



# DUMBEA

## Plan d'Urbanisme Directeur

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PUD N°1  
AOÛT 2025

**DOSSIER DE  
MODIFICATION  
SIMPLIFIÉE**



# SOMMAIRE

---



04

## Rappel réglementaire

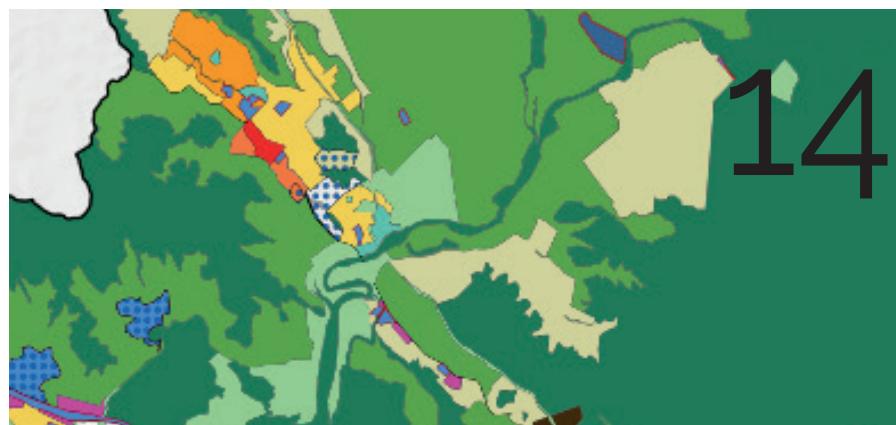
Rappel de la procédure et contexte réglementaire



06

## Contexte général

Présentation des évolutions du contexte, des objectifs de la modification et des enjeux



14

## Modification des pièces du PUD

Présentation des évolutions des pièces du PUD

# RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

## Procédure de modification du PUD

Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) est le document d'urbanisme qui fixe les règles définissant les possibilités de construire applicables à tout projet de construction, extension, d'installations et travaux sur l'ensemble du territoire communal.

La Ville de Dumbéa s'est dotée d'un premier PUD en 2003. Celui-ci a été révisé en 2012 et 2024. Sa version révisée, actuellement en vigueur, a été approuvée par la Délibération n°27-2024/APS du 24 octobre 2024.

### Choix d'une procédure de modification simplifiée

Le Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie fixe les procédures d'évolution du PUD. Celui-ci peut faire l'objet d'une révision, d'une révision simplifiée, d'une modification, d'une modification simplifiée, d'une mise en compatibilité ou d'une mise à jour. Les Articles R. 112-8 et suivant du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie en précisent les modalités.

La présente procédure a pour objet de faire évoluer le zonage d'un secteur pour s'adapter au contexte actuel et d'annexer au PUD des données et informations relatives aux risques naturels. En effet, l'objet de la présente modification simplifiée est le suivant :

- » Modification du zonage de deux parcelles d'une surface combinée de 57.57 ares avec augmentation des droits à construire ;
- » Intégration en annexe d'études relatives à la submersion marine et aux mouvements de terrain.

Une procédure de modification du PUD ne peut porter atteinte à son économie générale, c'est à dire à sa philosophie et à sa cohérence globale. Ainsi une modification est limitée à une évolution restreinte du PUD. Dans les cas précisés aux

articles R112-10 et R112-10-1, la procédure de modification peut être simplifiée. Une des conditions pour bénéficier de cette procédure simplifiée est de ne pas réduire les droits à construire.

De plus, l'article R. 112-10 précise que «*la modification du plan d'urbanisme intégrant des données relatives à l'exposition à des risques naturels ne peut être considérée comme portant atteinte à l'économie générale du plan.*»

Ainsi il est donc possible de bénéficier d'une procédure de modification simplifiée pour les objectifs recherchés tant que les changements de zonage visés ne portent pas atteinte à l'économie générale du plan.

