



PUD DE DUMBÉA RÉVISION

05/01/2023 Réunion publique



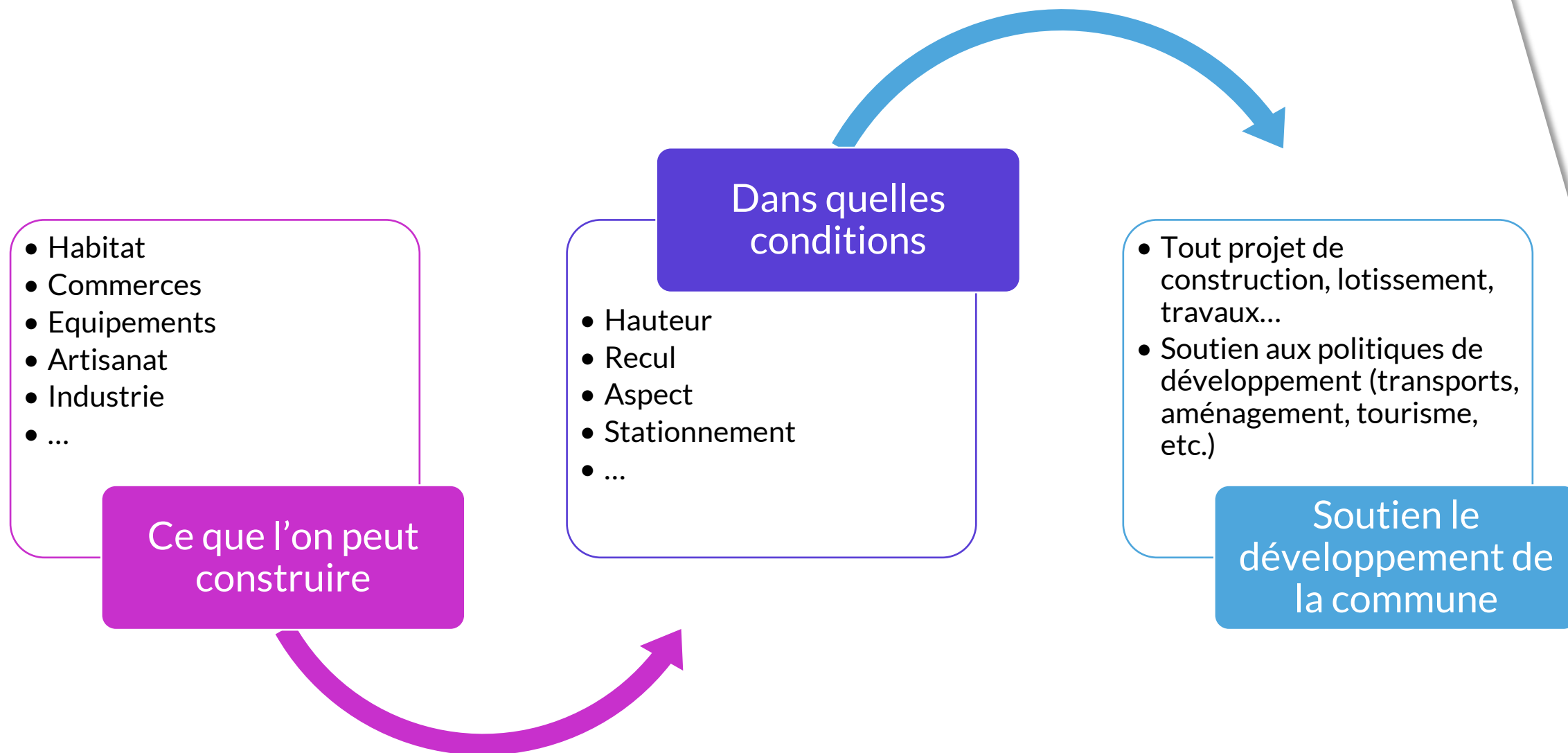


Rappels

Qu'est-ce qu'un PUD ?



Rappels 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

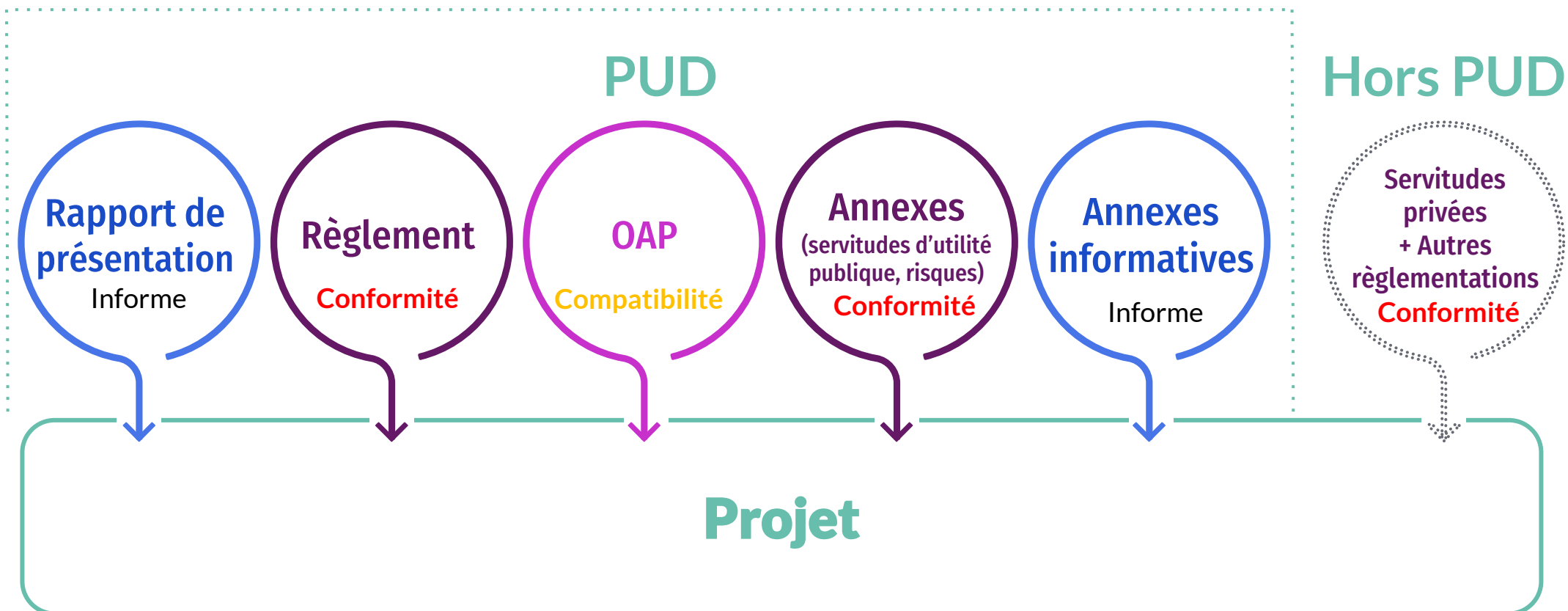
Informations complémentaires et servitudes d'utilité publique



Evaluation environnementale



Rappels **Opposabilité** du PUD





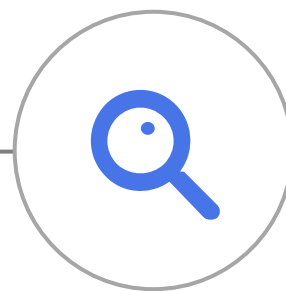
Procédure



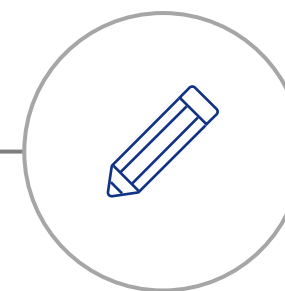
Comité d'Études n°1
Objectifs de la
révision



