

**SECRETARIAT
GÉNÉRAL**

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

Service Aménagement et
Urbanisme

Bureau Planification et
Aménagement 1

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

Téléphone :
20 30 40

Télécopie :
20 41 99

Courriel :
daem.sau@province-
sud.nc

affaire suivie par
Vincent GRISONNET

N° 201831-2022/4-
ISP/DAEM

**REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE DUMBEA
Comité d'études du vendredi 5 janvier 2023**

Objet : présentation du projet de plan d'urbanisme directeur révisé avant enquête administrative

PARTICIPANTS

• *Membres présents :*

Monsieur Christophe VERGES, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique, représentant Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud, et président du comité d'études,
Monsieur Alosio SAKO, élu de l'assemblée de la province Sud,
Monsieur Gérard PIOLET, représentant le maire de la ville de Dumbéa,
Madame Christelle VANHEE, représentant le président de la chambre des métiers et de l'artisanat,
Monsieur Jean Philippe BOUGAULT, élu de la chambre d'agriculture et de la pêche, représentant son président,
Monsieur Steven MERIADEC, cellule habitat et urbanisme du gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, représentant le chef du service de l'aménagement et de la planification de gouvernement de la Nouvelle-Calédonie,
Monsieur Franck LADRECH, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud.

• *Assistaient également :*

Madame Isabelle WERNERT, secrétaire générale de la ville de Dumbéa,
Monsieur Emeric CORNIAC, chef du service de l'urbanisme de la ville de Dumbéa,
Madame Dominique CHOLLEY, Bureau d'études Urban Project,
Monsieur Damien CHOLLEY, Bureau d'études Urban Project,
Madame Isabelle MILIN, chambre des métiers et de l'artisanat,
Monsieur Cyril MESTRE, représentant la directrice de l'emploi et du logement de la province Sud,
Monsieur Christophe CASSEZ, représentant le directeur du développement durable des territoires de la province Sud,
Monsieur Donny WAMYTAN, service connaissance et stratégie de la direction du développement durable des territoires de la province Sud
Madame Virginie LAIGRET, responsable du bureau planification et aménagement du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Monsieur Vincent GRISONNET, chargé d'études au bureau planification et aménagement du service aménagement et urbanisme de la province Sud,
Monsieur Dominique FOCHI, collaborateur de Monsieur Alosio SAKO.

OUVERTURE DE SEANCE

Monsieur VERGES ouvre la séance à 9h35 et, après avoir fait un tour de table, présenté le contexte et l'objet de la réunion, propose à Monsieur PIOLET de prendre la parole pour présenter l'avancement du projet de PUD de la ville de Dumbéa.

Monsieur PIOLET expose succinctement l'historique du projet qui a lancé la révision du PUD en vigueur approuvé en 2012. Il s'agit de prendre en compte le développement de la commune et la croissance de sa démographie, en faisant un focus par quartiers et secteurs. Il s'agit principalement d'améliorer les documents en vigueur en proposant une révision à la marge sans faire bouger les grands équilibres. Une nouveauté à signaler, l'ouverture à l'écotourisme de la partie Nord de la commune. Monsieur PIOLET propose ensuite au bureau d'études de prendre la parole.

Madame CHOLLEY déroule la présentation en rappelant le calendrier et le contenu du projet de PUD, en détaillant les zonages et en faisant un focus sur les 4 principales thématiques mises en avant pendant les études : les centralités urbaines, le tourisme et les loisirs, la sécurité/sûreté et l'environnement avec notamment l'OAP trame verte et bleue.

Les supports de présentation projetés sont joints au présent compte-rendu.

RELEVÉ DES ECHANGES

A la suite de la présentation, Monsieur VERGES ouvre les discussions et invite les participants à poser leurs questions ou formuler leurs observations.