### Déroulement de la modification simplifiée

La procédure de modification simplifiée du PUD est précisée à l'article R.112-10-1 et aux articles PS 112-48-1 et suivants du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

### Le PUD de la Ville de Dumbéa en vigueur :

**I - Délibération municipale n°2020/201 du 13 mai 2020 précise les objectifs poursuivis ;**

**II - Délibération municipale n°2024/072 du 18 avril 2024 valide le PUD après enquête publique et avis du commissaire enquêteur ;**

**III - Délibération provinciale n°27-2024/APS du 24 octobre 2024 adopte l'actuel PUD ;**

L'article R. 112-10-1 précise notamment que :

- » *La décision d'engager une modification simplifiée du plan d'urbanisme directeur est prise par la commune ;*
- » *Le projet de modification simplifiée est notifié à la province et aux personnes publiques intéressées et porté à la connaissance du public, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées, conservées et transmises par la commune à la province ;*
- » *La province détermine les modalités de la notification et du porter à connaissance mis en œuvre par la commune ;*
- » *A l'issue du porter à connaissance, la modification simplifiée du plan d'urbanisme directeur, éventuellement modifié pour tenir compte des observations du public, de la province et des personnes publiques intéressées, est approuvée par la province, sur proposition de la commune concernée*

L'article R. 112-48-1 précise que :

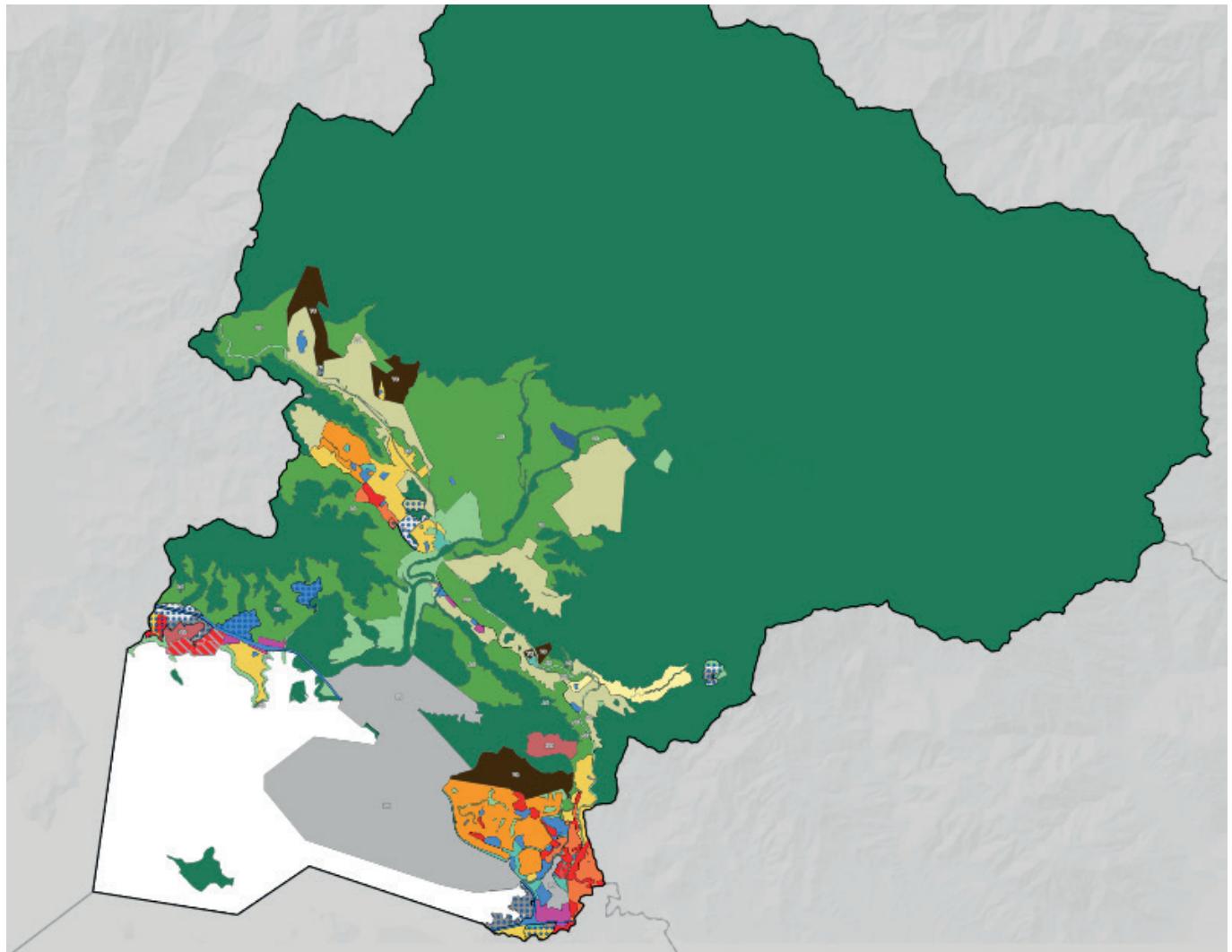
- » *La décision communale de modifier selon une procédure simplifiée le plan d'urbanisme directeur est transmise sans délai à la province. Elle fait l'objet, pendant deux mois, d'un affichage à la direction en charge de l'aménagement de la province ainsi que sur le site internet de la province ;*
- » *Mention en est insérée, par les soins de la commune, dans au moins un journal local habilité à publier les annonces judiciaires et légales.*