Diagnostic territorial et
environnemental
Orientations du projet



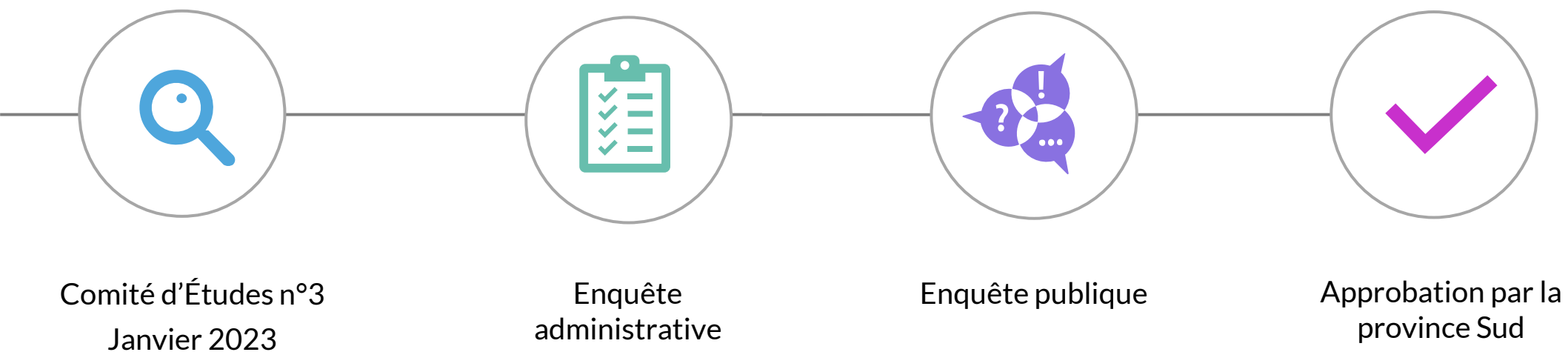
Comité d'Études n°2
Novembre 2021



Écriture
règlementaire du
PUD



Procédure





Phase 1

Diagnostic Territorial
Chiffres clés

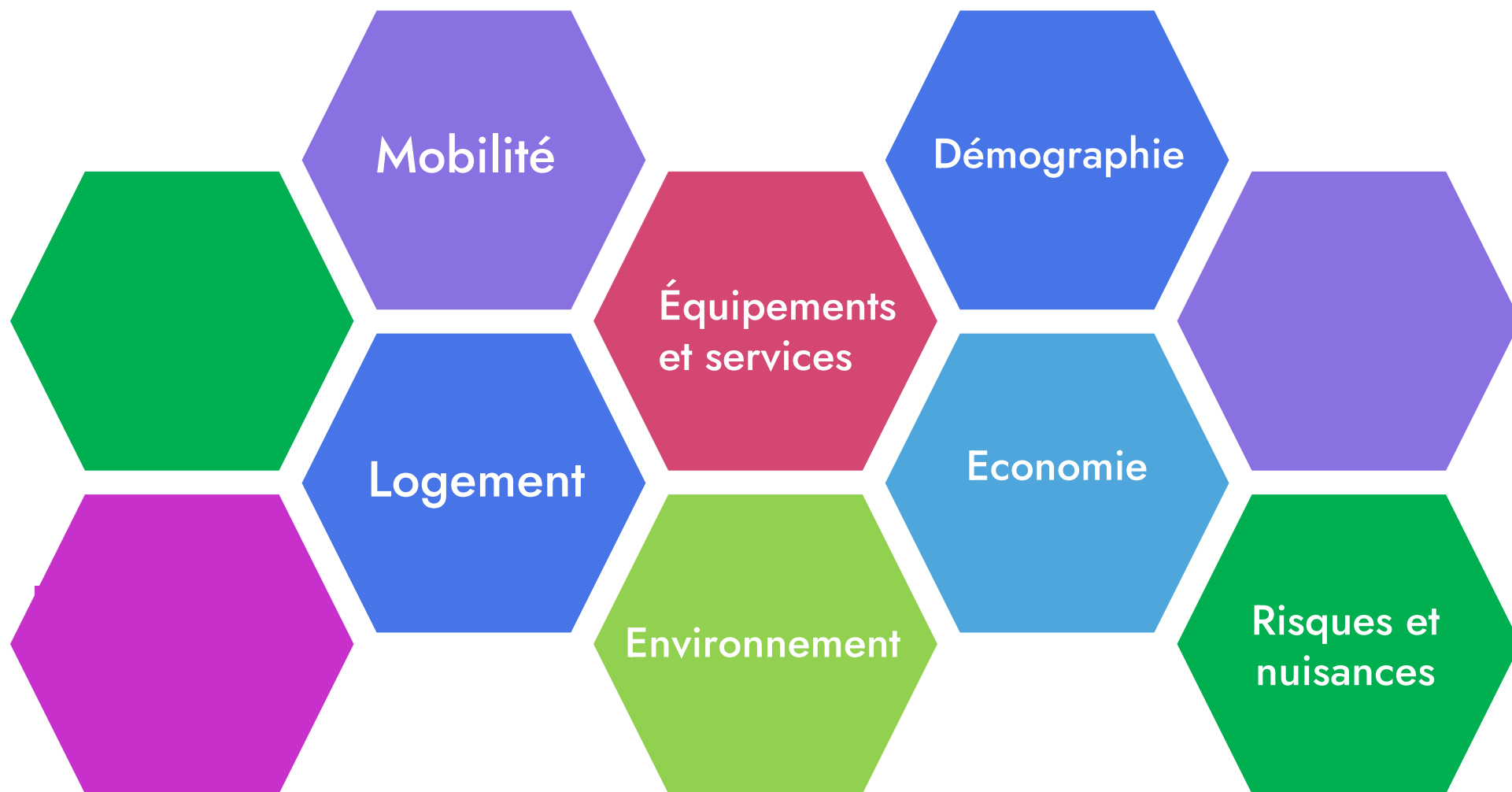


DUMBEA
Plan d'Urbanisme Directeur

**RAPPORT DE
PRÉSENTATION**



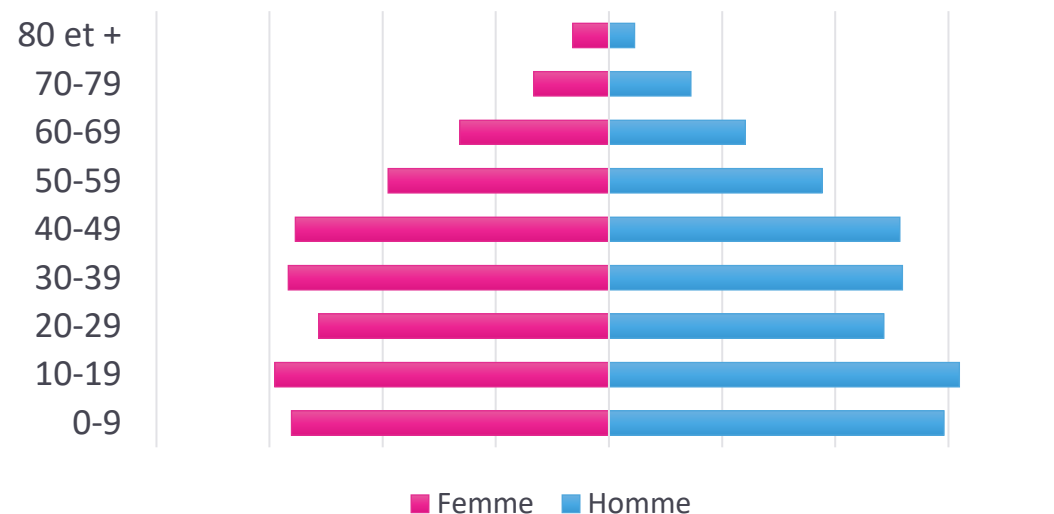
DIAGNOSTIC MULTI-THÉMATIQUES





DIAGNOSTIC Démographique

Pyramide des âges 2019



Une ville jeune à la croissance soutenue

- » **35 873** habitants
- » **+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



DIAGNOSTIC Mobilité

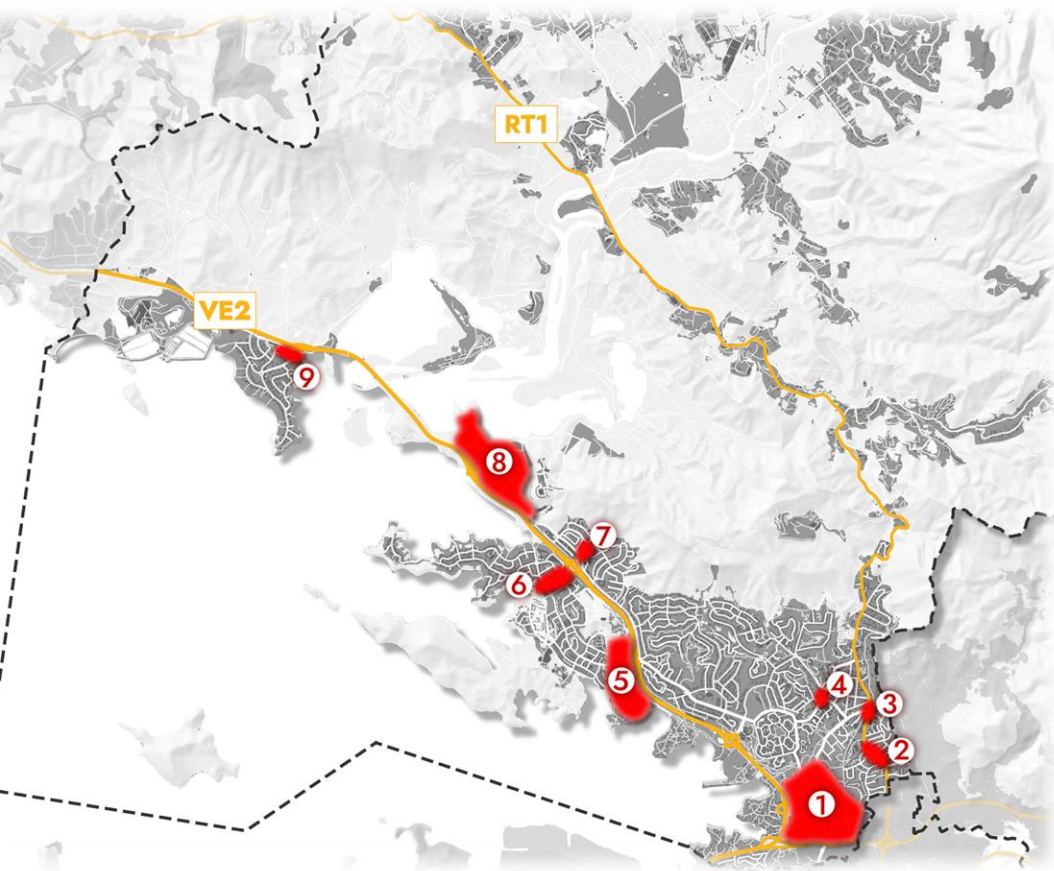


Un usage privilégié de la voiture personnelle

- » 3 axes structurants et difficilement franchissables
- » 6% des ménages non motorisés
- » - 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 Kenu-in

ZAC Panda

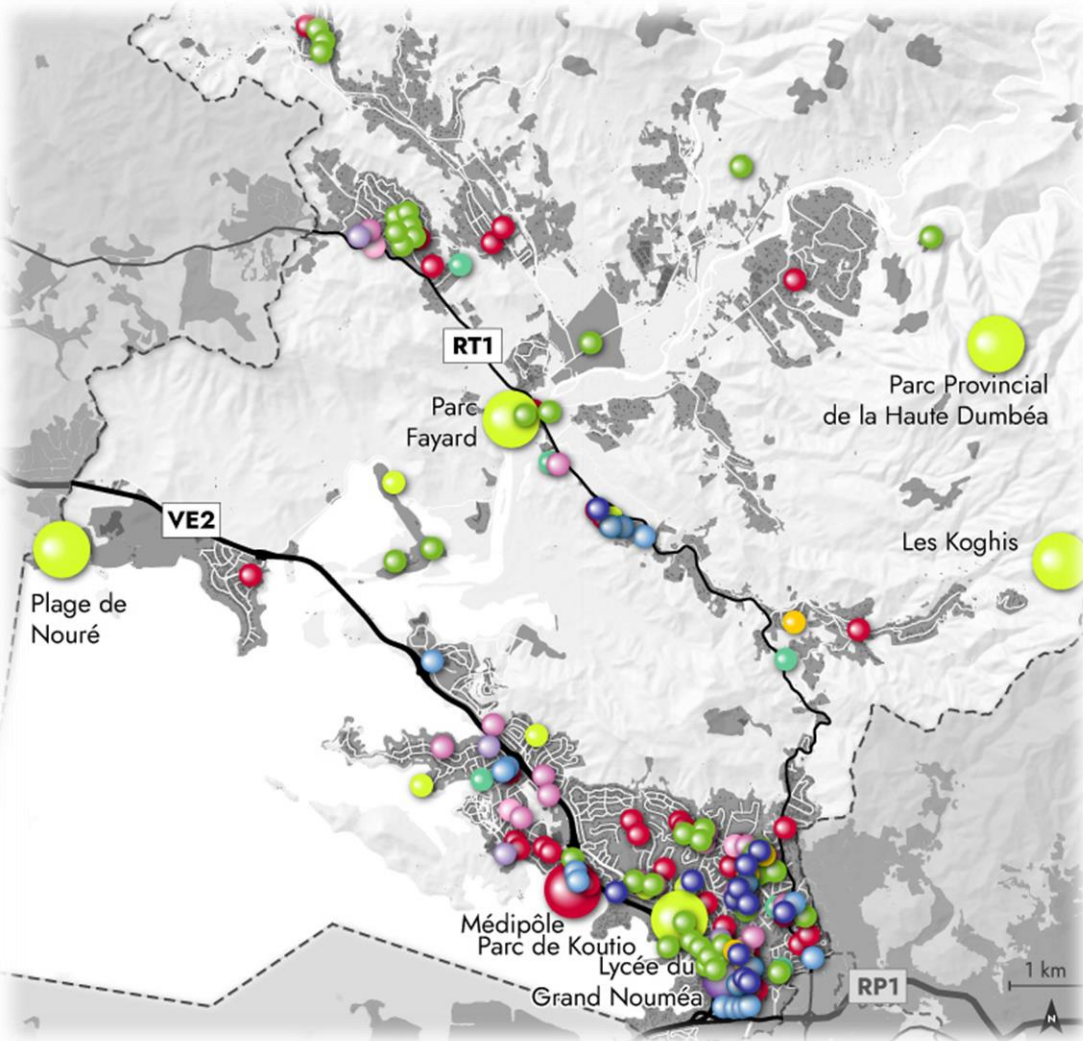
Autour du Médipôle

Apogoti

» Situés autour des voies express et au Sud



DIAGNOSTIC **Equipement**



Des équipements nombreux

» Des équipements structurants :

