



DUMBEA

Plan d'Urbanisme Directeur

**BILAN DE LA
CONCERTATION
PUBLIQUE**

SOMMAIRE

Cadre général	2
Modalités et déroulement de la concertation.....	2
Mise en œuvre de la concertation	4
Les outils d'informations	4
Les outils de concertation.....	5
Principales observations	6
Approche quantitative	6
Approche qualitative.....	6
Conclusions	9

CADRE GÉNÉRAL

Le présent bilan recense les modalités d'organisation de la concertation pour la révision du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la commune de Dumbéa. Il présente le déroulement de la concertation, recense les moyens d'information et ceux mis en place, pour la participation des citoyens aux évolutions du projet de PUD. Ce bilan comprend également la synthèse des observations recueillies et leur prise en compte dans le projet de PUD révisé.

En application de l'article R 112-3 du code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie, la révision du PUD doit faire l'objet d'une concertation permettant d'accéder aux informations relatives au projet et aux avis des administrations requis et de formuler des observations et propositions qui sont enregistrées et conservées.

Modalités et déroulement de la concertation

Conformément à l'article PS. 112-28, la concertation publique a prévu des moyens d'information concernant l'affichage en mairie, l'annonce de la procédure de concertation par voie de presse et radiodiffusion, la tenue d'une réunion publique avant le lancement de l'enquête administrative et la mise à disposition des informations relatives au projet et aux avis dont il a fait l'objet.

La délibération du Conseil Municipal de Dumbéa du 13 mai 2020 précise, dans leurs grandes lignes, les objectifs poursuivis par la Ville pour la révision du PUD. Cette même délibération habilite le Maire à solliciter l'avis de la Province Sud sur la révision du PUD. Cette délibération est suivie dans un délai de deux mois du retour d'avis de la Province Sud. Cet avis a été rendu le 22 septembre 2020. La délibération du Conseil Municipal de Dumbéa du 21 octobre 2020 met en révision le Plan d'Urbanisme Directeur de la commune et indique les modalités de concertation publique suivantes :

- *"Affichage en Mairie de la décision de réviser le PUD, pendant toute la durée de la procédure. Cette décision mentionne les moyens d'information et de participation prévus ;*
- *Annonce de la procédure de concertation dans un délai de trente (30) jours francs par voie de presse dans au moins un journal local habilité à publier les annonces judiciaires et légales et par un ou plusieurs communiqués radiodiffusés. Les moyens d'information et de participation y sont précisés ;*
- *Mise à disposition sur le site internet de la Ville (www.ville-dumbea.nc) et sur les différents supports dont elle dispose (magazine, flyers, ...) des informations relatives au projet de révision du PUD en fonction de son avancement ;*
- *Mise à disposition sur le site internet de la Ville (www.ville-dumbea.nc) des avis émis, en particulier ceux émanant de la Direction en charge de l'environnement de la province Sud, et du Bureau de l'assemblée de la province Sud ;*
- *Tenue de plusieurs réunions publiques annoncées quinze (15) jours francs avant lesdites réunions par voie d'affichage en Mairie et éventuellement portées à connaissance par tout autre procédé, et notamment :*
 - *Une réunion qui sera organisée avant le lancement de l'enquête administrative avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées afin de leur présenter les projets de rapport de présentation, de règlement et le cas échéant, d'orientations d'aménagement et de programmation ;*
 - *Une réunion qui sera organisée avant l'enquête publique et portera sur la manière dont le rapport sur les incidences environnementales et, le cas échéant, l'avis et les consultations associés ont été pris en compte dans le projet de PUD soumis à enquête publique.*

- *Un recueil pour collecter de manière manuscrite les avis du public du lundi au vendredi de 07h30 à 11h30 à l'hôtel de Ville situé au 66, avenue de la Vallée, Koutio, Dumbéa ;*
- *Des points d'informations ponctuels dans les supports de la Ville (site internet, bulletin municipal, ect..)".*

La Ville de Dumbéa prévoit de compléter la concertation publique par les modalités de concertation suivantes :

- Tenue d'une réunion publique, organisée avant le lancement de l'enquête publique avec les habitants, les associations et les autres personnes concernées afin de leur présenter le dossier complet de PUD révisé, annoncées quinze (15) jours francs avant ladite réunion par voie d'affichage en Mairie et éventuellement portée à connaissance par tout autre procédé ;
- Organisation d'une exposition publique, organisée durant l'enquête publique afin de présenter les différents éléments du projet de PUD révisé.

MISE EN ŒUVRE DE LA CONCERTATION

Les modalités de concertation ont été respectées par la commune avec la mise en place des dispositions suivantes.

Les outils d'informations

- **Le site internet de la ville** : Le site internet de la commune a été actualisé au fur et à mesure de l'avancée des études et rend compte des conseils municipaux (Visuel en annexe 1 du présent document). Les délibérations sont mises en ligne, notamment :
 - o **Délibération n°2020-201 du 13 mai 2020** habilitant le Maire à engager la procédure de mise en révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Dumbéa ;
 - o **Délibération n°2020-366 du 21 octobre 2020** approbation des modalités de concertation publique et autorisation données au Maire à signer une convention permettant une participation financière de la Province Sud pour les frais de maîtrise d'œuvre liés à la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Dumbéa ;
 - o **Délibération n°2020-436 du 09 décembre 2020** complétant la délibération n°2020/257 du 16 juillet 2020 relative à la constitution et à la composition des commissions municipales, et désignation des représentants du Conseil municipal au sein des organismes extérieurs – Ville de Dumbéa ;
 - o **Délibération n°2022-268 du 07 juillet 2022** instaurant un sursis à statuer dans le cadre de la révision du Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Dumbéa et habilitant le Maire à surseoir à statuer ;
 - o **Délibération n°2023-063 du 13 avril 2023** relative à la constitution et à la composition des commissions municipales, et désignation des représentants du Conseil municipal au sein des organismes extérieurs – Ville de Dumbéa ;
 - o **Délibération n°2023-067 du 13 avril 2023** présentation au conseil municipal de la Ville de Dumbéa des modalités de concertation publique relative à l'enquête administrative dans le cadre de la procédure de révision du PUD.
- **Le journal de la ville** : Le magazine de la Ville a rendu compte du passage des grandes étapes de la révision du PUD ;
- **La presse locale** a également relayé des informations relatives à la procédure de révision du PUD :
 - o Publication Les Nouvelles Calédoniennes (LNC) le 11.12.2020 : Modalités de la concertation publique relative à la révision du PUD ;
 - o Interview LNC le 26.01.2021 : Interview de Monsieur le Maire concernant l'évolution de la commune et les enjeux du PUD notamment ;
 - o 1ère réunion publique d'information :
 - Affichage écran ville le 24 janvier 2023 ;
 - Publication LNC 01 février 2023 ;
 - Publication DEMAIN en Nouvelle Calédonie le 02 février 2023 ;
 - Réunion diffusée en direct sur Facebook Live de la commune. La captation de cette présentation est toujours visible sur le compte Facebook de la Ville à la date de clôture du présent bilan de la concertation publique.
- **Une réunion publique** : Une première réunion publique s'est tenue, en amont de l'enquête administrative, le lundi 30 janvier 2023 à 18h00 en salle du conseil à l'hôtel de Ville de Dumbéa. Cette réunion a regroupé près de 40 personnes en présentiel et le Facebook Live a été suivi par 50 personnes en direct. La vidéo est toujours disponible

en ligne à la date de clôture du présent bilan de la concertation publique. (Présentation en Annexe 2 et compte-rendu en Annexe 3 du présent document) ;

- **Une exposition** sera mise en place en amont de l'enquête publique afin d'informer l'ensemble des administrés du contenu du projet de PUD et des différentes étapes de la procédure ;
- **Une seconde réunion publique**, sous un format similaire à la réunion tenue le 30 janvier 2023, est prévue au lancement de l'enquête publique afin d'informer le public de la démarche, du dossier complet du projet de PUD révisé et de permettre une meilleure participation à l'enquête publique ;
- **Une réunion publique, dédiée au rapport d'incidences environnementales**, sous un format similaire à la réunion tenue le 30 janvier 2023, est prévue afin d'informer les administrés conformément à l'article 2 de la délibération du 21 octobre 2020 de la Ville de Dumbéa approuvant les modalités de concertation publique ;
- **Monsieur le Maire, l'Adjoint à l'Urbanisme et l'ensemble des élus**, se sont tenus à la disposition du public. Ils ont rencontré tout au long de la procédure d'élaboration du PUD toutes les personnes désireuses de se renseigner et d'émettre des propositions sur les évolutions du plan d'urbanisme directeur de la commune.

Les outils de concertation

- **Un registre physique en mairie** : Un registre papier a été mis à disposition du public à la mairie au sein du service de l'urbanisme. Ce registre permet à quiconque de laisser un avis concernant le Plan d'Urbanisme Directeur aux horaires d'ouverture habituels de l'Hôtel de Ville ;
- **Une adresse électronique** a été mise en place afin de permettre aux habitants de poser des questions et émettre des avis concernant le PUD et sa révision : secretariat.ddp@ville-dumbea.nc ;
- **Les réunions publiques** permettent également de recueillir certains avis lors d'échanges directs ;
- **Les courriers et mails** concernant le plan d'urbanisme, depuis la dernière approbation du PUD, et notamment les demandes d'évolutions, ont également été analysés.

PRINCIPALES OBSERVATIONS

Il ressort des observations plusieurs grands thèmes de préoccupation des dumbéens :

- Le secteur Nord de la commune est le territoire de la très grande majorité des avis collectés ;
- La zone Urbaine Rurale (zone UR), principalement au nord de la commune fait l'objet de plusieurs avis ;
- L'association Dumbéa Rivière Vivante a émis un avis détaillant une vision du développement du secteur Nord de la commune et des préoccupations environnementales liées à ce territoire.

Les habitants et personnes associées à la révision du PUD ont contribué à la réalisation du document via différents mediums de concertation.

La quasi-totalité des demandes d'évolution du projet ont été exprimées par des habitants et sont de l'ordre de l'intérêt privé. Néanmoins elles ont pu, pour certaines, être intégrées au projet lorsqu'elles suivaient également des principes d'intérêt général et qu'elles étaient conformes aux orientations du Projet de Ville.

Approche quantitative

La concertation publique débutée lors de la mise en révision du Plan d'Urbanisme Directeur, a donné lieu à 33 observations, comprenant les observations manuscrites inscrites directement sur le registre, les courriers et les courriels adressés en mairie de Dumbéa.

La quasi-totalité de ces demandes concerne la zone Urbaine Rurale (UR au sein des plans de zonage).

Le nombre d'observations recueillies peut être qualifié d'important pour une procédure de concertation amont. Cette concertation a donc suscité un fort intérêt de la part de la population et des acteurs locaux.

Approche qualitative

Zone UR

- **Les demandes concernant les zones urbaines rurales (zone UR) :**
 - o Autoriser plus d'activités
 - o Permettre plus d'une construction à destination d'habitat par parcelle
 - o Réduire la taille minimale des parcelles constructibles
 - o Réduire les retraits des constructions par rapport aux limites séparatives, de fond de parcelle, d'emprise publique ou voie publique ou privée
 - o Réduire la distance entre les constructions sur une même parcelle
 - o Évolution de zonages naturels ou agricoles au profit d'une zone UR
- **Prise en compte dans le projet de révision du PUD :**
 - o Afin de prendre en compte les avis relatifs aux activités possibles au sein de la zone UR, l'article 1 de la zone UR (occupations et utilisations du sol autorisées) a été modifié. En complément de la volonté de la commune, précisée dans le Projet de Ville, de renforcer les centralités secondaires (notamment Katiramona et Nouré), certaines activités économiques sont désormais possibles en UR. Le commerce, l'artisanat de proximité et les bureaux sont autorisés en zone UR au sein du projet de PUD révisé. Néanmoins, pour ne pas diluer l'activité économique sur l'ensemble du territoire, des limites de surface ont été instaurées ;

- La zone UR est essentiellement présente au nord de la commune, lieu préservé d'une forte urbanisation. Afin de préserver l'identité verte de la commune et de limiter l'impact sur l'environnement des constructions, la règle d'une construction à usage d'habitation par parcelle, déjà présente au sein du PUD 2012, a été maintenue. Il en est de même pour la zone UB3 et la zone UBk ;
- Certaines demandes d'évolution du plan de zonage sur des secteurs n'ayant pas évolué entre le PUD de 2012 et le projet de PUD révisé n'ont pas donné suite à des modifications. Dans un souci de continuité et afin de limiter l'étalement et le mitage urbain, notamment au nord de la commune, le plan de zonage du projet de PUD révisé a peu évolué afin de ne pas bouleverser les équilibres existants. Une analyse des limites entre zone agricole et zone urbaine rurale a permis d'identifier les secteurs pouvant muter. Plusieurs critères ont été pris en compte pour la délimitation entre les zonages :
 - Les courbes de niveaux ;
 - La présence ou non d'une exploitation agricole et les projets agricoles ;
 - Les écosystèmes fragiles à protéger ;
 - La présence ou non des réseaux suffisants.
- Certaines demandes de modification de zonage (pour la plupart le passage en UR de zones agricoles) ont été prises en compte au cours de la révision du PUD lorsque les impacts étaient limités et que l'intérêt général était préservé.