Le présent document se compose d'une démarche en trois temps :

- » Analyse du Plan d'Urbanisme Directeur en vigueur ;
- » Évolution des différents contextes depuis l'approbation du 24 octobre 2024 ;
- » Motivation et explication des évolutions.

# CONTEXTE GÉNÉRAL

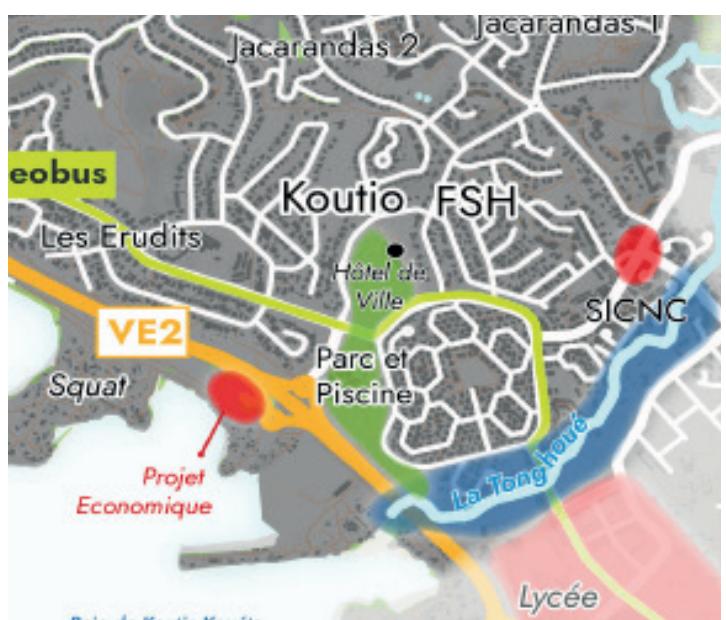
---



Plan de zonage général du PUD de Dumbéa approuvé en 2024

Le rapport de présentation et le plan de zonage du PUD de la commune de Dumbéa mettent en avant le quartier de Koutio historique et ses différentes composantes afin d'appréhender au mieux l'intégration de ce quartier au sein de la commune.

Plus précisément, la place Sagato Lau est ciblée comme un vecteur potentiel de développement économique entre Koutio FSH et le quartier de SICNC.



# ANALYSE DU RAPPORT DE PRÉSENTATION



Place Sagato Lau (2025)

## Le diagnostic

Le PUD établit un diagnostic territorial, et celui-ci indique notamment : «*situé au barycentre géographique de l'agglomération nouméenne entre la voie express et la RT1, ce secteur [Koutio historique] regroupe les quartiers de Koutio et du FSH notamment. Le développement de ce secteur a historiquement été conduit, depuis les années 1970, par la création de lotissements d'habitation divers, principalement à caractère pavillonnaire, opérée sous l'égide d'opérateurs sociaux tels que la SECAL, le FSH ou la SIC NC, afin de répondre au besoin sans cesse grandissant de logements.*

*Le développement de ce secteur a bénéficié de l'implantation à proximité du premier centre commercial calédonien (Kenu In, années 80) puis dans un deuxième temps, de l'installation du lycée Dick Ukeiwë (début 2000), ce qui a maintenu une forte attractivité du secteur. Dans la partie ancienne du secteur, certains logements sont insalubres et les projets de reconstruction et rénovation urbaines vont dans le sens de reconstruire la ville sur la ville.*» (Extrait du rapport de présentation)

Ainsi, le quartier de Koutio Historique, comprenant le Studio 56, la place Sagato Lau, le groupe scolaire, le pôle d'équipements sportifs et les quartiers de Koutio FSH et SICNC notamment est évoqué comme un pôle économique secondaire, «formant

une véritable *place de vie*». Ce secteur était composé de 7 activités, attractif tout au long de la journée, notamment grâce à la présence de services (OPT, médicaux, commerces du quotidien). Cet ancrage local permettait à la Place Sagato Lau de s'inscrire réellement comme un pôle économique et social secondaire. Le site offrait une complémentarité avec les 2 pôles économiques majeurs alentours que sont Kenu-In au Sud et le pôle de Dumbéa Mall au sein du quartier de Dumbéa-sur-Mer.

