conception et une localisation qui évitent leur isolement.

Avis transmis n°7

La DEL émet un avis concernant la taille des parcelles constructibles :

- *"Caractéristiques des parcelles : la surface minimale pour construire est de 2 ares. Y compris pour de l'habitat ? " ;*
- *"Cadrer la surface minimale pour l'habitat".*

Réponse

Le projet de PUD révisé prévoit la possibilité de construire sur des parcelles de 2 ares, en zone UA uniquement. En zone UB, la taille minimale de la parcelle est de 6 ares (voire 10 ares sous certaines conditions d'assainissement).

En zone UA, les parcelles sont donc constructibles au regard des autres règles du PUD qui s'appliquent également (distance de retrait, hauteur des constructions...). Ce zonage permet la construction de maisons jumelées afin de favoriser la densité dans les centres urbains et correspond à une volonté de contrôle de la densité.

L'article 5 relatif à la caractéristique des parcelles en zone UA n'a pas fait l'objet d'une modification entre le PUD de 2012 et le projet de PUD révisé, il s'applique donc bien à toutes les destinations constructibles en UA, y compris le logement.

Avis transmis n°8

La DEL émet un avis concernant le commerce :

- *"Remarque générale sur le commerce : Les retours d'expérience montrent que la présence de commerces systématique en pied d'immeuble peut poser des difficultés (vacance commerciale, image dégradée, sécurisation des voies publiques...). Il faudrait pouvoir contrôler plus finement les zones où la présence est valorisante et optimale, en particulier en zone UB".*

Réponse

Afin de limiter les espaces urbains en friches ou à l'abandon, le projet de PUD révisé n'impose pas une destination ferme en rez-de-chaussée. Il n'est ainsi pas imposé de locaux commerciaux en pieds d'immeuble afin d'éviter les nombreuses vacances commerciales non souhaitées.

Chaque porteur de projet est ainsi libre de proposer une occupation des locaux en rez-de-chaussée en fonction des besoins qu'il aura identifiés.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Une précision quant à la destination des rez-de-chaussée est apportée dans le CRAUPE.

Avis transmis n°9

La DEL émet un avis concernant les logements en rez-de-chaussée :

- *"Remarque générale sur les logements des RDC des immeubles collectifs qui donnent directement sur la rue et ne sont pas traversants : la qualité de vie dans ces logements est difficile (vis-à-vis, fenêtres ou volets fermés...) générant un manque d'aération, de luminosité, d'intimité, de sécurité" ;*
- *"Rendre obligatoire en RDC sur rue, les logements traversants et bénéficiant d'un jardin ou d'un espace à l'arrière" ;*
- *"Privilégier une occupation autre que le logement : parking avec habillage façade / locaux / local poubelle..." ;*
- *"Interdire les entrées individuelles pour les logements en RDC sur la rue (entrée commune à l'immeuble ou par le jardin à l'intérieur de la parcelle)".*

Réponse

La Direction de l'Emploi et du Logement met en avant des problématiques de conception des bâtiments. Dans le cadre du PUD révisé, le Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) met en avant les bonnes pratiques de construction notamment en lien avec la ventilation naturelle des constructions.

La destination des locaux en rez-de-chaussée est laissée au libre choix du pétitionnaire afin que le projet s'intègre au mieux dans son environnement immédiat. Aux porteurs de projets de concevoir,

et aux bailleurs de fonds de s'assurer que les projets répondent à leurs exigences. Le projet de PUD révisé n'impose pas de destination fixe en rez-de-chaussée afin de garantir une plus grande adaptabilité des projets en fonction de leur localisation au sein de la commune.

Avis transmis n°10

La DEL émet un avis concernant les modes doux au sein de l'OAP :

- *“Liaisons modes doux : une liaison est imaginée pour traverser la Dumbéa au niveau de la 1ère mise à l'eau en aval. A la vue de la longueur de l'ouvrage à réaliser, il semble peu probable que cela soit réalisé” ;*
- *“Supprimer cet axe car cela peut créer une attente des administrés alors même que la réalisation de ce projet est peu probable à court ou moyen terme”.*

Réponse

L'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) présente un potentiel de maillage doux sur l'ensemble du périmètre d'étude au nord de Dumbéa.

Certains maillages doux représentés sur la cartographie ont pour objectif de créer des liaisons effectives entre les différents pôles majeurs (centralité secondaire, Parc Fayard, Parc de la Haute Dumbéa) afin de maximiser les usages quotidiens.

Concernant les usages récréatifs, une attention particulière a été portée sur la réalisation de boucles cyclables afin de mailler finement le territoire. Ces maillages secondaires présentent une vision à long terme du développement de l'économie verte sur le secteur de Dumbéa Nord et doivent permettre aux différents porteurs de projet d'identifier toutes les volontés d'aménagement de la commune sur le long terme.

Il apparaît important de transmettre à l'ensemble des administrés la vision à long terme du développement des modes doux sur le secteur nord de la commune.

Avis transmis n°11

La DEL émet un avis concernant les éléments relatifs à la sureté et la sécurité des constructions :

- *“Remarque générale sur le volet sécurité / sureté : dans le cas de d'opérations de logements importantes (10 logements) ou d'aménagement urbain ou paysagé, le volet sécuritaire est encore peu intégré dans les projets” ;*
- *“Prévoir un avis ou un diagnostic préalable de « référents » (force de l'ordre, services techniques...) du type « Diagnostic Local de Sécurité »” ;*
- *“Prévoir une dérogation au règlement du PUD pour favoriser la tranquillité de l'habitat et adapter les prescriptions techniques (hauteur de clôture, mixité domaine public et domaine privé, sécurisation, éviter les voieries en impasse ou en sens unique...)”.*

Réponse

Le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie précise les pièces à fournir par le porteur de projet lors d'un dépôt de permis de construire. Les services instructeurs doivent respecter la liste des pièces et ne peuvent pas exiger une pièce supplémentaire.

La Ville de Dumbéa encourage les porteurs de projet à prendre l'attache du service de l'urbanisme le plus en amont possible d'un projet afin de trouver les meilleures solutions concernant le respect des règles de sureté et de sécurité. En complément, chaque pétitionnaire est libre de consulter un bureau d'études spécialisé afin d'analyser les dispositifs applicables à leur projet les plus cohérents concernant cette thématique.

Le service de l'urbanisme de la commune de Dumbéa instruit les permis de construire en faisant intervenir ses propres services afin d'analyser l'ensemble des données fournis lors d'un dépôt de permis de construire (notamment dans le cadre d'un établissement recevant du public).

Enfin, par le projet de PUD révisé, la commune de Dumbéa a souhaité limiter au maximum les dérogations au règlement afin de garantir une équité de traitement entre les projets.

Avis transmis n°12

La DEL émet un avis concernant les stationnements en cœur d'îlot :

- *“Le nombre trop élevé de stationnement dans les opérations de logements sociaux génère des nappes de parking qui sont complexes à gérer, augmente les coûts d'aménagement et d'entretien, permet des occupations inadéquates et insécuritaires. De plus, les espaces de stationnements sont parfois localisés au centre des opérations (exemple : Arawa) ce qui augmente l'insécurité” ;*
- *“Empêcher la possibilité de réaliser des nappes de stationnement à l'intérieur des opérations de logements sociaux”.*

Réponse

Les mauvais usages des délaissés et des aires de stationnement à l'intérieur des parcelles peuvent effectivement être source de nuisances. La localisation de nappes de stationnement en cœur d'îlot est une problématique de conception.

Le projet de PUD révisé met en place une série de mesures visant à améliorer la prévention situationnelle (aussi appelé prévention technique de la malveillance) notamment la sécurisation des entrées d'immeubles, la limitation des voies en impasse, etc.

Il est possible d'inscrire dans le PUD, certaines règles de conception, afin d'améliorer la prévention situationnelle des aires de stationnement.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Ajout d'une règle concernant l'ouverture sur au moins 2 côtés des aires de stationnement en cœur d'îlot. (Article 6.1 des dispositions applicables à toutes les zones)

Avis transmis n°13

La DEL émet un avis concernant des secteurs en zonage UL pourtant déjà occupés par de l'habitat :

- *“SICNC : la zone UL située au nord du lotissement SICNC est déjà en partie occupée par de l'habitat” ;*
- *“Passer la partie sud de la zone UL en UB car il va sembler difficile d'utiliser cette zone pour des usages en UL”.*

Réponse

Certains propriétaires fonciers ont effectivement construit ou clôturé au-delà des limites cadastrales de leur parcelle. Le plus souvent, il s'agit de constructions réalisées dans les délaissés de lotissement dont le zonage au sein du projet de PUD révisé est UL (à vocation de loisir) ou NLT (naturelle à vocation de loisirs ou tourisme).

Sur l'ensemble de la commune, le choix a été fait de ne pas “régulariser” ces constructions, qui sont implantées sur le domaine public ou à vocation publique. Néanmoins, la ville de Dumbéa encourage les propriétaires à se rapprocher des services compétents au sein de la commune afin de procéder à une évaluation des fonciers occupés et à une régularisation par l'achat des surfaces occupées.

Avis transmis n°14

La DEL émet un avis concernant le risque pour la sécurité routière à Katiramona :

- *“Katiramona : La zone UA est localisée le long de la RT1. Cela représente un risque pour la sécurité routière car les véhicules vont traverser un axe routier important. Une*

requalification de la RT1 serait nécessaire pour éviter les traversées de véhicules sur une portion de voirie qui pourrait devenir accidentogène” ;

- *“Une autre option pourrait être de la localiser sur la rue de l’entrée où est prévue une zone UB”.*

Réponse

Le diagnostic met en avant les besoins en services au nord de la commune de Dumbéa et le potentiel de développement à l’entrée du quartier de Katiramona. Le schéma de principe de l’axe 1 du projet de ville met en avant le pôle de Katiramona comme zone de mixité fonctionnelle à renforcer.

Le règlement (graphique et écrit) confirme la possibilité de développement d’une centralité secondaire à Katiramona. Les densités envisagées et la volonté de construire une centralité sur une surface restreinte (afin de limiter l’étalement urbain) impose un aménagement adéquat de la Route Territoriale n°1.

A ce titre, un retrait est prévu entre la Mairie du Nord et la future centralité du quartier de Katiramona. Ce retrait a pour but d’améliorer la qualité de l’aménagement, notamment par la sécurisation des déplacements (véhicules, piétons et modes doux).

Enfin, en complément du règlement, les limites de l’agglomération devront être déplacées au nord de la centralité afin de garantir une circulation apaisée (50 km/h maximum) et un aménagement de centralité de qualité (plateau surélevé, voiries partagées...).

Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale (DPASS)

Avis transmis n°1

La DPASS émet un avis concernant les éléments relatifs aux équipements présents ::

- *“Le document évoque à juste titre le manque de services publics de proximité dans une zone de forte densité d'habitants et en logements sociaux aussi. La province Sud a été contributrice en 2022 du document d'Analyse des Besoins Sociaux (ABS) de la commune. La zone Dumbéa sur Mer, Koutio, Cœur de Ville recouvre plus de trois milles bénéficiaires de l'Aide médicale Sud (soit environ 12,6% des bénéficiaires). L'éloignement avec les équipements assurant les fonctions fondamentales civiles, éducatives et sanitaires des équipements renforcent les isolements et les vulnérabilités, et diminuent mécaniquement les opportunités d'accompagnement à l'autonomie des ménages par des professionnels dédiés” ;*
- *“Avis DPASS : combinés avec les efforts de dématérialisation des démarches administratives des collectivités, les équipements « relais » permettant la mutualisation de services publics, ou de services privés d'intérêts collectifs (futurs entreprises Économiques Sociales et Solidaires (ESS)), sont des outils de régulation et de proximité durables pour des populations d'installation récente”.*

Réponse

La DPASS apporte des précisions et une analyse fine de la partie équipements du diagnostic.