Autres demandes

- **Les avis concernant les zones agricoles AC (ex-NC) :** Certaines propositions concernent le développement agricole sur le secteur Nord de la commune, notamment à la Couvelée et Koé. Plusieurs avis évoquent la possibilité de modifier à la marge les limites entre zones agricoles et zones protégées. Le diagnostic présent dans le rapport de présentation du projet de PUD révisé a analysé les écosystèmes d'intérêts patrimoniaux (les EIP). Ainsi le zonage a été délimité au plus près des réalités environnementales. Le plan de zonage prend en compte les EIP, les délimitations des parcelles cadastrales ainsi que les courbes de niveaux pour la définition des limites de zones ;
- **Le site de Nouré :** Le quartier de Nouré a fait l'objet de plusieurs demandes afin de permettre le développement du projet de marina et de ses abords. Le Projet de Ville met en avant les secteurs de développement potentiel et secteurs à renforcer afin de mailler le territoire communal de centralités secondaires. Deux secteurs prioritaires sont identifiés comme "à conforter et développer" dont le site de Nouré. Le projet de PUD révisé prend en compte ces avis et permet le développement d'une centralité secondaire au sein du quartier de Nouré ;
- **L'avis de Dumbéa Rivière Vivante :** Cet avis multithématique a permis à la commune de bénéficier d'une expertise approfondie concernant le secteur Nord de la commune. La Ville de Dumbéa a fait le choix de prendre en compte cet avis et d'intégrer la thématique Trame Verte et Bleue au sein d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation afin de préserver l'identité verte de la commune et ainsi d'imposer des principes d'aménagement cohérent ;
- **La carrière de la Tonghoué :** Le zonage a été revu conformément à l'autorisation de défrichement délivrée par l'arrêté provinciale n°2488-2020/ARR/DDDT. Le zonage NM (naturelle de mine) a donc été étendu en cohérence avec les délimitations du défrichement autorisé ;
- **Caractéristique des parcelles :** Plusieurs avis demandent de diminuer les tailles de parcelles constructibles (Article 5 du règlement de chaque zone). Afin de ne pas

modifier les équilibres urbains de la commune et en continuité avec le PUD approuvé en 2012, les tailles de parcelle constructible pour chaque zone n'ont pas connu d'évolution au sein du projet de PUD révisé soumis à enquête administrative ;

- **Le secteur de l'Entre Deux Mers** : Afin de poursuivre le développement du Centre-Ville au sud de la commune, le projet de PUD révisé comporte une modification du zonage du secteur au sud de la RP1 (secteur dit Entre Deux Mers). En cohérence avec les avis, le zonage a évolué afin de permettre la construction d'un programme d'aménagement d'ensemble cohérent pour le sud de la commune (activité économique et logements) prenant en compte les caractéristiques du site (topographie notamment) ;
- **Règles d'implantation des constructions** : Dans un souci de cohérence, pour les zones UB et UR, les règles concernant les implantations des constructions (Article 6, 7 et 8) n'ont pas évolué depuis le PUD de 2012. Les règles d'implantation sont rédigées en prenant en compte notamment la caractéristique des parcelles et la hauteur des constructions, afin de garantir la qualité de vie des habitants et de minimiser les conflits d'usages et de voisinage.

CONCLUSIONS

La volonté d'associer les habitants et les personnes ressources à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PUD) s'est traduite dans les faits. Les différentes personnes ayant pris part à la concertation ont pu participer à l'élaboration du nouveau PUD. Elles ont apporté leur contribution du diagnostic à la traduction réglementaire.

La réunion publique a réuni des habitants intéressés, ce qui a permis de partager les différents éléments de la révision du PUD avec les habitants. Le bilan de la concertation apparaît ainsi positif, la concertation a permis de conforter le projet de révision du PUD élaboré par l'équipe municipale, de le compléter et de l'enrichir sur un certain nombre de points. Une part des observations ou des demandes n'ont en revanche pas pu être prises en compte, en particulier lorsqu'elles ne répondaient pas à des objectifs d'intérêt général ou si elles n'étaient pas liées au travail de révision en cours du PUD.

La Ville de Dumbéa souhaite maintenir le lien avec les habitants dans le cadre de l'enquête publique. Ainsi, en complément de la réunion publique spécifique dédiée au Rapport d'Incidences Environnementales (RIE), une seconde réunion publique sera organisée au lancement de l'enquête publique pour inciter à une plus forte participation du public.

De plus, une exposition sera organisée à l'hôtel de Ville afin d'informer le public tout au long de l'enquête publique et de permettre aux administrés de bénéficier d'une synthèse didactique et éclairante.

Il convient donc de dresser un bilan favorable de la concertation qui a permis de mener à bien la révision du PUD.



DUMBEA

Plan d'Urbanisme Directeur

Bilan de la concertation publique

ANNEXE 1

SITE INTERNET



RÉVISION DU PLAN D'URBANISME DIRECTEUR

LE PLAN D'URBANISME DIRECTEUR ET SA REVISION

La Ville a une obligation de gestion et d'organisation de son territoire. Le PUD (Plan d'Urbanisme Directeur) est un outil à portée juridique qui permet à la Ville d'organiser le développement de son territoire et de fixer les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols applicables à tout projet de construction, extension et travaux.

Le PUD actuel a été approuvé en 2012. Or depuis 8 ans, la Ville de Dumbéa connaît un important développement urbain. Il est ainsi apparu nécessaire de réviser le PUD afin de s'adapter aux transformations de la Ville, de tenir compte des dernières prévisions économiques et démographiques, et de prendre en compte les nouveaux besoins de la population.

Pour se faire, la Ville a missionné le groupement « UP-CAPSE-WHY-INSIGHT-ORIGAMI-CAPSULE », dont le mandataire est le bureau d'études en urbanisme Urban Project, pour l'accompagner et l'assister sur les plans administratif et technique de la procédure de révision, et pour réaliser les études urbaines et environnementales nécessaires.

La procédure de révision du PUD est la plus complète et la plus longue du régime d'évolution des PUD car elle impose une nouvelle rédaction de l'ensemble du document. Elle dure en moyenne trois ans pendant lesquels on peut schématiquement distinguer plusieurs grandes phases.



LES GRANDES PHASES DE LA REVISION

Phase préparatoire : La prescription de la révision du PUD par l'adoption de deux délibérations

La révision du PUD commence par l'adoption par le Conseil Municipal de deux délibérations :

- La première délibération municipale n°2020/201 du 13 mai 2020 précise, dans leurs grandes lignes, les objectifs poursuivis par la Ville pour la révision du PUD. Cette même délibération habilite le Maire à saisir la Province Sud afin de demander la révision du PUD. Cette délibération est suivie dans un délai de deux mois du retour d'avis de la Province Sud. Cet avis a été rendu le 22 septembre 2020.
- La deuxième délibération municipale n°2020/366 du 21 octobre 2020 met en révision le PUD et fixe les modalités de concertation qui associent les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de la révision.

1^{ère} phase : Le diagnostic de territoire

Cette phase consiste à réaliser un diagnostic sur le territoire au regard des prévisions économiques et démographiques, à évaluer les besoins en couvrant plusieurs thématiques (habitat, environnement, équipements et services, transports et déplacements, patrimoine, agriculture...), et à faire ressortir les enjeux du territoire.

2^{ème} phase : Le projet de territoire

Cette phase consiste, au regard des besoins et des enjeux pré-identifiés, à exprimer et à exposer les grandes orientations et la stratégie d'aménagement globale à retenir pour l'ensemble du territoire de Dumbéa.

3^{ème} phase : La constitution du dossier de PUD

Cette phase consiste à établir les quatre documents qui vont constituer le dossier complet de PUD :

- Le rapport de présentation qui expose le diagnostic de territoire et le projet de territoire. Celui-ci analyse également l'état initial de l'environnement et expose et évalue les incidences notables du PUD sur l'environnement en présentant les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives. Il explique les choix retenus pour établir le projet de territoire et délimiter les zones du PUD, en justifiant les règles applicables dans les différentes zones. De manière générale, il a une visée pédagogique afin que chacun puisse comprendre l'économie générale du PUD.
- Le règlement qui énonce les règles générales d'utilisation et d'occupation des sols sur le territoire communal : type d'occupation des sols interdits ou autorisés, conditions concernant le terrain (desserte, accès, réseaux), conditions relatives au projet de construction (superficie minimale des terrains constructibles, emprise au sol, distance d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives, hauteur maximale, aspect extérieur), conditions relatives à l'environnement du terrain (stationnement, espaces verts), densité de construction (COS).
- Les documents graphiques qui se composent d'une part du plan de zonage qui fait clairement apparaître les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A), naturelles (N), terres coutumières (TC), et d'autre part de(s) plan(s) de servitudes.
- Les annexes qui regroupent des informations permettant la connaissance de l'ensemble des contraintes administratives applicables sur le territoire couvert par le PUD (servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation des sols, documents relatifs à l'exposition et à la prévention des risques naturels et technologiques...)

4^{ème} phase : L'enquête administrative

Dans cette phase, le dossier complet de PUD est soumis par la Province Sud à une enquête administrative dont la durée est de 3 mois, et pendant laquelle les institutions et organismes consultés formulent leurs avis (CMA, CCI, SIGN, Gouvernement...). A l'issue, le dossier de PUD peut être éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis.

La Province Sud établit le bilan de toute la concertation administrative (PV des réunions des comités d'études, liste des institutions et organismes consultés, synthèse des avis émis). De son côté, la Ville établit le bilan de la concertation publique (présentation du déroulé et des résultats de la concertation, synthèse des avis émis et de leur prise en compte).

Enfin, cette phase comprend l'adoption par le Conseil Municipal de deux délibérations :

- La première délibération habilite le Maire à saisir la Province Sud sur la conformité du PUD. Cette délibération est suivie dans un délai de trois mois du retour d'avis de la Province Sud.
- La deuxième délibération arrête le nouveau PUD et le rend public. Cette décision vient rendre opposable le nouveau PUD.

5^{ème} phase : L'enquête publique

Dans cette phase, le nouveau PUD qui a été rendu public est soumis par la Province Sud à une enquête publique dont la durée est de 45 jours. La Province Sud dispose de trois mois pour organiser cette enquête.

L'enquête publique a pour objet d'assurer une information complète du public et lui permettre de faire connaître son opinion. Le commissaire-enquêteur, nommé par la Province Sud, conduit l'enquête. Chaque personne souhaitant réagir sur le nouveau PUD peut venir rencontrer le commissaire enquêteur et présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions.

A l'issue, le nouveau PUD peut être éventuellement modifié pour tenir compte des résultats et conclusions de l'enquête publique.

Phase finale : L'approbation du PUD par l'adoption de deux délibérations

La révision du PUD se termine par l'adoption par le Conseil Municipal d'une délibération qui habilite le Maire à saisir la Province Sud pour demander l'approbation du nouveau PUD. La Province Sud adopte une délibération approuvant celui-ci. L'ancien PUD n'est alors plus opposable et seul le nouveau PUD s'applique.



FOCUS SUR LA CONCERTATION PUBLIQUE

La Ville a fixé par la délibération municipale n°2020/366 du 21 octobre 2020 les modalités de concertation publique qui permet d'informer et d'associer les habitants, les associations locales et toutes personnes concernées. Cette concertation publique est organisée pendant toute la durée de la révision du PUD jusqu'à l'enquête publique. Les modalités sont :

- Un registre mis à disposition du public pour collecter les avis du public, du lundi au jeudi de 7h30 à 15h30 et le vendredi de 7h30 à 14h30 à l'hôtel de Ville de la Mairie situé au 66, avenue de la Vallée, Koutio, Dumbéa ;
- La possibilité d'adresser des courriers écrits ou numériques à la Ville (secretariat.ddp@ville-dumbea.nc) ;
- Un relais d'information sur le site internet de la Ville et sur les différents supports (magazine municipal...) ;
- La tenue de plusieurs réunions publiques en fonction de l'avancement de la révision ;
- L'annonce de la procédure de concertation publique par voie de presse et par un communiqué radiodiffusé ;
- L'affichage en Mairie de la décision de réviser le PUD, pendant toute la durée de la procédure.

A l'issue le bilan de la concertation publique est réalisé par la Ville afin de présenter le déroulé de la concertation, ainsi que la synthèse des observations recueillies et leur prise en compte dans le nouveau PUD.



Les réunions publiques

Consultez le [compte-rendu de la première réunion publique](#) qui s'est tenue le 30 janvier 2023.

FOCUS SUR LA CONCERTATION ADMINISTRATIVE

La Province Sud prévoit une procédure de concertation administrative tout au long de la révision du PUD afin d'informer et associer les personnes publiques et organismes compétents. La procédure de concertation administrative comprend principalement :

- Un comité d'études qui est organisé par la Province Sud et qui encadre, constate et apprécie la qualité des études de révision du PUD menées par la Ville. Le comité d'études se réunit 5 fois au cours de la révision.
- Une enquête administrative qui permet de consulter les personnes publiques intéressées et tout organisme compétent en matière d'aménagement du territoire sur le dossier complet de PUD. Celle-ci dure 3 mois.

A l'issue le bilan de la concertation administrative est réalisé par la Province Sud afin de présenter le déroulé des comités d'études, ainsi que la synthèse des avis émis et leur prise en compte dans le nouveau PUD.



FOCUS SUR L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

Depuis 2015 la Province Sud soumet certains documents d'urbanisme, parmi lesquels le PUD, à une évaluation environnementale. Cette dernière permet d'améliorer la prise en compte de l'environnement dans le PUD en croisant les enjeux environnementaux avec les enjeux d'urbanisme. Cette procédure permet d'évaluer les incidences du nouveau PUD sur l'environnement, et de présenter les mesures envisagées pour éviter, réduire et compenser les incidences négatives.