D'un point de vue social, la population du quartier est vieillissante, et le quartier perd des habitants depuis une quinzaine d'années. C'est pourquoi le PUD a identifié le secteur, et notamment le quartier SICNC, comme zone prioritaire de renouvellement urbain.

Le secteur autour de la place Sagato Lau est désigné comme un secteur à fort potentiel, un secteur économique secondaire d'importance pour le dynamisme d'une vie de quartier. Ce pôle doit ainsi être renforcé par le développement d'une activité économique du quotidien, accompagnée par le maintien des équipements structurants (établissements scolaires, services publics, centre culturel, et complexe sportif) et le renouvellement urbain d'une partie des anciens lotissements.

## Le Projet de Ville

Suites aux différents diagnostics contenus dans le rapport de présentation, le PUD établit un Projet de Ville. Celui-ci définit les enjeux de développement de la commune et développe certaines orientations concernant le pourtour de la place Sagato Lau, ainsi que pour le quartier de Koutio Historique.

Un des axes prioritaire du Projet de Ville est relatif au cadre de vie des Dumbéens. Le schéma de principe de cette thématique identifie clairement le secteur en tant que zone privilégiée de renouvellement urbain. Ce développement cohérent s'accompagne par la volonté de prévoir et d'anticiper les futurs territoires mutables en :

- » Favorisant le renouvellement urbain en maintenant les habitants sur site
- » Densifiant les secteurs accessibles (en logement et en activité économiques)

Le secteur est également identifié comme une centralité secondaire à renforcer notamment dans sa dimension commerciale afin de «favoriser une vie de quartier et une ville des courtes distances».