Avis transmis n°2

La DPASS émet un avis concernant les éléments relatifs aux équipements présents au sein du rapport de présentation et notamment le Médipôle :

- *“Ainsi et sauf erreur d'interprétation du PUD, même si la présence physique du secteur hospitalier se situe sur la commune, celui-ci n'a pas vocation à couvrir les besoins ambulatoires et médicosociaux de la commune de Dumbéa. Or, avec près de 80 milliards de dépenses par an injecté dans le système de soins (Réf. RUAMM 2022) et 6 milliards entre autre pour la DPASS au titre de l'Aide médicale (Rapport AA 2022), l'anticipation du maillage du système de soins (peu étudié dans un PUD) requiert donc à minima une stratégie locale d'accès aux soins en amont des besoins :*
- *Le maillage d'accès, et de soutenabilité économique, des échelons ambulatoires et médicosociaux, est fortement dépendant de la répartition [Bassins de populations / Distances / Offres] des fonctionnalités urbaines à l'échelle des communes.*
- *Depuis la crise sanitaire du COVID-19, les besoins de rationalisation des coûts d'exploitation par la mutualisation de locaux médicaux, et les besoins de travailler en équipes resserrées sur des parcours de soins moins morcelés, animent les tendances actuelles des « business plan » des professionnels libéraux ou des programmes de constructions des collectivités.*
- *L'installation de cabinets tend ainsi à se regrouper par bassins (zones d'habitats de plusieurs quartiers) et/ou par clusters (zones d'activités de types grandes surfaces commerciales ou centres urbains intermédiaires) de populations.*
- *Avis DPASS : dans la continuité de l'avis précédent, les surfaces techniques de médecine de Ville et/ou médicosociales devraient se positionner en complémentarité de surfaces commerciales et/ou de structures polyvalentes d'intérêts collectifs.”.*

Réponse

La DPASS apporte des éléments de précisions et une analyse fine de la partie équipements du diagnostic et détaille les besoins des administrés en structure médicales et sociales.

Le diagnostic urbain a permis de mettre en lumière les besoins en équipements médico-sociaux, c'est pourquoi le règlement (écrit et graphique) favorise l'implantation de ces structures

Au sein du projet de PUD révisé, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) sont autorisées en toute zone. Cela permet, en fonction des besoins, l'implantation des structures médico-sociales au plus proche des habitants.

En parallèle, la destination "commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle" permet l'implantation d'une médecine de ville de proximité. Comme l'intitulé de la destination le précise, les surfaces techniques de médecine de ville ou médicosociales peuvent s'implanter au sein de structure commerciale.

Avis transmis n°3

La DPASS émet un avis concernant les éléments du diagnostic démographique :

- *"Avis DPASS : la prospective du PUD semble partielle car elle met en avant un phénomène de vieillissement structurelle de la population. Hors, ce vieillissement est alimenté par la double impulsion de l'allongement de la durée vie, corrélée à la forte baisse des populations jeunes induite par une natalité en recul. Ainsi et de façon contre-intuitive, les équipements de la petite enfance sont paradoxalement aussi importants dans l'accompagnement des jeunes ménages et auraient toute leur place auprès des bassins d'emplois par exemple".*

Réponse

L'analyse démographique du diagnostic urbain, présente au sein du rapport de présentation du projet de PUD révisé, indique des tendances et des évolutions entre les recensements de la population de 2014 et 2019.

Ainsi, la synthèse de la partie démographie met en avant plusieurs tendances :

- La population continue de croître à un rythme soutenu : +13% entre 2014 et 2019 ;
- Les moins de 20 ans représentent 33% des habitants de la commune avec une augmentation des effectifs de 6% entre 2014 et 2019 ;
- Les plus de 60 ans ne représentent que 12% de la population mais sont en forte augmentation (+36% des effectifs entre 2014 et 2019).

Il apparaît ainsi que la population jeune de Dumbéa est la donnée principale à prendre en compte dans le cadre des besoins en équipement au sein de la commune.

Les tendances observées concernant le vieillissement de la population et la part des jeunes de moins de 20 ans au sein de la commune, ne s'opposent pas. Ces tendances doivent permettre de mettre en place les structures adéquates en fonction des besoins actuels et futurs de la commune.

Avis transmis n°4

La DPASS émet un avis concernant les zones urbaines d'équipement :

- *"Avis global : Actuellement dans les « ZUE » (Article PS. 112-1 du Code de l'Urbanisme de NC), la notion de « Zones Urbaine en ressources solidaires » (Santé, Petite Enfance, Economies Sociales et Solidaires) dans les réserves foncières des hypers centres ou centres urbains intermédiaires n'est pas encore une fonctionnalité existante dans la réglementation des PUD calédoniens mais qui, par nécessité, a fait récemment ses preuves en terme de facteurs de développement des populations et/ou de résilience des populations en cas de crise".*

Réponse

La DPASS apporte des éléments de précisions quant au potentiel des zones d'équipement des centres urbains.

Ville de Nouméa

Avis transmis n°1

La Ville de Nouméa émet un avis concernant la forme des documents graphiques :

- *“Concernant la forme des documents, la représentation cartographique des zones du PUD n'est pas tout à fait similaire avec celle de la ville de Nouméa (le choix des couleurs est différent, les étiquettes de zones n'apparaissent pas). Dans le cadre d'une stratégie d'agglomération, voire provinciale, cette harmonisation serait la bienvenue et permettrait ainsi une meilleure compréhension des enjeux de territoire par les habitants. L'homogénéisation des représentations des servitudes, au même titre que les zonages, pourrait apporter une meilleure compréhension aux personnes qui consultent le PUD”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé présenté en enquête administrative a fait l'objet d'échange avec la province Sud afin d'établir un document didactique. Le choix des couleurs du zonage et le formalisme général ont fait l'objet d'échange avec la province Sud afin de se rapprocher au maximum de la charte graphique de la représentation en ligne des PUD.

Le site en ligne provincial permet une visualisation de l'ensemble des PUD en cours en province Sud et le projet de PUD révisé s'inscrit dans une démarche d'uniformisation des documents d'urbanisme.

Avis transmis n°2

La Ville de Nouméa émet un avis concernant un emplacement réservé provincial :

- *“Concernant l'emplacement réservé provincial 24V11 inscrit dans le PUD de la ville de Nouméa dont l'objet est l'élargissement de la route provinciale VE n° 1, celui-ci n'est pas reporté sur les planches graphiques de Dumbéa. Son affichage exposerait clairement les enjeux en termes de connexion et de mobilité entre les collectivités”.*

Réponse

La province Sud n'avait pas fait mention d'un emplacement réservé sur ce tronçon avant l'enquête administrative.

Au cours de l'enquête administrative, la province Sud a souhaité l'inscription d'un emplacement réservé en prolongement de celui inscrit au PUD de Nouméa afin de pouvoir réaliser à terme un boulevard urbain sur ce tronçon de voirie.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Inscription de l'emplacement réservé provincial.

Avis transmis n°3

La Ville de Nouméa émet un avis concernant le développement et l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Kenu-In :

- *“Enfin, bien qu'identifiée comme un véritable objectif de développement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone située en limite communale dans le secteur Kenu In manque de justification et la ville de Nouméa aurait apprécié plus d'éléments quant aux futurs développements de cette zone”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé n'a pas modifié de zone AU sur le secteur au sud de la route provinciale VE n°1. En effet, ce secteur a été ouvert à l'urbanisation par décision du Conseil Municipal en date du Délibération n°2018/272 du 25 juillet 2018 approuvant le Plan d'Aménagement de Secteur (PAS)

de la zone AU "indicée", secteur géographique relevant de la zone AU11, correspondant au secteur "Butte de Koutio".

Avis transmis n°4

La Ville de Nouméa émet un avis concernant la zone UT dans le secteur de la Couvelée :

- *"La zone à proximité du Trou des Nurses a été classée en zone UT, or cette zone (zone urbaine touristique « UT » dont la vocation dominante est l'accueil des activités touristiques) n'est pas compatible avec les forages en adduction d'eau. Il est délicat de placer une telle zone à proximité des principaux forages d'adduction d'eau qui alimentent Dumbéa et Nouméa lors des périodes de sécheresse. Une partie de cette zone se situe dans le périmètre de protection des forages. Sans compter que l'assainissement peut être autorisé en système autonome. Il est donc proposé de modifier le zonage."*

Réponse

Le diagnostic présent dans le rapport de présentation évoque la présence d'activité agricole et de loisirs dans le secteur de Dumbéa Nord. Au cours des dix dernières années, le nombre de structures d'accueil et d'activités de tourisme et loisirs a fortement augmenté autour de la Dumbéa et cela a eu pour conséquence de renforcer le développement d'un tourisme respectueux de l'espace environnant.

Considérant le fort potentiel de développement de l'économie verte au nord de la commune, l'axe 2 du projet de ville – Maîtriser un développement harmonieux – affirme des objectifs en cohérence avec ce potentiel, notamment touristique. Ainsi, le schéma de principe de l'Axe 2 du projet de ville localise des zones privilégiées pour l'implantation de l'économie verte et le secteur de la Couvelée en fait partie. Plusieurs objectifs mettent un cadre pour le développement de structures de loisirs et de tourisme :

- Diversification des usages sur les parcelles agricoles tout en les encadrant ;
- Développement de l'hébergement de tourisme à proximité de la nature et des activités de plein air ;
- Accompagnement de structures de tourisme et loisirs au nord de la commune (Couvelée et Koghis), intégrées au cadre naturel et le mettant en valeur ;
- Prise en compte des risques lors du développement d'activités de loisirs (requin, feux, etc.).

Les projets en zone UT devront respecter les normes en vigueur (PUD mais également toutes réglementations *supra*), afin de minimiser les impacts sur l'environnement immédiat. Une attention particulière sera portée sur l'insertion et sur la qualité environnementale des projets touristiques et d'activités de loisirs au sein des zones UT.

Avis transmis n°5

La Ville de Nouméa émet un avis concernant les servitudes :

- *"Il convient d'ajouter la mention des conduites d'adduction d'intérêt public qui acheminent l'eau du barrage et des forages (DN1000&DN500) jusqu'à Tonghoué et DN800 et DN500 jusqu'aux communes précitées. Il en va de leur préservation qu'elles soient connues. Cette identification est valable également pour la carte des servitudes"*

Réponse

Ces conduites d'adduction en eau potable reliant Dumbéa à Nouméa ont pour but d'être connues afin d'être prises en compte lors des projets d'aménagement et de construction

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de la carte des Servitudes.

Ville du Mont-Dore

Avis transmis n°1

La Ville du Mont-Dore émet un avis concernant les limites communales :

- *“Il apparait cependant judicieux que les Villes de Dumbéa et du Mont-Dore procèdent à une nouvelle délimitation de leur limite commune, conformément à la procédure décrite aux articles R. 112-16 et suivants du Code des communes de la Nouvelle-Calédonie, afin qu'à l'avenir cette limite soit alignée sur les données cadastrales actuelles” ;*
- *Les plans de zonage communaux étant établis sur la base des limites communales en vigueur, il en résulte en effet des secteurs à l'intérieur desquels un seul et même lot peut être soumis à deux réglementations d'urbanisme communales différentes (voir extrait du plan de zonage du PUD du Mont-Dore ci-joint), ce qui d'un point de vue opérationnel n'est pas souhaitable”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé présenté en enquête administrative doit prendre en compte l'ensemble du territoire communal et de ce fait se borner aux limites administratives. Il est donc possible que plusieurs parcelles cadastrales chevauchent une limite communale et soient donc impactées par plusieurs Plans d'Urbanisme Directeur.

Une harmonisation du cadastre et des limites communales au sein de l'agglomération permettrait une meilleure compréhension et lisibilité des différents plans d'urbanisme.