Monsieur CASSEZ questionne les deux zones AUE sur la propriété RENARD, aujourd'hui à vocation d'élevage. Madame WERNERT précise qu'il s'agit de deux zones AU qui existent déjà dans le PUD en vigueur et ajoute qu'elles ont été positionnées pour répondre aux projets portés par l'Etat depuis 2011 mais pour l'instant non aboutis.

Monsieur MESTRE formule un problème concernant les ZAC dont le périmètre est en grisé sur le plan de zonage du PUD, les règles s'appliquant aux ZAC relevant d'autres documents d'urbanisme. En effet, sans affichage sur un même document de tous les zonages applicables sur le territoire de la ville, il est difficile de voir la cohérence du projet urbain, notamment pour observer les continuités urbaines entre les ZAC et le reste de la ville. Monsieur CHOLLEY assure que les documents des ZAC ont bien été pris en compte pour réaliser le PUD et que les plans de zonage des ZAC sont consultables par ailleurs. Il précise également que les règles des zones portant le même nom ne sont pas forcément les mêmes sur tous les documents d'urbanisme.

Monsieur MESTRE questionne également le projet de marina, notamment sur les échéances. Messieurs PIOLET et MERIADEC indiquent que l'autorisation en cours est prévue jusqu'en 2027.

Monsieur MESTRE trouve intéressant de faire un focus sur la thématique sécurité/sûreté qui est également une thématique à traiter dans le cadre des opérations de logements. Il questionne la notion de baie principale pour les façades sur voie et emprises publiques. Madame CHOLLEY précise qu'il s'agit des ouvertures principales des bâtiments qui doivent donner sur la voie publique.

Monsieur MESTRE poursuit en confirmant l'intérêt de donner de la transparence dans la conception des espaces verts depuis les voies publiques. Concernant la forme urbaine, il questionne la ville sur les réflexions éventuelles concernant les nappes de stationnement dans les résidences, qu'il convient d'éviter pour des raisons de sécurité. Madame CHOLLEY précise qu'il y a quelques éléments dans le Cahier des Recommandations Architecturales Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE) concernant les stationnements.

Concernant la trame verte et bleue, Monsieur MESTRE questionne la prise en compte du croissant vert de Dumbéa Sud. Monsieur CHOLLEY précise que l'OAP trame verte et bleue ne concerne que la partie Nord de la commune. Concernant le croissant vert, un zonage dédié à la nature et aux loisirs a été prévu.

Enfin, concernant les centralités urbaines, Monsieur MESTRE questionne les discontinuités avec des poches de zones UA le long des axes. Il questionne également sur la problématique des commerces qui sont nombreux à être fermés ce qui peut créer des zones propices à l'insécurité. Monsieur CHOLLEY précise que les discontinuités sont voulues. Il s'agit de rassembler les commerces dans ces pôles de centralité en créant aussi des coupures qui permettent soit des zones de respiration moins dense, soit des emplacements pour les équipements. Monsieur PIOLET complète en évoquant un travail en cours avec les bailleurs sociaux pour qu'il y ait une attention portée sur les façades commerciales des résidences.

Monsieur SAKO présente alors sa vision de la commune, avec deux zones très différentes, le Sud urbain et le Nord rural, qui s'opposent. Il évoque également les zones naturelles coté montagne et côté mer. Il souligne une augmentation rapide de la population qui est passée de 8 000 à 40 000 habitants, avec des logiques très différentes. Pour le Nord, la zone rurale est rattrapée par l'urbanisation. Il soumet l'idée de couper la commune en deux pour distinguer les deux types de population, de mode de vie. Concernant le Sud qui concentre le plus d'habitants, il évoque les rapports de la gendarmerie qui précisent que 80 % des faits de délinquance ont lieu dans les quartiers avec des immeubles de plus de 2 étages. Aussi, il questionne la poursuite de cette urbanisation à la verticale. Dumbéa a encore beaucoup de foncier disponible et sera la seconde ville de l'agglomération. Alors que le Nord est dédié à l'élevage et à l'agriculture, il souhaite que ces activités puissent être préservées et ne pas ouvrir la zone à l'urbanisation.