L'évaluation environnementale est réalisée par le bureau d'études CAPSE et est menée conjointement à la révision des documents du PUD. La Province Sud, par le biais de sa Direction du Développement Durable des Territoires (DDDT) qui est l'autorité compétente en la matière, va constater et apprécier la qualité de l'évaluation environnementale.

L'évaluation environnementale d'un PUD comprend principalement :

Un rapport sur les incidences environnementales (RIE) qui contient :

- L'analyse de l'état initial de l'environnement ;
- Les caractéristiques des zones susceptibles d'être touchées par la mise en œuvre du nouveau PUD ;
- Les incidences significatives prévisibles de la mise en œuvre du nouveau PUD sur l'environnement ;
- Les choix d'urbanisme et d'aménagement retenus, au regard des objectifs de protection de l'environnement ;
- Les mesures envisagées pour éviter, réduire, et dans la mesure du possible compenser les conséquences de la mise en œuvre du nouveau PUD sur l'environnement ;
- Les indicateurs pour suivre les effets du nouveau PUD sur l'environnement ;
- Un résumé non technique à visée pédagogique.

La consultation des personnes publiques et organismes compétents sur le RIE. Cette consultation est organisée par la Province Sud (DDDT). À l'issue, la DDDT va analyser le RIE et prononcer un avis sur la qualité du rapport.

L'information du public qui comprend :

- La mise à disposition du RIE et des avis sur le site internet de la Province Sud ;
- La tenue d'une réunion publique spécifique sur l'évaluation environnementale pour informer le public ;
- L'analyse des résultats des effets du nouveau PUD sur l'environnement dans un délai de six ans après approbation.

Pour toutes demandes d'informations complémentaires relatives à la révision du PUD, vous pouvez contacter le service urbanisme au 41.40.06 ou par courriel : urbanisme@ville-dumbea.nc



DUMBEA

Plan d'Urbanisme Directeur

Bilan de la concertation publique

ANNEXE 2

RÉUNION PUBLIQUE

PRÉSENTATION



PUD DE DUMBÉA RÉVISION

30/01/2023 Réunion publique





Dumbéa

Quelle évolution ?

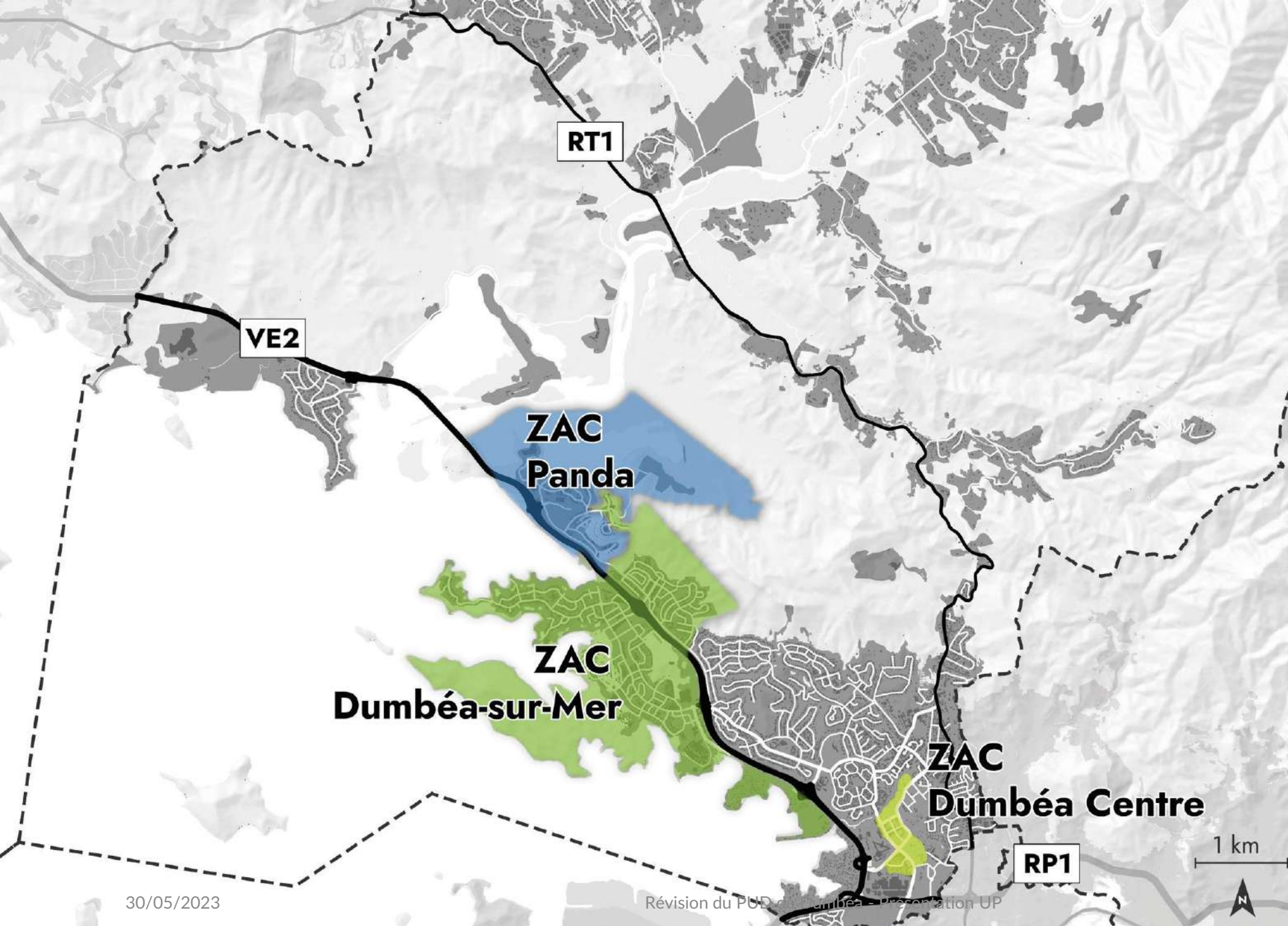


Dumbéa, ville verte et dynamique



- » Ville verte : **80%** d'espaces naturels
- » Positionnement au **cœur de l'agglomération**
- » Développement à partir de **2000**
- » Croissance rapide avec les ZAC à partir de **2007**

Année	Nombre d'habitants	Poids dans l'agglomération
1963	460	1%
2004	18600	13%
2019	35800	20%



3 Zones
hors PUD



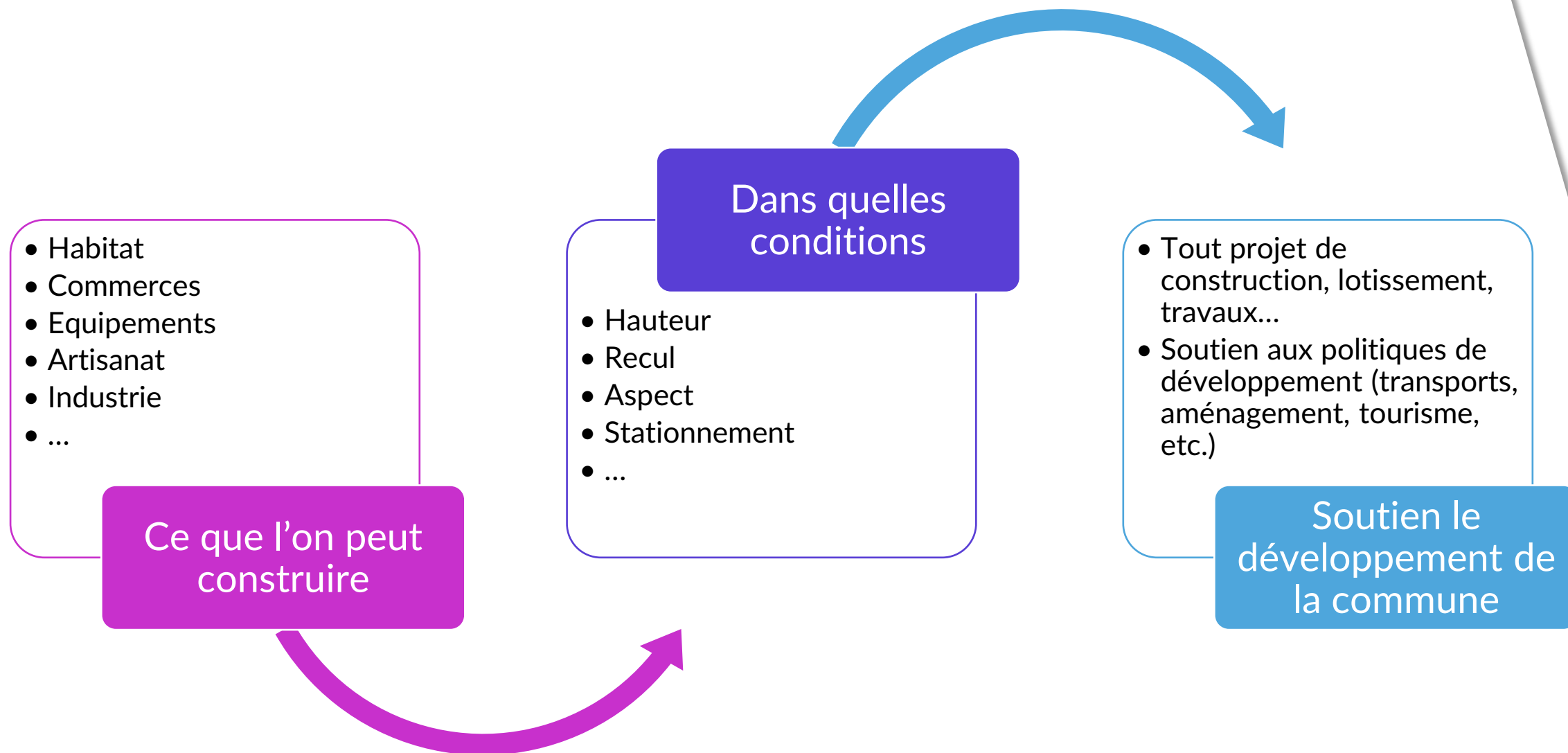
Pourquoi un PUD ?

Une vision à 15 ans

- » **Adaptation aux évolutions de la commune** (doublement de la population, formes urbaines, etc.)
- » **Réflexion de développement sur l'ensemble du territoire communal**
- » **Asseoir l'identité de la commune et l'équilibre de ses 3 grands pôles :**
Dumbéa Centre, ZAC Dumbéa sur Mer & Panda, le Nord
- » **Renforcer la prise en compte du développement durable** dans le développement de la commune



A quoi sert le PUD ?





Rappels Contenu du PUD



Rapport de présentation

Diagnostic multithématique du territoire
Projet de Ville
Présentation du règlement



Règlement et zonage

Traduction réglementaire et cartographique de la stratégie de développement urbain



OAP

Orientations plus précises par secteur (quartier, rue, îlot..)