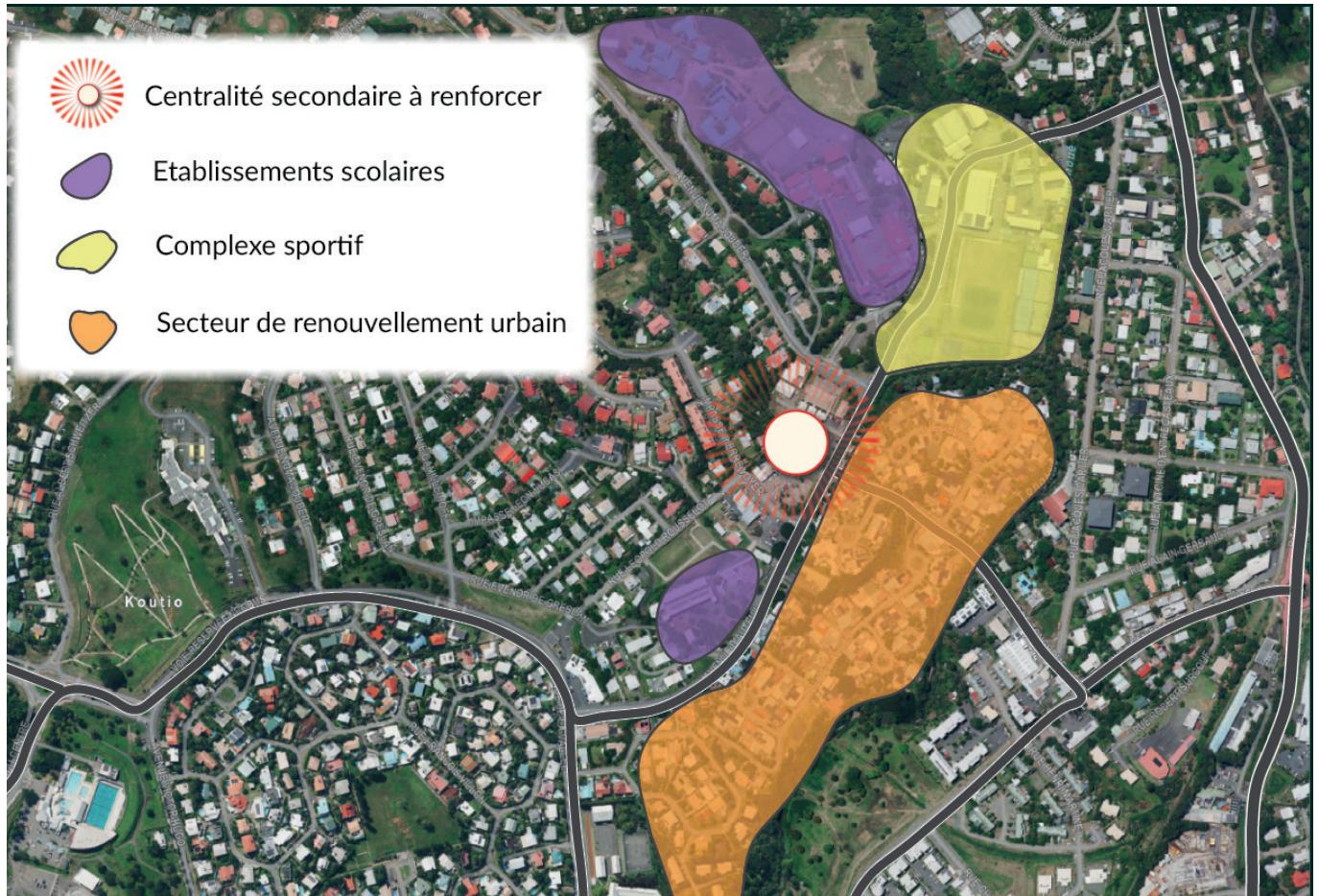


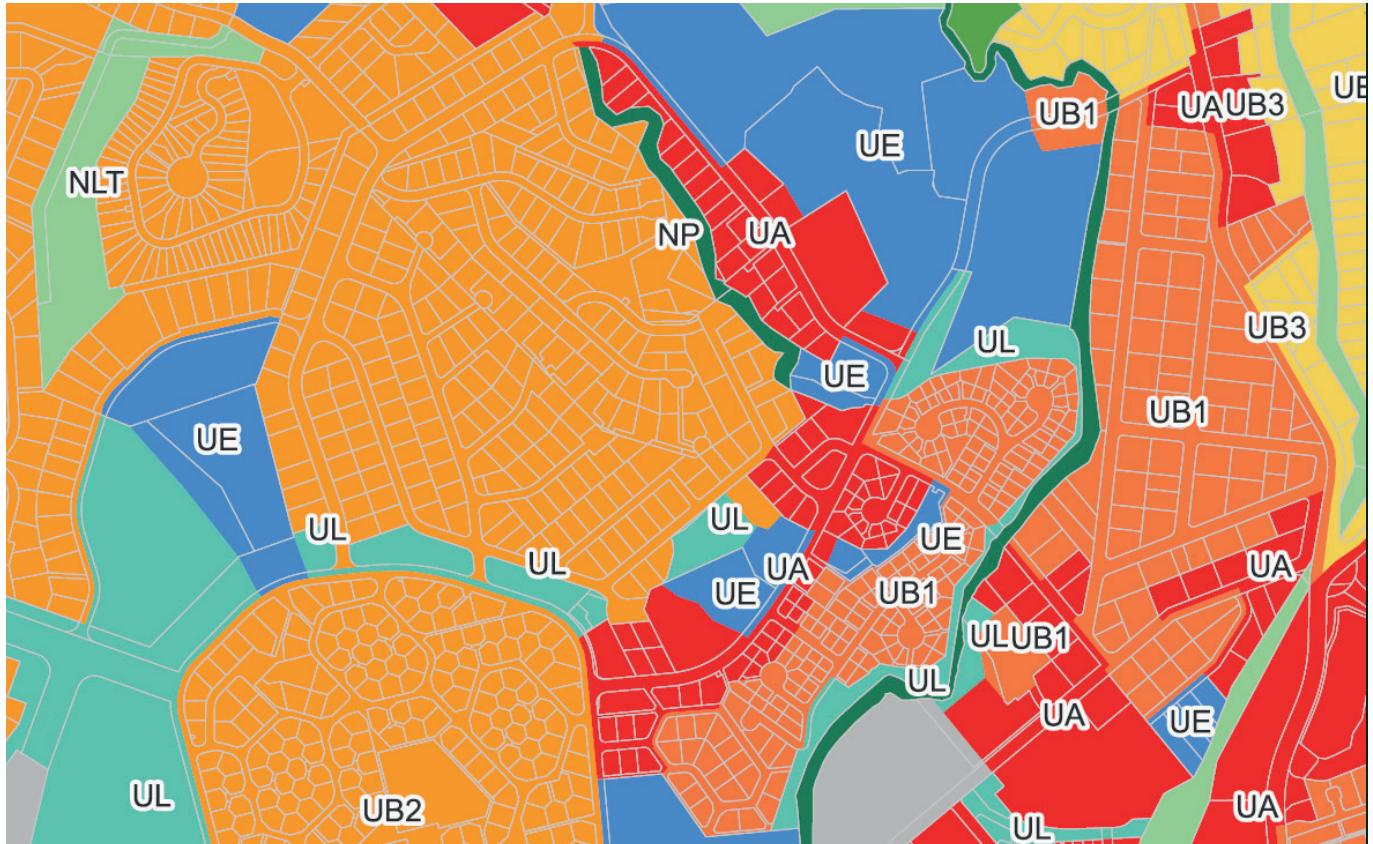
Service public (OPT) de la Place Sagato Lau