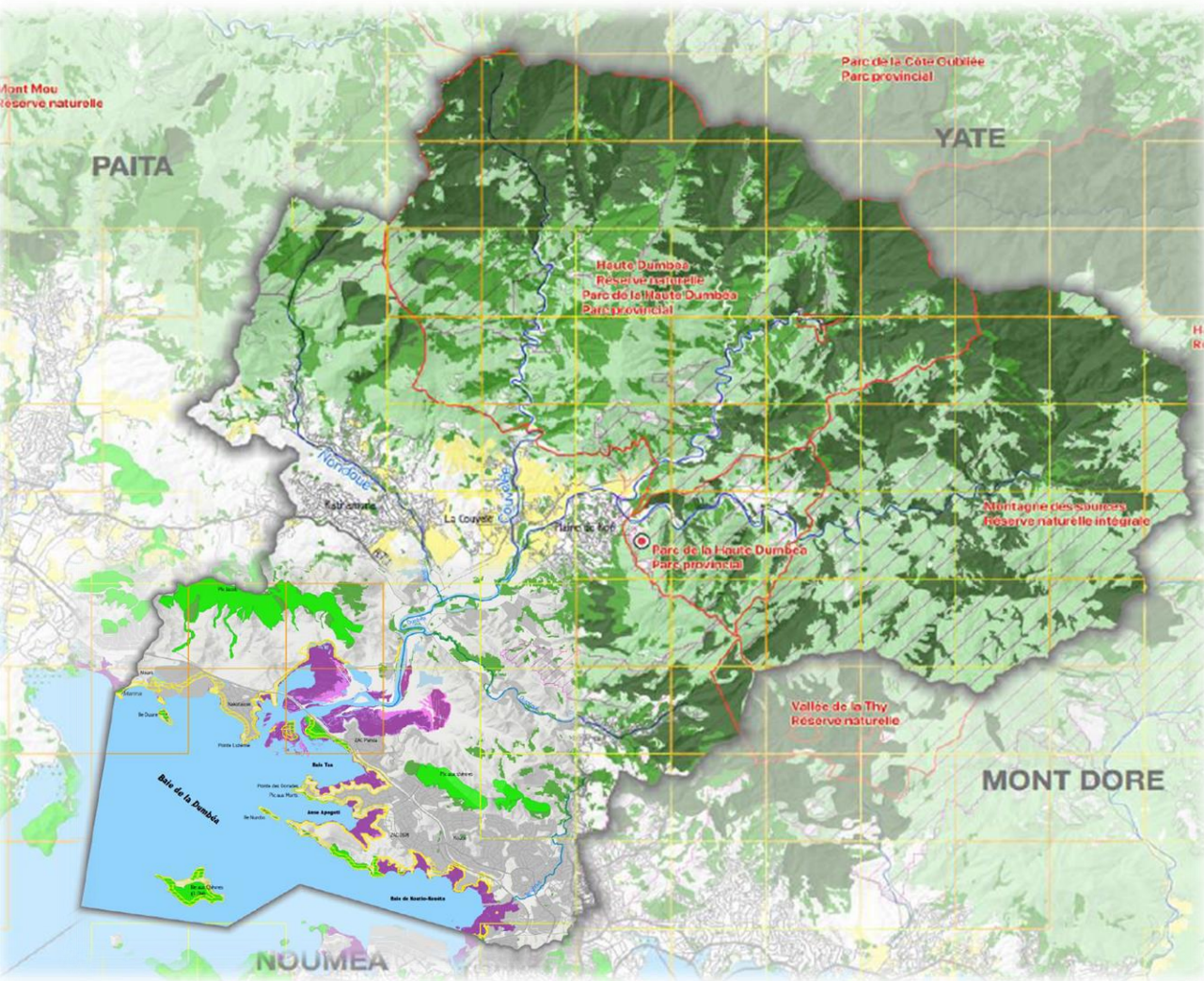
- Le Médipôle, équipement majeur de la Nouvelle-Calédonie
- Equipements de loisirs d'influence intercommunale

» La majorité des équipements est concentrée à l'extrême Sud de la commune

» Manque d'équipements au Nord (services) et à Dumbéa sur Mer (sport et loisirs)



DIAGNOSTIC Environnemental



Milieux naturels terrestres et aquatiques

» 3 aires protégées par le code de l'environnement de la PS

Parc provincial de la Haute Dumbéa

Réserve intégrale de la Montagne des Sources

Réserve naturelle de la Vallée de la Thy (partie)

» Ecosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) protégés par le code de l'environnement PS

Forêts sèches

Forêts humides

Mangroves

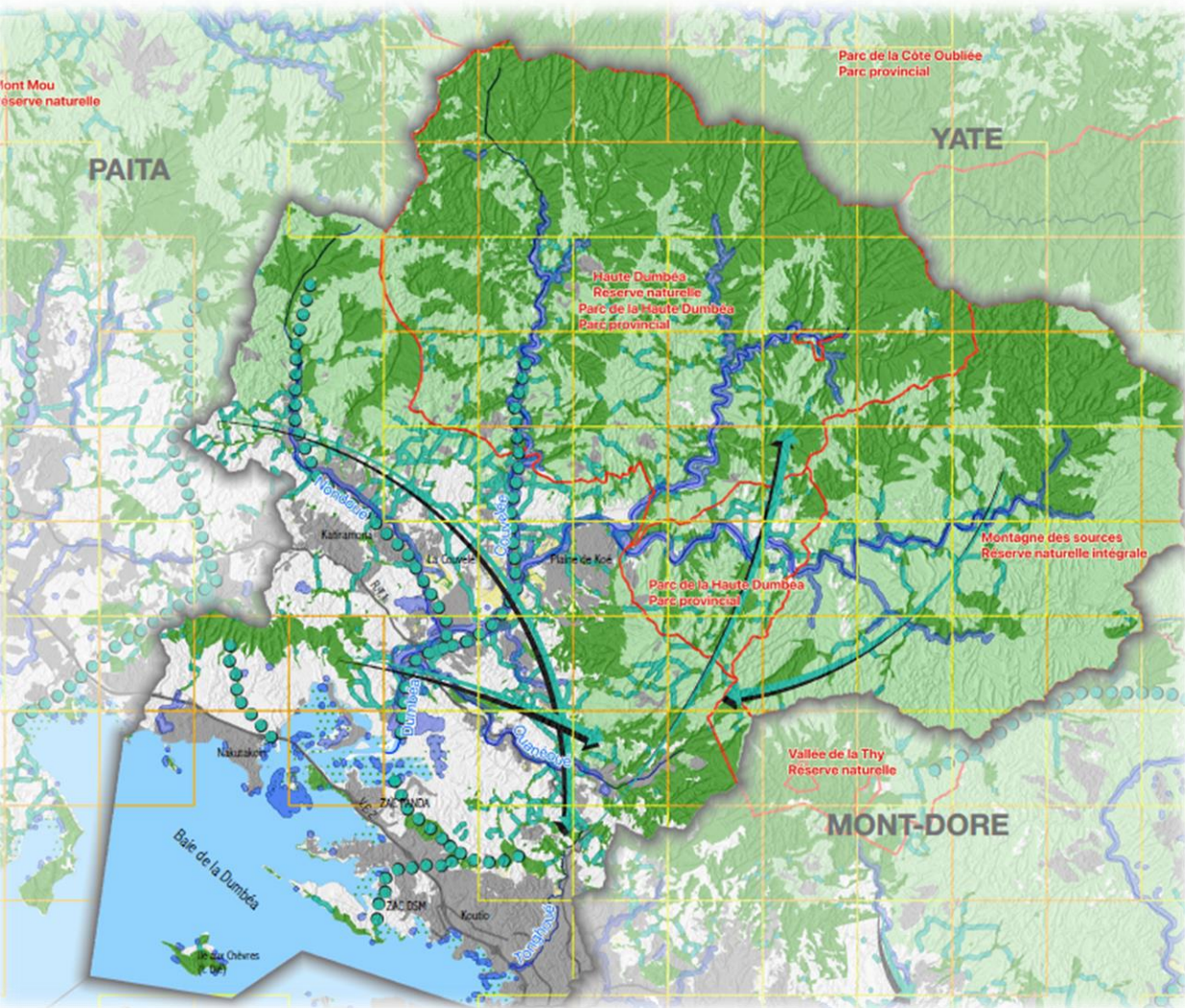
» Milieu marin : EIP non répertoriés par la PS

Récifs coralliens et herbiers existants

3 îlots (N'Dié, Nouré, Duree) avec des EIP



DIAGNOSTIC Environnemental



Qualité des milieux et de l'eau

» Trame verte et bleue (rivières, ripisylves)

corridors écologiques entre les réservoirs de biodiversité et connectivités à renforcer

» Ressource en eau

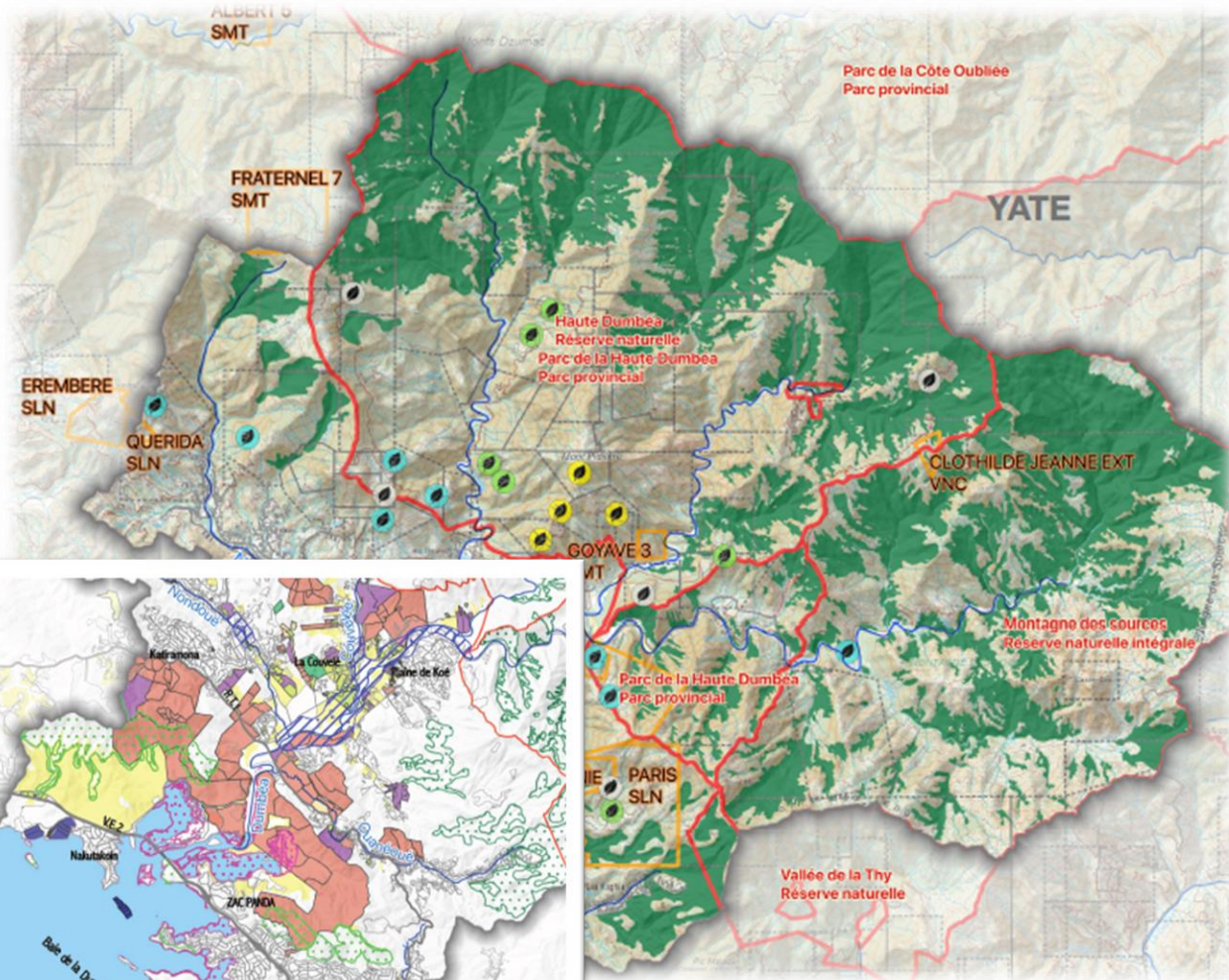
- La Dumbéa est très riche en biodiversité
- La qualité de l'eau est suivie et est qualifiée de globalement bonne sauf sur certains paramètres ponctuels (naturels ou anthropiques)
- Le grand barrage est la réserve en eau potable principale de Nouméa et Dumbéa (+grand tuyau)
- Consommation d'eau potable importante

» Assainissement

60% des habitations sont raccordées au réseau (STEP)
40% de l'assainissement est individuel



DIAGNOSTIC Environnemental



Ressources terrestres

» Mines et carrières (matériaux nobles)