Annexes

Informations complémentaires et servitudes d'utilité publique

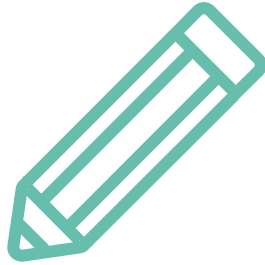


Evaluation environnementale



Procédure

Ville



Écriture du PUD par
la Ville

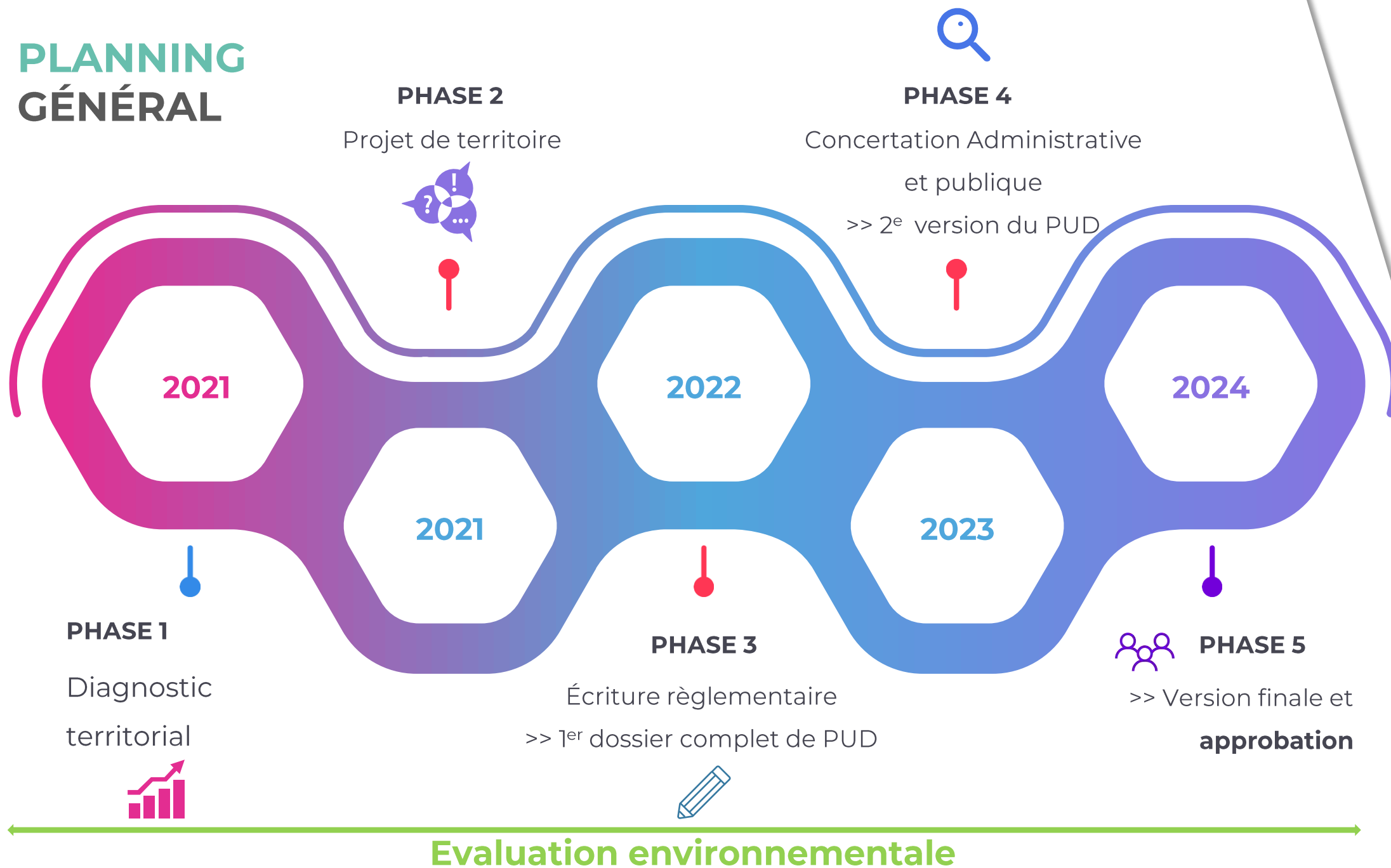
Province



Contrôle et approbation
par la province Sud

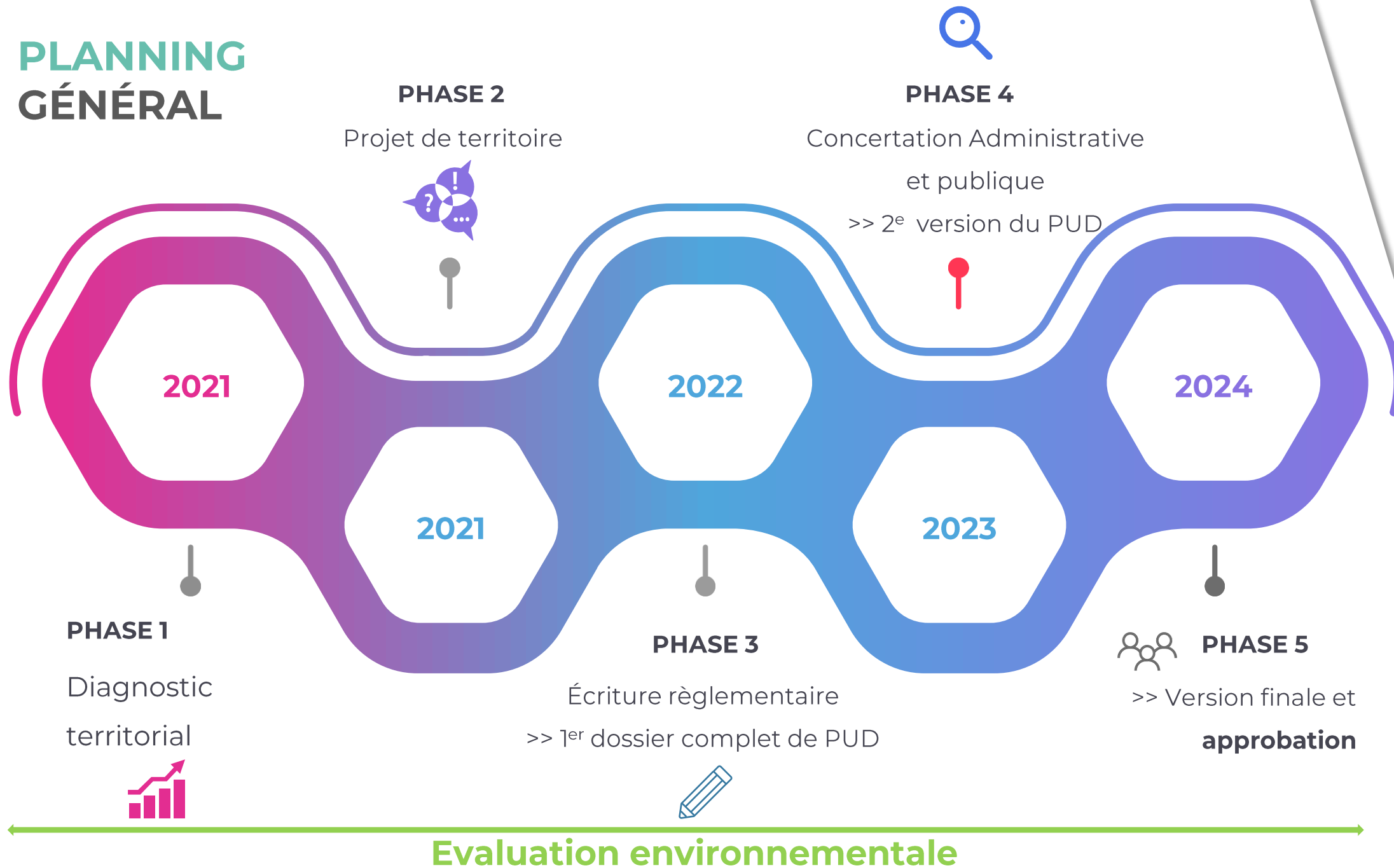


PLANNING GÉNÉRAL



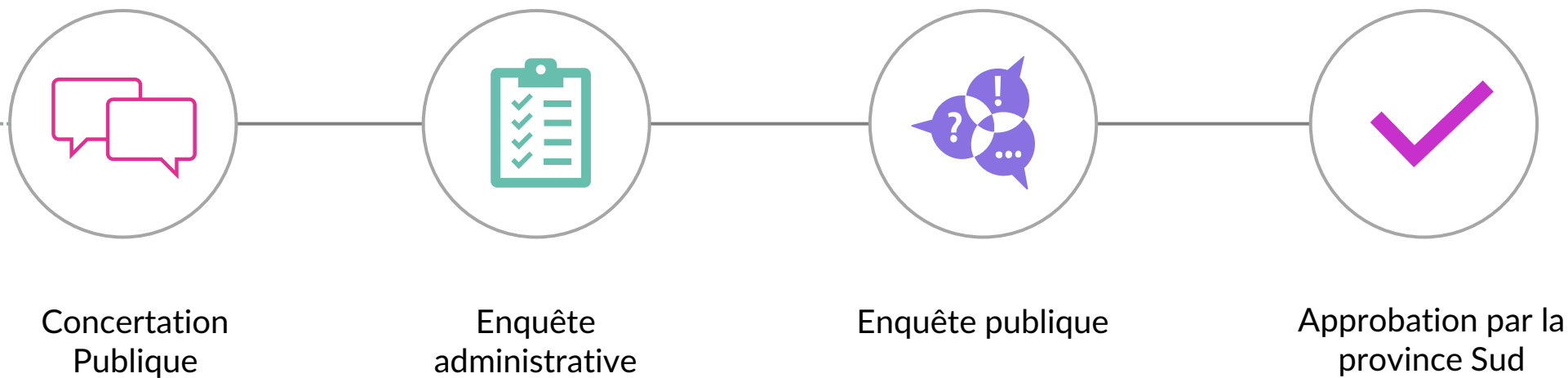


PLANNING GÉNÉRAL





Procédure





Phase 1

Diagnostic Territorial
Chiffres clés

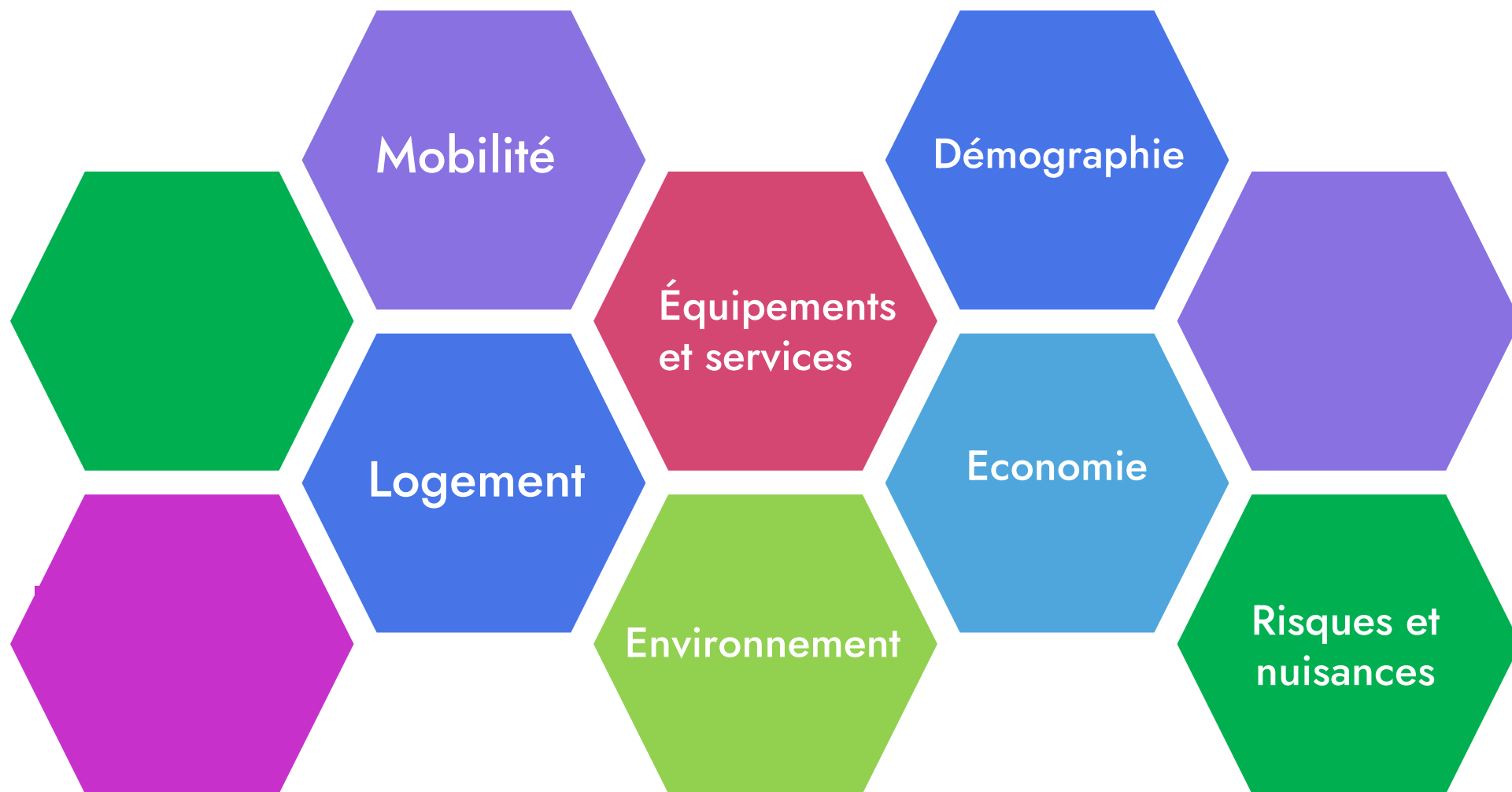


DUMBEA
Plan d'Urbanisme Directeur

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**

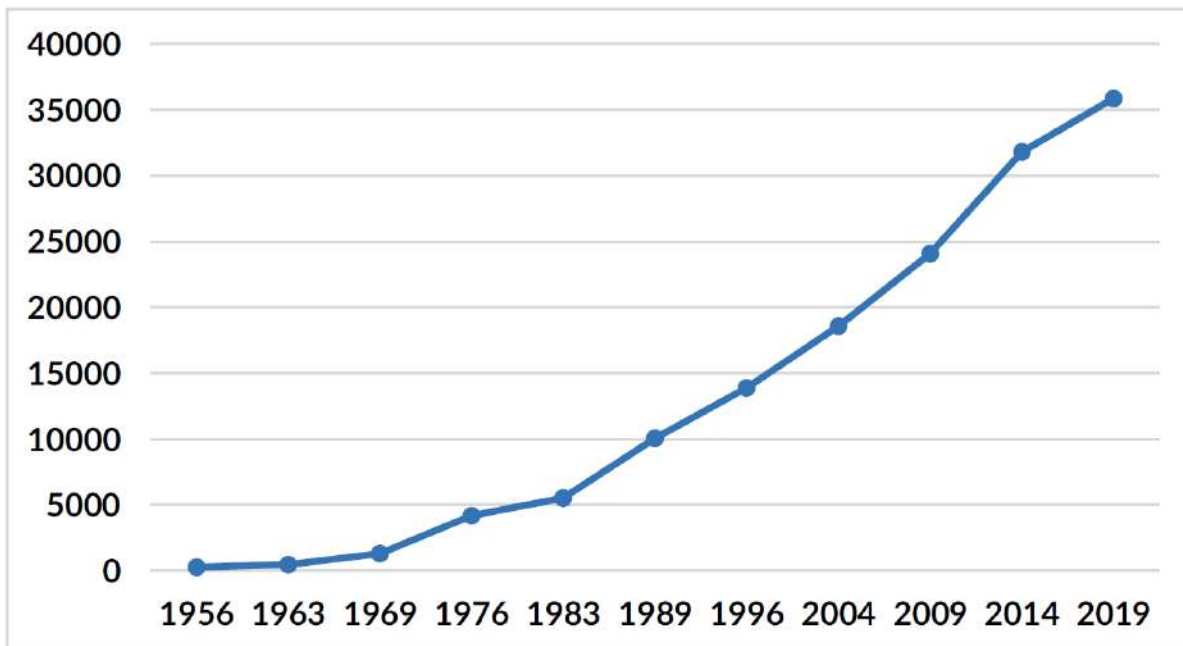


DIAGNOSTIC MULTI-THÉMATIQUES





DIAGNOSTIC Démographique



Évolution de la population de Dumbéa

Une ville jeune à la croissance soutenue

En 2019 :