Complexe sportif à proximité du Studio 56

Chorème du secteur (carte non extraite du PUD)





Extrait du plan de zonage du PUD de Dumbéa

## Le zonage du PUD

Le PUD traduit réglementairement les enjeux issus du Projet de Ville dans un règlement écrit et un zonage. Afin de mettre en adéquation le diagnostic et l'orientation politique générale présente au sein du Projet de Ville, le plan de zonage définit des zones de mutations possibles ainsi qu'un zonage permettant la création d'une centralité économique autour de la place Sagatau Lau :

- » Le zonage UB1 correspond à un lotissement vieillissant, parfois insalubre. Ce zonage doit permettre, malgré des superficies de parcelles parfois limitées, une mutation des espaces en une zone de logement légèrement plus dense par rapport aux possibilités de construction du PUD précédent. L'UB1 permet un renouvellement urbain à l'avenir ;
- » Le zonage UA, le long de l'Avenue d'Auteuil et notamment autour de la place, fixe la possibilité d'une densification économique et le renforcement d'une centralité secondaire. Ce zonage encourage la construction de logements et d'activités économiques en offrant une emprise

au sol plus importante que dans les secteurs résidentiels ;

- » Le zonage UE permet de sanctuariser les équipements publics structurants pour le quartier notamment. Ainsi, le complexe sportif (comportant les terrains de tennis et padel, le gymnase, les terrains de squash et un terrain de football notamment) et les établissements scolaires bénéficient de ce zonage. Enfin, le Studio 56, Centre Culturel de la commune de Dumbéa est également en zone UE ;
- » Le zonage UL permet de garantir le maintien de certains espaces verts de respiration en zone urbaine, ainsi que certains équipements de loisirs (parc, parcours santé, promenade...). Ces espaces verts ont également pour objectif de lier les quartiers entre eux. Le Projet de Ville prévoit « *d'accompagner les aménagements verts, notamment dans les projets de renouvellement urbain* » et de « *lier les parcs urbains et les autres espaces de respiration, tel le linéaire de la Tonghoué, le Croissant Vert, la Place Sagato Lau...* »

# CONTEXTE 2025



Vue aérienne du pôle économique de Kenu In (juillet 2025)

## Les conséquences des émeutes de 2024

L'année 2024 a été marquée par nombreuses destructions d'activités économiques et de logements au cours des émeutes débutées en mai 2024. L'impact de ces destructions a été extrêmement important pour le tissu économique de l'ensemble du territoire mais tout particulièrement pour le Grand Nouméa, et notamment pour Dumbéa qui accueillait de grands pôles économiques et commerciaux à l'aire d'influence intercommunale.

Toutes les conséquences statistiques ne sont pas encore connues, néanmoins certains chiffres peuvent être mis en avant :

- » Le pôle économique majeur de Kenu In (bary-centre commercial de l'agglomération) a été entièrement détruit, soit près de 30.000m<sup>2</sup> de

commerces en moins.

- » Sur l'ensemble du territoire, on dénote environ 13.000 salariés et près de 1.500 travailleurs indépendant en moins.
- » Autour de la place Sagato Lau, de nombreux commerces ont également été détruits.

Sur la commune de Dumbéa, les pôles économiques et commerciaux ont donc connu un arrêt brutal, et les alternatives sont peu nombreuses. Sur certains secteurs (notamment au sein des ZAC), le développement économique et de logements est également à l'arrêt.

