



Commune de Dumbéa
Révision du Plan d'Urbanisme Directeur

Enquête administrative

Du 31 janvier 2023 au 16 mai 2023

Remarques sur les documents de travail au regard de la réglementation en urbanisme, du développement durable et de la lutte contre le changement climatique

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

PREAMBULE

L'analyse croisée des différents documents émanant de la procédure de révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Dumbéa soumis à enquête administrative organisée du 31 janvier au 16 mai 2023, conduit la Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens (DAEM) de la Province Sud à formuler un certain nombre de remarques. Ce document récapitule l'ensemble des éléments qui, selon la DAEM, devraient être pris en compte par la Ville de Dumbéa dans la révision de son PUD.

Les remarques de fond portent principalement sur la nécessité de consolider certaines données et sur la prise en compte de certains projets urbains.

Des remarques de forme sont énoncées dans le but de faciliter la compréhension générale du plan et d'optimiser sa lisibilité par les différents publics concernés. Ces remarques ont essentiellement un objectif de clarification des informations.

Certaines remarques sont génériques et appuyées par des exemples. Ces derniers ne sont pas exhaustifs et il convient d'avoir une relecture attentive du projet de plan afin de procéder aux modifications chaque fois que cela est nécessaire.

Pour rappel, en application de l'article PS. 112-26 du code de l'urbanisme de Nouvelle-Calédonie (ci-après « CUNC »), si les modifications apportées suite aux remarques émises par les différents organismes au cours de l'enquête administrative portent atteinte à l'économie générale du projet de plan d'urbanisme directeur, une seconde enquête administrative devra être organisée.

Table des matières

A.	Sur le fond.....	4
1.	Préserver et valoriser l'environnement	4
2.	Assurer une gestion économe de l'espace.....	4
3.	Favoriser la cohésion sociale par la diversité et la mixité.....	4
4.	Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité.....	5
B.	Sur la forme.....	6
1.	Le diagnostic	6
2.	Le projet de ville	14
3.	L'exposé des dispositions réglementaires	14
4.	Le zonage	15
5.	Le règlement	15
6.	Les annexes et servitudes.....	16
6.1.	Les annexes.....	16
6.2.	Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbains et paysagères (CPRAUP)...	16
7.	Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).....	16

A. Sur le fond

Les remarques de la DAEM portent sur les thématiques suivantes :

1. Préserver et valoriser l'environnement

- Patrimoine

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 voie douce 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.

2. Assurer une gestion économe de l'espace

- Analyse des besoins de 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 logement, en équipement, ... Toutefois les extensions urbaines restent maîtrisées.

Il serait éventuellement intéressant de justifier et d'expliquer ce choix.

- Justification des zones AU et développements

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.

3. Favoriser la cohésion sociale par la diversité et la mixité

- Tourisme

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. Par ailleurs,

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

- Quartiers existants

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.

4. Articuler le développement de l'urbanisation avec les enjeux de la mobilité

- Desserte

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 (voir fichier dwg joint)



B. Sur la forme

1. Le diagnostic

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
4	Diagnostic Territorial et Environnemental	Supprimer « et Environnemental » dans cette partie du sommaire. Le diagnostic environnemental est traité dans une seconde partie page 6
6	La pagination du sommaire environnement n'est pas bonne dans le sommaire	A vérifier et corriger
6	Manque le titre « Diagnostic Environnemental »	Cf remarque sur la page 4
6	Entre le titre « Les réserves naturelles » et « Les forêts humides sempervirentes », il manque le titre « Les forêts sèches sclérophylles »	Ajouter le titre manquant
6	Le titre « Les activités fluviales » renvoie à un paragraphe qui traite des activités économiques liées à la rivière. Ce paragraphe peut être supprimé du diagnostic environnemental et être traité dans le diagnostic économique.	S'il est choisi de supprimer ce paragraphe dans le diagnostic « Ressource en eau », supprimer également le titre dans le sommaire
7	Le sommaire du rapport de présentation est incomplet, il manque le sommaire du projet de ville et de la présentation de l'OAP et du règlement	Compléter le sommaire
10	Quelques détails de forme peuvent être ajoutés au préambule : <ul style="list-style-type: none"> - Ligne 2 : compléter la liste des projets par « installations » - Ligne 6 : à la place de « ou de terres coutumières », écrire « et de terres coutumières » - Ligne 14 : à la place de « de la construction », « des constructions » - Ligne 18 : compléter la liste des objectifs par « environnementaux » 	Ajuster