Ville de Dumbéa

Avis transmis n°1

La Ville de Dumbéa émet un avis concernant les balcons :

- *“Implantation des constructions par rapport au domaine public : il serait souhaitable d'autoriser un débord en surplomb sur le domaine public permettant la création de balcons (notamment pour les parcelles situées en UAc qui s'implantent obligatoirement en alignement)”.*

Réponse

La Ville de Dumbéa souhaite que la réalisation de balcons soit rendue possible en surplomb du domaine public.

En effet, la règle actuelle ne permet pas aux constructions en UA en alignement de bénéficier de balcons en surplomb du domaine public. Cette possibilité doit être encadrée notamment pour des raisons de sécurité routière afin qu'aucun balcon ne puisse être réalisé en surplomb de la voirie.

L'ajout de cette règle a un impact concret uniquement sur la zone où l'implantation en alignement est obligatoire (zone UAc). En effet, le retrait imposé pour les constructions au sein des autres zones urbaines n'est pas de nature à modifier la conception des constructions.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de la règle afin d'encadrer la réalisation de balcons en surplomb du domaine public. (Article 5.1.1 des dispositions applicables à toutes les zones)

Avis transmis n°2

La Ville de Dumbéa émet un avis concernant les espaces verts :

- *“Obligation de prévoir des espaces verts :*
- *Dispositions générales : supprimer la mention relative aux toitures terrasses ou espaces verts sur dalle ;*
- *Zonage UA13 : maintenir 20% d'espaces verts en supprimant le cas particulier du zonage UAm ;*
- *Zonage UA13 : inclure seulement dans ce zonage la possibilité de remplacer les espaces verts en pleine terre par des toitures terrasses ou espaces verts sur dalle en doublant la surface (mention auparavant dans les dispositions générales)”.*

Réponse

La Ville de Dumbéa souhaite imposer les espaces verts de pleine terre sur la très grande majorité de la commune afin notamment de favoriser l'infiltration naturelle des eaux pluviales. La suppression de la possibilité de création des espaces sur dalle ou en toiture va dans le sens d'une plus grande prise en compte de l'environnement et du risque inondation.

Afin de garantir des espaces verts conséquents sur l'ensemble des projets, y compris en zone centrale, la Ville de Dumbéa réhausse le pourcentage minimum exigé dans les sous-secteurs UAm et UAm. Cette modification ne concerne des surfaces restreintes sur la commune et ont pour but de maintenir la qualité des aménagements urbains futurs.

Néanmoins, afin de ne pas grever une emprise au sol trop conséquente en zone UA, la ville de Dumbéa souhaite inscrire les règles suivantes uniquement pour la zone UA :

- *“La végétalisation du terrain* peut se faire en pleine terre* ou sur ouvrage. Ces surfaces végétalisées sont comptabilisées dans la surface d'espaces verts* selon la pondération suivante :*

- *Les espaces verts *en pleine terre* comptent à hauteur de 100% de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés ;*
- *Les dalles végétalisées avec une épaisseur minimale de substrat de 60,00 cm comptent à hauteur de 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés ;*
- *Les toitures végétalisées comptent à hauteur de 50 % de leur surface dans le calcul des espaces verts* exigés”.*

Cette règle, auparavant dans les dispositions applicables à toutes les zones, offre plus de souplesse au porteur de projet en zone UA afin de pouvoir densifier tout en maintenant un pourcentage d'espace verts important.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de la règle afin de modifier l'article 13 de la zone UA concernant les espaces verts.

Avis transmis n°3

La Ville de Dumbéa émet un avis concernant les cours d'eau :

- *“Dispositions générales : implantation des constructions vis-à-vis des cours d'eau : ajouter la mention relative au système d'assainissement qui doit aussi être en retrait de 6m vis-à-vis de la limite séparative ou fond de parcelle le long du cours d'eau”.*

Réponse

La Ville de Dumbéa souhaite protéger la qualité des cours d'eau sur la commune en imposant un retrait des cours d'eau des systèmes d'assainissement.

Cet avis est cohérent avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation sur le nord de la commune et garanti une meilleure prise en compte des cours d'eau et de la qualité des eaux.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de la règle afin d'encadrer l'implantation des systèmes d'assainissement au niveau des cours d'eau.

Avis transmis n°4

La Ville de Dumbéa émet un avis concernant l'implantation des constructions sur un même terrain en zone UR :

- *“Article UR8 : implantation des constructions sur le même terrain : cet article est « sans objet ». Or ces cas peuvent exister (plusieurs docks agricoles par exemple). Il faut ajouter les mêmes règles que UB3 (hauteur ou 3m)”.*

Réponse

En effet, l'article UR8 était déclaré sans objet mais plusieurs constructions peuvent être érigées sur une parcelle en UR à condition que les destinations des constructions soient différentes – puisqu'il reste interdit de construire deux logements sur une parcelle en UR.

Des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres doivent donc être rédigées. Par souci de cohérence au sein du projet de PUD révisé, il est proposé de reprendre les règles d'implantations des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle (Article 8 de chaque zone) de la zone UB3.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de l'article UR8 afin d'insérer des règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même parcelle. (Zone UR article 8)

Avis transmis n°5

La Ville de Dumbéa émet un avis concernant les stationnements :

- *“Stationnement dispositions générales article 6 : nous souhaitons ajouter une place de stationnement pour les visiteurs pour les deux catégories d’habitation, une par tranche de 10 logements entamée et à partir de 10 logements”.*

Réponse

Les zones d’habitat dense, notamment au sud de la commune, doivent réaliser sur la parcelle du projet un nombre minimum de places de stationnement (Article 6 des dispositions applicables à toutes les zones et article 12 de chaque zone). Les retours d’expérience indiquent que certaines constructions engendrent un report des stationnements sur le domaine public qui se retrouve ainsi saturé.

Des places supplémentaires peuvent être demandées afin d’absorber sur la parcelle le trafic des visiteurs engendré par les constructions.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de l’article 6 des dispositions applicables à toutes les zones.

Chambre d'Agriculture et de la Pêche Nouvelle-Calédonie (CAP-NC)

Avis transmis n°1

Concernant l'instauration d'une zone UT (zonage à vocation touristique) sur la route Daver, sur des terrains autrefois agricoles :

- *“Les agriculteurs installés autour dont les parcelles sont attenantes ou à proximité peuvent légitimement questionner les motivations de ce changement et demander, le cas échéant, le même repositionnement de leurs parcelles” ;*
- *“Cette parcelle, au milieu d'une zone agricole est par ailleurs située juste en face du « Trou des nurses » qui est très fréquenté et exerce déjà une forte pression sur la rivière en termes de pompage, rejets et fréquentation” ;*
- *“La proximité immédiate d'une zone touristique au milieu de parcelles agricoles (verger, champignonnière, etc.) avec des traitements phytosanitaires, de la circulation d'engins, etc. est à questionner” ;*
- *“La CAP-NC souhaite connaître les arguments ayant amené ces deux modifications ainsi que le cadre réglementaire de la zone UT en termes de normes de construction, de protection environnementale, etc ”.*

Réponse

Le diagnostic présent dans le rapport de présentation évoque la présence d'activités agricoles et de loisirs dans le secteur de Dumbéa Nord. Au cours des dix dernières années, le nombre de structures d'accueil et d'activités de tourisme et loisirs a fortement augmenté autour de la Dumbéa et cela a eu pour conséquence de renforcer le développement d'un tourisme respectueux de l'espace environnant.

Considérant le fort potentiel de développement de l'économie verte au nord de la commune, l'axe 2 du projet de ville – Maîtriser un développement harmonieux – affirme des objectifs en cohérence avec ce potentiel, notamment touristique. Ainsi, le schéma de principe de l'Axe 2 du projet de ville localise des zones privilégiées pour l'implantation de l'économie verte et le secteur de la Couvelée en fait partie. Plusieurs objectifs mettent un cadre pour le développement de structures de loisirs et de tourisme :

- Diversification des usages sur les parcelles agricoles tout en les encadrant ;
- Développement de l'hébergement de tourisme à proximité de la nature et des activités de plein air ;
- Accompagnement de structures de tourisme et loisirs au nord de la commune (Couvelée et Koghis), intégrées au cadre naturel et le mettant en valeur ;
- Prise en compte des risques lors du développement d'activités de loisirs (requin, feux, etc.).

Les projets en zone UT devront respecter les normes en vigueur (PUD mais également toutes réglementations *supra*), afin de minimiser les impacts sur l'environnement immédiat. Une attention particulière sera portée sur l'insertion et sur la qualité environnementale des projets touristiques et d'activités de loisirs au sein des zones UT.

Avis transmis n°2

Une demande de précision est demandée concernant le choix des délimitations entre les zones naturelles protégées (NP) et les zones agricoles (AC).

Réponse

Sur l'ensemble de la commune de Dumbéa, il a été privilégié de faire coïncider le zonage avec les parcelles cadastrales (couche cadastre DITTT et BD ADMIN TOPO).

Dans le cadre des très grandes surfaces agricoles (AC) et des zones naturelles (NP), le choix des délimitations a corrélativement dû s'appuyer sur :

- Des limites géomorphologiques (courbes de niveaux) ;
- Des limites physiques d'écosystèmes, notamment par l'utilisation d'images satellite ;
- Des limites physiques de modifications du terrains naturels.

Le choix des délimitations a été fait en suivant les procédés énoncés ci-dessus, tout en prenant compte en premier lieu de l'intérêt général.

Avis transmis n°3

Une demande de précision est souhaitée concernant la possibilité d'une zone intermédiaire entre le zonage AC et le zonage NP, potentiellement dédié aux pâturages et à l'agroforesterie.

Réponse

Au sein du zonage présenté, la zone agricole s'intitule AC – Zone Agricole Constructible. En effet, il n'existe pas sur la commune zone agricole non constructible.

Néanmoins, les possibilités de construction sur les parcelles agricoles sont limitées (Article 1 et 2 du règlement de la Zone AC) :

- *La résidence principale de l'exploitant ;*
- *Les constructions à usage d'exploitation agricole ;*
- *Les constructions à usage d'exploitation forestière ;*
- *Les constructions à usage de gîte rural et campings rattachés à un gîte rural ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

De plus, le Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) et l'OAP Trame Verte et Bleue, proposent des principes de construction qui visent à limiter l'étalement urbain, et ainsi protéger les franges agricoles en limite de zone naturelle.

Il est également rappelé que les zones de pâturages ont un impact important sur l'environnement immédiat et notamment sur les écosystèmes fragiles tels que la forêt sèche.

Avis transmis n°4

La CAP-NC indique : *“Dans le règlement, il serait intéressant de préciser comment a été déterminés le potentiel agronomique des zone AC”.*

Réponse

La définition des zones AC est une reprise de l'article PS. 112-4 du CUNC qui évoque par ailleurs la notion de potentiel agricole :

- *“Zones agricoles constructibles dites « zones AC » correspondant aux espaces à mettre en valeur en raison de l'existence d'une exploitation agricole ou de leur potentiel agronomique, biologique ou économique. Les constructions y sont autorisées dans les conditions prévues à l'article Lp. 112-7-1”.*

Concernant les zones agricoles, il y a eu peu de changement par rapport au PUD 2012. Dans le cadre de la révision du PUD, des échanges ont eu lieu avec les acteurs concernés permettant d'affiner le zonage.

Concernant le potentiel agricole, lors d'un dépôt de permis de construire (PC), le pétitionnaire devra identifier ce potentiel. D'un point de vue technique, les services de la ville de Dumbéa prennent systématiquement l'attache des autorités compétentes, lors d'un dépôt de PC en zone agricole.

Avis transmis n°5

La CAP-NC identifie un secteur qui a subi une modification du zonage. Ce secteur *“représente les parcelles au bout de la route du Carigou, [qui] étaient en zone résidentielle rurale – UR [et qui] ont été repositionnées en zone naturelle protégée - NP, ce qui impacte significativement la valeur foncière et remet complètement en cause les projets qui y sont préparés”*.