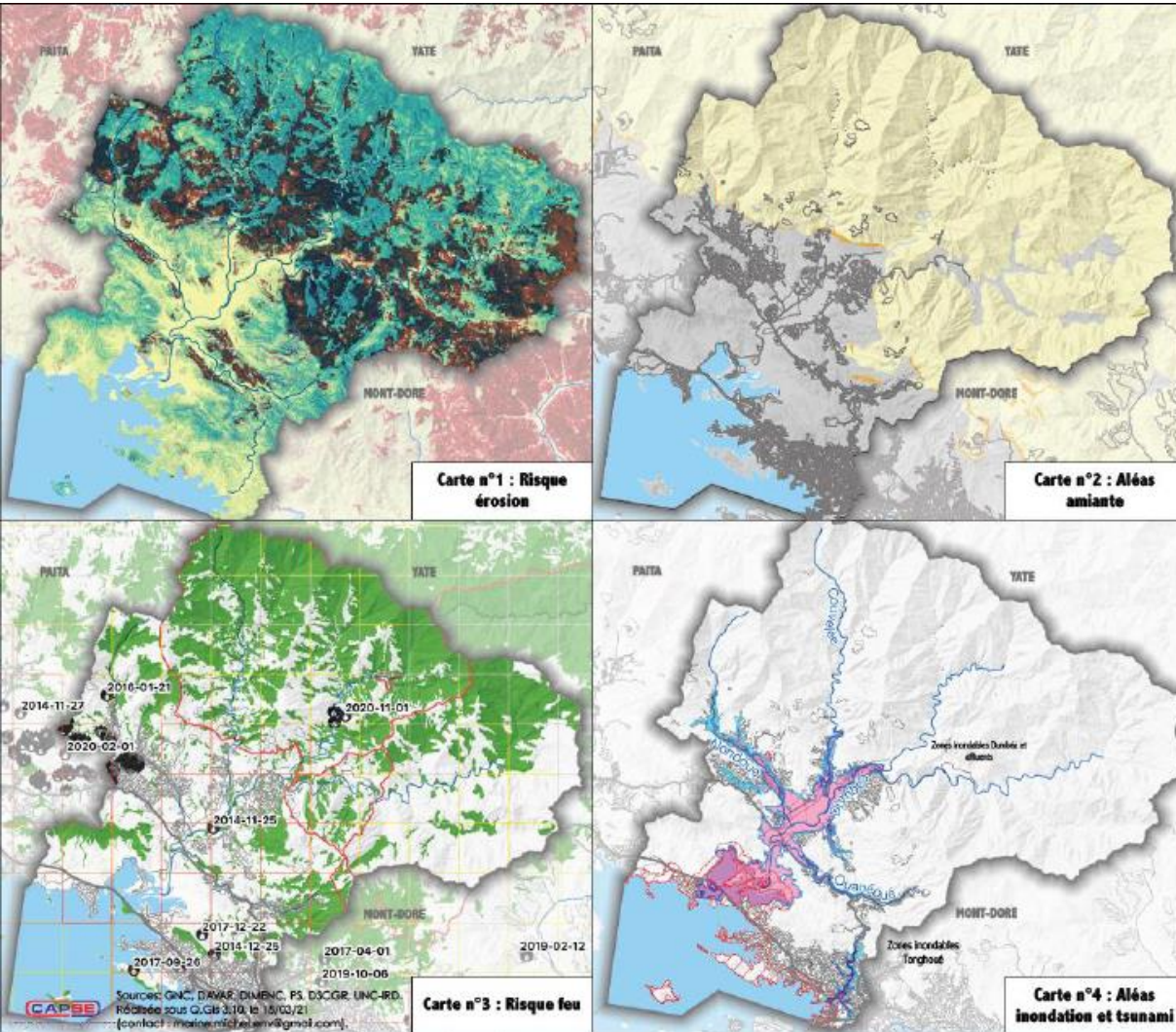
- 3 carrières actives
- Passif minier (1ère exploitation à Dumbéa)
- 6 titres actifs mais non exploités

» Agriculture

- 100 exploitations sur le littoral et la plaine
- 67% concerne de l'élevage de bovins



DIAGNOSTIC Environnemental



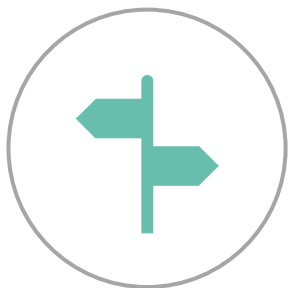
Risques naturels et technologiques

» Risques majeurs (cf. DRM 2016)

- **Feu** : superficie brûlée doublée de 2018 à 2020
- **Inondation** : 3 rivières (Dumbéa, Nondoué, Couvelée) sont concernés par des aléas forts à très forts
- **Forte pluies, orages, vents et cyclones** : les plaines et le littoral sont fortement impactés
- **Mouvement de terrain, érosion et amiante** :
 - Facteurs aggravant des risques majeurs

» Risques technologiques et sanitaires

- **Grand barrage** : risque fort à très fort de rupture
- **ICPE** : 116 en service dont 1 HRC et 1 dépôt d'explosif
- **TMD** : risque diffus lié à la RT1 (pollutions, explosions)
- **Maladies infectieuses** : vocation agricole, zones humides et Médipôle peuvent amplifier ce risque



Phase 2

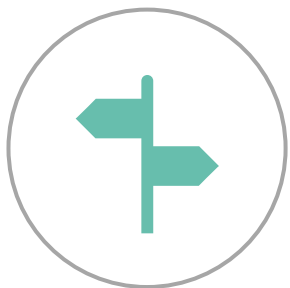
Projet de ville

» Enjeux du développement territorial

» En cohérence avec le diagnostic, les orientations de la révision et les objectifs de développement durable du CUNC (Lp.111-2)

» 3 axes

- Rappels des éléments du diagnostic
- Schémas de principes
- Orientations écrites



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

- » Mise en conformité avec le CUNC
- » Évolutions de zonage
- » Évolutions des règles écrites
- » Reprise du CRAUPE
- » Analyse de l'impact environnemental



Zonage

Art. PS 112-1 et suivants

Zonage



Zones urbaines

- » centrales « UA »
- » résidentielles « UB »
- » d'équipement « UE »
- » d'activité économique « UAE »
- » de loisirs « UL »
- » d'habitat rural « UR »
- » touristiques « UT »



Zones à urbaniser

- » strictes « AU »
- » indicées « AUi »



Zones naturelles

- » protégées « NP »
- » de loisirs et tourisme « NLT »
- » d'exploitation minière « NM »

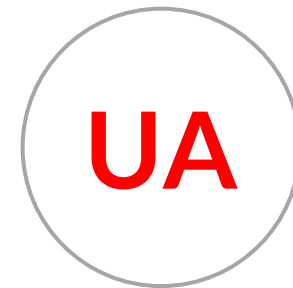


Zones agricoles

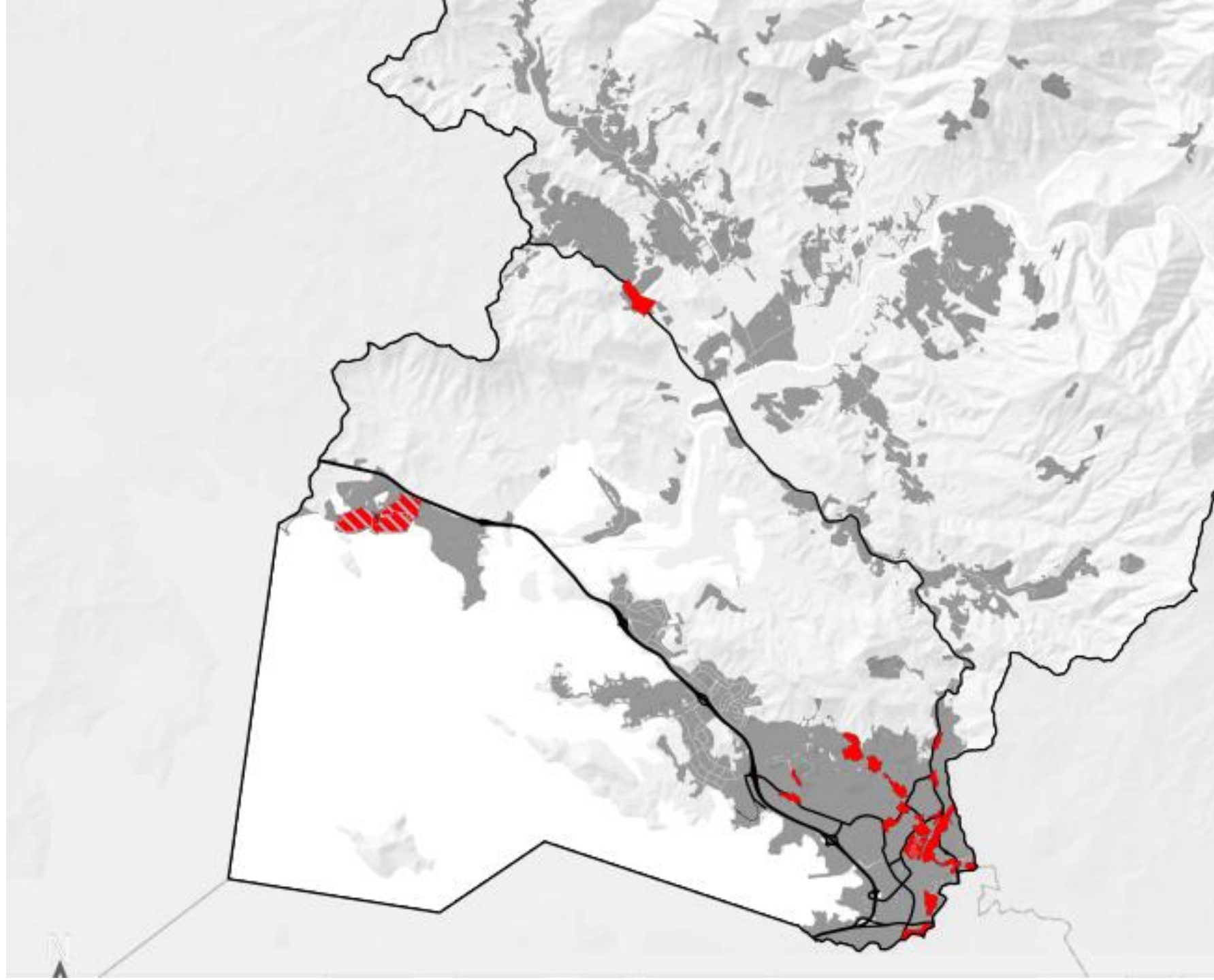
- » constructibles « AC »



Zones de terres coutumières « TC »