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
10	<p>L'encart suivant comporte des erreurs</p> <p><i>Le PUD de la Ville de Dumbéa se compose des pièces suivantes :</i></p> <p><i>I - Le rapport de présentation incluant le diagnostic territorial, le Projet de Ville, et établissant la liste des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ainsi que la présentation du règlement ;</i></p> <p><i>II - Le règlement comprenant un dossier écrit et une cartographie du zonage ;</i></p> <p><i>III - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;</i></p> <p><i>IV - Les annexes du PUD</i></p>	Supprimer les mots en trop
11	Il manque un encadré traitant des OAP entre celui traitant du règlement et celui traitant des annexes	Compléter
12	Les noms « Province Sud » et « Mont dore » doivent être écrits comme suit « province Sud » et « Mont-Dore »	Ajuster
13	Les mots « grand-Nouméa » et « grand Nouméa » doivent être écrits de manière uniforme « Grand Nouméa »	Ajuster
14	Il s'agit du « Pic aux morts » et non « Pic des morts »	Ajuster
15	Concernant les vestiges de la voie ferrée, il peut être intéressant d'ajouter « les tunnels »	Ajuster éventuellement
15	On comprend que le barrage sur la Dumbéa alimente le Grand Tuyau. Ce n'est pas le cas. Le Grand Tuyau est alimenté par des captages sur la Tontouta. Le barrage de la Dumbéa alimente directement Nouméa par une canalisation dédiée	Vérifier et modifier les informations

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
19	<p>La chronologie des évolutions des ZAC est incomplète :</p> <p>Pour DSM, il manque :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2011 « Modification du dossier de réalisation, PAZ et PEP Délib. 54, 55 et 56-2011/APS du 22.12.2011 » - 2021 « Modification du dossier de réalisation Délib. 77-2021/APS du 20.10.2021 » <p>Pour Panda,</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour la modification de 2011, les références des délibérations sont « 51, 52, 53 » - Et il manque pour 2022 « Modification du dossier de réalisation Délib. 2-2023/APS du 16.02.2023 » 	Compléter et modifier
25	Il est fait référence au « Projet de Cinéma » qui est aujourd'hui ouvert	Mettre à jour l'information
37	Il est évoqué « Recul du premier enfant », ce qui n'est pas très explicite	Remplacer éventuellement par « Recul de l'âge auquel les femmes ont leur premier enfant »
43	Orthographe au dernier paragraphe « partis » et « équipement »	Remplacer par « partie » et « équipements »
45	Il manque un mot au dernier paragraphe « comprise »	Ajouter le mot « comprise » entre « superficie » et « entre »
49	Citer et localiser les squats résorbés serait intéressant	A compléter éventuellement
49	Affichage du graphique incomplet, manque le nom des squats	Compléter
55	Orthographe du mot « élevé »	Remplacer par « élevée »
55	Orthographe du mot « aliée »	Remplacer par « allié »
56 - 57	Cartes peu lisibles	Améliorer la qualité des cartes
57	Existe-t-il « plus de » ou « près de » 12 000 places de stationnement	Harmoniser l'information
66	Incohérence des chiffres. 9 points en page 65 et 6 points dans la synthèse	Harmoniser l'information
69	Le secteur des activités liées aux arts, à la culture et le secteur de l'agriculture sont tous deux classés 5 ^{ème} secteur d'activité	Harmoniser l'information


PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
69	Cette phrase n'est pas claire : L'accroissement du nombre de structures « <i>uni-personnelles</i> » impacte directement les quartiers : le stockage voire le travail de ces structures se déroulent parfois au domicile ce qui entraîne une mixité des usages et augmente le nombre de déplacements.	Reformuler
70	Le carré rouge ne correspond pas au périmètre de la carte zoomée	Modifier
72	Orthographe du mot « pâti »	Remplacer par « pâtit »
74	Il est fait référence au « Projet de Cinéma » qui est aujourd'hui ouvert	Mettre à jour
75	Le titre du graphique est peu compréhensible	Reformuler
76	Cette phrase n'est pas claire, parle-t-on des retraités ou des moins de 16 ans Les quartiers d'Auteuil, Koutio, Nakutakoin, les Koghis et Plaine de Koé sont habités par au moins 20% de retraités, tandis qu'ils représentent moins de 10% des habitants de plus de 16 ans au sein des quartiers de Dumbéa sur mer et de Plaine Adam.	Reformuler
76	Dernière ligne « de un an »	Remplacer par « d'un an »
77	Il manque un mot après « 16 »	Ajouter le mot « ans »
77	Il manque un « et » entre « emploi » et « habitant » dans le dernier paragraphe	Ajouter le mot « et »
79	Sigle DDR	A développer, Direction du Développement Rural
85	Il ne s'agit pas de trois zones économiques mais de quatre	Remplacer « trois » par « quatre »
86	Formulation de la phrase suivante à revoir » Culture : salle polyvalente, cinéma et Maison inscrite au patrimoine des monuments historiques	remplacer « patrimoine » par « titre »
87	Manque la légende sur la carte explicitant la taille des ronds	Compléter avec une légende
88	Il est mentionné « le lycée Dick Ukeiwe » et « le lycée du grand Nouméa »	Préciser qu'il s'agit du même lycée ou uniformiser

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
104	Orthographe du mot « transport »	Mettre au pluriel
111	La première photo représente la plaine de Koé et non le secteur mairie du Nord	Remplacer la photo
114	Les secteurs d'habitation sont en vert clair sur la carte. Pourquoi ?	Modifier éventuellement
114	Dernier paragraphe, il manque le mot « pas » pour « ne permet pas »	Compléter
118	La synthèse des abréviations est positionnée au milieu du document. Pourquoi	Repositionner éventuellement cette synthèse
118	Certains acronymes ne sont pas détaillés dans la synthèse des abréviations : EIE, RIE, CEN, PAZ, EEV, IAC, SCO, ...	Compléter éventuellement
119 - 243	Toute cette partie doit être relue avec attention, de nombreuses erreurs et incohérences subsistent dans le texte	Relecture attentive nécessaire, notamment orthographique et syntaxique et de mise en page. Les remarques ci-dessous ne reprennent pas de manières exhaustives toutes les erreurs.
119	Contexte réglementaire incomplet : l'évaluation environnementale des PUD tire son fondement juridique des articles PS. 111-7 et suivants du CUNC qui renvoient aux l'article 110-2 et 130-1 du CODENV et à l'article Lp. 111-2 du CUNC. De plus les citations des articles sont partielles, toutes les préoccupations environnementales et les objectifs de développement durable ne sont pas cités.	Revoir ce paragraphe en veillant à être complet concernant les références et les citations.
120	Affichage non harmonisé avec le reste du document (police) et orthographe « favorisants », « 3 », « sont traitées », « sur »	Modifier et remplacer les mots par « favorisant », « trois », « est traitée », « relatif à »
120	Il est évoqué une cotation des enjeux. Existe-t-il une grille qui permet de comprendre ces cotations, une méthodologie pour sa définition ?	Compléter éventuellement