Réponse

Le projet de PUD révisé transmis à l'enquête administrative a modifié le zonage en fin de route du Carigou sur une faible surface : le zonage du PUD de 2012 en AU stricte a été modifié et est désormais en zone Naturelle Protégée (NP).

Sur le secteur de part et d'autre de la route du Carigou, le PUD de 2012 ne comportait pas de zone agricole et lors de la révision du PUD, les différents acteurs interrogés n'ont pas apporté d'éléments concernant de potentiel agricole particulier sur ce secteur. De ce fait, le zonage n'a pas évolué et a été maintenu (dans une logique de continuité avec le PUD de 2012).

Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)

Avis transmis n°1

La CMA émet un avis concernant les destinations possibles en zone UE :

- *“UE - zone urbaine d'équipements : Nous souhaiterions que soit étudiée, dans cette zone, la possibilité d'ouvrir l'accès à une activité artisanale alimentaire de proximité (comme la vente de plats pour la consommation immédiate, sur étal ou en véhicule motorisé) afin de répondre à une demande des personnels travaillant pour ces équipements urbains”.*

Réponse

Le Plan d'Urbanisme Directeur a pour objet de réglementer la construction. Dans le cadre d'une vente sur étal ou en véhicule motorisé, s'il n'y a pas de construction fixe, l'activité économique est indépendante du PUD.

En effet, les activités précitées ne sont pas soumises à permis de construire.

Avis transmis n°2

La CMA émet un avis concernant les destinations possibles en zone UT et NLT :

- *“UT - zone touristique et NLT - zone naturelle de loisirs et de tourisme: Dans l'absolu, il nous apparaît que les zones à vocation de loisirs et/ou touristique devraient pouvoir accueillir des activités artisanales de proximité répondant aux besoins des visiteurs (population locale ou touristes), de type alimentaire (snacks ambulants, préparation de jus de fruits frais, fabrication de glaces ...), transport de personnes, ou encore des activités d'artisanat d'art (atelier de sculpture par exemple ...)” ;*
- *“La description des occupations et utilisations du sol autorisées, en ce qui concerne la zone NLT, fait référence aux constructions de commerces et services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, liées à la vocation de la zone naturelle de loisirs ». Cette mention pourrait être complétée par la mention « et d'artisanat de proximité » après « commerces et services”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé soumis à l'enquête administrative réglemente les destinations possibles à l'article 1 de chaque zone :

- En zone NLT (naturelle de loisirs et de tourisme), “les constructions de commerces et services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle liées à la vocation de la zone naturelle de loisirs” sont autorisées. L'artisanat de proximité, conditionné à la vocation de la zone, au même titre que le commerce, doit permettre de dynamiser ces sites ;
- En zone UT (urbaine de tourisme), les commerces et services et l'artisanat de proximité ne sont pas autorisés. L'artisanat de proximité et les commerces, à condition qu'ils soient liés à la vocation de la zone ont pour but de dynamiser les potentiels sites touristiques.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

La destination “artisanat de proximité” est ajoutée à l'article 1 des zones concernées, sous condition.

Avis transmis n°3

La CMA émet un avis concernant les destinations possibles en zone AC :

- *“AC - zone agricole constructible : Concernant la zone agricole, nous suggérons d'autoriser l'installation d'activités artisanales rattachées à une exploitation agricole, comme la transformation de fruits et légumes, de fromages, des activités de maintenance ou de*

réparation de matériel agricole qui ont vocation à être installées au plus près de l'activité agricole, ou encore l'activité de maréchalerie”.

Réponse

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative a été rédigé en tenant compte de la définition des zones agricoles présentes dans le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie. Au sein de la zone AC (Agricole Constructible), les occupations et utilisations du sol autorisées sont définies à l'article de la zone :

- *“Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant ;*
- *Les constructions à usage d'exploitation agricole ;*
- *Les constructions à usage d'exploitation forestière ;*
- *Les constructions à usage de gîte rural et campings rattachés à un gîte rural ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif”.*

Afin de limiter les conflits d'usage au sein des zones agricoles, seules les constructions se référant à l'article 1 précité sont autorisées.

Chambre de Commerce et d'Industrie (CCI NC)

Avis transmis n°1

La CCI NC émet un avis concernant les déplacements et le maillage :

- *“D'une manière générale, il convient d'être vigilant sur l'aménagement de la voirie qui doit pouvoir accompagner le développement de la commune ; il y a, par exemple, un risque d'engorgement important de la circulation dans le centre urbain (lycée, cinéma, îlot F ...) ; la voirie doit notamment être adaptée à la confortation des centralités et aux besoins croissants des usagers à la fois en matière de sécurité et de circulation”.*

Réponse

Le diagnostic urbain du rapport de présentation comporte un chapitre sur la thématique “Mobilités”. Au sein de ce chapitre, la commune de Dumbéa a souhaité présenter une hiérarchisation du réseau viaire en proposant une lecture de la commune par l'intermédiaire de 5 niveaux de voiries.

Cette partie du diagnostic urbain a permis de mettre en lumière plusieurs objectifs de maillage au sein du projet de Ville :

- *Optimiser les voies structurantes ;*
- *Faciliter l'accès aux équipements majeurs ;*
- *Favoriser les liaisons entre quartiers.*

La hiérarchisation de la voirie associée aux enjeux forts énoncés dans le projet de Ville se retrouvent dans le plan de zonage et de la partie règlement écrit (notamment limitation des voiries en impasse et des sens unique).

La Ville de Dumbéa porte une attention particulière à son réseau viaire et au maillage interquartiers et va poursuivre les aménagements de ces dernières années qui ont eu pour but de renforcer les connexions entre les grands axes structurants.

Avis transmis n°2

La CCI NC émet un avis concernant la thématique tourisme et loisirs :

- *“En ce qui concerne la thématique tourisme et loisirs, la limitation de surface de 60 m2 dans l'aménagement des écolodges est insuffisante au regard des contraintes techniques du SIVAP, comme celle de la marche en avant. Une surface de 80 m2 serait plus appropriée”.*

Réponse

Cet avis évoque l'article 1 du règlement associé à la zone UR. Pour rappel :

- [...] ;
- *de commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle dans la limite de 60m² de surface ouverte au public ;*
- *d'écolodge et de camping ;*
- [..].

Les écolodges ne sont donc pas soumis à une limitation de leurs surfaces en zone UR.

Ordre des géomètres experts

Avis transmis n°1

L'ordre des géomètres experts souhaite un éclaircissement concernant le zonage agricole :

- *“Les zones agricoles sont désormais nommées zone AC. S'agit-il toujours d'une zone naturelle ? La question mérite un éclaircissement, car plusieurs points de la délibération provinciale de 2006 se rapportent aux zones N ou naturelles. Qu'en est-il ?”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé présenté à l'enquête administrative comportait une coquille quant à la dénomination de la zone agricole (dénommée une fois NC).

La problématique de la délibération de 2006 concernant les lotissements et les divisions ne relève pas du PUD, dont la rédaction s'appuie sur le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie.

Avis transmis n°2

L'ordre des géomètres experts émet un avis concernant les caractéristiques des parcelles en zone agricole :

- *“Nous pensons que, pour diviser un terrain, plutôt que de fixer uniquement une superficie minimale à 30 hectares, qui est souvent un frein à l'investissement pour celles et ceux qui se lancent, il serait judicieux que tout morcellement de terre agricole (lorsque c'est inférieur à 30 ha) fasse l'objet d'une autorisation de l'autorité locale compétente (province ou commune) après une déclaration préalable effectuée par le (les) propriétaire (s). La commission chargée d'étudier la demande dispose elle d'un délai à définir (3 mois par exemple) pour donner un avis favorable ou défavorable au morcellement du terrain. Cela permettrait, grâce à une étude au cas par cas, de voir naître des projets agricoles viables de plus petites envergures. En effet, de nouvelles techniques agricoles (permaculture ou autres) sont aujourd'hui viables sur des surfaces plus restreintes que 30 ha. Dans la zone du radier Daver, plusieurs exploitations agricoles existent depuis plusieurs années en cultivant des parcelles petites au regard du PUD (quelques hectares, voire parfois moins) avec des techniques innovantes. Pourquoi empêcher des divisions destinées à ce type d'exploitation dès lors que la faisabilité agricole est présente ?”.*

Réponse

Les plans d'urbanisme directeur réglementent les droits à construire et non les possibilités de division. Toute parcelle peut être divisée, le PUD ne réglementant que les possibilités de construction sur la parcelle. Ainsi, il est possible d'exploiter une parcelle agricole de moins de 30 hectares, si l'exploitation ne nécessite pas de construction sur ladite parcelle.

Le projet de PUD révisé précise à l'article 5 du règlement de la zone AC concernant les caractéristiques des parcelles :

- *“Dans toute nouvelle opération foncière, toute parcelle totalement située en zone NC ou toute partie de parcelle située en zone NC, doit avoir une superficie minimale de 30 hectares, à l'exception des cas ci- après :*
 - 1. Dans les zones alluvionnaires situées en limite d'un cours d'eau ;
 - 2. Pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents. Dans ce cas, la demande doit être motivée par l'amélioration des conditions d'exploitation ;
 - 3. Pour les gîtes ruraux et refuges, et campings rattachés ;
 - 4. Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC) ;
 - 5. Pour les partages successoraux ou actes assimilés.

- Dans le cas 1 susmentionné, les limites des zones alluvionnaires sont définies par l'organisme compétent ;
- Dans les cas 3 et 4 susmentionnés, l'opération foncière doit être limitée à la superficie nécessaire à l'exercice de l'activité ou à la réalisation de l'équipement projeté, après avis des services compétents”.

Cette règle et les exceptions ont été maintenues dans le projet de PUD révisé et était déjà présente dans le PUD de 2012.

Avis transmis n°3

L'ordre des géomètres experts émet un avis sur les destinations de construction en zonage agricole :

- *“Enfin on pourrait aussi ouvrir ces zones agricoles à d'autres projets : au cas où tout ou partie des lots morcelés devra servir à des fins autres qu'agricoles, il faudra joindre une description détaillée de l'exploitation envisagée qui sera étudiée par la commission précitée. Dans le cas de nouvelles parcelles supérieures à 30ha, cette déclaration préalable ne serait pas nécessaire, le dossier de division serait alors déposé immédiatement.”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé régleme les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1 du règlement de la zone AC. Ces destinations de construction ont pour objectif de maintenir la place de l'agriculture sur la commune de Dumbéa, notamment au nord de la commune.

Afin de limiter les conflits d'usages et l'impact sur les réseaux, les constructions autorisées ont été réglementées dans la continuité du règlement du PUD 2012 de la commune de Dumbéa.

Les secteurs impactés par le zonage agricole ont également été très peu modifiés afin de maintenir une continuité entre le PUD de 2012 et le projet de PUD révisé.

Avis transmis n°4

L'ordre des géomètres experts émet un avis concernant la caractéristique des parcelles en zone agricole :

- *“La surface minimale de ces 2 zones a été modifiée via le PUD de 2012. Or, nombreux sont les terrains ayant obtenu des permis de construire avant cette date, voire même obtenu les conformités des PC. Avec le PUD actuel, et celui à venir, il est quasi impossible de diviser ces terrains, car soit la surface requise n'est pas possible, soit les constructions à usage d'habitation sont trop proches. Il faudrait donc pouvoir avoir des exceptions, avec preuves à l'appui comme les PC et les conformités, afin de pouvoir sortir les administrés des indivisions ainsi créées. Cela permettrait aux administrés de pouvoir vendre un terrain bâti ayant une surface inférieure à celle imposée par le PUD. La division serait instruite en tenant compte des règles du PUD avant décembre 2012. Par contre, s'il n'existe ni PC ni conformité, la division serait alors impossible”.*

Réponse

Le rapport de présentation du projet PUD révisé est notamment composé du diagnostic urbain et du projet de ville qui acte les objectifs du développement de la commune pour les années à venir.

