

# REVISION DU PUD DE DUMBEA

## COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°1

Conformément à la délibération municipale n°2020/366 du 21 octobre 2020 et au Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, une première réunion publique a été organisée, le 30 janvier 2023, avant le lancement de l'enquête administrative afin de présenter aux habitants, associations et autres personnes concernées le projet de PUD révisé comprenant les projets de rapport de présentation, de règlement et d'orientation d'aménagement de programmation (OAP).

La réunion a été animée par M. LECOURIEUX, Maire par intérim.

La présentation a été effectuée par le groupement de maîtrise d'œuvre par M. CHOLLEY (UP) et Mme TABELLION (CAPSE) représentants des bureaux d'études en charge de la mission de révision du Plan d'Urbanisme Directeur (PUD).

L'annonce de cette réunion publique s'est faite par :

- Voie d'affichage à l'Hôtel de Ville et en mairie du Nord le 26 janvier 2023
- Post sur Facebook les 24 et 30 janvier 2023
- Spots radio sur RRB du 24 au 30 janvier 2023 inclus

Cette première réunion publique s'est tenue le 30 janvier 2023 à l'Hôtel de Ville de Dumbéa à 18h00. Elle a été retransmise en live sur Facebook et a rassemblé :

- A l'hôtel de Ville : environ 40 personnes
- Sur Facebook live : environ 50 personnes
- Sur la page Facebook de la Ville, cette présentation est toujours accessible : au 27 mars 2023 960 vues

En PJ : Présentation de la première réunion publique

### **1. Introduction**

En présence de M. PIOLET, 5<sup>ème</sup> adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, M. LECOURIEUX, Maire par intérim, introduit la réunion rappelant que le Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) de Dumbéa expose le projet d'aménagement du territoire communal pour les 15 prochaines années. Ce document fixe les droits à construire qui vont s'appliquer à tout projet de construction, d'aménagement ou de division. Il doit donc tenir compte des dernières évolutions démographiques, des nouveaux équipements structurants de l'agglomération, ainsi que des nouveaux besoins de la population.

En approuvant son premier PUD en 2003, puis en prenant la compétence d'exercice du droit des sols, la Ville a décidé de définir sa propre politique d'aménagement et d'assurer en régie l'instruction des autorisations d'urbanisme. Le PUD en vigueur a été approuvé en 2012, or Dumbéa poursuit son important développement urbain. La procédure de révision du PUD a donc été lancée en 2020 avec un objectif d'approbation fin 2023.

Le Maire par intérim rappelle que les remarques sur le PUD en vigueur déjà émises par les administrés ont été prises en compte, et qu'il est toujours possible de transmettre les remarques par courrier, mail ou sur le registre disponible en mairie.

La révision du PUD est dans une étape d'approbation qui doit se finaliser d'ici fin 2023. Cette étape comprend plusieurs phases d'échanges avec la population, parmi lesquelles une

enquête publique au second semestre 2023 qui permettra à chacun de s'exprimer sur le nouveau projet de PUD.

Le Maire par intérim précise que la Ville s'étend sur 250 km<sup>2</sup> dont moins de 10% sont urbanisés. Sa situation au cœur de l'agglomération, sa desserte en transport exceptionnelle, son coût du foncier plus abordable qu'à Nouméa, rendent Dumbéa très attractive. Ainsi, la commune a connu un doublement de sa population en 15 ans. Le souhait de la Ville est donc de préserver le caractère vert de Dumbéa pour les prochaines années. À ce titre, le PUD révisé fait l'objet d'une évaluation environnementale afin de s'assurer de la prise en compte l'environnement.

Les ZAC de Dumbéa-sur-Mer et de Panda ont modifié de manière significative l'équilibre de la ville. Ces zones d'aménagement pilotées par la province Sud, avec des documents d'urbanisme spécifiques, ont impacté l'urbanisme et les quartiers historiques de Dumbéa. Ces zones sont régies par des documents d'urbanisme spécifiques et le PUD ne leur est pas imposable.

Pour sa part, le projet de ville répond à trois axes principaux : offrir un cadre de vie agréable à l'ensemble des administrés, maîtriser un développement harmonieux, valoriser l'identité verte et bleue de la Ville. La révision du PUD souhaite notamment faciliter les règles de construction dans les quartiers historiques pour répondre aux parcours de vie qui évoluent, et maintenir la vocation verte du nord de la commune en permettant la construction de structures touristiques respectueuses de l'environnement.

