



# DUMBEA

## Plan d'Urbanisme Directeur

MODIFICATION SIMPLIFIÉE DU PUD N°1  
AOÛT 2025

**SYNTHÈSE  
DES AVIS**

# **SYNTHÈSE DES AVIS**

## **CONSULTATION RELATIVE À LA**

### **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**



# CADRE GÉNÉRAL

Conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie (Article R. 112-10-1, la modification simplifiée n°1 du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la Ville de Dumbéa a été portée à la connaissance du public du 15 septembre au 15 octobre 2025 inclus.

Le dossier porté à connaissance comprend un rapport de présentation et les pièces modifiées du PUD. Ces documents étaient consultables :

- à l'hôtel de Ville de Dumbéa, service de l'urbanisme, 66 avenue de la Vallée, Koutio, du lundi au jeudi de 7h30 à 15h30, et le vendredi de 7h30 à 14h30 ;
- à la Direction de l'Aménagement de l'Équipement et des Moyens de la Province Sud (DAEM) - Pôle technique de la Province Sud, 1 rue Edouard Unger – Vallée du Tir à Nouméa, du lundi au vendredi de 7h30 à 11h30 et de 12h15 à 16h00 ;
- sur le site internet de la Province Sud : <https://www.province-sud.nc>
- sur le site internet de la Ville de Dumbéa: <https://www.ville-dumbea.nc>

Le public a pu consigner ses observations sur un registre à disposition dans les locaux de la Ville de Dumbéa et de la Province Sud, aux adresses, dates et heures citées supra. Le public a également pu adresser ses observations par courrier à l'hôtel de Ville de Dumbéa ou par voie dématérialisée à l'adresse : urbanisme@ville-dumbea.nc

Le présent bilan recense les observations émises lors du porté à connaissance :

- Avis du Bureau de l'Assemblée de la province Sud (BAPS)
- Avis du public
- Avis des personnes publiques intéressées (PPI)

# AVIS DU BAPS



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

## ASSEMBLÉE DE PROVINCE

### BUREAU

N° 571-2025/BAPS/DAEM

### AMPLIATIONS

Commissaire déléguée	1
DAEM	1
Ville de Dumbéa	1

### DÉLIBÉRATION

portant avis sur le projet de modification simplifiée n° 1 du plan d'urbanisme directeur (PUD)  
de Dumbéa

#### LE BUREAU DE L'ASSEMBLÉE DE LA PROVINCE SUD

Délibérant conformément à la loi organique modifiée n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

Vu le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;

Vu la délibération n° 27-2024/APS du 24 octobre 2024 approuvant le plan d'urbanisme directeur révisé de la ville de Dumbéa ;

Vu la délibération du conseil municipal de la Ville de Dumbéa n° 2025/176 du 1<sup>er</sup> septembre 2025, relative à la mise en modification simplifiée n°1 du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la ville de Dumbéa et habitant le Maire à lancer les consultations ;

Vu le dossier de modification simplifiée n° 1 du PUD de Dumbéa notifié par courriel du 4 septembre 2025 ;

Considérant que le projet de modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa ne porte pas atteinte à l'économie générale de ce PUD et que les évolutions proposées ne comportent pas de graves risques de nuisances ;

Vu le rapport n° 184581-2025/2-ACTS/DAEM du 9 septembre 2025,

#### A ADOPTÉ EN SA SÉANCE PUBLIQUE DU 14 OCTOBRE 2025, LES DISPOSITIONS DONT LA TENUE SUIT :

**ARTICLE 1 :** Le Bureau de l'assemblée de province Sud émet un avis favorable au projet de modification simplifiée n° 1 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de Dumbéa.

**ARTICLE 2 :** La présente délibération<sup>1</sup> sera transmise à Mme la commissaire déléguée de la République, et notifiée à l'intéressée.

La Présidente



Sonia BACKES

<sup>1</sup> NB : Conformément à l'article R.421-1 du code de justice administrative, vous disposez d'un délai de deux mois, à compter de la réception de cet acte, pour contester cette décision devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie. Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télerecours citoyens » accessible par le site Internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

Signature électronique qualifiée de Sonia BACKES,  
(certificat CertEurope : 1.2.250.1.105.23.411.2.2.2.1.0) le 14/10/2025 à 08:51 (Heure de Nouméa)

1/1

## **AVIS DU PUBLIC**

Aucune observation du public n'a été enregistrée au sein du registre, par courrier ou par mail, suite au portée à connaissance.

# AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES INTÉRESSÉES (PPI)

Organismes	Avis
Haut-Commissariat	Sans réponse - Réputé favorable
Gouvernement	Favorable
Nouméa	Sans réponse - Réputé favorable
Mont-Dore	Sans réponse - Réputé favorable
Paita	Sans réponse - Réputé favorable
Sénat coutumier	Sans réponse - Réputé favorable
Aire coutumière	Sans réponse - Réputé favorable
Chambre d'Agriculture	Sans réponse - Réputé favorable
CCI	Favorable
CMA	Favorable

## **Chambre de Métiers et de l'Artisanat (CMA)**

### ***Observation transmise n°1***

Concernant les modifications proposées :

*"Ce projet vise notamment à un changement de zonage permettant le développement économique du territoire d'une part et la bonne prise en compte des risques naturels d'autre part.*

*Par le présent courrier, j'ai l'honneur de vous informer que la CMA-NC émet un avis favorable sur le projet de modification simplifiée n°01 du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de la commune de Dumbéa, suite à la commission des affaires générales de la CMA-NC qui s'est réunie pour l'examen de ce sujet spécifique, le jeudi 25 septembre 2025".*

### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Aucun.

# Chambre de Commerce et de l'Industrie de Nouvelle-Calédonie (CCI-NC)

## Observation transmise n°1

Concernant les évolutions de zonage de UE en UA des parcelles dites "Studio 56 et ses annexes" :

*"La Chambre prend acte de la volonté de la commune de requalifier les parcelles dites « Studio 56 et ses annexes », actuellement situées en zone UE, vers la zone UA. Cette orientation s'inscrit dans une logique de redynamisation du quartier historique de Dumbéa et permettrait la constitution d'un ensemble commercial cohérent, en continuité avec les entreprises privées déjà classées en zone UA, qui accueillaient les enseignes "Vival" et "Chantilly".*

Toutefois, plusieurs points de vigilance méritent d'être soulignés :

- Cohérence architecturale
  - o La hauteur maximale autorisée par le PUD (R+3, soit jusqu'à 16 mètres) pourrait s'avérer peu compatible avec le tissu résidentiel environnant, majoritairement composé de constructions en rez-de-chaussée ou en R+1. Afin de préserver l'harmonie urbaine du quartier, la Chambre recommande d'envisager une limitation de la hauteur des constructions à R+1".

## Réponse

Les deux parcelles cadastrales citées, en zone UE dans le PUD actuellement en vigueur, font l'objet d'une proposition de modification en zone UA. En effet, l'objectif de la modification simplifiée est d'organiser et de développer une centralité urbaine de part et d'autre de l'Avenue d'Auteuil et de l'avenue Numa Joubert.

Ainsi, le PUD actuel prévoit déjà la possibilité de mutation des activités afin de renforcer l'attractivité commerciale et du quartier en général, le long de ces deux avenues. Des zones UA, permettant de construire en R+3, sont inscrites dans le plan de zonage du PUD approuvé en 2024, afin de permettre la mutation de certains espaces. Cette volonté d'évolution est également inscrite au sein du Projet de Ville qui anticipe une évolution d'un quartier idéalement situé. En fonction des besoins, un épannelage des hauteurs des constructions reste possible pour adoucir les différences de hauteurs entre les différents espaces et leurs usages.

De plus, une limitation des hauteurs en R+1, identique aux zones résidentielles, serait contraire aux objectifs du projet de ville de renforcer les centralités. En outre, cela porterait atteinte à l'économie générale du plan.

## Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa

Aucun.

## Observation transmise n°2

Toutefois, plusieurs points de vigilance méritent d'être soulignés :

- Sécurité et infrastructures
  - o À la lumière des événements survenus en mai 2024 et de la sensibilité sociale du secteur concerné, la Chambre s'interroge sur l'opportunité de retirer de ce quartier des espaces publics à vocation culturelle, qui jouent un rôle essentiel dans le maintien de la cohésion sociale".

## Réponse

Les espaces publics, et notamment à vocation culturelle autrefois présents par l'intermédiaire du Studio 56 ont effectivement disparu suite aux évènements de 2024. Néanmoins, la Ville de Dumbéa, consciente de la nécessité de maintenir des espaces publics de cohésion sociale (à vocation sportive,

associative, culturelle...), a maintenu sa volonté d'investissement au sein du quartier. En effet, des nouveaux terrains de pratiques sportives ont ouverts sur le secteur sportif du quartier.

