



**Nouvelle-Calédonie**

**Province Sud**

**Ville de Dumbéa**

**Révision du Plan d'Urbanisme Directeur**

***Enquête administrative :  
Janvier – Mai 2023***

***Synthèse des avis***

## Préambule

Dans le cadre de la procédure de révision du plan d'urbanisme (PUD) de la ville de Dumbéa, les différentes pièces composant le projet de PUD ont été soumises à enquête administrative du 31 janvier au 16 mai 2023.

Une réunion de présentation du PUD a été proposée aux organismes et collectivités consultés et s'est déroulée le 15 mars 2023 au centre administratif de la province Sud à Nouméa. La ville de Dumbéa a également présenté son projet aux élus de la chambre de commerce et d'industrie et aux élus de la chambre des métiers et de l'artisanat lors de deux réunions dédiées.

Conformément à l'article PS 112-24 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (CUNC), « *Les personnes publiques et organismes consultés disposent d'un délai de trois mois à compter de la réception du dossier pour faire connaître leur avis à la province* ».

Conformément à l'article PS 112-25 du CUNC, « *La province procède à une analyse des avis émis dans le cadre de l'enquête administrative. Elle en établit une synthèse qu'elle transmet à la commune dans un délai maximum de deux mois à compter de la clôture de cette enquête.* »

De plus, conformément à l'article PS. 112-26 du CUNC, il est rappelé qu'« *en cas d'évolution portant atteinte à l'économie générale du projet de plan d'urbanisme directeur, notamment pour tenir compte des avis émis, une nouvelle enquête administrative est organisée* »

Sur les 66 organismes et collectivités consultés, 23 ont rendu un avis, 1 avis a été rendu hors délai et la ville de Dumbéa a également formulé des observations. Les avis des autres organismes sont réputés favorables.

## Synthèse

**Le service du domaine de la Nouvelle-Calédonie** n'a pas émis de remarques particulières.

Des avis favorables au projet de PUD, mis en révision, ont été formulés clairement. Des remarques ponctuelles ou des orientations viennent étayer ces retours :

- **La chambre de commerce et d'industrie** qui relève que d'une manière générale, l'aménagement des voiries doit pouvoir accompagner le développement de la commune notamment dans le centre urbain.
- **La chambre des métiers et de l'artisanat** qui souligne la bonne prise en compte des problématiques liées au monde de l'artisanat (réponses apportées aux besoins des artisans en matière d'installation, bonne prise en compte de l'hétérogénéité des métiers de l'artisanat...) et met en avant la réglementation adaptée d'un grand nombre de zones, en regrettant toutefois que les activités artisanales ne soient pas autorisées en zone UE (alimentation de proximité), en zones UT et NLT (alimentation, transport de personne et artisanat d'art) et en zone AC (transformation des produits agricoles et maintenance et réparation de matériel agricole).
- **La Ville du Mont-Dore**, qui salue l'important travail réalisé et qui met en avant la nécessité de revoir les limites communales entre les communes du Mont-Dore et de Dumbéa, afin de les aligner sur les données cadastrales et éviter qu'un même lot puisse être à cheval sur deux communes.
- **La Ville de Nouméa**, qui souligne la qualité des documents produits et formule quelques remarques et observations concernant l'élargissement de la VE1 et l'urbanisation à venir du quartier situé en limite communale dans le secteur de Kenu In. Elle apporte également des compléments d'information et des corrections concernant le chapitre relatif à la gestion des eaux (ouvrages, compétences de chacun, ...) et propose de revoir le zonage UT à proximité du trou des nurses, dans un souci de protection des forages et de la ressource en eau.
- **La direction de la sécurité civile et de la gestion des risques**, qui n'a pas de remarques particulières sur le PUD mais qui donne des informations sur la constitution de dossier sur les risques majeurs et du plan communal de sauvegarde et des informations sur le guide « défense extérieure contre l'incendie et accessibilité ».

- **ENERCAL**, qui n'a pas d'objection à formuler, informe de la création à horizon 2030, d'un nouveau poste de répartition sur le secteur de la ZAC PANDA avec la mise en place de nouvelles servitudes à venir.