» **35 873** habitants

» **1 dumbéen sur 3** a moins de 20 ans

Entre 2014 et 2019 :

» **+13 %** croissance soutenue

» **+6%** de moins de 20 ans

» **+36%** de plus de 60 ans



DIAGNOSTIC Logement



Des logements récents qui redessinent la ville

- » 40% des logements construits dans les 10 dernières années
 - » 33% de logements sociaux
 - » Formes urbaines variées et 90% des logements collectifs dans 3 quartiers
 - » La construction entre 2014 et 2019 :
 - + de 400 logements par an, surtout dans les ZAC
 - + de la moitié sont collectifs
 - + de 20% construits par les Organismes de Logement Social
- Nouveaux logements + grands
- Encore peu de renouvellement urbain
- Plus d'accession à la propriété



DIAGNOSTIC Mobilité

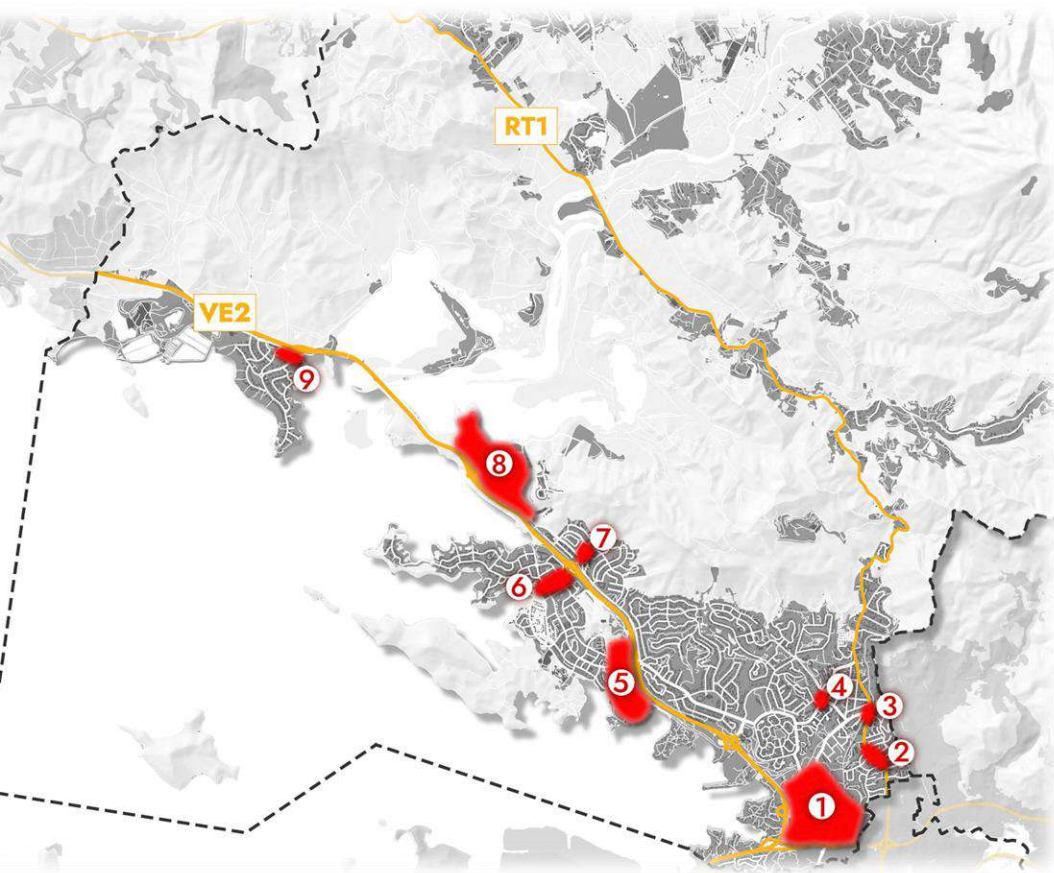


Un usage privilégié de la voiture personnelle

- » 3 axes structurants et difficilement franchissables
- » 6% de ménages non motorisés en plus
- » Restructuration des transports en communs autour du **Néobus**
- » - 500 m d'un arrêt de bus pour les zones habitées sauf les pointes, les Koghis et les extrémités des quartiers Nord
- » - de 5% de déplacements doux



DIAGNOSTIC Economique



Centre économique de l'agglo

» Zones économiques intercommunales

Autour de Dumbéa Centre

ZAC Panda

Autour du Médipôle

Apogoti

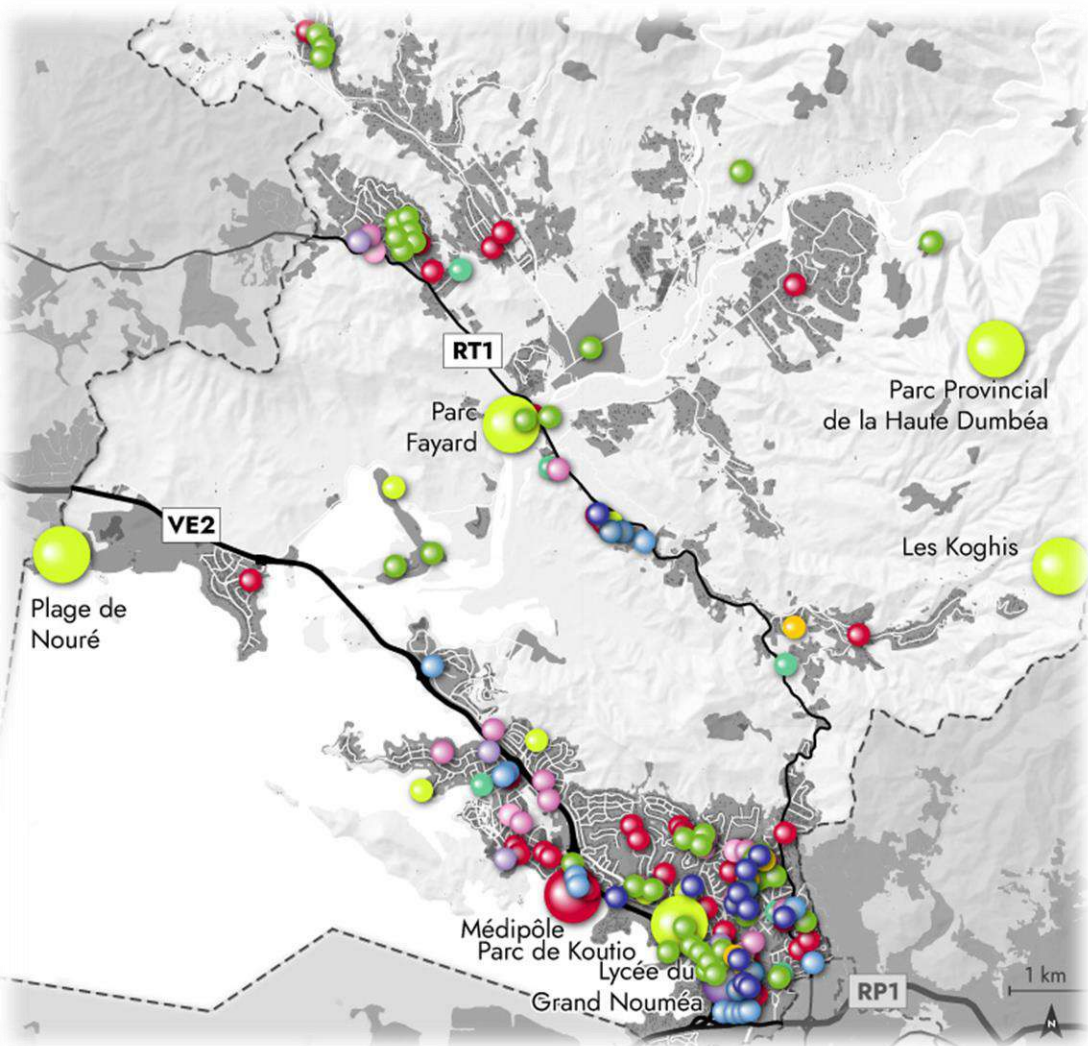
» Situés autour des voies express et au Sud

» +34% de structures artisanales en 10 ans

» +4% de diplômés entre 2014 et 2019



DIAGNOSTIC Equipement



Des équipements nombreux

» Des équipements structurants :

- Le Médipôle, équipement majeur de la Nouvelle-Calédonie
- Equipements de loisirs d'influence intercommunale

» La majorité des équipements est concentrée au Sud de la commune

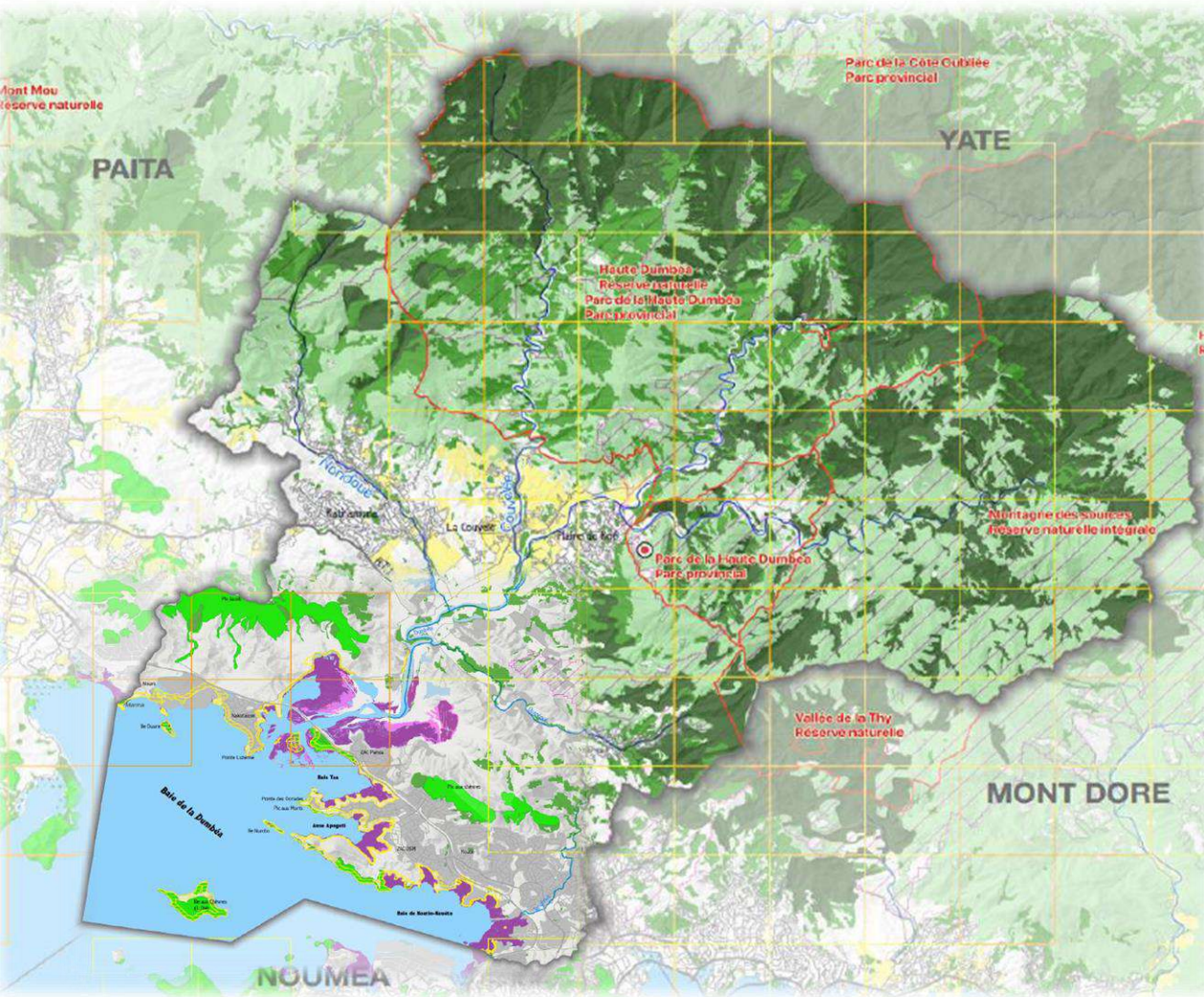
» Besoin de services au Nord

» Besoin d'équipements sport et loisirs à Dumbéa sur Mer





DIAGNOSTIC Environnemental



Milieux naturels terrestres et aquatiques

» 3 aires protégées/ Ecosystèmes d'intérêt patrimonial

Parc provincial de la Haute Dumbéa

Réserve intégrale de la Montagne des Sources

Réserve naturelle de la Vallée de la Thy (partie)