Au sein du secteur Koutio Historique, et principalement autour de la Place Sagato Lau, la majorité des commerces ont été détruits et ne permettent plus aux populations de bénéficier de commerces de quartier.

Les difficultés rencontrées suite aux émeutes ont dégradé la qualité de vie de l'ensemble des dum-béens. On constate également que la commune de Dumbéa a perdu environ 1.000 habitants entre le recensement de 2019 et celui de 2025, alors que la commune reste attractive de par son positionnement central, son taux d'équipements importants et la disponibilité des logements. Cet état de fait peut avoir un impact important sur la commune, selon les quartiers, et notamment sur le maintien des établissements scolaires.

Il apparaît donc important pour le développement de la commune de permettre le renouvellement urbain et les projets économiques en 2025 afin de maintenir un cadre de vie agréable pour les populations présentes et à venir.

De nombreux équipements publics ont également été endommagés au cours des émeutes. Le Studio 56, lieu culturel important de la commune, le long de l'Avenue d'Auteuil a subi d'importantes dégradations, tout comme la piscine de Koutio (même si cette dernière est de nouveau fonctionnelle).

Suite à ces dégradations majeures, des adaptations sont réalisées le plus rapidement possible pour permettre de nouveau l'accès aux commerces et services publics. Par exemple les activités culturelles du Studio 56 vont être délocalisées sur le site de l'ancienne école maternelle Jacarandas. Il y est notamment prévu une école des arts et des salles de répétitions.



Site de l'ancienne boulangerie de la place Sagato Lau



Centre culturel Studio 56



Localisation de l'ancien Vival, autour de la place Sagato Lau

# OBJECTIF DE LA MODIFICATION

Le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) est un document d'urbanisme évolutif. Des modifications mineures peuvent être réalisées en accord avec les éléments du rapport de présentation et sans remettre en cause l'économie générale du plan. La présente procédure de modification simplifiée a trois objectifs distincts.

## Objectif n°1 : Maintenir les centralités économiques secondaires

Suite aux dégradations sur les infrastructures publiques et économiques de la commune de Dumbéa, il était nécessaire de réinvestir les différents secteurs de la commune et de garantir l'accès aux commerces et aux services publics au sein des quartiers.

En lien avec le déplacement du centre culturel « Studio 56 » au sein des locaux de l'ancienne école « Jacarandas » afin de créer un nouvel espace culturel, une activité économique commerciale peut être reconstruite le long de l'Avenue d'Auteuil afin de renforcer le pôle de vie autour de la Place Sagato Lau. La modification prévoit ainsi l'évolution du plan de zonage de UE en UA afin de permettre la construction d'un pôle commercial d'importance en remplacement de celui détruit par les troubles à l'ordre public survenus en 2024.

## Objectif n°2 : Porter à connaissance le risque de submersion marine

Suite à la parution de l'étude du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, et notamment du rapport final concernant les résultats sur la commune de Dumbéa, de la caractérisation de l'aléa submersion marine, la Ville de Dumbéa a fait le choix d'ajouter les éléments de cette étude en annexe du PUD afin de fournir à l'ensemble des administrés une parfaite connaissance des « conséquences potentielles du passage de cyclones intenses à proximité » (extrait du rapport).

*Les objectifs de la modification simplifiée n°1 du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Dumbéa :*

*I - Permettre le renforcement d'une centralité secondaire, notamment par l'implantation d'activités commerciales ;*

*II - Annexer les dernières études liées aux secteurs impactés par la submersion marine ;*

*III - Annexer les dernières études liées aux secteurs impactés par le phénomène de mouvement de terrain.*

## Objectif n°3 : Porter à connaissance le risque de mouvement de terrain

Suite à la parution de l'étude du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, et notamment des cartographies sur la commune de Dumbéa, de la caractérisation de l'aléa mouvement de terrain, la Ville de Dumbéa a fait le choix d'ajouter les éléments de cette étude en annexe du PUD afin de fournir à l'ensemble des administrés une parfaite connaissance de ce risque.