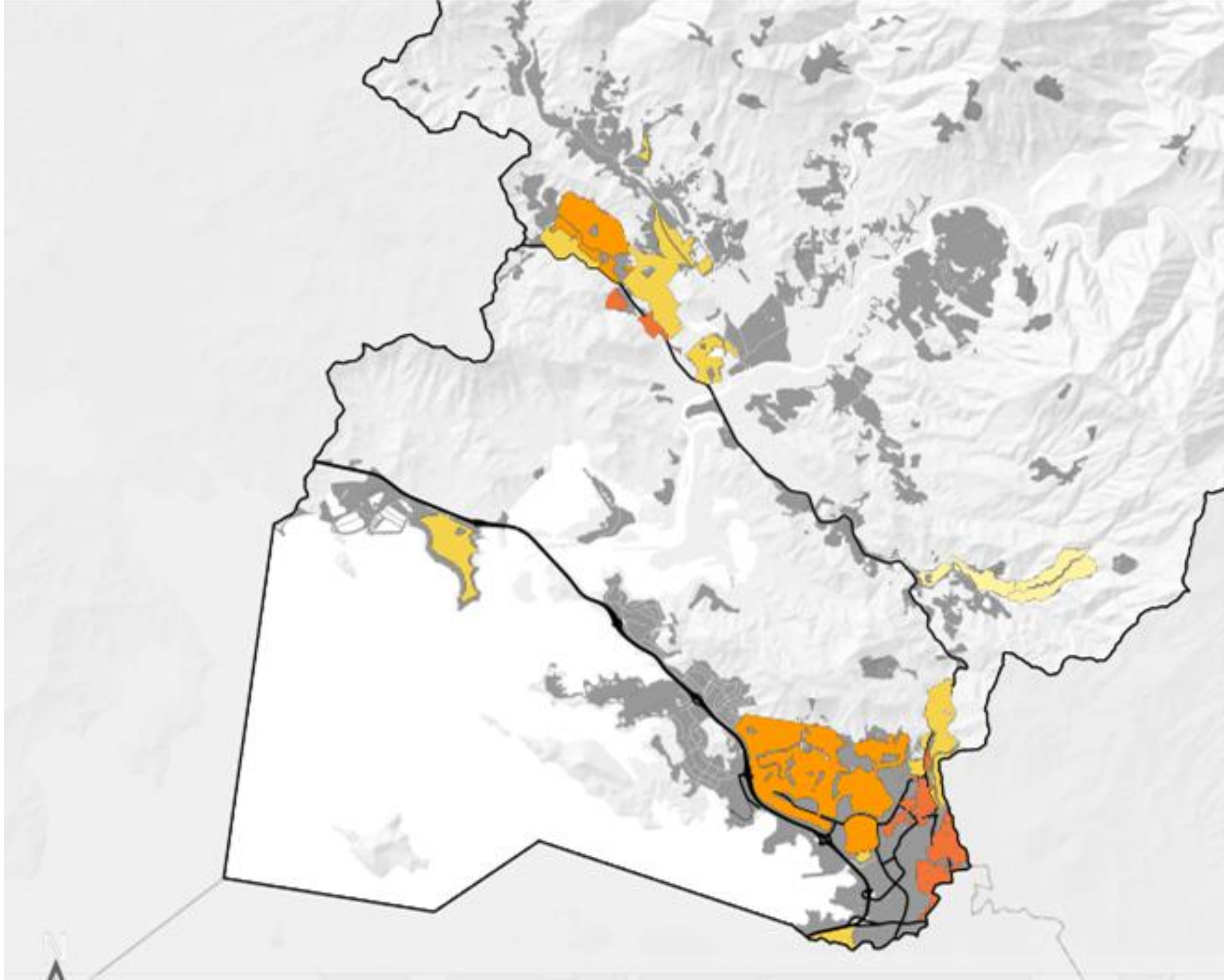
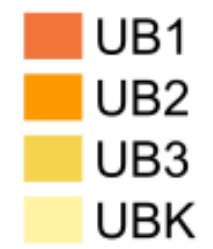
Urbaines centrales

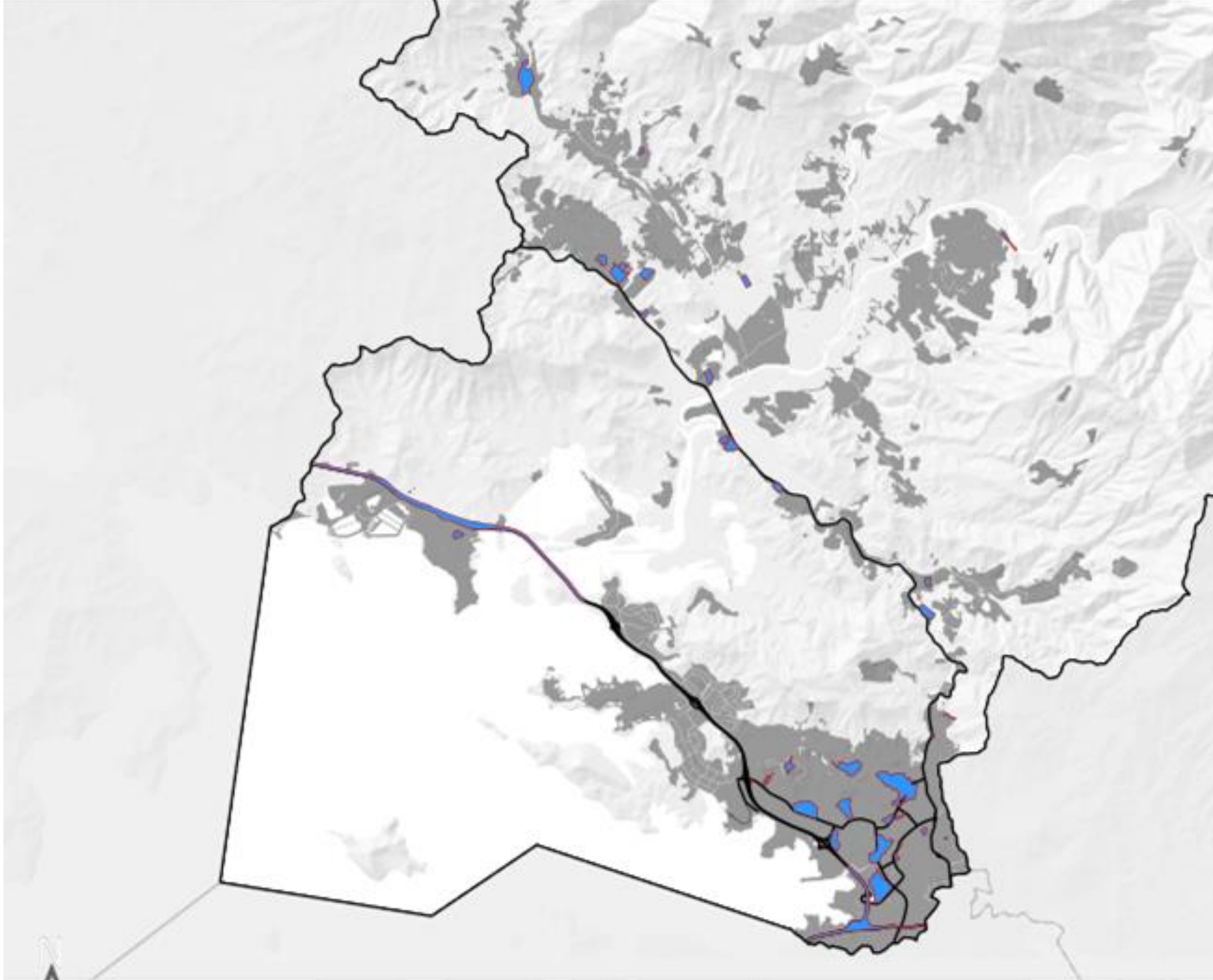


-  UA - Zone urbaine centrale
-  UAC - Zone urbaine centrale de centre-ville
-  UAm - Zone urbaine centrale de marina
-  UAmT - Zone urbaine centrale de marina tour