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
120	<p>L'encart en vert mérite d'être repris</p> <div style="background-color: #d4edda; padding: 10px; border: 1px solid #c3e6cb;"> <p>Eléments du diagnostic à retenir :</p> <p>2% de la commune est couvert par des forêts sèches (FS). 77% sont en zones naturelles protégées dans le PUD (ND) et la révision du PAZ 2021 (ZND). Sur les 33% restants : 24% se trouvent en zones agricoles (NC) et 2% en zones urbaines.</p> <p>27% de Dumbéa héberge des forêts humides (FH) dont 99% sont zonées en ND.</p> <p>31% de la commune abrite des maquis donc 97% sont zonés en ND.</p> </div> <p>A chaque fois, après « % » ajouter « du territoire de la commune »</p> <p>Les zones naturelles, agricoles et urbaines peuvent être mises au singulier</p> <p>« la révision du PAZ 2021 » peut être remplacé par « dans le PAZ révisé en 2021 »</p> <p>« zonées » peut être remplacé par « classées en zone ND »</p> <p>« donc » peut être remplacé par « dont »</p>	Modifier éventuellement
120	Idem pour le second encart en vert, notamment « classée », « lieux ». Il manque par ailleurs la fin du texte.	Modifier éventuellement
121	Le symbole environ utilisé est « ~ »	Remplacer par « ≈ »
121	« province sud », « province-sud » et « PS »	Remplacer par « province Sud »
121	12 ha représente 0.1 %	Modifier
121	Photo 3 : Pic Malaoui	Remplacer le texte
122	Il est écrit « Une zone tampon est définie à 500 mètres »	Remplacer par « Une zone tampon de 500 mètres est définie »
122	Le titre « Les forêts sèches (FS) sclérophylles , EIP » n'est pas formaté comme le titre « Les réserves naturelles »	Revoir ce formatage pour bien comprendre qu'on change de partie
123	<p>Quel est le sens de cette phrase</p> <p>(~2% de la surface communale), ce qui est peu à l'échelle du territoire calédonien (~2%). Elles ne</p>	Reformuler

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
123	Lien hypertexte en légende de la carte	Eviter les liens hypertextes qui évoluent dans le temps, donner un titre, une date et citer les sources.
125	Il est mentionné un rapport. De quel rapport s'agit-il ?	Compléter
131	Il manque l'année pour la figure 3	Compléter
133	Il est noté « conversation »	Remplacer par « conservation »
133	Note de bas de page inutile	Supprimer
	Les noms scientifiques des espèces peuvent être notés en italique	Modifier
135	Le paragraphe suivant peut être revu La destruction des forêts est un mécanisme lent et profond car ils ne détruisent pas les forêts en tuant directement les grands arbres mais en condamnant leur progéniture, bloquant la dynamique de régénération.	Qui sont « ils », Remplacer « tuant » par « s'attaquant » et « les » par « aux »
135	« résorbions »	Modifier
135	La commune de Dumbéa est-elle concernée par les campagnes mentionnées à Boulouparis et Houaïlou ?	Compléter
137	Les pourcentages dans les ronds sont très visibles mais on ne sait pas immédiatement à quoi ils correspondent	Préférer des photos des milieux ?
137	Il est mentionné les enjeux de protection contre l'incendie en fin de synthèse alors que ce thème n'est pas développé plus haut	A supprimer ou à bien à expliquer
146	Il est mentionné une étude ZoNéCo sans expliciter de quoi il s'agit	Compléter les références
151	Les pages sur les services écosystémiques pourraient être positionnées après la synthèse de la partie précédente "interface terre-mer et marins"	Modifier éventuellement
177	Le paragraphe sur les activités fluviales aurait sa place dans la partie diagnostic économique	Déplacer éventuellement ce paragraphe
187	Confusion dans les chiffres : 0.3 % ou 0.5 % de la surface communale - 6 ou 16 concessions minières - 72 ha ou 723 ha ?	Modifier, pour le chiffre 0.5 %, les 6 concessions de Dumbéa, représentent 0.5 % du total des surfaces de concessions de la Nouvelle-Calédonie

