

CICA :

☒ Note ☐ Relevé de conclusion ☐ Compte rendu

28 04 2023

Rédacteur	S.MERIADEC
Statut	<input type="checkbox"/> Projet <input type="checkbox"/> Relecture <input type="checkbox"/> Validé
Confidentialité	<input checked="" type="checkbox"/> 01 <input type="checkbox"/> 02 <input type="checkbox"/> 03 <input type="checkbox"/> 04
Information	publique restreinte sensible très sensible
Destinataire	vincent.grissonnet@province-sud.nc , leon.wamytan@gouv.nc

*PUD de Dumbéa - Enquête administrative  
Avis de la CHUNC*

Contexte .....1

Analyse .....1

## Contexte

La révision du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Dumbéa, a été lancée conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Le projet de PUD révisé est aujourd'hui soumis à enquête administrative. Dans ce cadre, l'avis de la Nouvelle-Calédonie sur ce projet a été demandé par le service de l'aménagement et de l'urbanisme de la province Sud. Compte tenu des enjeux de territoire que représente un PUD, différentes directions ont été sollicitées pour exprimer leur avis, selon leur champ de compétences.

Concernant la Cellule de l'habitat et de l'urbanisme, son avis a été sollicité au titre des principes directeurs de l'urbanisme. Au regard de la procédure de révision, cet avis doit être transmis dans un délai de 3 mois à compter de la réception des documents, soit le 02 mai. Passé ce délai, l'avis sera réputé favorable.

## Analyse

L'analyse du projet de ville durable de la ville de Dumbéa, décliné en trois axes prioritaires est faite selon son adéquation avec l'article Lp. 111-2<sup>1</sup> du code de l'urbanisme, tel que stipulé à l'article Lp. 112-1. : « *Le plan d'urbanisme directeur est un document de planification stratégique à l'échelle du territoire de la commune qui fixe, dans le respect des principes énoncés à l'article Lp. 111-2, les orientations d'aménagement et les règles d'utilisation du sol.* »

<sup>1</sup> Article Lp. 111-2 du code de l'urbanisme

Les documents d'urbanisme déterminent les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable :

- l'équilibre entre le renouvellement urbain, le développement urbain et la préservation des espaces agricoles et forestiers, des sites et des paysages naturels et une consommation économe et maîtrisée des espaces ;
- la diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités d'aménagement, de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives et culturelles ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial et de réseaux ;
- la sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables et la revitalisation des centres urbains et ruraux, la qualité de l'urbanisme ;
- la sécurité et la salubrité publiques ;
- la préservation des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;
- la rationalisation de la demande de déplacement.



## Nos missions

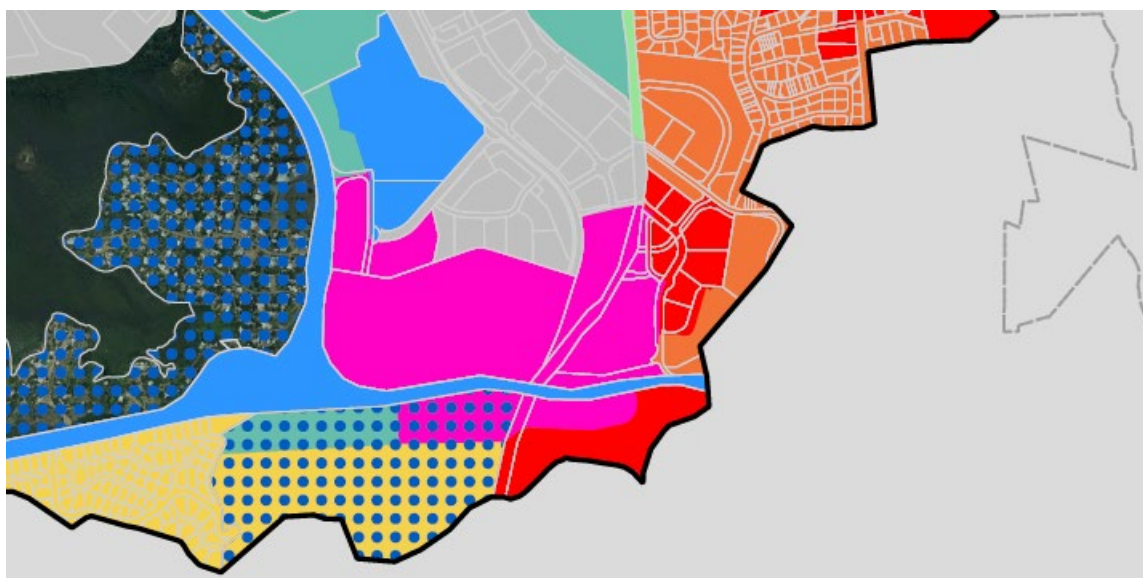
Améliorer le cadre de vie  
Satisfaire aux besoins de chacun, protéger les plus fragiles  
Construire au bon endroit, mieux et au juste prix

Les trois axes prioritaires :

1. Améliorer le cadre de vie de tous les Dumbéens : un niveau d'équipements adapté à la densité permet d'accompagner la qualité de vie de la commune ;
2. Maîtriser un développement harmonieux : l'organisation des déplacements et des pôles de vie économiques doit structurer le territoire de demain ;
3. Préserver l'identité verte et bleue de Dumbéa : la partie Nord de la commune doit maintenir sa qualité environnementale afin de garantir le confort de vie des habitants et la qualité des milieux naturels, tandis que la partie Sud doit valoriser sa trame verte urbaine.

Concernant ces axes et la volonté 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.

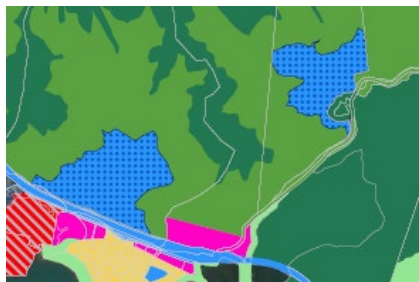
En effet, le développement de la commune a été et reste fortement impacté par les ZACs DSM, PANDA, CUK et leurs évolutions. Chacune de ces ZACs est génératrice de centralité dont la cohérence globale pourrait être anticipée via l'OAP. Notamment celle-ci pourrait définir des orientations pour structurer 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.



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.

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.



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.

Ce secteur a tout le potentiel pour constituer un parc à vocation principale de loisirs à l'échelle de l'agglomération, tout en renforçant les corridors de biodiversité et en offrant une opportunité pour protéger les écosystèmes.

Il permet aussi de relier le centre historique de Dumbéa à Dumbéa Ville en offrant un espace fédérateur emblématique et identitaire.

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. A la lecture du chapitre « démographie » on peut comprendre que – de 20% de la population sur terres coutumières à + de 60 ans ; que + de 40% a moins de 19 ans, et que la variation de population entre 2014 et 2019 est supérieure à 50 %. Pour le reste peu d'éléments.

Sur la forme quelques coquilles ou imprécisions demeurent, notamment la pagination du sommaire qui est à corriger, p85 la synthèse économique évoque 3 zones intercommunales et la liste comprend 4 secteurs, ...