Forêts sèches, humides et mangroves

- Protégés par le code de l'environnement de la PS
- Sanctuarisés et impacts sur les droits à construire

» Ressource en eau importante et de qualité

Rivière Dumbéa : très riche en biodiversité

Grand barrage : réserve en eau potable principale de Nouméa et Dumbéa (+ grand tuyau)

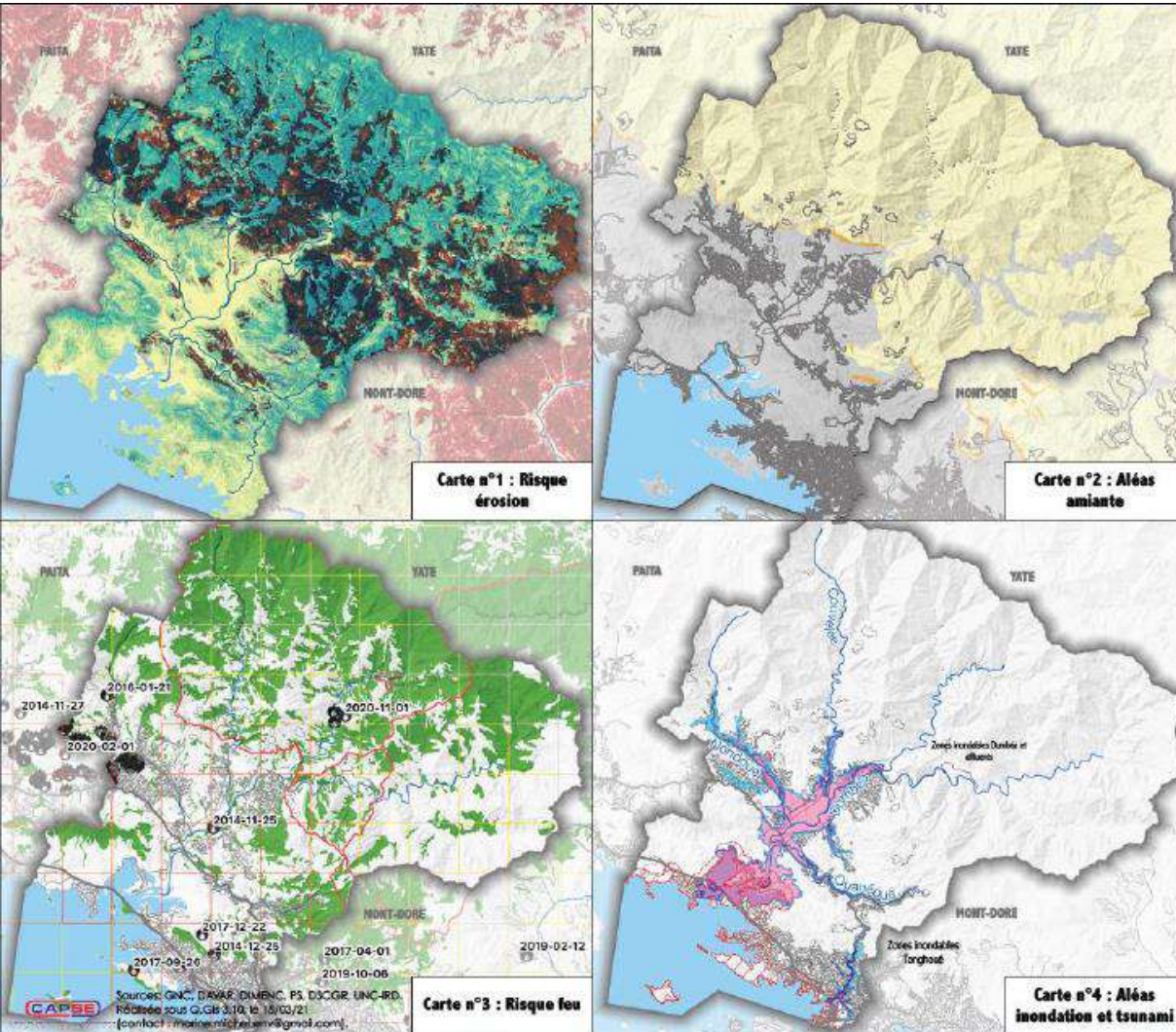
» Assainissement majoritairement collectif

60% des habitations sont raccordées au réseau (STEP)

40% de l'assainissement est individuel



DIAGNOSTIC Environnemental

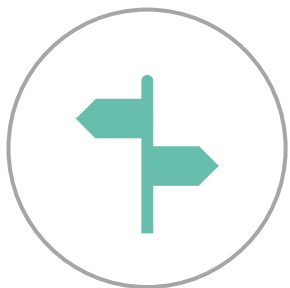


Risques naturels et technologiques

» Risques majeurs (cf. DRM 2016)

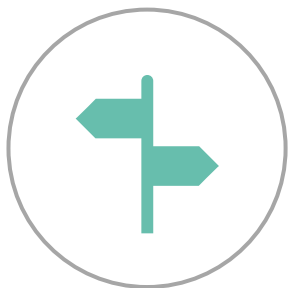
- Feu de forêt
- Inondation : 3 rivières (Dumbéa, Nondoué, Couvelée)
- Grand barrage
- Mouvement de terrain et érosion (relief et littoral)

- Travaux et études en cours pour limiter et améliorer la connaissance de ces risques.
- Sanctuarisation de certains secteurs concernés et, ou impacts sur les droits à construire



Phase 2

Projet de ville



3 axes

1

Offrir un cadre de vie agréable à tous les dumbéens

2

Maîtriser un développement harmonieux

3

Valoriser l'identité verte et bleue de Dumbéa

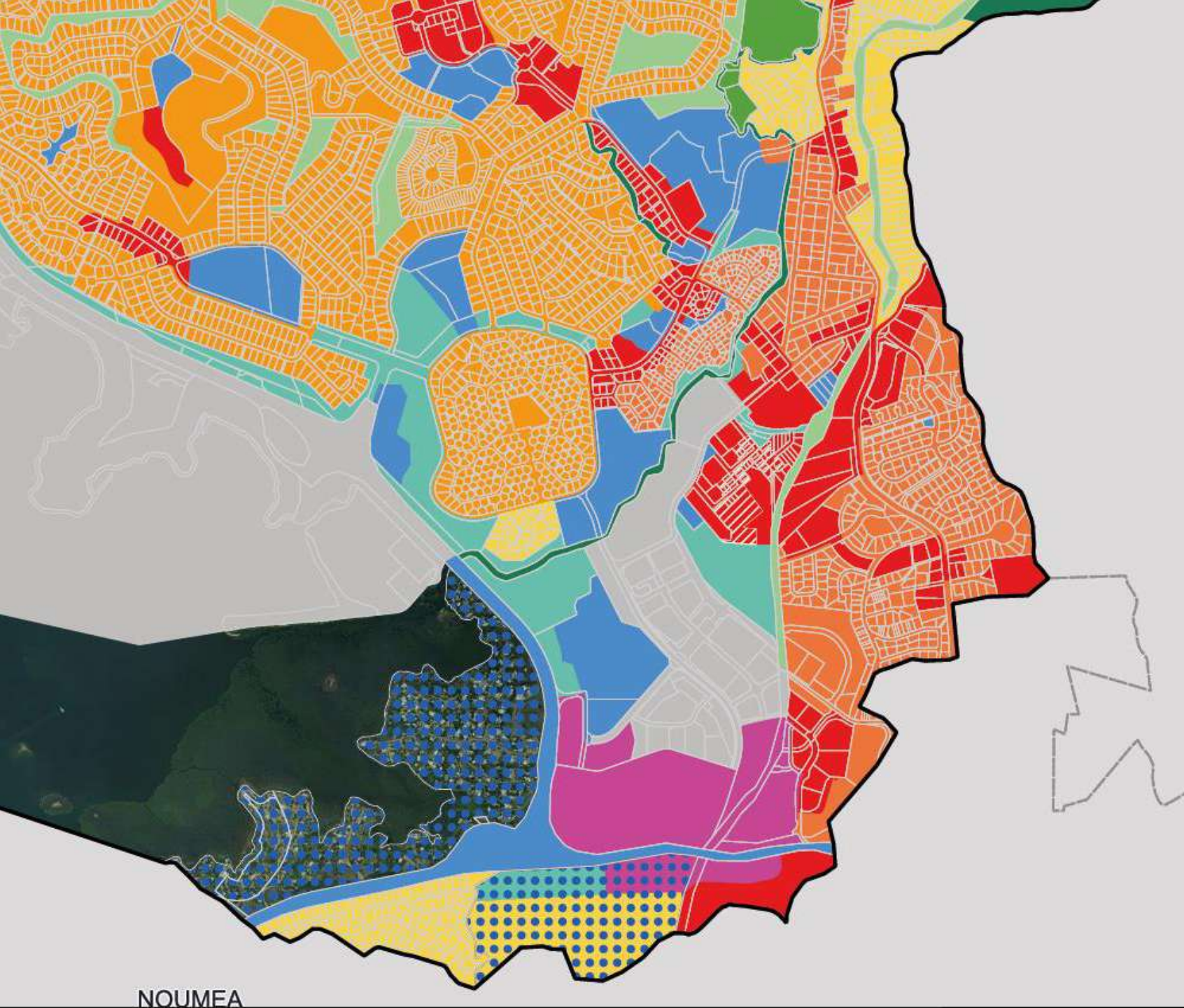


Phase 3

Règlement écrit et Zonage



Conforter les centralités



Conforter les centralités

- » Redéfinition du zonage pour le projet Entre-deux-Mers
- » Constructibilité accrue autour de la place Sagato Lo
- » Structuration de petits pôles d'activités



Conforter les centralités

- » Renforcement de la centralité de Katiramona
- » Possibilités de petits commerces en zone UR (60m² max)





Tourisme et loisirs

Tourisme et loisirs

» Zonage NLT

aménagements légers de loisirs, de services et d'écotourisme

» Zonage UL

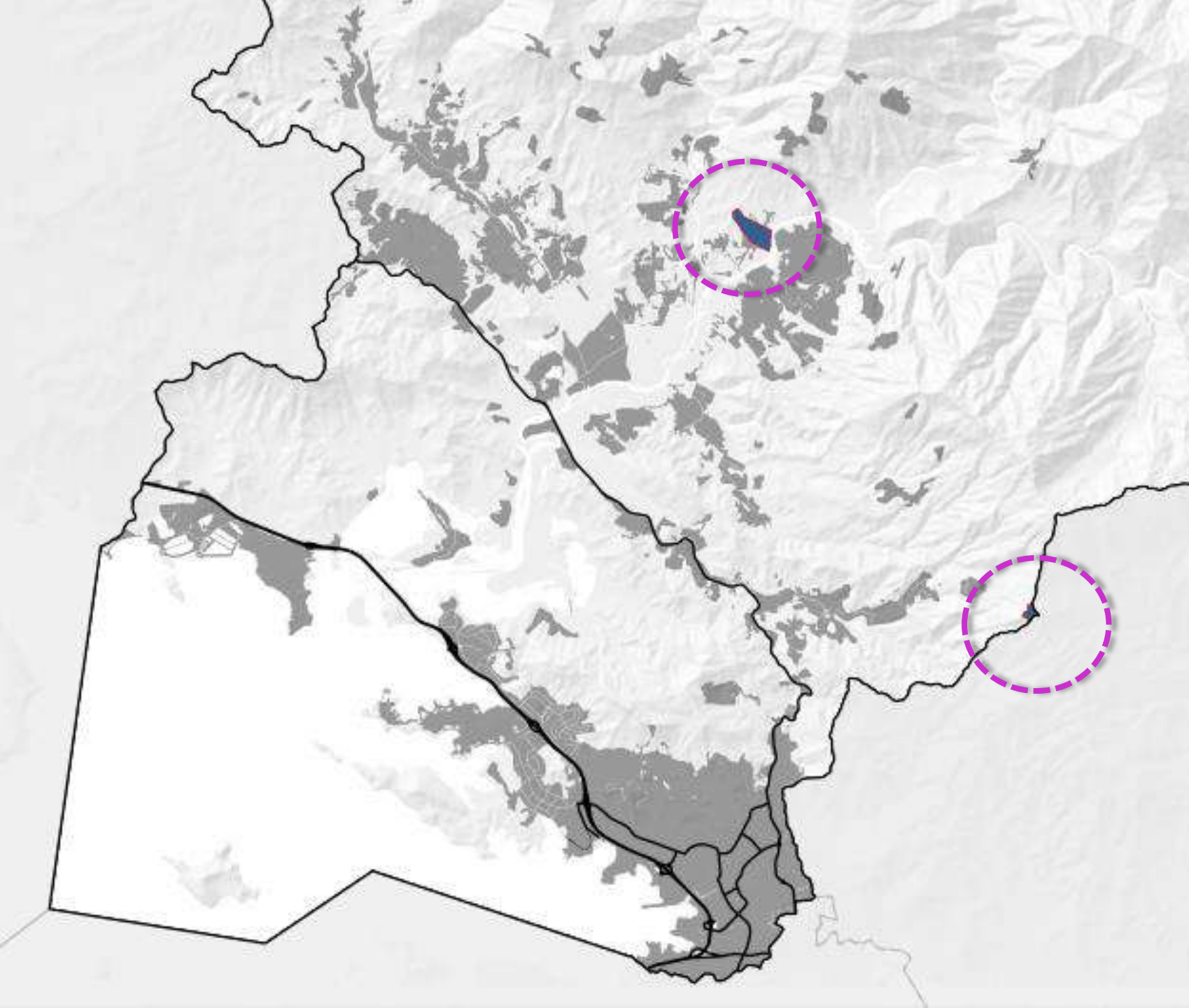
- élargi au niveau du golf pour permettre le développement d'un pôle de loisirs
- entre Dumbéa Centre et le quartier des Collines d'Auteuil (permettre des jardins partagés)



Tourisme et loisirs

Zonage UT

- Grands projets touristiques :
Haut des Koghis et Couvelée
- Hébergement Hôtelier
- Restauration
- Hauteur spécifique

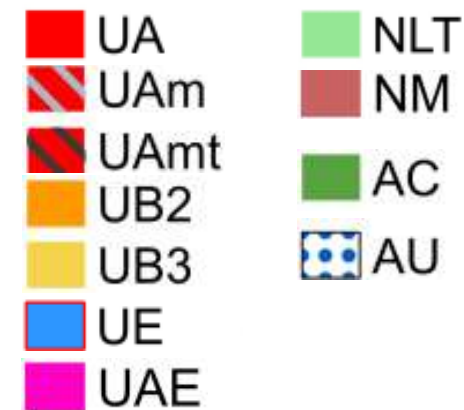


Tourisme et loisirs

Marina de Nouré

» Zonage et règlement UAm
spécifique au projet de marina à
Nouré

» Prise en compte du phasage
projet dans le choix de zonage





Sécurité / Sureté



Évolutions Sécurité / Sureté

» Conception des voies nouvelles :

- Réaffirmation de l'interdiction de voies en impasse (continuité des quartiers) pour facilité d'intervention des services de secours
- Interdiction des voies à sens unique
- Obligation de maillage pour les modes actifs : piétons, cyclistes...