**Urbaines
résidentielles**





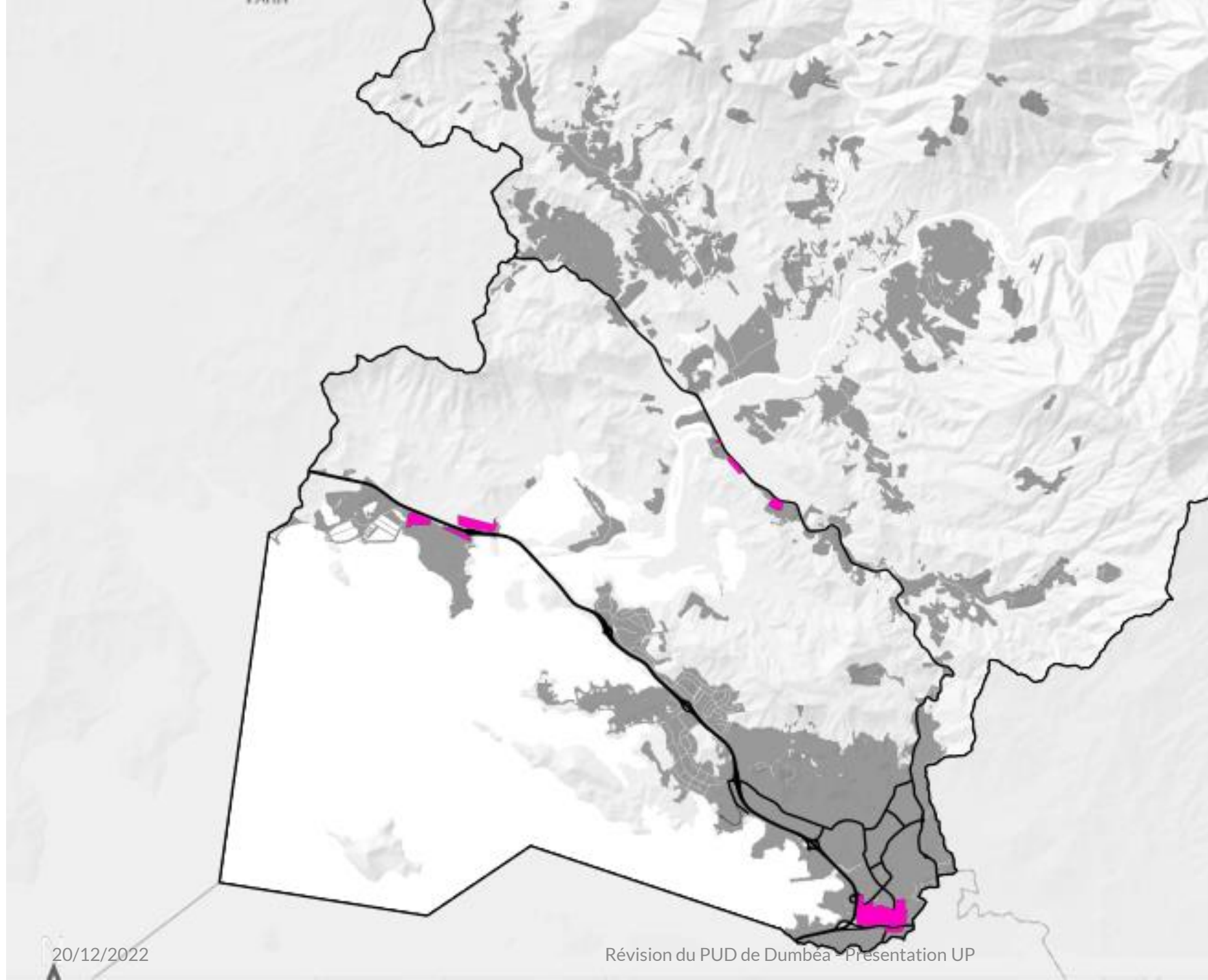
**Urbaines
d'équipement**





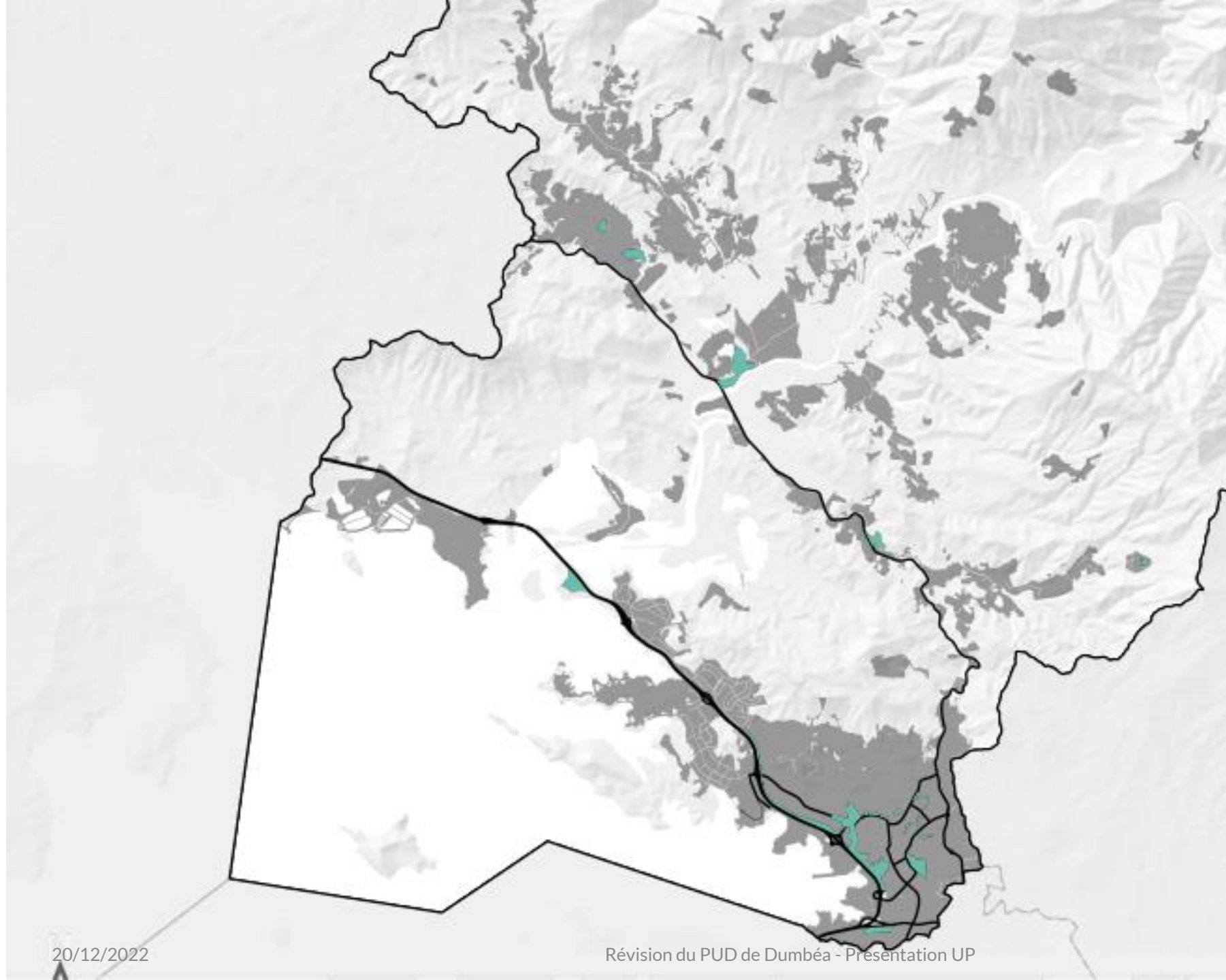
**Urbaines d'activité
économique**

 **UAE**



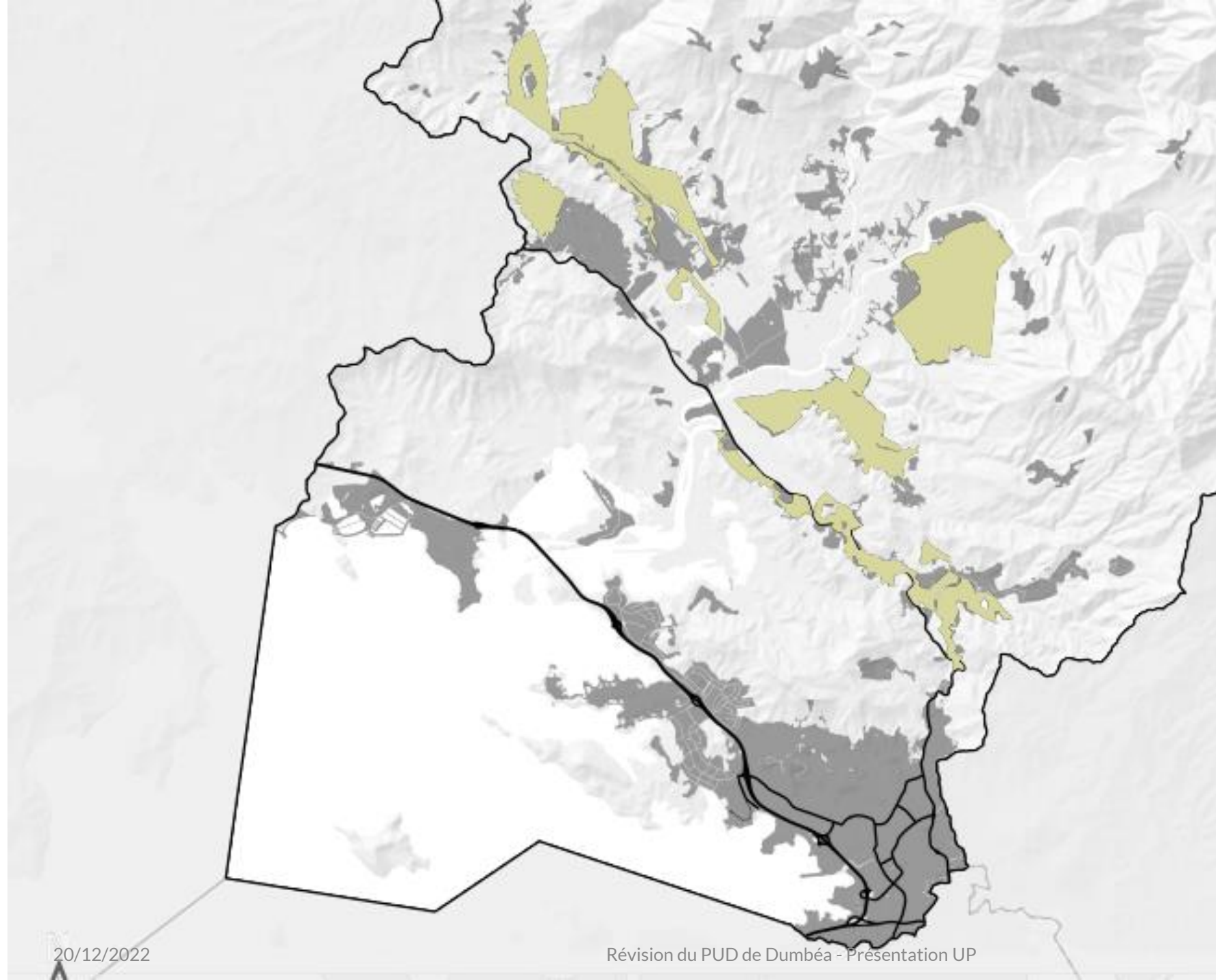