Le projet de ville indique les objectifs que la commune de Dumbéa souhaite remplir au cours des prochaines années. Ce document est composé de 3 axes thématiques : Axe 1 Offrir un cadre de Vie agréable à tous les dumbéens, Axe 2 Maîtriser un développement harmonieux et Axe 3 Valoriser l'identité verte et bleue de Dumbéa. Au sein de ces différents axes, plusieurs objectifs sont inscrits, notamment :

- *“Densification des secteurs accessibles, équipés et proches d'une zone économique ;*
- *Incitation au développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine existante ;*

- *Limitation de l'étalement urbain*".

La commune souhaite également limiter le développement urbain dans certaines zones à risques (glissement de terrain, inondation...) et maîtriser la densification de certains secteurs afin de maintenir un cadre de vie agréable et une haute qualité de vie. Certains secteurs en AC ne sont pas propices à une diversification des constructions ou à une densification de l'habitat du fait des problématiques d'accès des secours (voie en impasse, accès pompier par les crêtes).

Pour rappel, l'article 1 des dispositions communes à toutes les zones réglemente le champ d'application du règlement et notamment aux constructions existantes :

- *"Lorsqu'une construction édifiée conformément à un permis de construire ne respecte pas le règlement applicable à la zone du fait d'un changement dans la réglementation d'urbanisme, les travaux envisagés (extension ou modification) peuvent être autorisés s'ils rendent la construction plus conforme aux dispositions réglementaires méconnues ou s'ils sont étrangers à ces dispositions"*.

Avis transmis n°5

L'ordre des géomètres experts émet un avis sur les destinations de construction en zonage agricole :

- *"Nous avons noté plusieurs zones dans lesquelles des parcelles de faible surface sont classées en zone agricole, et/ou se retrouvent sur 3 zones. C'est par exemple le cas du morcellement Georges Poncet (Avenue Boutan prolongée). Ce morcellement, qui a fait l'objet de toutes les autorisations, a créé des parcelles entre 1ha 60a et 1ha 90ca environ. Or ces parcelles sont couvertes, dans le PUD actuel comme celui à venir, par 3 zones :*
 - o *UR dans la partie basse*
 - o *ND au-delà d'une certaine altitude*
 - o *Agricole entre ces 2 zones*
- *Le classement en zone ND au-dessus d'une certaine altitude n'amène aucune remarque de notre part, il est logique de protéger les crêtes. Le classement des parties basses en zone UR correspond à la volonté municipale. Mais quid de la zone agricole coincée entre ces 2 zones ?? Le PUD crée ainsi des zones de 40a à 60a classées en agricole, dans une partie pentue des parcelles, et fixe par ailleurs la surface minimale en zone agricole à 30ha. Cela ne nous semble guère logique. De plus, qui pourrait vivre réellement d'une exploitation agricole de 50 ares, en zone pentue, avec une largeur de 60m environ et ne jouxtant pas un cours d'eau ? Il semble plus logique de classer ces parcelles pour partie en zone UR et pour partie en zone ND, mais nous ne voyons pas l'intérêt de cette zone agricole ;*
- *De plus, le PUD ne tient pas compte des autorisations d'urbanisme préalables. Ce morcellement a fait l'objet d'un arrêté et d'une conformité, et est sans doute possible destiné à l'habitat. Pourquoi vient-on mettre une zone agricole dans un morcellement résidentiel qui a été autorisé bien avant le PUD ?*
- *Nous avons ici détaillé le cas du morcellement Poncet, mais ce phénomène se retrouve à divers endroits du territoire communal".*

Réponse

Le rapport de présentation du projet PUD révisé est notamment composé du diagnostic urbain et du projet de ville qui acte les objectifs du développement de la commune pour les années à venir.

Le projet de ville indique les objectifs que la commune de Dumbéa souhaite remplir au cours des prochaines années. Ce document est composé de 3 axes thématiques : Axe 1 Offrir un cadre de Vie agréable à tous les dumbéens, Axe 2 Maîtriser un développement harmonieux et Axe 3 Valoriser l'identité verte et bleue de Dumbéa. Au sein de ces différents axes, plusieurs objectifs sont inscrits, notamment :

- *"Densification des secteurs accessibles, équipés et proches d'une zone économique ;*
- *Incitation au développement résidentiel dans l'enveloppe urbaine existante ;*

- *Limitation de l'étalement urbain*".

Dans les secteurs où les courbes de niveau ont été prises comme point de repère aux délimitations de zonage et notamment dans les cas évoqués, la partie en zone AC a pour objectif de maintenir un espace tampon entre les zones urbaines et les zones naturelles protégées.

Pour rappel, toute parcelle peut être divisée, le PUD ne réglementant que les possibilités de construction sur la parcelle. Ainsi, il est possible d'exploiter une parcelle agricole de moins de 30 hectares, si l'exploitation ne nécessite pas de construction sur ladite parcelle.

Enfin, pour le cas du morcellement Poncet notamment, aucune modification de zonage n'a été réalisée entre le PUD de 2012 et le projet de PUD révisé présenté en enquête administrative.

Avis transmis n°6

L'ordre des géomètres experts émet un avis sur les destinations de construction en zonage agricole :

- *"Pour les ZONES UT, UR, et AC il est possible d'avoir des parcelles inférieures à la surface imposée pour « les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), la superficie minimale de la parcelle n'est pas réglementée en UR et UT, et pour les équipements d'intérêt général en AC » ;*
- *"Mais qu'en est-il du surplus de propriété ? Par exemple, en zone AC, on prévoit de construire un transformateur électrique sur une parcelle de 10ha, avec cession de l'emprise du transformateur pour quelques ares, mettons 1.5 are par exemple. Le PUD permet de créer le lot de 1a 50ca pour le transformateur, mais qu'en est-il du surplus de propriété de 10ha -1a 50ca = 9ha 98a 50ca, soit une surface inférieure à la surface minimale de 30ha. La division est-elle possible ? Le bon sens voudrait que oui, mais le texte est cependant trop flou".*

Réponse

Dans le cas d'un transformateur privé, il n'est pas obligatoire de diviser. En conséquence, la surface totale de la parcelle n'est pas grevée de ses droits à construire.

Avis transmis n°1

La CDE apporte des précisions concernant les éléments présents dans le diagnostic environnemental du rapport de présentation :

- Page 158 : Un enjeu fort de la potabilité et de la qualité de l'eau est la turbidité mais celle-ci n'est pas mentionnée. La turbidité est le principal problème de la commune sur les zones alimentées par le barrage de Dumbéa (zone Nord et Nord Est).
- De plus, il n'est pas mentionné les ressources de production propre à la commune au nombre de 2 (Poncet et Koghis) qui sont de faibles capacités engendrant un risque de dépendance.
- Page 164 : La Police de l'Eau n'existe pas en Nouvelle-Calédonie à ce jour.
- De plus, aucune mention du PSSE Dumbéa initié par la DASS en 2013/2014 qui fait des recommandations sur la gestion de l'eau potable. Le PSSE est un peu mentionné en page 234.
- Page 166: « La CDE effectue également des analyses bactériologiques et physico-chimiques de la ressource qui sont qualifiées de conformes en 2019 ». Ici, il y a un amalgame entre les analyses faites sur la ressource par rapport à celles réalisées sur l'eau potable distribuée. Pour information, nous avons obtenu 4 non-conformités (3 sur le Fer et 1 sur la turbidité) en 2019 sur les analyses bactériologiques et physico-chimiques réalisées sur l'eau potable distribuée.
- Page 168 : Le grand barrage a une réserve de 478 000 m³ max (2012).
- Page 169 : L'Aqueduc du Grand Nouméa alimente exclusivement la partie Ouest de la commune.
- De plus, il est à noter que les forages Poncet et Koghis subissent la pression « urbaine » concernant la qualité de l'eau.
- Page 172: Le rôle de l'exploitant et du SIGN est erroné. La Calédonienne des Eaux est délégataire du service d'eau potable sur les Communes de Dumbéa et Nouméa. Les communes restent propriétaires de leurs réseaux et leurs équipements. Le SIGN, quant à lui, est propriétaire de l'Aqueduc du Grand Nouméa et a délégué son exploitation à la Calédonienne des Eaux.
- Page 174 : « 97% des analyses physico-chimiques de la CDE sont conformes aux normes NC (hormis quelques seuils dépassés pour le Fer et le nitrate) ». Ce commentaire est erroné. Les dépassements de seuil sont pour le Fer et la turbidité. Nous supposons qu'il y a plusieurs fois dans le rapport un amalgame entre le nitrate et la turbidité. Il n'y a jamais eu de non-conformité Nitrates sur l'eau potable distribuée.
- Il n'y a qu'une ressource souterraine à Dumbéa (Forage Poncet), qui est de trop faible capacité pour suppléer la mauvaise qualité de l'eau pendant les épisodes pluvieux synonyme de pic de turbidité.
- Page 175 : Le commentaire sur les campagnes de recherche de fuite réalisé par la CDE est erroné. En effet, les campagnes de recherche de fuite sont réalisées pour localiser des fuites sans résurgence visible pouvant entraîner des gaspillages de ressources inutiles.
- Page 177 : La station de traitement des eaux usées de Koutio a été mise en sommeil. Ainsi les 1713 tonnes de boues, en 2019, ont été produites uniquement par la station de traitement Dumbéa 2.
- « Une expérience de mélange avec des déchets verts broyés est également réalisée pour végétaliser un site minier à Tontouta ». Il ne s'agit pas d'une expérience mais d'une structure de compostage des boues d'une capacité de 6000 tonnes (6000 tonnes de boue + 6000 tonnes de déchet vert) par an située à Karenga à Tontouta, réalisée par Manga Environnement en partenariat avec la Calédonienne des Eaux. Cette structure a été inaugurée en mai 2022 et a été récompensée d'un Energy Globe Awards, un prix environnemental international en janvier 2023.

Réponse

La calédonienne des Eaux apportent des précisions quant à certains éléments de la partie environnementale du diagnostic présent dans le rapport de présentation du projet de PUD révisé soumis à enquête administrative.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

La partie environnementale du diagnostic sera mise à jour en complément des éléments reçus lors de la consultation des personnes publiques concernées par le RIE de la révision du PUD de la commune de Dumbéa.

Avis transmis n°2

La CDE émet un avis concernant la zone UT à proximité du Trou des Nurses :

- *“La Calédonienne des Eaux émet un avis défavorable à la mise en place d'une zone naturelle de loisirs et tourisme avec la possibilité de constructions d'hébergement hôtelier possibles de type « écolodge » au pied d'une tranchée drainante, et des forages de trou des nurses et val fleuri appartenant à la Commune de Nouméa. Cette activité humaine à proximité de ces sites aura un impact sur la qualité de l'eau. Il serait plus judicieux de prévenir la pollution à la source plutôt que de construire des usines pour la traiter et produire de l'eau potable.”*

Réponse

Le diagnostic présent dans le rapport de présentation évoque la présence d'activité agricole et de loisirs dans le secteur de Dumbéa Nord. Au cours des dix dernières années, le nombre de structures d'accueil et d'activités de tourisme et loisirs a fortement augmenté autour de la Dumbéa et cela a eu pour conséquence de renforcer le développement d'un tourisme respectueux de l'espace environnant.