» Conception des constructions :

- Réaffirmation de l'obligation d'ouverture pour toute façade sur voie ou emprise publique
- Limitation des décrochés de façade (entrées d'immeuble et cages d'escaliers en alignement et sécurisées)
- Obligation de matériaux de façade des rez-de-chaussée des bâtiments limitant les graffitis ou faciles à nettoyer
- Éclairage des auvents et entrées des bâtiments donnant sur voie ou emprise publique

» Conception des façades et devantures commerciales :

- Orientation préférentielle sur voie ou emprise publique, plutôt que dans des galeries marchandes
- Obligation de grandes vitrines avec minimum de 80% de transparence
- Obligation d'habillage dans l'attente d'un repreneur si devanture vide

» **Conception des espaces verts** : obligation de visibilité et transparence depuis la voie ou emprise publique dans les zones U (hors zones résidentielles)



Environnement

Évolutions environnement

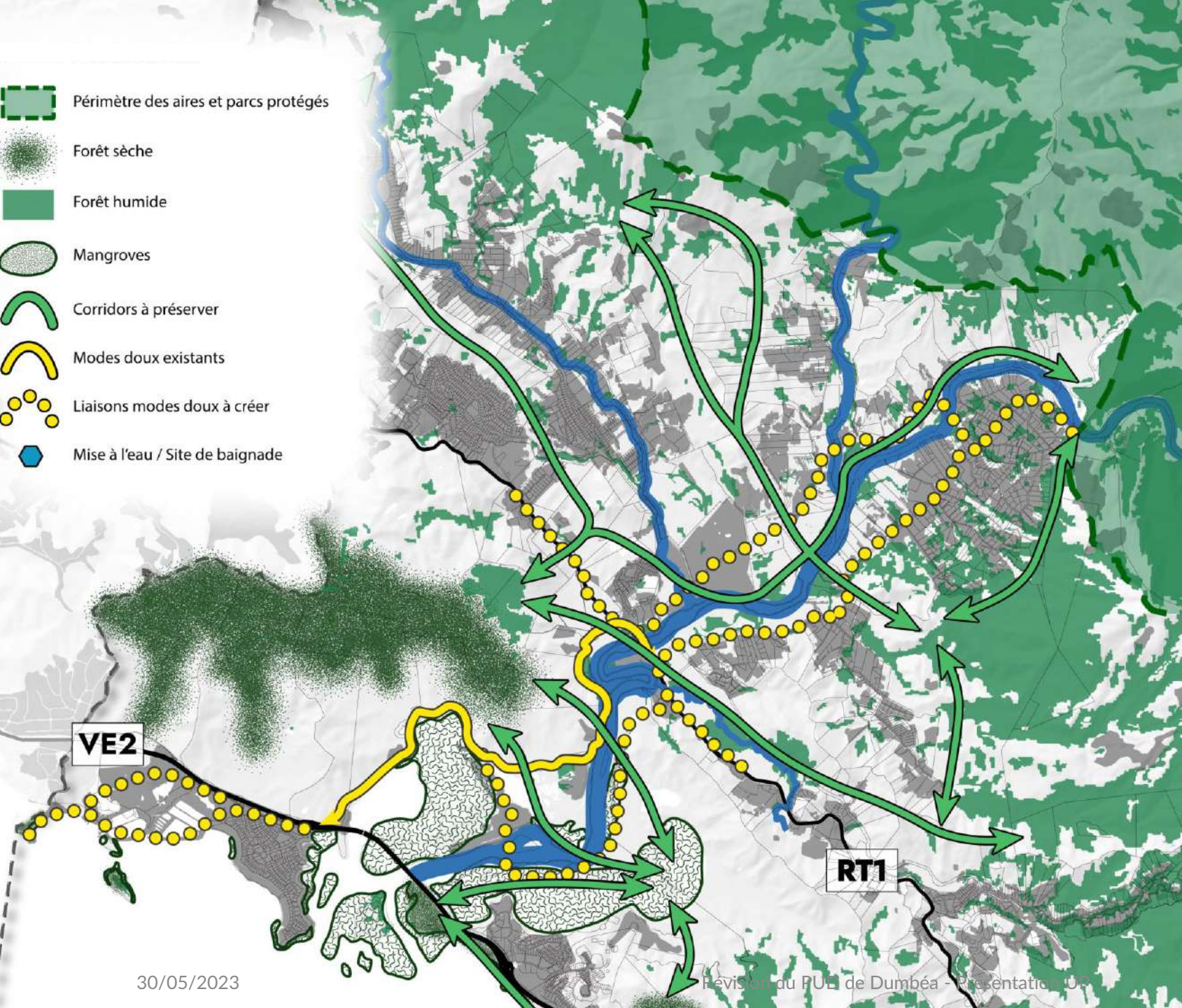
» Régularisation des zones de carrière en zone NM

» Adaptation des normes de stationnement et des espaces libres

» Passage du COS à l'emprise au sol en zone résidentielles

» Renforcement de la gestion des eaux pluviales à la parcelle





OAP « Trame Verte et Bleue »

- » Prise en compte de corridors écologiques
- » Préservation de la ressource en eau
- » Principe de maillage des modes doux