Plusieurs organismes ont formulé des remarques techniques dans leur champ de compétences. Il s'agit de :

- **La direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud**, qui émet un avis favorable en proposant également la création d'un emplacement réservé sur le barreau de la VE1 pour permettre son aménagement et la création de règles particulières pour prendre en compte les spécificités du lotissement « Le Calvaire » qui a permis à l'époque de résorber une zone d'habitat spontané. Elle met également en évidence certaines incohérences de zonage dont la zone UT au cœur de la réserve naturelle de la vallée de la Thy, la zone UL le long de la voie express à l'embouchure de la Dumbéa, ... Des remarques de forme sont également proposées pour une meilleure présentation des documents et des données.
- **L'agence néo-calédonienne de la biodiversité**, qui apporte des éléments pour la prise en compte des forêts sèches. Elle propose notamment de modifier le zonage pour les forêts sèches qui sont situées en zone à urbaniser (0.8 ha) et en zone agricole constructible (53.3 ha) pour les passer en zone naturelle protégée, de revoir le périmètre d'extension de la carrière de Tonghoué qui impacte des formations végétales de forêt sèche et de revoir l'enjeu environnemental pour l'île aux chèvres et l'îlot Nouré en le passant de moyen à fort. Elle précise par ailleurs que la cartographie des forêts sèches nécessite d'être mise à jour avec les données de 2022.
- **La direction de l'aviation civile**, qui propose d'ajouter la servitude radioélectrique du système de gestion du trafic aérien de Montravel et apporte des informations sur le projet de texte sur l'urbanisme au voisinage des aérodromes et sur la carte de bruits de l'aérodrome de Magenta.
- **La direction du logement et de l'emploi de la province Sud**, qui propose de compléter le règlement (règles relatives au stationnement, aux locaux commerciaux, à la sécurité et à la conception des bâtiments à usage d'habitat, ...) et de modifier deux points de zonage (requalification de la RT1 sur la zone UA de Katiramona et changement de zonage de UL à UB au Nord du lotissement SICNC).
- **La direction du développement durable des territoires de la province Sud**, qui apporte des précisions portant sur des définitions, des corrections de surface, de vocabulaire et de références. Elle propose également des modifications de zonage (pour la réserve intégrale de la montagne des sources et pour le zonage UL à l'intérieur de la réserve naturelle de la vallée de la Thy), une réflexion sur le zonage des EIP (mangroves, pour permettre leur développement en arrière de mangroves ; forêts sèches, pour classer leur intégralité en zone naturelle protégée) et enfin des réflexions sur la nécessité de préciser le zonage agricole et d'initier des réflexions sur sa gestion (taille des parcelles, ...) et sa protection.
- **L'ordre des géomètres experts**, qui questionne principalement le zonage agricole (surface minimale des parcelles, en considérant qu'une surface de 30 ha ne se justifie pas toujours en lien avec l'évolution des pratiques agricoles ; triple zonage de certaines parcelles en UR, AC et NP), mais questionne également les procédures de divisions et fait des propositions pour une gestion plus pragmatique, au cas par cas et en fonction des projets pour autoriser ou refuser certaines divisions.
- **La chambre d'agriculture et de la pêche**, qui questionne deux changements de zonage de UR à NP au bout de la route du Carigou (Remarque : aucun changement de ce type n'est prévu à cet endroit par la Ville de Dumbéa, le zonage UR est identique à celui de 2012), et de AC à UT pour une parcelle proche du trou des nurses sur la route Daver, évoquant l'incompatibilité des activités agricoles présentes et le développement du tourisme. Elle propose également la création de zones agricoles non constructibles et questionne les délimitations faites entre zones agricoles et zones naturelles protégées.
- **La direction provinciale de l'action sanitaire et sociale**, propose une analyse des services médicaux sociaux de proximité et questionne l'analyse prospective en matière de besoin d'accès à ces services.
- **SCAL'AIR**, qui regrette que la problématique de la qualité de l'air ne soit pas traitée dans le dossier de PUD et qui préconise de poursuivre l'acquisition de données sur les zones potentiellement à risques (le long des voiries principales et à proximité des activités de carrières).
- **La calédonienne des eaux**, qui signale différentes erreurs sur les données (analyse, alimentation en eau, ...) et émet un avis défavorable à la création d'une zone de tourisme à proximité du trou des nurses, au pied d'une station drainante et de forages, cette nouvelle activité ayant un potentiel impact sur la qualité de l'eau.
- **EEC**, qui propose une réécriture de la page 195 du rapport de présentation en apportant des données plus complètes sur la consommation électrique et la répartition entre les deux concessionnaires ENERCAL et EEC et qui propose de compléter l'article 4.3 des dispositions applicables à toutes les zones du règlement en