Monsieur PIOLET remercie Monsieur SAKO et partage avec lui cette vision Nord / Sud. Il confirme que le projet du maire est de préserver la partie Nord de la commune. Les évolutions du PUD sont des améliorations. Il s'agit d'améliorer et de structurer les loisirs le long de la rivière et de créer un pôle de commerce de proximité à Katiramona. Concernant la délinquance, elle est aussi présente dans les quartiers Nord résidentiels. Et pour les centralités comme sur Dumbéa-sur-mer, il défend la réussite de ces quartiers récents qui permettent de se loger, de travailler, d'avoir accès aux loisirs et aux équipements au même endroit. Seules quelques familles posent problèmes et pour elles, un travail est en cours avec les associations, notamment pour s'occuper de la jeunesse. Enfin, pour ces quartiers, les opérations de logements collectifs sociaux ne seront plus autorisées.

Monsieur SAKO évoque ensuite la problématique des zones naturelles côtières qui connaissent une occupation par les squats et rencontrent des problèmes importants de pollution. Concernant le projet de marina à Nouré, il questionne l'avancée de ce projet. Pour la baie de Koutio-Koueta, il pose la question de la résorption des squats et de la pollution de la baie qui rend désormais la pêche aux crabes impossible. Monsieur LADRECH répond concernant Nouré. Le projet de marina n'est pas finalisé, des partenariats financiers restent à trouver pour la globalité du projet. Dès 2023, la première pierre pourrait toutefois être posée pour la réalisation d'une première tranche de travaux. Concernant la baie de Koutio-Koueta, Monsieur PIOLET précise que les analyses des eaux de la CDE au niveau de l'exutoire de la STEP sont très bonnes et que les ordures ménagères sont collectées dans les squats également.

Monsieur MERIADEC livre ensuite son analyse du projet et questionne autour de différentes thématiques. Concernant les centralités, comment est traité le lien avec le quartier central voisin de Saint Quentin sur la commune de Nouméa ? Quelle requalification des voiries est prévue, notamment autour du Néobus et du futur boulevard urbain ? Il rejoint Monsieur MESTRE sur la nécessité d'avoir un schéma de principe des centralités (ZAC comprise). Monsieur CHOLLEY précise que ce schéma existe dans le rapport de présentation du PUD. Concernant les risques d'inondation, les règles de sécurité doivent primer sur les règles d'urbanisme, notamment pour les baies principales qui doivent être adaptées aux éventuelles crues. Madame WERNERT précise que les baies principales sur voies publiques sont obligatoires dans le but d'éviter les pignons aveugles. Pour ceux qui existent, une politique

de street art est mis en place par la commune. Il s'agit d'éviter d'en créer de nouveaux. Pour exprimer ses remarques et avis, Monsieur MERIADEC précise qu'il attendra l'enquête administrative pour les formuler après analyse plus approfondie des documents.

Après s'être assuré qu'aucun membre n'avait de question ou de remarque supplémentaire, Monsieur VERGES propose ensuite à Monsieur GRISONNET de prendre la parole pour exposer la suite de la procédure de concertation administrative. Monsieur GRISONNET informe les membres du comité d'études qu'une enquête administrative dématérialisée sera lancée par la province Sud pour une durée de 3 mois. Il soumet à l'avis des membres du comité la liste des organismes qui seront consultés dans le cadre de cette enquête (liste jointe au présent compte-rendu). Il est proposé d'y ajouter la Société d'Equipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

Les membres du comité d'études constatent l'avancée des études et leur qualité, avant de soumettre le projet de PUD révisé à enquête administrative. Ils approuvent la liste proposée des organismes à consulter, complétée de la SECAL.

La séance est levée à 11h05.

Pour la présidente et par délégation,
le secrétaire général adjoint
chargé de la transition écologique



Christophe Vergès