

**SECRETARIAT
GENERAL**

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

Courriel :
daem.sau@province-
sud.nc

affaire suivie par
Vincent GRISONNET

N° 118548-2023/4-
ISP/DAEM

REVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR DE DUMBEA
Comité d'études du jeudi 29 juin 2023

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

PARTICIPANTS

• *Membres présents :*

Monsieur Christophe VERGES, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique, président du comité d'études,
Madame Muriel MALFAR PAUGA, représentant Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud,
Monsieur Yoann LECOURIEUX, représentant le maire de la Ville de Dumbéa,
Madame Myriam GALLOIS, représentant le président de la chambre d'agriculture et de la pêche,
Madame Armelle ANGELINI, représentant le président de la chambre des métiers et de l'artisanat,
Monsieur Eric LAFITE, représentant le président de la chambre du commerce et de l'industrie,
Madame Aurélie ROUTIER, représentant le gouvernement de la Nouvelle-Calédonie en l'absence du chef du service de l'aménagement et de la planification,
Monsieur Emmanuel RECAMIER, directeur du syndicat intercommunal du Grand Nouméa,
Monsieur Franck LADRECH, directeur adjoint de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud.

• *Assistaient également :*

Assistaient également :

Madame Isabelle WERNERT, secrétaire générale de la Ville de Dumbéa,
Monsieur Steeve VAKIE, directeur des services techniques de la Ville de Dumbéa,
Madame Marie DESPLATS, cheffe du service urbanisme de la Ville de Dumbéa,
Madame Claudie QUIATOL, instructrice, service de l'urbanisme de la Ville de Dumbéa,
Monsieur Francis LUIGGI, Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa,
Monsieur Jérôme VILLEMAIN, représentant le directeur du développement durable des territoires de la province Sud,
Monsieur Dony WAMYTAN, bureau de la stratégie de la direction du développement durable des territoires de la province Sud,
Madame Emilie BIERQUE, bureau des impacts de la direction du développement durable des territoires de la province Sud,
Monsieur Cyril MESTRE, représentant la directrice du logement de l'emploi de la province Sud,
Monsieur Laurent FAYARD, représentant le directeur de la culture, de la jeunesse et des sports de la province Sud,
Madame Virginie LAIGRET, responsable du bureau planification et aménagement de la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud,
Monsieur Vincent GRISONNET, chargé d'études urbaines du bureau planification et aménagement de la direction de l'aménagement, de l'équipement et des moyens de la province Sud,

Madame Dominique CHOLLEY, Urban Project,
Monsieur Damien CHOLLEY, Urban Project,
Madame Hélène TABELLION, CAPSE

Absents excusés :

Madame Françoise SUVE, élue de l'assemblée de la province Sud.

OUVERTURE DE SEANCE

Monsieur VERGES ouvre la séance à 14h02 et, après avoir fait un tour de table, présenté le contexte et l'objet de la réunion, propose à Monsieur LECOURIEUX de prendre la parole pour présenter l'avancement du projet de PUD de la ville de Dumbéa.

Monsieur LECOURIEUX expose succinctement l'histoire des documents d'urbanisme de la commune et expose les étapes de la procédure de révision du PUD qui a été lancée en 2020. Il fait un focus sur la concertation administrative qui a été la plus large possible et qui a suscité un grand intérêt. Il précise qu'en dehors de quelques ajustements apportés aux documents, aucune question ou remarque ne remet en cause l'équilibre du projet. Il rappelle l'objectif d'approuver au plus vite ce PUD révisé. Une association du public a été souhaitée, à travers la concertation publique mise en œuvre depuis le lancement de la procédure. Elle sera maintenue dans les prochaines semaines, dans le cadre de l'enquête publique, des réunions publiques qui seront organisées et de l'exposition qui sera faite à l'hôtel de ville de Dumbéa pour expliquer le PUD.

Madame WERNERT prend ensuite la parole pour remercier tous les contributeurs au projet de PUD révisé, les équipes municipales, les bureaux d'études, les équipes de la province Sud. Elle présente également Madame DESPLATS, future cheffe de service urbanisme de la Ville de Dumbéa.

Madame MALFAR PAUGA prend bonne note de ces remerciements qu'elle fera remonter à Madame la présidente de l'assemblée de la province Sud.

Puis Monsieur VERGES donne la parole aux bureaux d'études qui présentent le bilan de l'enquête administrative et le projet de PUD modifié à l'issue, avec notamment les évolutions du zonage, du règlement et, suite aux avis relatifs au rapport sur les incidences environnementales, la suppression de la zone UT positionnée sur les hauteurs des Kogh  s au sein de la réserve naturelle de la vallée de la Thy.

Le support de présentation projet   est joint 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 à formuler leurs observations.