Le Maire par intérim laisse la parole à M. CHOLLEY et Mme TABELLION représentants les bureaux d'études Urban Project et CAPSE, en charge de la mission de révision du PUD.

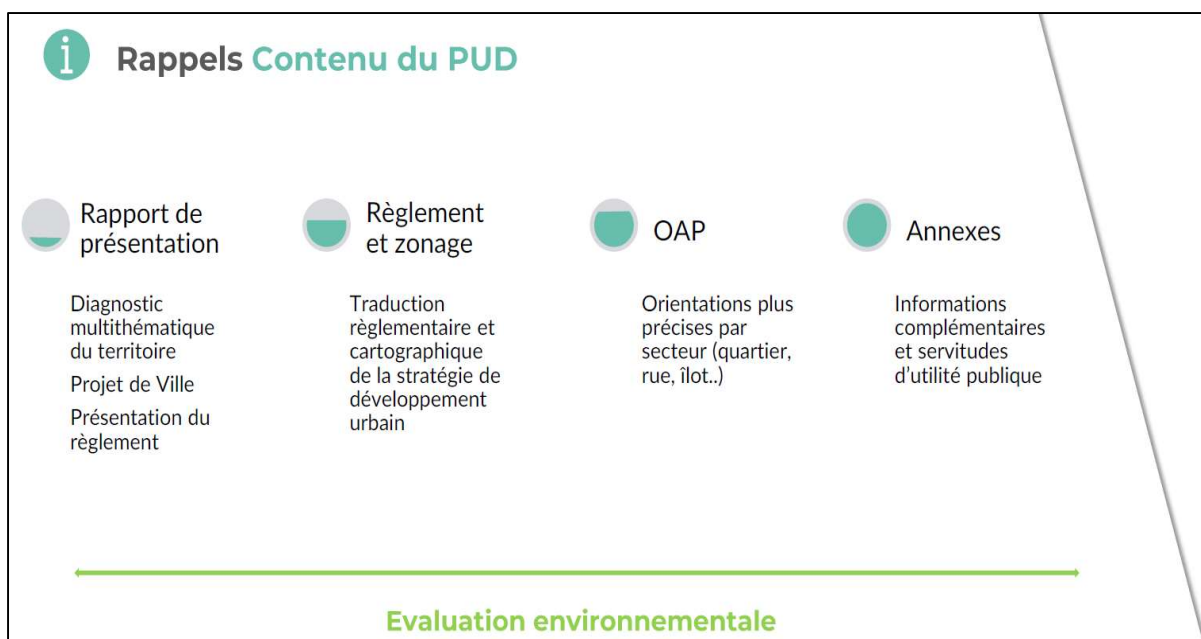


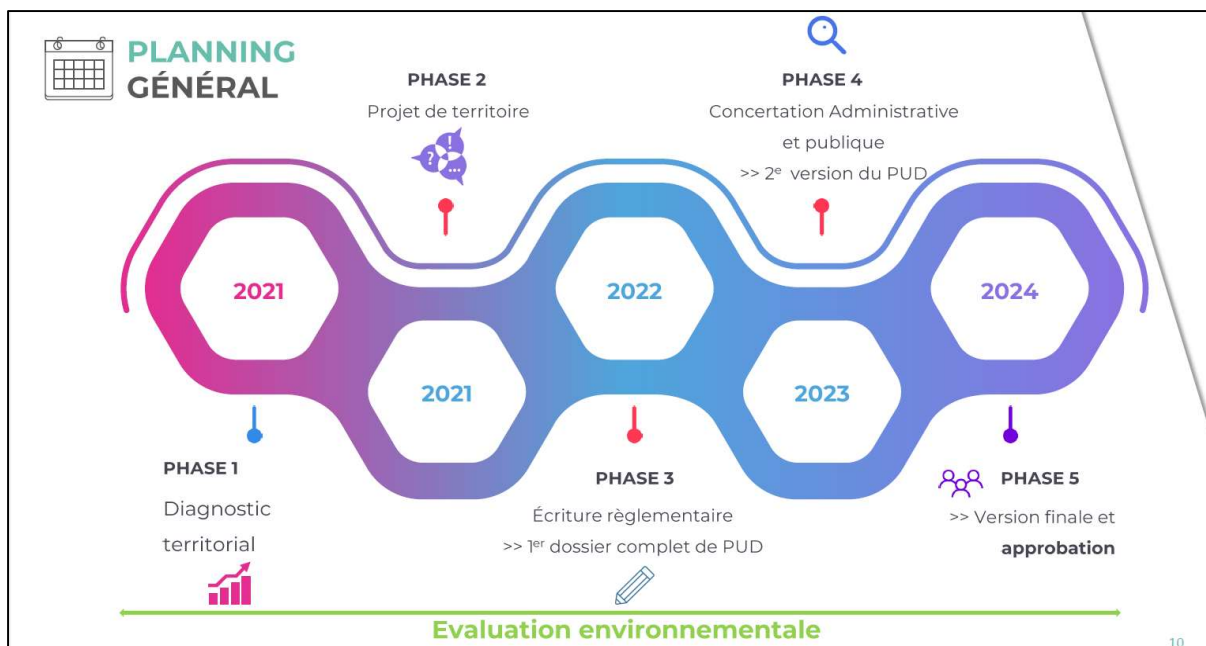