Considérant le fort potentiel de développement de l'économie verte au nord de la commune, l'axe 2 du projet de ville – Maîtriser un développement harmonieux – affirme des objectifs en cohérence avec ce potentiel, notamment touristique. Ainsi, le schéma de principe de l'Axe 2 du projet de ville localise des zones privilégiées pour l'implantation de l'économie verte et le secteur de la Couvelée en fait partie. Plusieurs objectifs mettent un cadre pour le développement de structures de loisirs et de tourisme :

- Diversification des usages sur les parcelles agricoles tout en les encadrant ;
- Développement de l'hébergement de tourisme à proximité de la nature et des activités de plein air ;
- Accompagnement de structures de tourisme et loisirs au nord de la commune (Couvelée et Koghis), intégrées au cadre naturel et le mettant en valeur ;
- Prise en compte des risques lors du développement d'activités de loisirs (requin, feux, etc.).

Les projets en zone UT devront respecter les normes en vigueur (PUD mais également toutes réglementations *supra*), afin de minimiser les impacts sur l'environnement immédiat. Une attention particulière sera portée sur l'insertion et sur la qualité environnementale des projets touristiques et d'activités de loisirs au sein des zones UT.

Avis transmis n°3

La CDE émet un avis concernant l'Annexe 7 sur les plans de réseaux d'eau potable :

- *Les plans des réseaux d'eau potable projetés et des aménagements projetés du schéma directeur d'alimentation en eau potable de Dumbéa sud datent de 2008. Ils n'ont pas été mis à jour, certains travaux ont déjà été réalisés par la Ville de Dumbéa entre 2010 et 2022.”*

Réponse

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative comprend une partie annexe afin d'informer le public sur différentes thématiques. A ce titre, l'annexe 7 complète le projet de PUD révisé de plans concernant la réalisation du réseau d'eau potable.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

En cas de transmission des documents nécessaires, l'annexe 7 relative au plan d'aménagement du réseau d'eau potable sera complété.

EEC

Avis transmis n°1

EEC émet un avis concernant l'article sur la desserte et le raccordement au réseau et propose la rédaction suivante :

- *"Les réseaux d'électricité, de télécommunications et de télédistribution doivent être enterrés, sauf contrainte(s) technique(s) particulière(s) et sous réserve de l'accord de la ville" ;*
- *"Dans le cas de réseaux aériens préalablement existants et nécessaires aux travaux projetés, il doit être privilégié leurs enfouissements, sauf contrainte(s) technique(s) particulière(s) et/ou accord de la ville" ;*
- *"Dans le cas d'un accord pour le maintien en aérien, la réalisation de réseaux doit privilégier la solution en appuis communs ; la mise en œuvre de cette solution devant être au préalable validé par les concessionnaires des réseaux concernés et avoir reçu l'accord de la ville".*

Réponse

La proposition de nouvelle formulation ne modifie pas la règle présente dans le projet de PUD présentée en enquête administrative.

Elle entend ajouter une demande d'accord de la ville si les réseaux dudit concessionnaire ne peuvent pas être enterrés. Cette nouvelle formulation permet une plus grande souplesse en cas de problématique technique.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

L'article 4.3 concernant l'électricité, la télécommunication et télédistribution des dispositions applicables à toutes les zones est modifié.

ENERCAL

Avis transmis n°1

ENERCAL émet un avis concernant de futures servitudes :

- *“Dans le cadre de notre schéma directeur la création d'un poste de répartition est prévue à horizon 2030 sur la ZAC PANDA. La création de ce poste ne concerne pas l'enquête administrative en cours. Toutefois les réseaux créés pour le raccorder engendreront la mise en place de nouvelles servitudes”.*

Réponse

En cas de création de nouvelles servitudes, la commune de Dumbéa pourra les intégrer par l'intermédiaire des procédures prévues à cet effet (modification, mise à jour ou révision du PUD). Cet avis concernant essentiellement le Plan d'Aménagement de Zone de la ZAC PANDA.

Fonds Social de l'Habitat (FSH)

Avis transmis n°1

Le FSH émet un avis concernant la zone UL au droit de la ZAC Dumbéa Centre :

- *“Nous avons découvert que le plan de zonage proposé classe en zone urbaine de loisirs (ZUL) l'ensemble du surplus du lotissement Palmiers (lot 141 Pie section Koutio). Nous n'avons pas été associés à la réflexion qui a conduit à proposer ce zonage, qui est inacceptable pour le F.S.H. En effet, un important travail a été mené depuis l'acquisition de cette parcelle, en mars 1985, pour recenser et reloger les familles qui occupaient ce terrain sans droit ni titre, afin qu'il puisse être aménagé et accueillir des logements. Deux opérations de logements locatifs ont pu être réalisées avec le soutien de votre Collectivité, ainsi que plusieurs projets d'accession sociale à la propriété qui suscitent un vif intérêt auprès de nos ayants droit.*
- *Les études d'urbanisme menées depuis 2012 ont permis d'élaborer un schéma d'organisation d'ensemble, qui a été pris en compte dans le P.U.D. de la Ville de Dumbéa. Plus récemment, le F.S.H. a réalisé les travaux de prolongement de l'avenue Paul-Emile Victor, à la demande de la Ville de Dumbéa. Cette avenue relie désormais Dumbéa Centre au quartier des Collines d'Auteuil.*
- *Le Fonds Social de l'Habitat entend poursuivre l'urbanisation de son terrain, en étudiant de nouvelles opérations d'accession à la propriété de part et d'autre de l'avenue Paul-Emile Victor, voire des petits ensembles de logements collectifs, s'ils peuvent répondre à une demande de logements insatisfaite. Bien entendu, la programmation de ces opérations sera concertée avec la province Sud comme avec la Ville de Dumbéa.*
- *Dans la perspective de ces projets, nous proposons un classement principalement en zone UA de ce terrain. Vous trouverez sous ce pli l'étude d'urbanisme que nous avons réalisée et qui justifie le classement que nous proposons.”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative propose une zone urbaine de loisir UL sur une partie des terrains à proximité directe de la ZAC Dumbéa Centre, notamment celui du surplus du lotissement Palmiers. Ce choix urbain a été motivé par :

- La volonté du maintien de la butte arborée présente sur ledit terrain, en espace vert ;
- La volonté de créer une respiration au sein du centre-ville de Dumbéa par un prolongement du croissant vert ;
- La volonté d'y maintenir un potentiel de développement de cultures vivrières, tout en créant à terme des liens économiques (circuit court, coopérative) avec le Marché de Dumbéa situé au sein de la ZAC Dumbéa Centre de l'autre côté de la rue René Dumont.

Afin de ne pas créer une densité trop importante au centre-ville, un espace vert de qualité est nécessaire pour maintenir la qualité de vie des habitants et des futurs habitants. Ce projet de zonage permet également de ne pas créer un espace vert non contrôlé en milieu de projet urbain (comme pouvait le prévoir le zonage du PUD 2012), potentiellement source de nuisance pour les riverains.

Avis commun des organismes de logement social (OLS) dont FSH, SIC et SemAgglo

Avis transmis n°1

Les OLS émettent un avis concernant la collecte des déchets :

- *“Concernant le cas du lotissement, il est exigé la réalisation de locaux poubelles. Comment appliquer cette prescription s'il est prévu que ces locaux soient intégrés aux bâtiments ou aux clôtures, dès lors que ces constructions sont postérieures aux travaux de viabilisation ? Quelle nécessité, ou besoin, pour ces locaux alors que la réglementation l'impose pour chaque lot construit ? Cela risque de créer des charges de copropriété supplémentaires pour l'entretien de ces locaux et de voir se reporter la dépose d'ordures ménagères par des personnes ne souhaitant pas payer la TOM” ;*
- *“Il est donc proposé de supprimer cette disposition”.*

Réponse

Les locaux poubelles, accessibles depuis le domaine public sont exigés *“pour la réalisation de lotissements ou toute construction à destination d'habitation de plus de quatre logements dans les zones résidentielles (UB, UR)”*. Ce local poubelles doit être correctement dimensionné afin de recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires au besoin du projet.

Les locaux poubelles sont nécessaires en fonction de la conception des lotissements.

Avis transmis n°2

Les OLS émettent un avis concernant les façades :

- *“L'entrée de tout bâtiment, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique ou privée doit être équipée d'un dispositif d'éclairage adapté et suffisant, et doit être sécurisée et fermée au public” ;*
- *“En raison des surcoûts générés, les OLS ne sont pas favorables à la généralisation de ces obligations sécuritaires à l'ensemble du territoire communal” ;*
- *“Le choix de sécurisation des bâtiments relève du maître d'ouvrage et des usagers quand l'environnement du projet le nécessite”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé comporte plusieurs règles visant à assurer la sureté et la sécurité des habitants. Dans le but de limiter les dégradations et les appropriations non désirables des entrées d'immeuble l'article 5 des dispositions applicables à toutes les zones précise :

- *“Lorsque la façade comprend des auvents*, ceux-ci disposent d'un dispositif d'éclairage adapté pour assurer une bonne visibilité et sécurité des usages.*
- *Dans ce même objectif, l'entrée de tout bâtiment*, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique* ou privée ou emprise publique :*
 - *Bénéficie d'un dispositif d'éclairage adapté et suffisant ;*
 - *Est sécurisée et fermée au public et constitue un front bâti rectiligne (cages d'escalier en retrait ou débord interdites)”.*

Ces règles sont nécessaires pour assurer la tranquillité des habitants et sécuriser les usages. En complément, un traitement adéquat est également nécessaire lorsque les constructions comportent des dispositifs de césure afin de ne pas créer des délaissés non sécurisés.

Avis transmis n°3

Les OLS émettent un avis concernant l'aspect des constructions :

- *“Les matériaux et traitement de façade en ROC devront décourager les graffitis ou être faciles à nettoyer. »*
- *“En raison des surcoûts générés, les OLS ne sont pas favorables à la généralisation de ces obligations à l'ensemble du territoire communal. Le choix de protection des façades relève du maître d'ouvrage et des usagers quand l'environnement du projet le nécessite”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé présenté en enquête administrative règlemente à l'article 5.1.2 les “Matériaux et aspects des constructions”, notamment les matériaux et traitements des façades des rez-de-chaussée.

Ces règles ont pour but de garantir un cadre de vie agréable (objectif du projet de ville sur l'ensemble du territoire de la commune) et de maintenir un environnement urbain de qualité. Les dégradations par graffitis entraînent un sentiment d'insécurité et doivent être limitées au maximum.

Pour rappel, la règle est la suivante :

- *“Les matériaux et traitements de façade des rez-de-chaussée des constructions devront décourager les graffitis ou être faciles à nettoyer. Dans les zones urbaines désignées par les zones UB et UR, l'emploi de tôles en bardage vertical est interdit”.*

Le choix a été fait de ne pas préciser les différentes techniques permettant le respect de cette règle pour permettre à chaque porteur de projet d'apporter une réponse efficace en fonction de l'environnement urbain à proximité.

Avis transmis n°4

Les OLS émettent un avis concernant les stationnements :

- *“La norme de 1.5 (zone UA) / 2 places (zone UB) par logement est supérieure à la réalité de l'équipement des ménages dans le parc locatif social (moyenne de 1 véhicules par ménage). Par ailleurs cette règle génère une augmentation de l'imperméabilisation des sols que ce projet de PUD entend clairement limiter” ;*
- *“Les OLS demandent que cette règle soit assortie d'une alternative permettant la réduction de 30% du nombre de place à condition que la surface ainsi préservée soit aménagée en espaces végétalisés”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé ne peut pas imposer des règles de stationnement différentes en fonction de la nature du logement (logement aidé ou logement privé non aidé). La caractérisation en logement social ne peut engendrer une règle différente.

Les opérateurs de logement sociaux mettent en avant un taux de motorisation plus faible de leurs résidents. Néanmoins, le retour d'expérience montre que pour certaines opérations le taux de remplissage de l'aire de stationnement est important.

Afin de garantir la sécurité sur la voie publique et de limiter l'impact des stationnements gênants, les règles liées au stationnement sont donc identiques indépendamment de la nature du logement construit.