Zonage

Zonage

+13 %
+221 Ha



Zones urbaines

-45%
-93 Ha



Zones à urbaniser

+2%
+343 Ha



Zones naturelles

-5%
-100 Ha

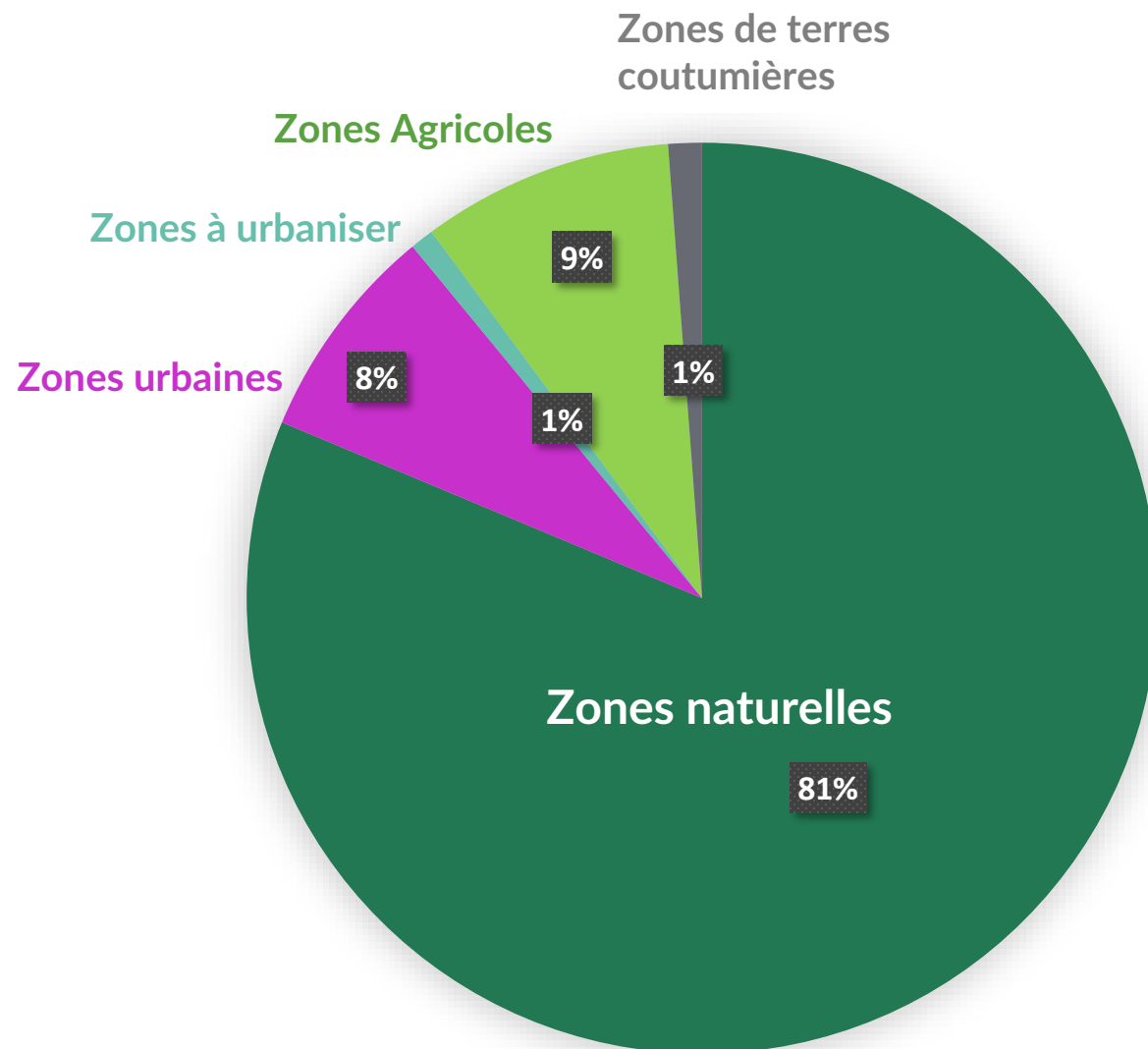


Zones agricoles

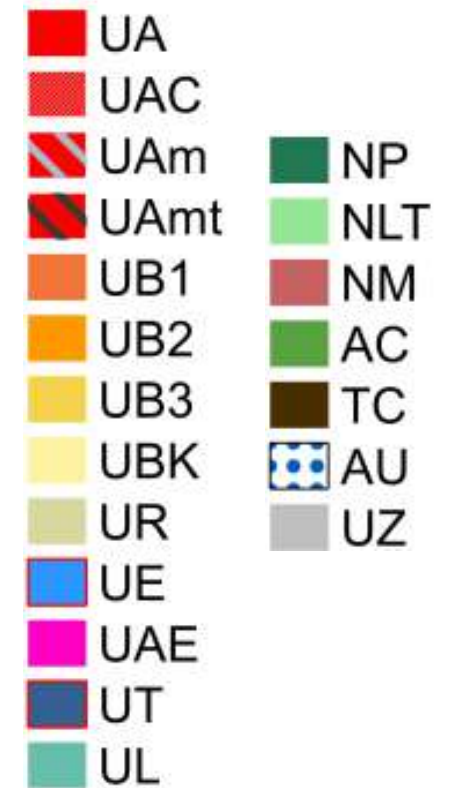
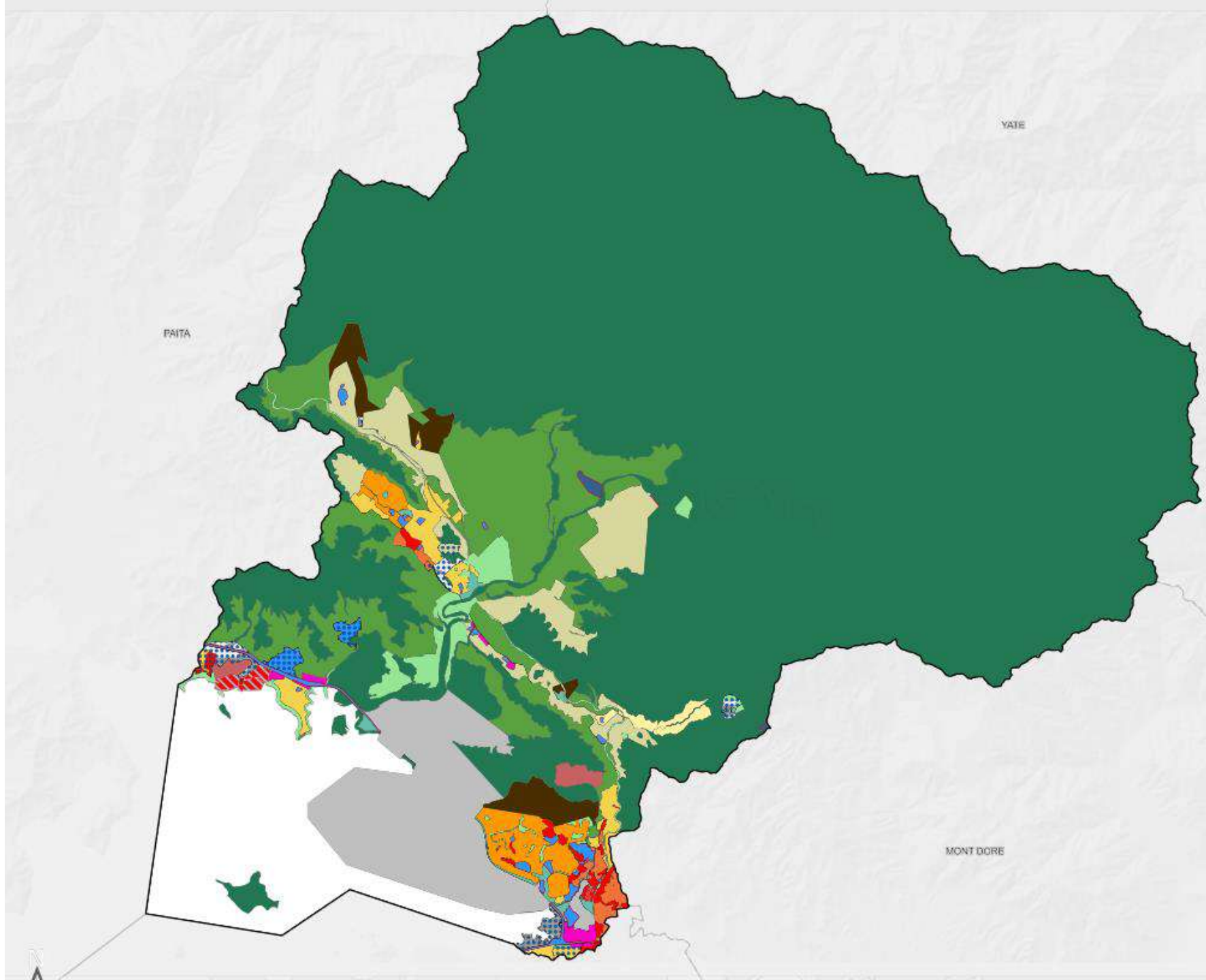
Aucun
changement



Zones de terres
coutumières « TC »



Zonage



Merci de votre attention



DUMBEA

Plan d'Urbanisme Directeur
Bilan de la concertation publique

ANNEXE 3
RÉUNION PUBLIQUE
COMPTE-RENDU

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^{ème} 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 km² 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.

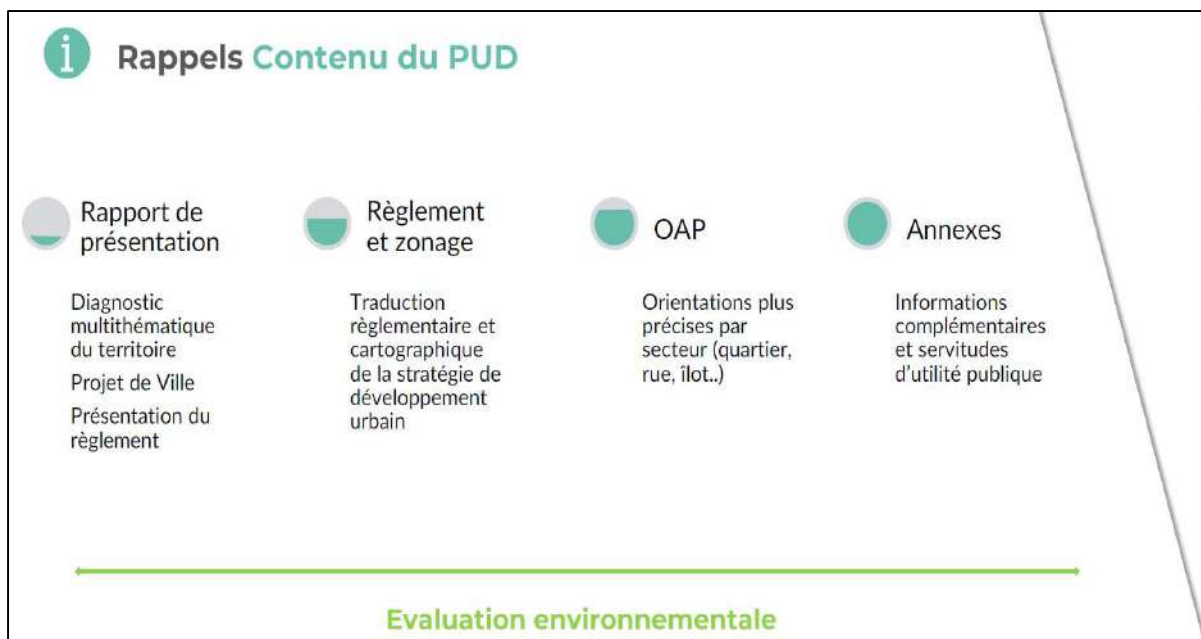


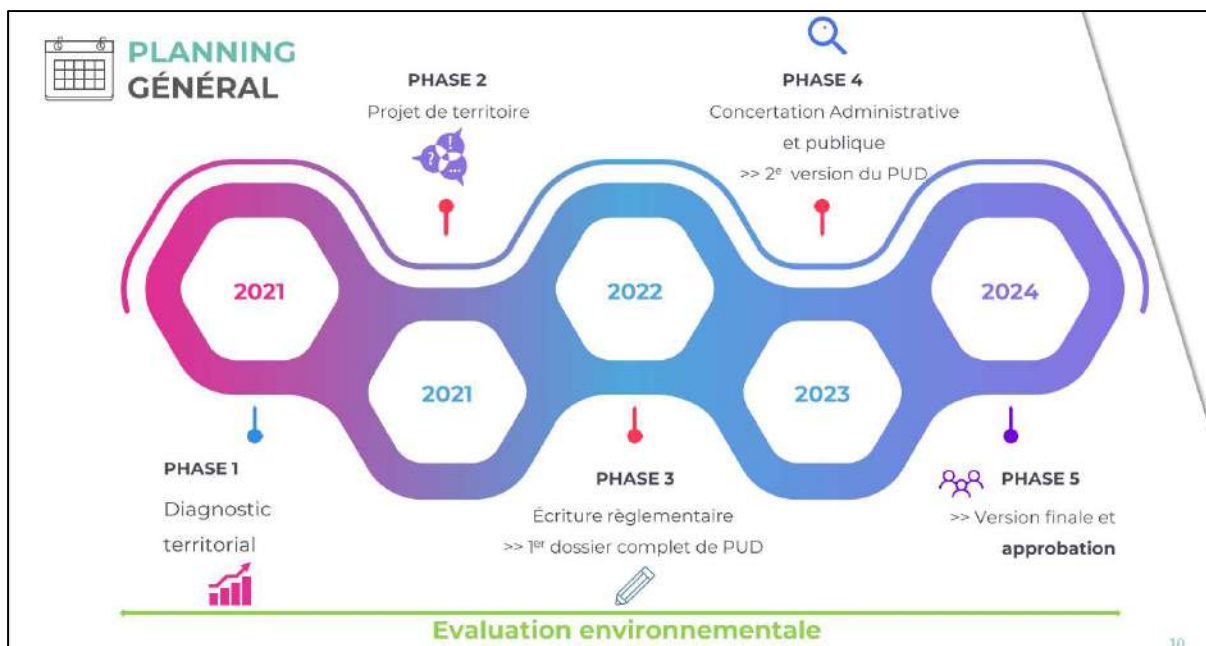


Source des photos : Les Nouvelles Calédoniennes du 31.01.2023

2. Présentation du projet

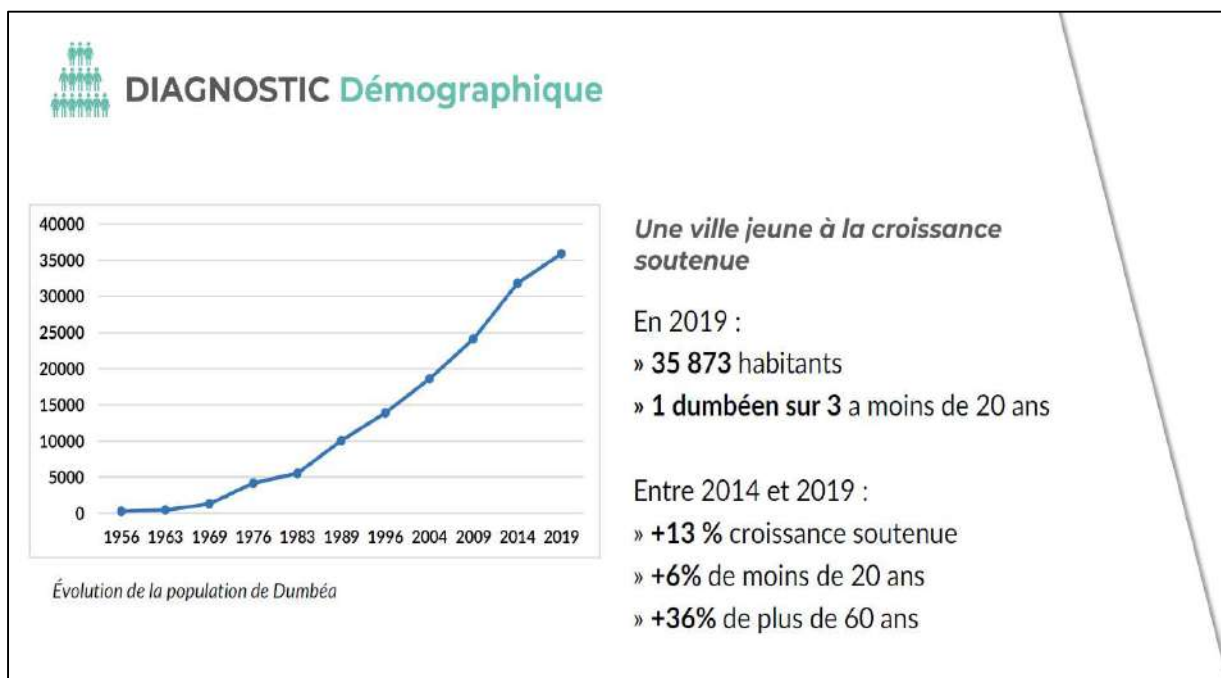
Les bureaux d'études présentent le contenu et le planning général du PUD (extraits ci-dessous)

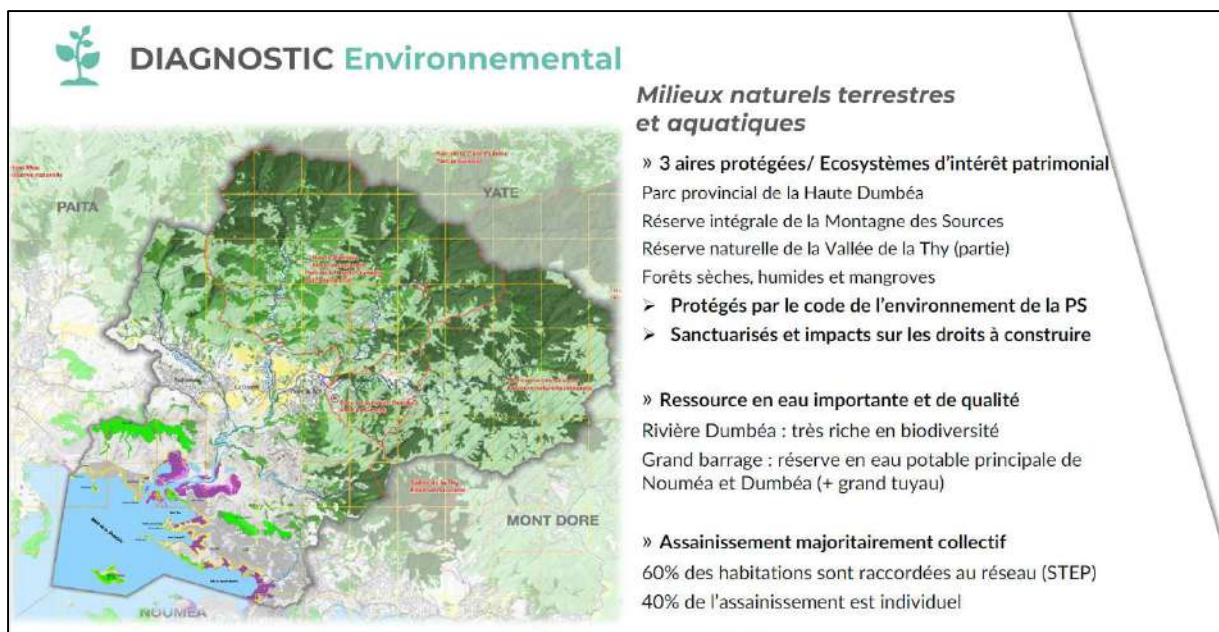




Les bureaux d'études présentent une synthèse du diagnostic territorial autour de plusieurs thématiques (quelques extraits ci-dessous) :

- 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.