Source des photos : Les Nouvelles Calédoniennes du 31.01.2023

## **2. Présentation du projet**

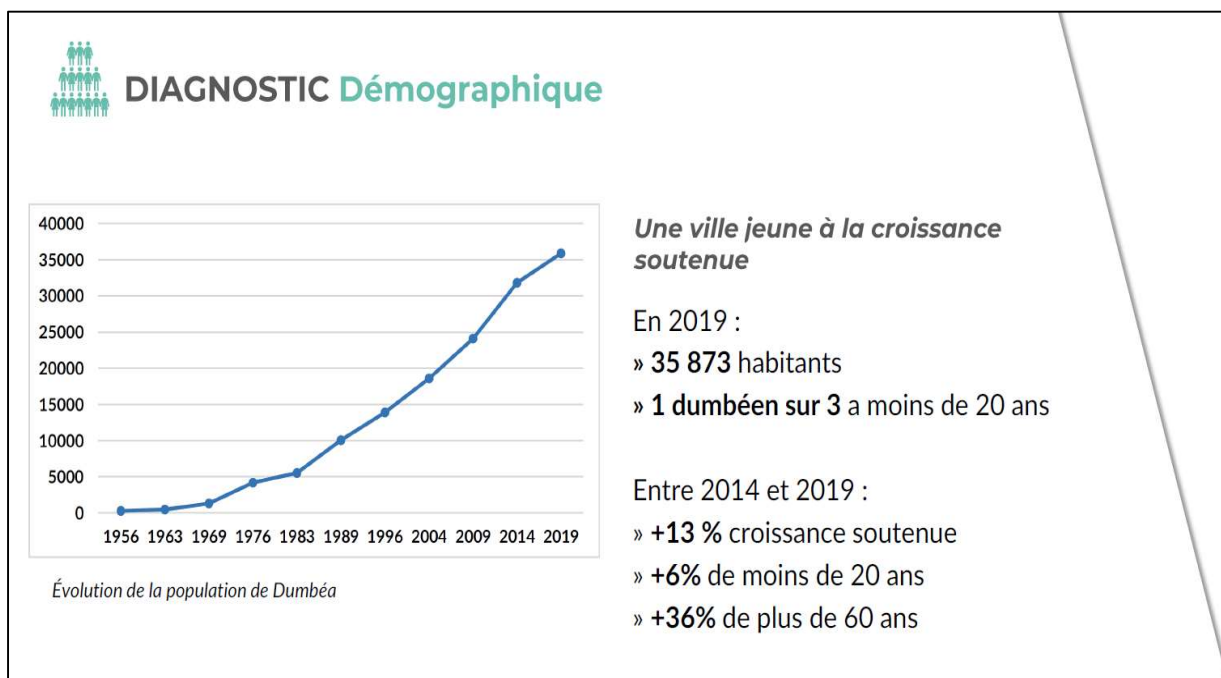
Les bureaux d'études présentent le contenu et le planning général du PUD (extraits ci-dessous)