Néanmoins, l'article 6.5 relatif au stationnement dans le chapitre des dispositions applicables à toutes les zones, précise la règle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, notamment :

- *“Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération d'aménagement d'ensemble” ;*
- *“Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives liées à des destinations différentes. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Cette réduction, déterminée*

sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement des usages, est limitée à 15% du nombre total de places".*

Par conséquent, le nombre de places exigé peut être réduit en cas de programme mixte.

Avis transmis n°5

Les OLS émettent un avis concernant les locaux cycles :

- *"Les OLS indiquent que les locaux ainsi réalisés dans les constructions récentes ne sont que peu, voire pas utilisés par les ménages dont l'équipement en cycle est quasi inexistant. Pour des questions sécuritaires, souvent ces locaux doivent être condamnés par les bailleurs sociaux" ;*
- *Le projet de révision du PUD prévoit de tripler la norme, dont le ratio passerait de 1 à 3%. Les OLS demandent à ce que ce ratio n'évolue pas à la hausse et demeure à 1% de la surface du projet au minimum. Les OLS demandent que cette règle soit assortie d'une alternative dans les opérations d'habitat collectif, consistant en la réalisation de celliers individuels pouvant servir au stockage des vélos ou à défaut au rangement de toutes sortes d'équipements" ;*
- *"Les OLS demandent également que les constructions imposées par le PUD ne soient pas intégrées dans le calcul de la surface au sol du projet : par exemple que les locaux vélos ne soient pas comptabilisés dans le calcul de l'emprise au sol des constructions" ;*
- *"Par ailleurs, il est nécessaire que la rédaction actuelle précise si la surface considérée dans le calcul concerne la SHOB ou la SHON".*

Réponse

Le PUD de 2012 prévoyait des locaux cycles basés sur 1% de la surface de plancher. L'augmentation importante prévue par le projet de PUD révisé présenté en enquête administrative ne correspond pas aux réalités effectives de la commune. Ce ratio peut donc être révisé

Afin d'encourager les pratiques en modes doux et de limiter l'impact des déplacements sur l'environnement, et conformément aux objectifs du projet de ville, ce ratio peut être modifié à la baisse tout en permettant le développement des modes actifs au sein de la commune.

Par ailleurs, afin de simplifier l'usage et la bonne appropriation des locaux cycles, il est préférable de les concevoir au sein de la construction principale. Ce principe est donc affirmé par le fait que la surface des locaux vélos soit comptabilisée dans le calcul de l'emprise au sol du projet.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

Modification de la règle concernant la méthode de calcul de la surface des locaux cycles. Cette règle est modifiée pour coïncider à 1,5% de la surface plancher (Article 6.2 des dispositions applicables à toutes les zones).

Afin d'être didactique, une définition "de surface de plancher" est inscrite au sein du lexique.

Avis transmis n°6

Les OLS émettent un avis concernant l'emprise au sol des annexes :

- *"L'emprise au sol des annexes est plafonnée à 20 m², à l'exception des carports et des terrasses couvertes. Les OLS demandent que la surface des locaux réalisés pour le stationnement des cycles soit ajoutée aux 2 exceptions précédentes."*

Réponse

Dans le cadre de la construction de surfaces de plancher conséquentes, le plafonnement de l'emprise au sol des annexes peut entrer en contradiction avec les besoins en locaux cycles si le

porteur de projet prévoit de réaliser ces locaux en dehors de l'emprise au sol de sa construction principale.

Afin de ne pas entraver de projets de constructions, le plafonnement à 20m² de l'emprise au sol des locaux cycles doit être modifié

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

La règle concernant l'emprise au sol des locaux cycles est modifiée. (Zone UA article 9)

Agence néo-Calédonienne de la Biodiversité (ANCB)

Avis transmis n°1

L'ANCB émet un avis concernant la prise en compte de la forêt sèche :

- *“La protection des forêts sèches est considérée comme un enjeu fort et la majorité des forêts sèches de la commune sont en zone naturelle protégée. Services écosystémiques et importance des connectivités sont pris en compte pour établir le diagnostic. Cependant, cette proposition de PUD ne propose pas de zone protégée supplémentaire pour les forêts sèches de la commune par rapport à la précédente version du PUD de 2012.*
- *76,4 ha de forêts sèches se situent en zone de terre coutumière*
- *0,8 ha de forêts sèches sont en zone à urbaniser (hors PAZ) et 81,6 ha de forêts sèches en zone à urbaniser (PAZ)*
- *53,3 ha de forêts sèches sont en zone agricole constructible*
- *Les 0,8 ha en zone à urbaniser (hors PAZ) et les 53,3 ha de forêts sèches en zone agricole sont relatives à la forêt sèche du Pic Jacob, un site de forêt sèche, donc à enjeu théoriquement fort, et par ailleurs considéré prioritaire par l'ANCB et ses partenaires” ;*
- *“Aussi, notre proposition principale d'amélioration du projet de territoire et du zonage est la suivante : Intégrer l'intégralité de la forêt sèche du Pic Jacob (à partir de l'emprise de la cartographie des forêts sèches de référence) en zone naturelle protégée ZNP”.*

Réponse

Le Plan d'Urbanisme Directeur ne permet pas de réglementer les secteurs situés au sein du périmètre des ZAC. Les plans d'aménagement de zone (PAZ) sont propres à chaque ZAC et la prise en compte des écosystèmes d'intérêt patrimoniaux doit être analysée au regard de ces documents.

La surface et la délimitation des terres coutumières (TC) sont également des données règlementées. Les surfaces de TC sont prises en compte au sein du PUD comme un zonage à part entière.

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative protège fortement les écosystèmes d'intérêt patrimonial, notamment les forêts humides et les forêts sèches. Une nouvelle délimitation de la zone NP (Naturelle Protégée) autour du Pic Jacob permet de protéger de façon adéquate les écosystèmes fragiles présents.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

La zone Naturelle Protégée (NP) sur le secteur du Pic Jacob est redélimitée afin de prendre en compte la forêt sèche identifiée.

Avis transmis n°2

L'ANCB émet un avis concernant la prise en compte de la forêt sèche :

- *“Nous recommandons également de sensibiliser les acteurs de l'aménagement du territoire de la commune à l'enjeu que représente la protection des forêts sèches, notamment pour les zones non concernées par la présente proposition de zonage : les PAZ et les zones coutumières”.*

Réponse

Au sein du périmètre des Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les documents d'urbanisme (Plan d'Aménagement de Zone, Règlement d'Aménagement de Zone, ...) sont tenus de prendre en considération la présence des écosystèmes fragiles. La ville de Dumbéa informe les pétitionnaires des documents d'urbanisme régissant les ZAC en toute transparence. De plus, la Ville de Dumbéa est consultée lors de la rédaction des documents d'urbanisme liés aux ZAC.

Avis transmis n°3

L'ANCB émet un avis concernant l'extension de la carrière de Tonghoué :

- *“Enfin, nous émettons des réserves quant à la modification du zonage relatif au projet d'extension de la carrière de Tonghoué au regard des formations végétales qui ont été révélées par l'étude d'impact jointe au dossier de demande d'autorisation”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative présente une zone NM (Naturelle d'exploitation minière) étendue autour de la carrière de Tonghoué par rapport au PUD de 2012. Cette modification du zonage a comme référence les délimitations présentes au sein de l'arrêté n°2488-2020/ARR/DDDT portant sur *“l'autorisation des défrichements, de porter atteinte à un écosystème d'intérêt patrimonial et fixant les prescriptions environnementales afférentes dans le cadre de la demande de régularisation des défrichements historiques [...]”*.

SCAL'AIR

Avis transmis n°1

Scal'Air émet un avis concernant la prise en compte de la qualité de l'air :

- *“La Nouvelle-Calédonie s'est dotée en 2017 d'une délibération relative à l'amélioration de la qualité de l'air suivie de ses arrêtés d'application en 2021. Cette délibération définit trois zones pertinentes de surveillance, dont la zone du Grand-Nouméa qui comprend la commune de Dumbéa. C'est d'ailleurs avec grand plaisir que Scal'Air compte la commune de Dumbéa dans ses administrateurs depuis 2022” ;*
- *“Nous regrettons que la problématique de la qualité de l'air ambiant ne soit pas traitée dans le diagnostic du PUD ainsi que dans le projet du territoire. La question de la qualité de l'air ambiant est pourtant une problématique à enjeu qui a toute sa place dans un PUD ; le développement et les choix de structuration d'une ville, entre zones à activités et zones résidentielles, étant un levier important pour limiter l'exposition des populations et donc le risque de la pollution de l'air sur ces dernières” ;*
- *“Du fait de son adhésion récente à l'association, Scal'Air possède très peu de données relatives à la qualité de l'air sur la commune de Dumbéa. 2022 a été marquée par les premières campagnes BTEX, à raison de 5 points par commune, sur le Grand Nouméa. Il s'agit là des seules données mesurées à l'heure actuelle” ;*
- *“L'avis ici présent a pour but d'émettre des préconisations à la ville de Dumbéa pour intégrer les questions de qualité de l'air au développement de la ville. Il s'agit dans un premier temps de parfaire l'inventaire des émissions sur la commune de Dumbéa (travail en cours à Scal'Air) et d'autre part d'estimer l'impact de ces sources d'émission sur la qualité de l'air et sur la santé des calédoniens. Pour cela, il est nécessaire d'acquies de la donnée. Deux champs d'action apparaissent :*
 - *Mesurer et surveiller les zones construites à proximité des sources d'émissions afin d'estimer s'il y a un risque pour les populations ;*
 - *Prendre en compte les sources d'émissions potentielles et les rentrer comme paramètres dans le développement de la ville”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé présenté en enquête administrative est le fruit d'une réflexion et d'un travail effectués depuis 2020. Lors de la rédaction des diagnostics urbains et environnementaux en 2021, aucune donnée relative à la qualité de l'air sur la commune de Dumbéa n'était disponible. Comme le précise l'avis, les premières données issues des relevés de Scal'Air ne sont disponibles que depuis fin 2022.

Néanmoins, et malgré l'absence de données et d'analyses, la rédaction du règlement graphique et du règlement écrit a été réalisée en suivant les principes suivants :

- Prise en compte des voiries structurantes comme structure potentiellement émettrice de polluants atmosphériques ;
- Prise en compte des carrières comme structures potentiellement émettrice de polluants atmosphériques.

Ainsi, au sud de la commune, les zones d'habitat sont séparées, dans la mesure du possible, de la Voie Express n°2 par une zone naturelle servant de tampon.

Avis transmis n°2

Scal'Air émet un avis concernant les futures données collectées :

- *“Les annexes de l'avis présentent de façon plus détaillée la proposition de suivi de la qualité de l'air sur la commune de Dumbéa. Les techniciens de Scal'Air restent à disposition pour expliciter les préconisations.”.*

Réponse

Depuis 2022, la commune de Dumbéa fait partie des administrateurs de Scal'Air. La volonté affichée par la Ville de Dumbéa de disposer de données chiffrées et d'analyses pertinentes concernant la qualité de l'air est un gage de leur prise en compte dans les futurs documents d'urbanisme.

La ville de Dumbéa et Scal'Air travaillent de concert afin d'aménager des points de mesure sur le territoire communal (aménagement d'un relevé dans le secteur de la Dorade en 2023)..

Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa (SIGN)

Avis transmis n°1

Le SIGN informe de la réalisation en cours de certains documents :

- *“Le SIGN élabore actuellement un document cadre d’orientations ayant pour vocation de mettre en cohérence l’offre de logements avec les besoins identifiés à l’échelle de l’agglomération du Grand Nouméa : le Plan d’Habitat Intercommunal. Ses conclusions ne seront présentées qu’en juin 2023. Il est donc trop tôt pour que le SIGN puisse rendre un avis sur la cohérence du Plan d’Urbanisme Directeur (PUD) proposé par la ville de Dumbéa avec ces orientations”.*

Réponse

Aucune réponse à apporter.