En complément, la ville de Dumbéa prévoit de regrouper et maintenir les activités de cohésions sociales et culturelles au sein du quartier, en requalifiant le site de l'ancienne école maternelle "Jacarandas". Ce site pourrait à terme regrouper des activités associatives, artistiques et culturelles.

#### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Aucun.

#### **Observation transmise n°3**

"Toutefois, plusieurs points de vigilance méritent d'être soulignés :

- Sécurité et infrastructures
  - *Par ailleurs, le développement de nouvelles activités économiques dans cette zone appelle à une approche prudente, notamment en ce qui concerne les conditions de sécurisation pour les usagers et les investisseurs, ainsi que les problématiques liées à l'accès aux couvertures assurantielles dans un périmètre ayant enregistré un grand nombre de sinistres.*
  - *Dans cette perspective, il serait opportun que la commune envisage l'implantation de services publics au sein ou à proximité du projet immobilier (police municipale, pompiers, services de proximité), afin de renforcer la résilience du quartier".*

#### **Réponse**

La modification simplifiée proposée n'a pas d'impact sur la sécurisation des sites et les couvertures assurantielles.

Concernant l'implantation de services publics liés à la sûreté ou à la sécurité, il est à noter la proximité immédiate du Centre de Secours des Pompiers, Avenue d'Auteuil, positionné dans la continuité du collège Edmée Varin. En complément, le nouvel Hôtel de Police est implanté dans le quartier de Dumbéa Centre, rue Théodore Monod, soit à 1 kilomètre du Studio 56.

En complément de ces services, il existe au sein de ce quartier le Centre Communal d'Action Sociale, la Caisse des Écoles et les services de l'OPT.

#### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Aucun.

#### **Observation transmise n°4**

"Toutefois, plusieurs points de vigilance méritent d'être soulignés :

- Sécurité et infrastructures
  - *Enfin, la Chambre invite la commune à s'assurer du bon dimensionnement des réseaux existants, en particulier en matière d'adduction d'eau, dans le cadre du développement d'un complexe d'envergure. Une attention particulière pourrait être portée à la capacité du réseau de lutte contre l'incendie, afin de garantir l'efficacité des interventions en cas de sinistre".*

#### **Réponse**

Les deux parcelles impactées par la modification simplifiée et les constructions potentielles sont en cohérence avec la proximité des réseaux (électrique, AEP, accès). De plus, la modification simplifiée s'accompagne en parallèle d'une régularisation cadastrale des parcelles impactées par le changement de zonage.

#### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Aucun.

### ***Observation transmise n°5***

*“Toutefois, plusieurs points de vigilance méritent d'être soulignés :*

- *Intégration des risques naturels*
  - o *La Chambre salue l'intégration dans le PUD d'une cartographie des risques naturels, incluant les phénomènes de submersion marine et de mouvements de terrain. Cette démarche est jugée pertinente et responsable, contribuant à une meilleure anticipation des aléas environnementaux et à une planification urbaine plus sécurisée”.*

### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Aucun.

## Sénat Coutumier

### **Observation transmise n°1**

**"Le Sénat Coutumier ne peut délibérer en ce sens ni émettre un avis valable sur ce dossier.**

**Cette situation est due au fait que l'arrêté de constatation officiel des nouveaux sénateurs coutumiers n'est pas encore effectif, ce qui ne nous habilité pas, à l'heure actuelle, à émettre un avis juridiquement valable.**

**Malgré cette contrainte institutionnelle temporaire, le Sénat Coutumier souhaite réaffirmer qu'il privilégie un travail de collaboration et de partenariat institutionnel avec l'ensemble des communes, avec également, le travail collaboratif du Livre Blanc des Quartiers Populaires de Nouméa et du Grand Nouméa. Nous espérons que cette collaboration se poursuivra pleinement dès que notre capacité institutionnelle de délibération sera officiellement rétablie".**

### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Aucun.

# Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie

## **Observation transmise n°1**

*“[...]pas d’observation particulière sur le projet de modification simplifiée consistant à passer un secteur qui était UE en UA et à procéder à un portement à connaissance des risques submersion et mouvement de terrain”.*

### **Réponse**

Le Gouvernement de la Nouvelle-Calédonie relève une erreur matérielle dans la légende d'une illustration en page 11 du rapport.

### **Impact sur la modification simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa**

Modification de l'erreur matérielle au sein du dossier complet de Modification Simplifiée n°1 du PUD de Dumbéa.