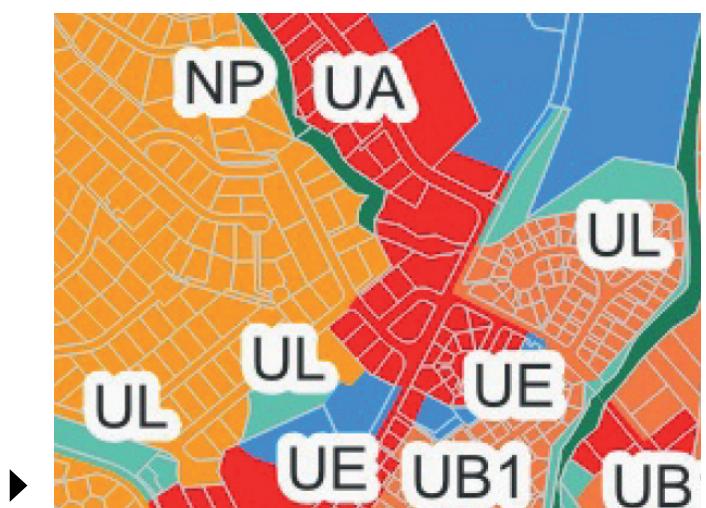
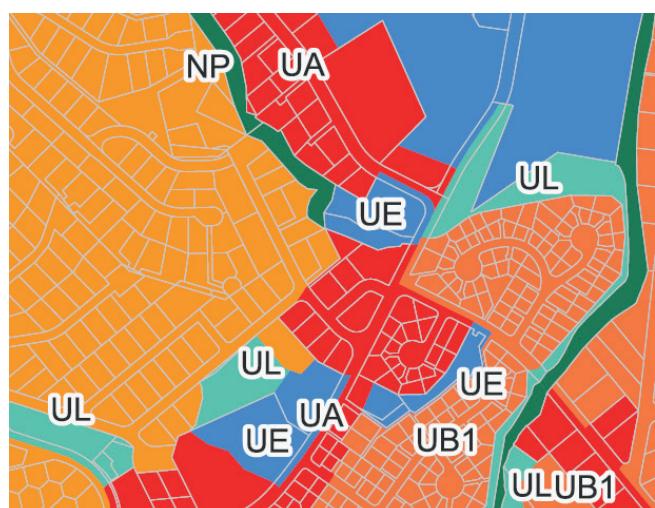


# MODIFICATION DES PIECES

## Objectif n°1 : Maintenir les centralités économiques secondaires

Suite aux dégradations sur les infrastructures publiques et économiques de la commune de Dumbéa, il était nécessaire de réinvestir les différents secteurs de la commune et de garantir l'accès aux commerces et aux services publics au sein des quartiers.

Le Plan de zonage du PUD de Dumbéa évolue afin de permettre le renforcement de la centralité économique autour de la Place Sagato Lau



» Modification du zonage de deux parcelles d'un zonage UE à un zonage UA :

- Parcelle : NIC 651543-6006
- Parcelle : NIC 651543-5084

## Objectif n°2 : Porter à connaissance le risque de submersion marine

Suite à la parution de l'étude du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, et notamment du rapport final concernant les résultats sur la commune de Dumbéa, de la caractérisation de l'aléa submersion marine, la Ville de Dumbéa a fait le choix d'ajouter les éléments de cette étude en annexe du PUD afin de fournir à l'ensemble des administrés une parfaite connaissance des « *conséquences potentielles du passage de cyclones intenses à proximité* » (extrait du rapport).

» Ajout d'une Annexe 12 au Plan d'Urbanisme Directeur comprenant :

- Le rapport de « *Caractérisation de l'aléa submersion marine sur le littoral du Grand Nouméa en Nouvelle-Calédonie - Rapport Final - Résultats Dumbéa* » ;
- La notice de submersion (document d'aide à la compréhension du rapport) ;
- Les cartographies de l'aléa maximal de submersion marine actuel ;
- Les cartographies de l'aléa maximal de submersion marine à échéance 2100 ;
- Les cartographies didactiques de superposition du risque submersion (actuel et 2100) et du zonage du PUD.

## Objectif n°3 : Porter à connaissance le risque de mouvement de terrain

Suite à la parution de l'étude du Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie, et notamment des cartographies sur la commune de Dumbéa, de la caractérisation de l'aléa mouvement de terrain, la Ville de Dumbéa a fait le choix d'ajouter les éléments de cette étude en annexe du PUD afin de fournir à l'ensemble des administrés une parfaite connaissance de ce risque.

» Ajout d'une Annexe 13 au Plan d'Urbanisme Directeur comprenant :

- Les cartographies de l'aléa mouvement de terrain ;
- Les cartographies didactiques de superposition de l'aléa mouvement de terrain et du zonage du PUD.