Avis transmis n°2

Le SIGN émet un avis concernant la prise en compte du caractère intercommunal de certaines thématiques :

- *“Il est cependant possible de rappeler qu’il est dans tous les cas souhaitables que les règles énoncées dans le PUD de la ville de Dumbéa prennent en compte le contexte intercommunal global, notamment sur les thématiques de répartition des centres économiques, de répartition de l’habitat par type, de déplacement et de trame verte et bleue. Sur ce dernier point, une représentation qui s’étendrait à l’échelle intercommunale serait intéressante”.*

Réponse

Le rapport de présentation du PUD révisé comporte une partie diagnostic urbain. Cette analyse multi-thématique porte notamment sur les pôles économiques majeurs de la commune de Dumbéa. Cette analyse et les objectifs du projet de ville qui en découlent ont été rédigés en considérant les besoins à l’échelle de l’agglomération. En effet, concernant les pôles économiques de la commune, leur développement doit se poursuivre en cohérence avec l’équilibre économique de l’agglomération et les besoins globaux.

L’Orientation d’Aménagement et de Programmation (OAP) sur la thématique de trame verte et bleue prend en compte une vision plus large des corridors écologiques. En effet, bien que le plan d’urbanisme directeur d’une commune ne réglemente que les parcelles se situant au sein de la commune, par souci de cohérence, l’OAP prend en compte l’ensemble des corridors écologiques, notamment ceux présents sur la commune de Païta.

Avis transmis n°3

Le SIGN émet un avis concernant la prise en compte du caractère intercommunal de certaines réglementations :

- *“Toujours dans ce même objectif de se projeter à une échelle plus large, l’homogénéisation à l’échelle intercommunale de certaines règles comme celles concernant le stationnement ou l’assainissement pourraient être intéressante”.*

Réponse

Le Plan d’Urbanisme Directeur (PUD) est propre à chaque commune. Il n’existe pas en Nouvelle-Calédonie de réglementation permettant l’élaboration d’un PUD intercommunal à l’instar des Plans Locaux d’Urbanisme Intercommunaux (PLUi) métropolitains. Néanmoins, le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative est conforme au Schéma de Cohérence de l’Agglomération Nouméenne (SCAN) validé par les communes de l’agglomération en 2010.

Néanmoins, par souci de cohérence, les PUD des communes limitrophes sont analysés afin de maintenir une cohérence réglementaire entre des territoires urbains aux besoins similaires.

Direction du développement durable et des territoires

Avis transmis n°1

La DDDT émet un avis concernant le zonage des aires protégées :

- *“Proposer un zonage spécifique plus stricte qui devrait être créer pour la réserve naturelle Intégrale de la Montagne des Sources. En effet, les prescriptions du zonage NP sont pour certaines incompatibles avec le classement de cette aire protégée. Par exemple, les constructions à usage de refuge pour ne citer que celle-ci”.*

Réponse

Le projet de PUD révisé classe toute la réserve naturelle intégrale de la Montagne des Sources en zone naturelle protégée, zonage le plus restrictif du PUD en termes de droit des sols.

Les réglementations supra communales se superposent au PUD et la réglementation la plus restrictive s'applique. Ainsi, la commune souhaite conserver le zonage NP non indicé, à l'image de la réserve naturelle intégrale des Écrins en métropole classée :

- En Isère en zone N, naturelle de forêt ;
- En Hautes Alpes, en zone N, naturelle.

Néanmoins dans le second PLU suscité, le parc fait l'objet de deux annexes spécifiques en tant que servitudes (Servitude de parc national, servitude de réserve naturelle intégrale). Ce qui est également le cas dans le cadre de la révision du PUD de Dumbéa : Servitude 1.2.

Avis transmis n°2

La DDDT émet un avis concernant le zonage des aires protégées :

- *“Enfin, concernant la proposition de zonage UT sur la zone des Koghis qui se situe à l'intérieur de la réserve naturelle de la forêt de La Thy, celle-ci est incompatible avec le statut de l'aire protégée”.*

Réponse

Concernant les Koghis, l'implantation d'une zone UT a pour but de redynamiser le haut du secteur des Koghis et les activités présentes.

La délimitation de la zone UT à proximité des Koghis est effectivement en partie au sein du périmètre protégé de la réserve de la Vallée de la Thy. Néanmoins, les règles de protection qui régissent les réserves naturelles s'appliquent indépendamment du zonage. Le périmètre exact de la réserve de la Vallée de la Thy est consultable sur le plan des Servitudes du projet de PUD révisé.

En cas de projet, la Ville de Dumbéa orientera le porteur de projet vers les réglementations en vigueur au sein de ce secteur.

Avis transmis n°3

La DDDT émet un avis concernant le zonage des mangroves dans les ZAC :

- *“[...]A noter que cet EIP est très présent en zone de ZAC, mais que l'absence de zonage afférent interdit toute analyse complémentaire. Les éléments présents dans le rapport de présentation indiquent que des mangroves sont susceptibles d'être impactées en zone ZNL et ZUE. En temps qu'EIP, cet écosystème doit être préservé et soumis à la séquence ERC qui priorise l'évitement bien avant la compensation. S'agissant de projets 3/5 d'aménagements, il est souhaitable de privilégier cet évitement en anticipant les impacts potentiels”.*

Réponse

La révision du PUD ne peut règlementer les ZAC qui sont soumises à des documents d'urbanisme dédiés : le PAZ et le RAZ.

Avis transmis n°4

La DDDT émet un avis concernant le zonage des forêts sèches et la surface des forêts humides :

- A) « Concernant l'écosystème d'intérêt patrimonial, forêts sèches, il est souhaitable de classer l'intégralité du zonage en zone NP (ou ND) pour que l'ensemble des sites, au lieu des seuls 63%, soit protégé et puisse être stabilisé grâce aux corridors écologiques identifiés dans le diagnostic » ;
- B) « A minima, proposer un zonage indicé « fs » avec des prescriptions particulières d'aménagement » ;
- C) « Le total issu des bases de données de la DDDT donne une superficie des forêts humides de 9325 Ha contre 6809 Ha mentionné dans le rapport de présentation et est bien plus hétérogène en termes de couverture spatiale que celle présentée dans le rapport ».

Réponse

A) La révision du PUD ne peut règlementer les ZAC qui sont soumises à des documents d'urbanismes dédiés : le PAZ et le RAZ. Il ne peut pas non plus règlementer les terres coutumières.

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative protège fortement les écosystèmes d'intérêt patrimonial, notamment les forêts humides et les forêts sèches. Une nouvelle délimitation de la zone NP (Naturelle Protégée) autour du Pic Jacob permettrait de protéger de façon adéquate les écosystèmes fragiles présents.

B) Il s'agit plutôt de considérer l'ensemble des écosystèmes en place comme une entité interconnectée via les corridors écologiques et où chaque espèce participe, à son échelle, à créer le hotspot de biodiversité, présent sur la commune de Dumbéa, dans une logique de préservation globale de la végétalisation en présence, sans distinction du caractère patrimonial, de l'identification précise des patchs, de l'endémisme et/ou de la rareté des taxons en présence.

C) Toutes les surfaces ainsi que les pourcentages calculés seront mis à jour à la suite de l'enquête dédiée au RIE.

Prise en compte dans le projet de PUD révisé

La zone Naturelle Protégée (NP) sur le secteur du Pic Jacob est redélimitée afin de prendre en compte la forêt sèche identifiée.

Avis transmis n°5

La DDDT émet un avis concernant le zonage des terres agricoles :

- « En remarque générale et au regard des éléments du rapport de présentation, il convient pour certaines zones, notamment des zones naturelles « zones N » et agricoles « zones AC » d'en vérifier les limites. Par ailleurs et toujours pour la zone (AC), une subdivision du règlement reposant sur la spécialisation par zone permettrait de mieux organiser l'espace et d'en maîtriser son développement. »

Réponse

Le projet de PUD révisé soumis à enquête administrative règlemente l'occupation et les utilisations du sol autorisées à l'article 1 de la zone agricole constructible (AC) :

- "Sont autorisées :
 - o Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant,
 - o Les constructions à usage d'exploitation agricole,

- *Les constructions à usage d'exploitation forestière,*
- *Les constructions à usage de gîte rural et campings rattachés à un gîte rural,*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage,*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.*

Au cours de la révision du PUD, notamment en phase diagnostic, les différents acteurs interrogés n'ont pas apporté d'éléments permettant de délimiter finement les zones agricoles en fonction du potentiel agricole ou forestier. Ainsi, le règlement de la zone AC permet l'exploitation forestière et l'exploitation agricole sans distinction afin de laisser la liberté d'entreprendre aux porteurs de projet de ces filières.

ERREURS MATÉRIELLES

Dans le cadre de l'enquête administrative, les erreurs matérielles identifiées au sein des avis collectés sont prises en compte afin d'améliorer la qualité du document.



DUMBEA

ANNEXE 1

Plan d'Urbanisme Directeur

Bilan de l'enquête Administrative

Services ou organismes consultés
Services de l'Etat
Haut- Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie
FANC (Forces Armées de Nouvelle-Calédonie)
Service du domaine de l'Etat
Etablissements publics de l'Etat
ADRAF (Agence de développement Rural et d'Aménagement Foncier)
Office Français de la Biodiversité
ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maitrise de l'Energie)
Services et directions mixtes Etat- Nouvelle-Calédonie
DAC (Direction de l'Aviation Civile)
DAM (Direction des Affaires Maritimes)
Service de la météorologie
DAFE (Direction du service d'Etat de l'Agriculture, de la Forêt et de l'Environnement)
Vice-Rectorat de Nouvelle-Calédonie (Direction Logistique des Lycées)
Nouvelle-Calédonie
Secrétariat Général de la Nouvelle-Calédonie
Aire coutumière DJUBEA KAPUME
Sénat coutumier
DAE (Direction des Affaires Economiques)
DAVAR (Direction des Affaires Vétérinaires, Alimentaires et Rurales)
DIMENC (Direction de l'Industrie des Mines et de l'Energie)

DITTT (Direction des Infrastructures, de la Topographie et des Transports Terrestres)
DENC (Direction de l'Enseignement de Nouvelle-Calédonie)
DSF (Direction des Service Fiscaux)
DAPM (Direction des Achats, du Patrimoine et des Moyens)
Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme
DSCGR Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques
SAP (Service de l'Aménagement et de la Planification)
Musée de la NC
Etablissements publics de Nouvelle-Calédonie
ISEE (Institut de la Statistique et des Etudes Economiques)
Agence calédonienne de l'énergie
ADCK - Centre Culturel Tjibaou
agence rurale
OPT (Office des Postes et Télécommunications)
Province Sud
Secrétariat Général de la Province Sud
DAEM
3DT
DEL (Direction Emploi Logement)
DERES (Direction de l'Education)
DCJS
DPASS (Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale)
DDET (emploi et tourisme)
Communes
Paita
Nouméa

Mont-Dore
Yaté
Dumbéa
Organismes divers
NCT
SPL SUD TOURISME
CAP NC (Chambre d'agriculture et de la pêche de Nouvelle-Calédonie)
CMA (Chambre de Métiers et de l'Artisanat)
CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)
Chambre des notaires de Nouvelle-Calédonie
Ordre des architectes
Ordre des géomètres
Calédonienne de eaux (CDE)
EEC
ENERCAL
FSH (Fonds Social de l'Habitat)
SIC (Société Immobilière Calédonienne)
SEMAGGLO
SECAL
Syndicat des promoteurs immobiliers
Fédération des entreprises du bâtiment et des travaux publics
Sud Forêts
ex CEN : ANCB
SCALAIR
Syndicats mixtes
SMTI (Syndicat Mixte des Transports Interurbains)
SMTU
Institut d'archéologie de la Nouvelle-Calédonie et du Pacifique
SIGN