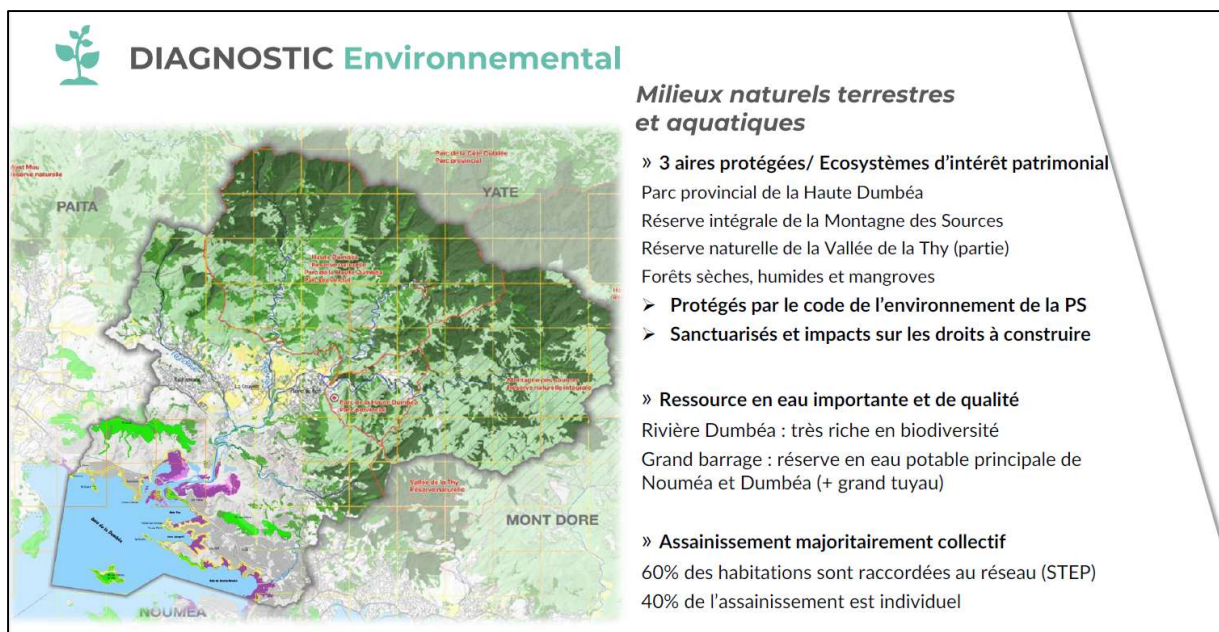




Les bureaux d'études présentent une synthèse du diagnostic territorial autour de plusieurs thématiques (quelques extraits ci-dessous) :

- Démographie
- Logement
- Mobilité
- Economie
- Equipement
- Environnement





Les bureaux d'études présentent ensuite une synthèse du projet de ville :



Pour l'exécutif municipal, le PUD en révision doit prendre en compte certains paramètres essentiels au bien-être des administrés.

Les Dumbéens doivent en effet trouver des équipements et des services accessibles et de qualité dans la commune. Offrir un cadre de vie agréable aux habitants est ainsi une priorité de diversifier l'offre de logements, anticiper les mutations du territoire, encourager la qualité architecturale, améliorer l'accessibilité à l'offre de services, organiser la mixité fonctionnelle des quartiers.

Les Dumbéens doivent aussi pouvoir se déplacer facilement sur la commune, y trouver des centralités de qualité qui favorisent la cohésion sociale, et se sentir proche de la nature que ce soit dans les zones denses du sud ou au nord de la commune. Un développement harmonieux doit ainsi être réalisé grâce aux axes suivants : optimiser les voies structurantes, faciliter l'accès aux équipements, favoriser les liaisons entre quartiers, accélérer le

développement des modes doux, renforcer Dumbéa centre comme centre-ville, former et renforcer les centralités secondaires, favoriser l'implantation de l'économie verte.

Concept cher à l'équipe municipale, l'identité dumbéenne est liée à son patrimoine environnemental et historique. Ainsi, les espaces naturels doivent être préservés, le patrimoine historique valorisé, et le développement urbain, qu'il soit au nord ou au sud de la commune, doit mieux tenir compte de l'environnement. L'identité verte et bleue se dessine à travers un ensemble d'orientations : protéger les écosystèmes, renforcer les corridors de biodiversités, protéger la qualité des milieux aquatiques, développer la trame végétale urbaine, maintenir les activités agricoles, préserver un cadre de vie de qualité dans un environnement naturel, accompagner les aménagements verts, maîtriser les ressources naturelles et les risques, valoriser le patrimoine.