précisant que « Dans le cas de réseaux aériens préalablement existants et nécessaires aux travaux projetés, il doit être privilégié leurs enfouissements »

- **La SIC, Le FSH et la SEMAGGLO**, dans une réponse conjointe proposent des modifications techniques portant sur le stockage des eaux pluviales en n'obligeant le stockage que des eaux de toitures, (pour les autres surfaces, le calcul de l'infiltration étant difficile, la suppression du paragraphe dédié est proposée). Elles proposent également, pour les bâtiments de logement social, la suppression ou la réécriture de dispositions concernant les locaux poubelles dans les lotissements, les entrées de bâtiments et le nombre de places de stationnement automobiles et cycles.
- **Le fonds social de l'habitat**, qui demande le reclassement d'une parcelle de UL à UA du lotissement Palmiers afin de réaliser le quartier d'habitat qu'il a programmé pour cette centralité.
- **Le Syndicat intercommunal du Grand Nouméa**, qui informe du rendu à venir en juin 2023 du plan d'habitat intercommunal et invite à prendre en compte le contexte intercommunal global pour énoncer les règles du PUD de la ville de Dumbéa.
- **La cellule de l'habitat et de l'urbanisme du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie** qui se prononce au titre des principes directeurs du droit de l'urbanisme et énumère quelques suggestions stratégiques, notamment en questionnant la prise en compte des ZAC et des centralités qu'elles ont créées, l'ouverture à l'urbanisation du secteur de Nouré avec des droits à construire très importants, le maintien des zones AUE le long de la promenade Renard ou encore la prise en compte des terres coutumières dans le projet de ville.

**La Ville de Dumbéa** a également, en fin d'enquête, souhaité apporter quelques modifications à son projet de PUD, concernant les règles d'implantation des constructions par rapport au domaine public, aux cours d'eau ou aux constructions sur une même parcelle ainsi que les règles concernant les espaces verts.

Enfin, **la DIMENC** a rendu un avis hors délai avec pour objet les incidences environnementales du PUD. Le contenu de l'avis concerne toutefois les documents du PUD. Ce dernier peut être pris en compte par la Ville de Dumbéa, notamment les remarques concernant les données à mettre à jour.

## **Conclusion**

Il convient de souligner qu'environ 1/3 des organismes consultés ont formulé une réponse écrite. Au titre de l'article PS.112-24 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, la majorité des organismes consultés ont émis un avis favorable, clairement formulé ou par absence de retour.

Les avis exprimés mettent en évidence la qualité des documents et la nécessité d'ajuster ponctuellement les pièces du projet de PUD en vue d'améliorer la compréhension et de fluidifier la lecture des documents, et de veiller à compléter certains documents et certaines thématiques, notamment en complétant certaines données et en modifiant ou justifiant certains choix d'urbanisme que propose la ville de Dumbéa.

Cette synthèse non exhaustive met en avant les points de convergence et les points importants qui sont partagés par différents acteurs. Elle n'a pas vocation à se substituer aux avis qui doivent être pris en compte de manière complète et indépendante pour les nombreux points de détail qu'ils mettent en avant (demandes de modifications ponctuelles du zonage et du règlement, ajustements des documents...). Il revient à la Ville de Dumbéa d'apporter une réponse à chacune de ces sollicitations et de les prendre en compte ou non pour faire évoluer son projet de PUD mis en révision.