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
191	Il est mentionné la filière aquaculture marine qui tend à disparaître	Préciser
200	Erreur sur le titre de la synthèse	Remplacer « Milieux naturels en interface terre/mer et marins » par « Ressources et réseaux terrestres »
201	Il est mentionné la restructuration du réseau de transport dans la synthèse alors que cette thématique n'est pas développée plus haut	Supprimer éventuellement, sujet abordé dans le diagnostic urbain
202	Référence incomplète à un article du CUNC	Compléter
202	« Direction de la sécurité des risques et de la gestion de crises »	Remplacer par « Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques »
209	Il est mentionné « le service de Défense des Forêts Contre les Incendies »	Vérifier le nom de ce service qui n'existe pas à la province Sud ou à la DSCGR ?
210	La carte prévieu n'est plus communiquée au grand public	Nuancer les informations
211	Les chiffres sur les interventions des pompiers sont cités « (60 sapeurs-pompiers professionnels et volontaires) de Dumbéa sont intervenus sur 467 départs de feux de forêts en 2019 contre 298 en 2020. »	Vérifiez ces chiffres qui paraissent très élevés pour la seule commune de Dumbéa ?
213	Il est fait référence à une étude zone inondable « la Couvelée jusqu'au pied de la route du Mont Mou »	Vérifier le périmètre, la route du Mont Mou est sur la commune de Paita
219	« Dans la baie de Saint-Vincent et plus particulièrement en fond de baie, la houle lagonaire n'atteint pas le rivage. »	La baie de Saint-Vincent est à Boulouparis, modifier en conséquence
223	« El Nina »	Remplacer par « La Nina »
223	« (et coupe toujours) »	Sauf erreur, la circulation est rétablie ?
237	- Pressing à DSM, plaine d'ADAM, rubrique 2340-a blanchisserie, laveries de linge. Il est concerné par le risque de pollution lié aux rejets aqueux non compatibles avec les	Ajuster l'affichage
241	Interrelations entre les risques	A placer après la synthèse risque sanitaires et technologiques

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
286	 <p>La zone NP a été partiellement proposée en zone UL</p>	Actualiser la carte

2. Le projet de ville


Aucune remarque.

3. L'exposé des dispositions réglementaires

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
268	<p>Quelques fautes de frappe :</p> <ul style="list-style-type: none"> » Le rapport de présentation est une présentation claire et didactique des caractéristiques du territoire communal et du projet de développement futur de la commune. Il établit le diagnostic du territoire, justifie, présente et ex-ple explique le projet de ville ainsi que les dispositions réglementaires du PUD. » Le règlement est la traduction réglementaire, littéraire et cartographique, de la stratégie de développement choisie pour la ville. Il établit l'ensemble des règles applicables aux différentes zones en les modulant en fonction de leur vocation dominante : zone d'habitat résidentiel, zone industrielle, zone naturelle, etc.; » Les annexes permettent une information complémentaire sur les règles opposables aux demandes d'urbanisme en dehors du PUD (notamment les servitudes d'utilité publique comme les servitudes météorologiques, aéronautiques ou militaires); » Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et permettent un « zoom » sur un secteur ou une thématique pour répondre à ses enjeux particuliers ou cadrent l'ouverture à l'urbanisation de secteur identifiés. 	Rectifier
269	Lorsqu'il est fait mention des ZAC, il pourrait être précisé que le règlement des ZAC peut être consulté dans le dossier de réalisation des ZAC	Modifier éventuellement
271	Lorsqu'il est mentionné les autres autorisations préalables, pourraient également être ajoutés les ERP, l'urbanisme commercial, ...	Modifier éventuellement
272	Dans la première phrase de la page, il manque le 5 ^{ème} type de zone, les terres coutumières	Les ajouter
272	Pour les zones N, après construction, il y a une *. Vers quoi renvoie cette *.	Préciser
274	Même remarque	Préciser

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
274	Faut-il maintenir l'article 14 concernant le COS, sachant que celui-ci n'est pas règlementé	A supprimer éventuellement ou à remonter dans les dispositions applicables à toutes les zones

4. Le zonage

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
	UT dans le parc naturel de la Thy ? 	Modifier l'emprise de la zone UT Justification de cette zone UL ?

5. Le règlement

PAGE	REMARQUES	RECOMMANDATIONS
4 – 9	S'agissant d'extrait du rapport de présentation, se référer aux remarques formulées plus haut	
9	Le symbole * renvoie au lexique. Ceci est valable pour le texte du règlement mais également du rapport de présentation	A la lecture des documents, on ne comprend pas aisément vers quoi renvoie le symbole. Il faut attendre la page 9 du règlement pour comprendre. Imaginer éventuellement un autre type de renvoi (note bas de page ou autre)
21	Il est noté « sans que ce volume puisse être supérieur à 2m ³ »	N'est-ce pas « inférieur » ? La lecture de cette règle peut porter à confusion, sur sa compréhension.

6. Les annexes et servitudes

6.1. Les annexes

Aucune remarque.

6.2. Le cahier des prescriptions et des recommandations architecturales, urbaines et paysagères (CPRAUP)

Aucune remarque.

7. Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

Aucune remarque.