Urbaines de loisirs





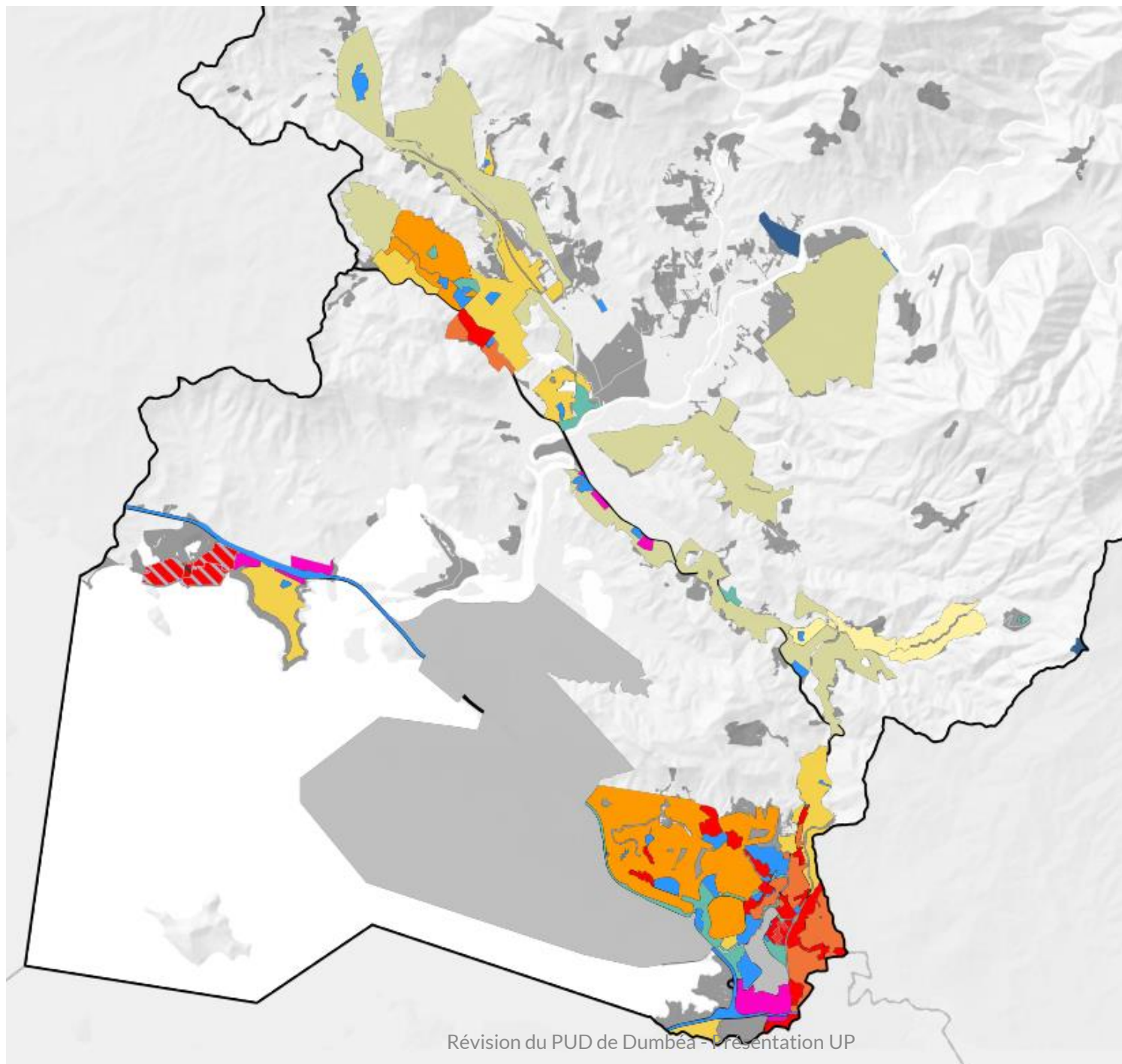
**Urbaines d'habitat
rural**



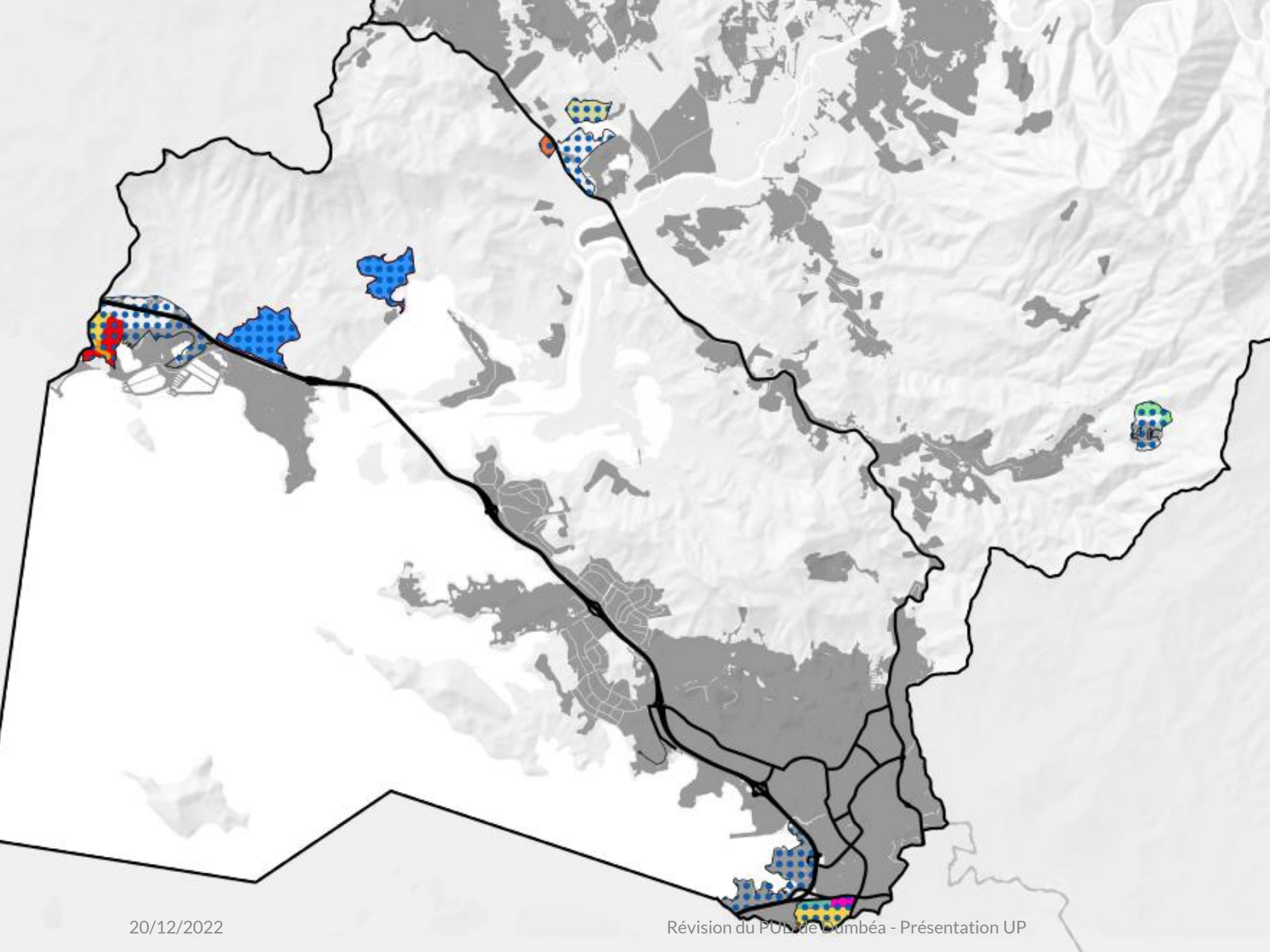


**Urbaines
touristiques**



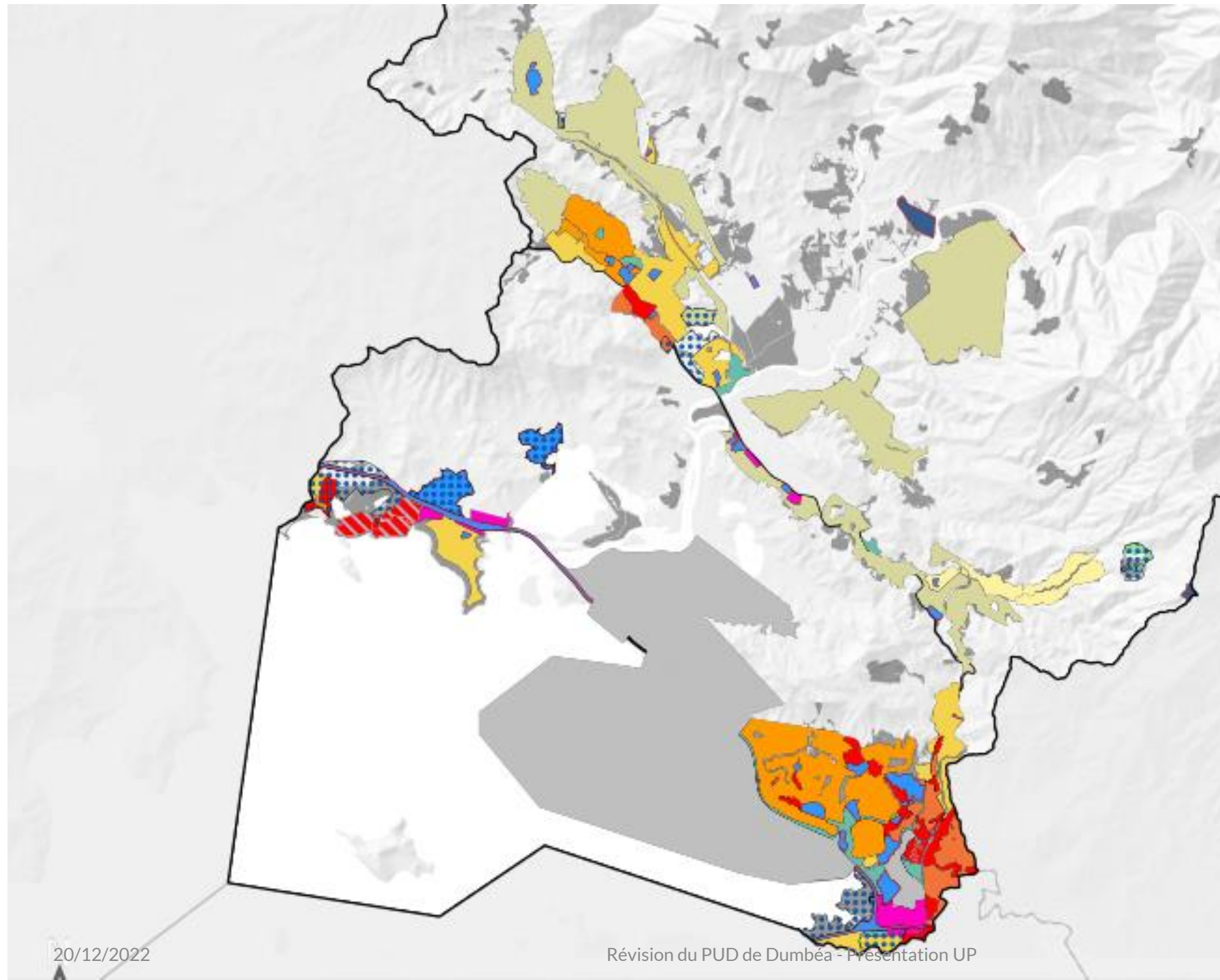
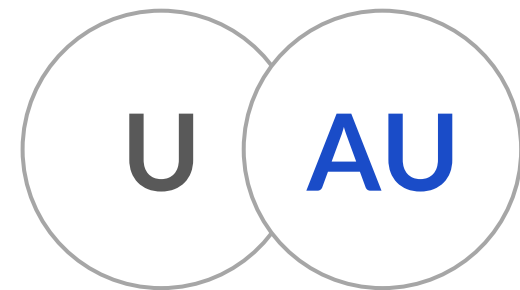