Les bureaux d'études présentent enfin une synthèse du règlement autour de quatre thématiques :

▪ **Conforter les centralités**

- Redéfinir le zonage sur Entre-deux-Mers sud pour permettre le développement de projets en favorisant le développement d'un boulevard urbain
- Redéfinir le zonage le long des voies principales au sud de la commune pour mieux structurer les pôles économiques
- Redéfinir le zonage pour renforcer la centralité de Katiramona
- Permettre le développement de commerces de proximité en zone urbaine rurale

▪ **Tourisme et loisirs**

- Permettre dans les zones naturelles de loisirs et tourisme, situées le long de la Dumbéa, des aménagements légers de loisirs, de services et d'écododges
- Elargir la zone urbaine de loisirs au niveau du golf de Dumbéa pour y développer un pôle de loisirs. Créer une zone urbaine de loisirs entre Dumbéa centre et les Collines d'Auteuil afin de préserver un espace de respiration supplémentaire au sud de la commune
- Créer des zones urbaines touristiques à la Couvelée et aux Koghis pour permettre le développement de grands projets touristiques
- Redéfinir le zonage sur la Marina de Nouré pour permettre le développement du projet

▪ **Sécurité / Sureté**

- Interdire les voies en impasses et en sens unique
- Sécuriser les modes de déplacements doux
- Avoir des bâtiments sans zones de recoins, avec des matériaux limitant les graffitis, avec des auvents et des entrées éclairés
- Avoir des commerces avec des vitrines transparentes, donnant sur l'espace public
- Avoir des espaces verts qui permettent une bonne visibilité

▪ **Environnement**

- Développer une trame verte et bleue (OAP)
- Adapter les normes de stationnement
- Supprimer le coefficient d'occupation des sols (COS) par l'emprise au sol en zones résidentielles
- Renforcer la gestion des eaux pluviales à la parcelle

Les modifications de zonage représentent par rapport à 2012 :

- + 13% de zones urbaines (+ 220 ha)
- 45% de zones à urbaniser (- 90 ha)
- + 2% de zones naturelles (+340 ha)
- 5% de zones agricoles (-100 ha)

### **3. Questions**

**Je souhaite savoir si vous souhaitez étendre les zones urbaines, les zones à urbaniser et les zones naturelles ? Par exemple les zones urbaines aux Koghis vont-elles s'étendre ?**

M. LECOURIEUX – les zones urbaines aux Koghis n'ont pas vocation à s'étendre. L'objectif de la Ville est de préserver les zones naturelles des Koghis. Dans le haut des Koghis, nous permettons quelques zones dédiées au tourisme.

**J'habite à la résidence Waka à Dumbéa-sur-Mer et je ne comprends pas bien la différence entre la réglementation du PUD et les ZAC DSM et PANDA ?**

M. CHOLLEY – Les ZAC disposent de leurs propres documents d'urbanisme, le plan d'aménagement de zone (PAZ) et le règlement d'aménagement de zone (RAZ), qui s'appliquent à l'intérieur des zones. Ces documents propres aux ZAC sont l'équivalent du règlement et du plan de zonage du PUD qui s'appliquent sur le reste de la commune. Si vous souhaitez connaître les règles qui s'appliquent en ZAC, il vous faut consulter ces documents.

**J'habite à Val Suzon sur Nondoué et je souhaite savoir s'il est prévu de pouvoir diminuer la surface minimum nécessaire en terres agricoles pour pouvoir construire car je ne peux toujours pas construire ? Je souhaite également que l'on me dise pourquoi je n'ai toujours pas d'accès à l'eau potable alors que les squats ont de l'eau potable ?**

M. LECOURIEUX – Les gens ont fait le choix d'acheter des terres en zones agricoles. La diminution de la surface en terres agricoles pour pouvoir construire n'est pas envisagée, car cela engendrerait davantage d'étalement urbain alors que nous souhaitons au contraire préserver le nord de Dumbéa comme le poumon vert de l'agglomération.