Monsieur GRISONNET constate que la présentation faite en réunion se focalise sur les éléments qui ont été pris en compte suite à l'enquête administrative. Il questionne sur l'éventuelle non prise en compte de certaines remarques.

Madame CHOLLEY liste les évolutions non prises en compte, qui sont complétées par Madame WERNERT :

- Réaliser plusieurs constructions d'habitation en zones UB3, UBk et UR sur une même parcelle reste interdit afin de limiter l'étalement urbain, en cohérence avec les orientations du projet de ville, mais aussi par rapport à la capacité des réseaux ;
-

- Certaines demandes de modification de zonage ne sont pas retenues ;
- Les demandes de modification de la taille des parcelles constructibles ne sont pas retenues ;
- Les règles de retrait des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions entre elles restent inchangées ;

Par ailleurs, Monsieur CHOLLEY précise que beaucoup de demandes formulées en enquête administrative n'étaient pas des demandes de modification mais plutôt des demandes de précision et de compréhension qui ont toutes été traitées dans le bilan de l'enquête administrative.

Madame MALFAR interroge les changements de zonages concernant le Pic Jacob, notamment le passage de certaines zones A en zone NP, pour savoir si les propriétaires ont été associés à ces choix.

Monsieur CHOLLEY informe que les propriétaires n'ont pas été associés à ce stade de la procédure mais qu'ils auront tout le loisir de réagir dans la phase d'enquête publique à venir.

Madame WERNERT précise qu'il n'y a pas ou peu d'impact pour les propriétaires. Il s'agit de zones de forêt sèche sur les hauteurs où le bétail ne monte pas et qui ne sont à ce jour pas exploitées en matière d'agriculture, ni même construites.

Monsieur LADRECH questionne la proposition de la province non prise en compte pour le lotissement « le Calvaire », demandant à la Ville quelles solutions sont envisageables pour les quelques parcelles ne répondant pas aux tailles minimales pour être construites.

Madame WERNERT expose la problématique globale depuis 2012. Avec l'introduction des limites de tailles de parcelles, quelques parcelles ont perdu leur droit à construire (environ 15 parcelles sur la commune, au lotissement « Le Calvaire », à Koutio et à Rivière salée). Concernant la question spécifique de la demande de la province sur « Le Calvaire », la Ville de Dumbéa n'a pas souhaité faire un zoom sur un quartier en particulier mais répondre à la problématique globale. Une rédaction de la règle sera proposée par la Ville pour répondre à l'ensemble de la problématique, conformément aux échanges à ce sujet.

Monsieur LAFITE questionne l'ajout de places visiteur dans la destination logement. Monsieur CHOLLEY précise qu'il s'agit d'une place supplémentaire par tranche de 10 logements entamée.

Monsieur MESTRE formule deux remarques techniques :

- Concernant les locaux poubelles et la problématique incendie qui a un coût important, notamment pour les bailleurs sociaux,
- Concernant les places de stationnement dans les résidences sociales ; il préconise la réduction du nombre de places pour les opérations à caractère social pour mieux utiliser les grandes nappes de stationnement inutilisées. Le report des stationnements sur la voie publique est en partie généré par des voitures ventouses ou des véhicules hors d'usage qui occupent les parkings. Il serait plus utile d'enlever ces véhicules pour libérer des places de stationnement ce qui évitera le report. De plus, ce type de véhicule crée un sentiment d'abandon et d'insécurité pour les habitants.

Monsieur CHOLLEY, répond sur les locaux poubelles et confirme que la règle a été modifiée et que les locaux poubelles ont été mieux définis dans le lexique. Concernant les places de stationnement, cette règle particulière pour une catégorie de logement n'est pas possible et n'est pas un souhait de la Ville qui veut éviter le report de stationnement sur la voie publique pour les résidences qui n'auraient pas assez de places de stationnement.

Monsieur MESTRE, formule un autre point technique concernant les commerces en linéaires en rez-de-chaussée qui ne sont pas exploités ou installés dans des zones inappropriées.

Monsieur CHOLLEY précise que la règle n'impose pas de commerces en RDC mais qu'il s'agit d'un choix des promoteurs. Madame CHOLLEY précise également que les locaux commerciaux non occupés doivent être habillés conformément à la règle du PUD.

Monsieur MESTRE ajoute une dernière remarque sur le volet sécurité du PUD. Il souligne l'intérêt et invite à développer ce genre de contenu pour les autres PUD afin d'améliorer le cadre et les conditions de vie des habitants.

Après s'être assuré qu'aucun membre n'avait de question ou de remarque supplémentaire, Monsieur VERGES évoque le calendrier à venir. Il remercie Madame WERNERT qui quitte ses fonctions à la Ville de Dumbéa.

La séance est levée à 15h10.

Pour la présidente et par délégation,

le secrétaire général adjoint

chargé de la transition écologique



Christophe Vergès