**J'habite rue Dumont D'Urville à Auteuil dans une zone résidentielle. J'ai une parcelle de 12 ares assez grande qui est située face au restaurant Le Shangri La et je souhaite savoir s'il sera possible de diviser le terrain ou pouvoir avoir un deuxième logement pour mes enfants parce que le PUD ne le permet pas. J'ai aussi un problème avec l'arroyo car le réseau unitaire est à ciel ouvert. Et aussi je trouve que la vision des bâtiments à Dumbéa-sur-Mer est inquiétante, je dis cela par rapport à l'attractivité de la commune.**

M. LECOURIEUX – Il n'est pas prévu de pouvoir construire une deuxième habitation sur une même parcelle dans cette zone. Après, nous souhaitons bien sûr que la Ville reste attractive. Sur les ZAC de Dumbéa-sur-Mer et Panda, il y a eu beaucoup de coups partis qu'il faut à présent absorber. Actuellement nous entretenons des relations avec les bailleurs sociaux afin qu'ils tournent leurs actions vers davantage de rénovation.

M. PIOLET – Il faut repenser la ZAC vers moins de logements sociaux. Concernant votre problématique d'assainissement il faut d'abord raccorder le secteur à la STEP.

**J'habite l'immeuble Waka à Dumbéa-sur-Mer et il y a une vraie problématique de sécurité et d'attractivité dans ces quartiers récents. Les loyers ont baissé de 40%. J'ai acheté dans un immeuble de standing et c'est devenu aujourd'hui un immeuble de banlieue. Le boulevard Wamytan est une porcherie à ciel ouvert. Est-ce qu'il est possible avec le PUD d'obliger à avoir de la vidéosurveillance par exemple ? Et c'est bien la Ville qui délivre les permis de construire, alors comment peut-elle accepter tout cela ?**

M. LECOURIEUX – La Ville délivre les permis de construire par rapport à des règles administratives et non par rapport à des critères économiques. Il y a aujourd'hui 40 caméras de vidéosurveillance dans la Ville, alors qu'il n'y en avait aucune il y a encore quelques années. En outre, il faut du temps pour créer du lien social dans les quartiers car à Dumbéa car nous accueillons des populations qui viennent de partout.

**J'habite à Koé au nord de Dumbéa et j'approuve les choix qui sont faits de conserver la superficie minimale de 30 ares pour construire en zone rurale et aussi de ne pouvoir diviser que tous les 10 ans. Par contre, j'ai des problèmes de voisinage avec le bruit du débroussaillage et puis aussi une problématique de sécurité au niveau du parc Fayard à cause de la vitesse des voitures sur la route.**

M. LECOURIEUX – Le bruit relève d'une autre réglementation que celle du PUD. Concernant la problématique de sécurité, nous envisageons de plus en plus de contrôle de vitesse à cet endroit.

**J'habite à Apogoti, à Dumbéa-sur-Mer, et il manque des zones de loisirs et des équipements sportifs dans le secteur et aussi en bord de mer le long du littoral. Est-ce qu'il y a une étude d'aménagement du littoral qui a été faite ?**

M. LECOURIEUX – Apogoti est une belle centralité et aujourd'hui beaucoup de gens s'y arrêtent. Il faut à présent faire en sorte que la SECAL puisse finir cette centralité. La promenade du bord de mer est effectivement un projet qui est lié à la ZAC.

**J'habite sur Auteuil, j'ai fait l'acquisition dans le cadre d'une succession d'une maison en zone d'aléa fort d'inondation et mes voisins autour ne sont pas aux normes. Est-ce que c'est normal ?**

M. LECOURIEUX – Il vous faut prendre conseil auprès du service de l'urbanisme.

**Je travaille au Médipôle et je souhaiterais savoir s'il est prévu de réaliser la voie transversale entre Panda et la RT1 car elle me permettrait de me rendre plus rapidement à mon travail.**

M. LECOURIEUX – La révision du PUD laisse la possibilité de réaliser cette voie dans le prolongement de la voie principale de la ZAC PANDA, il s'agit d'un projet à échéance 15 à 20ans.

**Dans l'ensemble, les administrés étaient dans l'attente de précisions sur la viabilisation, l'urbanisation de la partie nord de dumbéa (Couvelée, Nondoué, Koé, Koghis...), la liaison « RT1 /ZAC PANDA » et l'urbanisation de la partie sud de Dumbéa plus précisément les ZAC Dumbéa sur mer et Panda.**

**Les administrés ont également exprimé leur « ras le bol » face aux incivilités et à l'insécurité de certains et demande à Monsieur le Maire d'agir.**