- UA
- UAC
- UAm
- UAmt
- UB1
- UB2
- UB3
- UBK
- UR
- UE
- UAE
- UT
- UL



À urbaniser

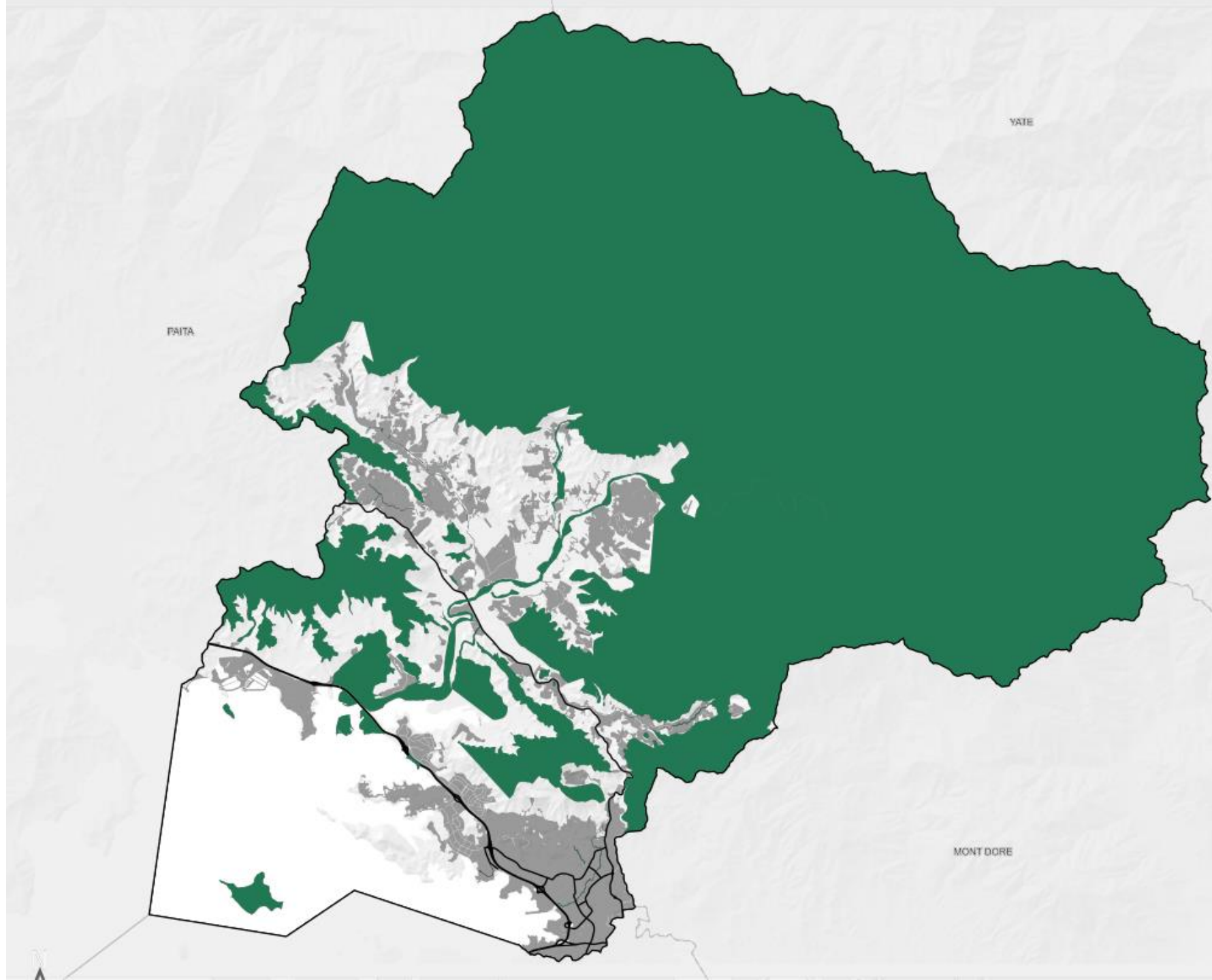




- UA
- UAC
- UAm
- UAmt
- UB1
- UB2
- UB3
- UBK
- UR
- UE
- UAE
- UT
- UL
- AU
- UZ



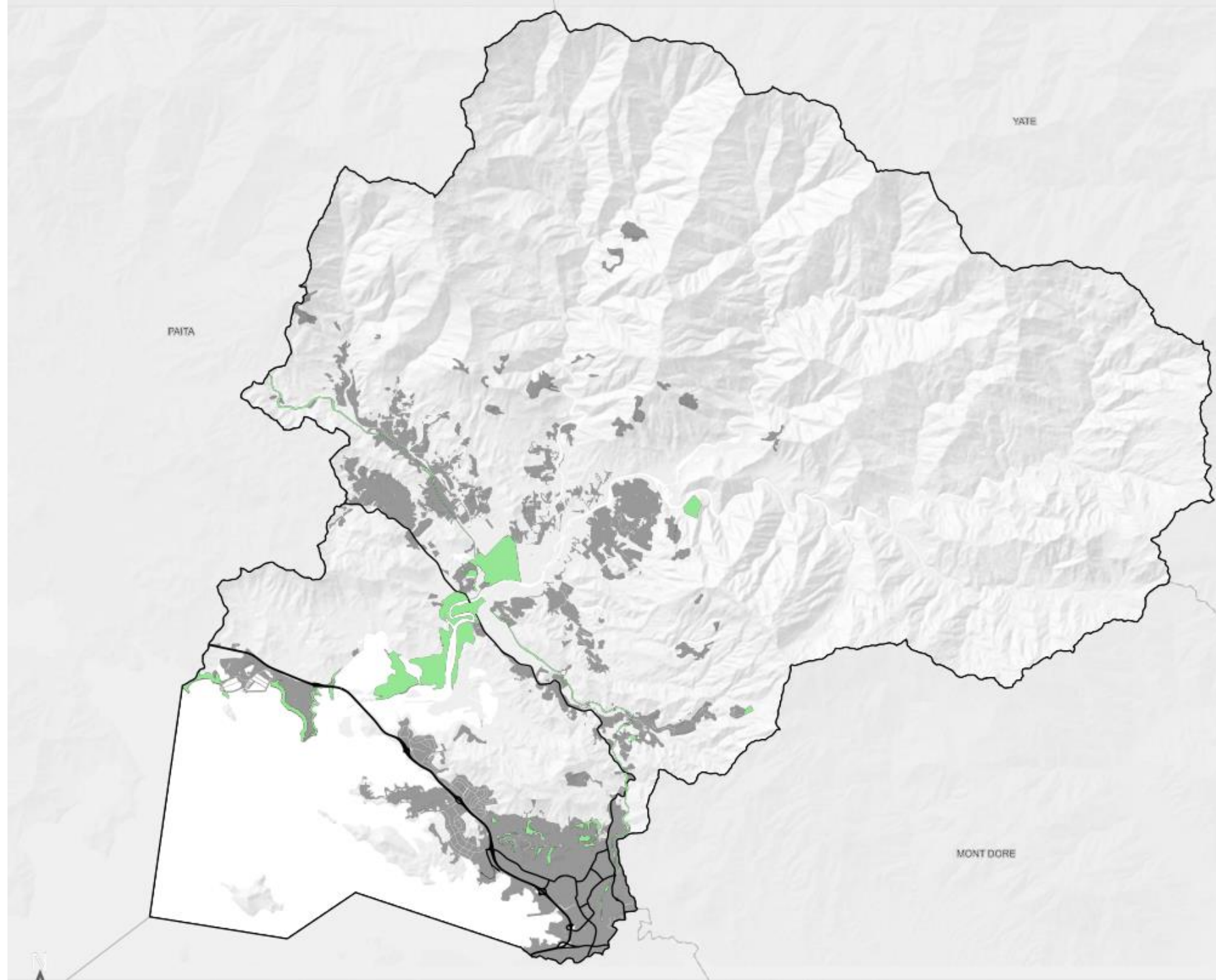
Naturelles protégées



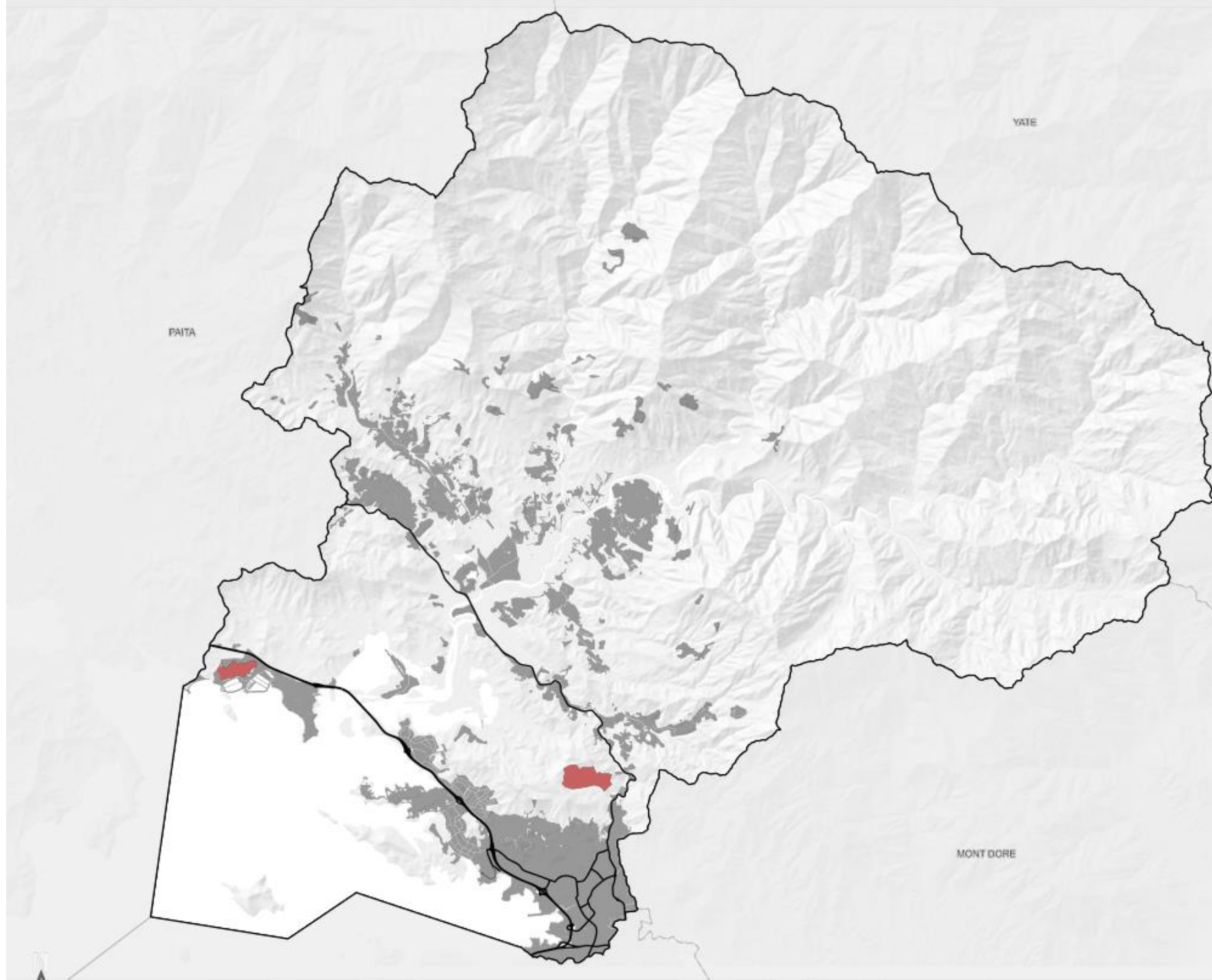
NP



**Naturelles de loisirs
et tourisme**

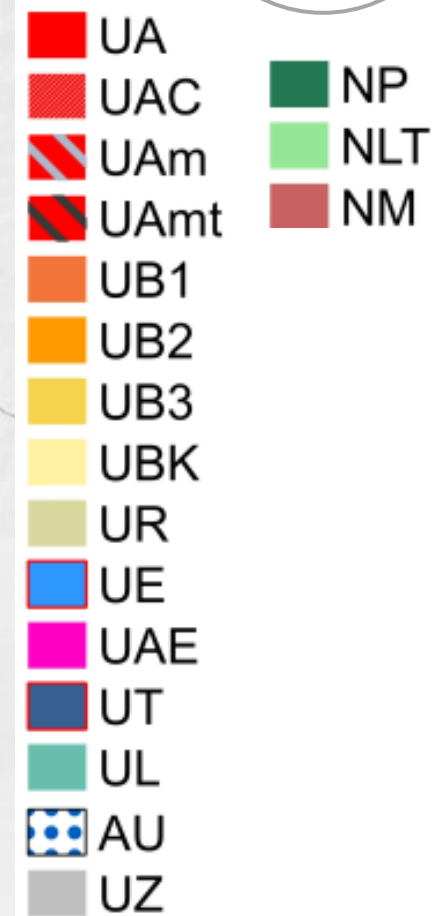
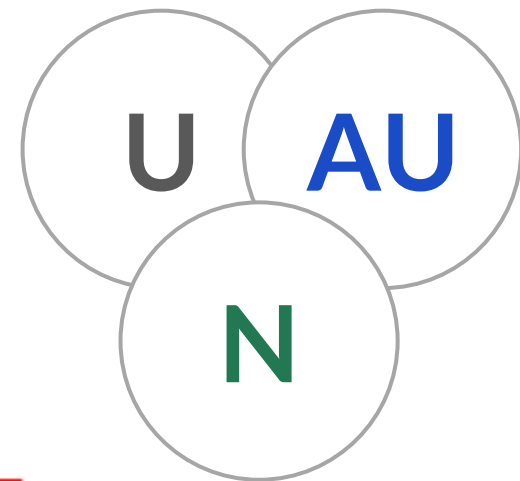
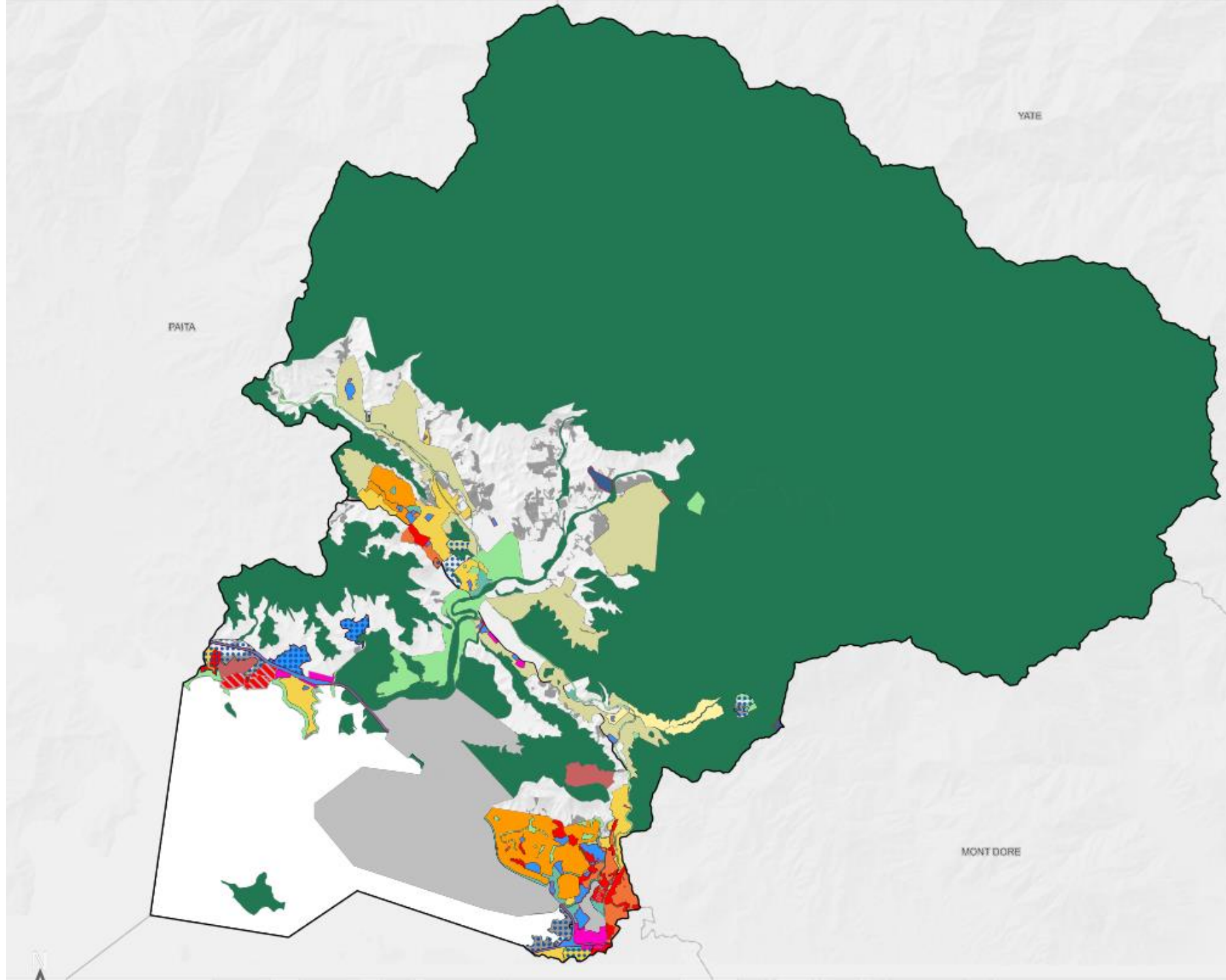


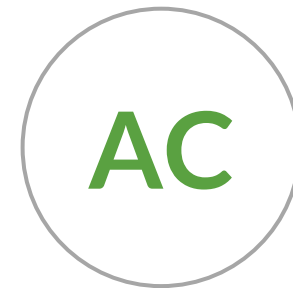
 NLT



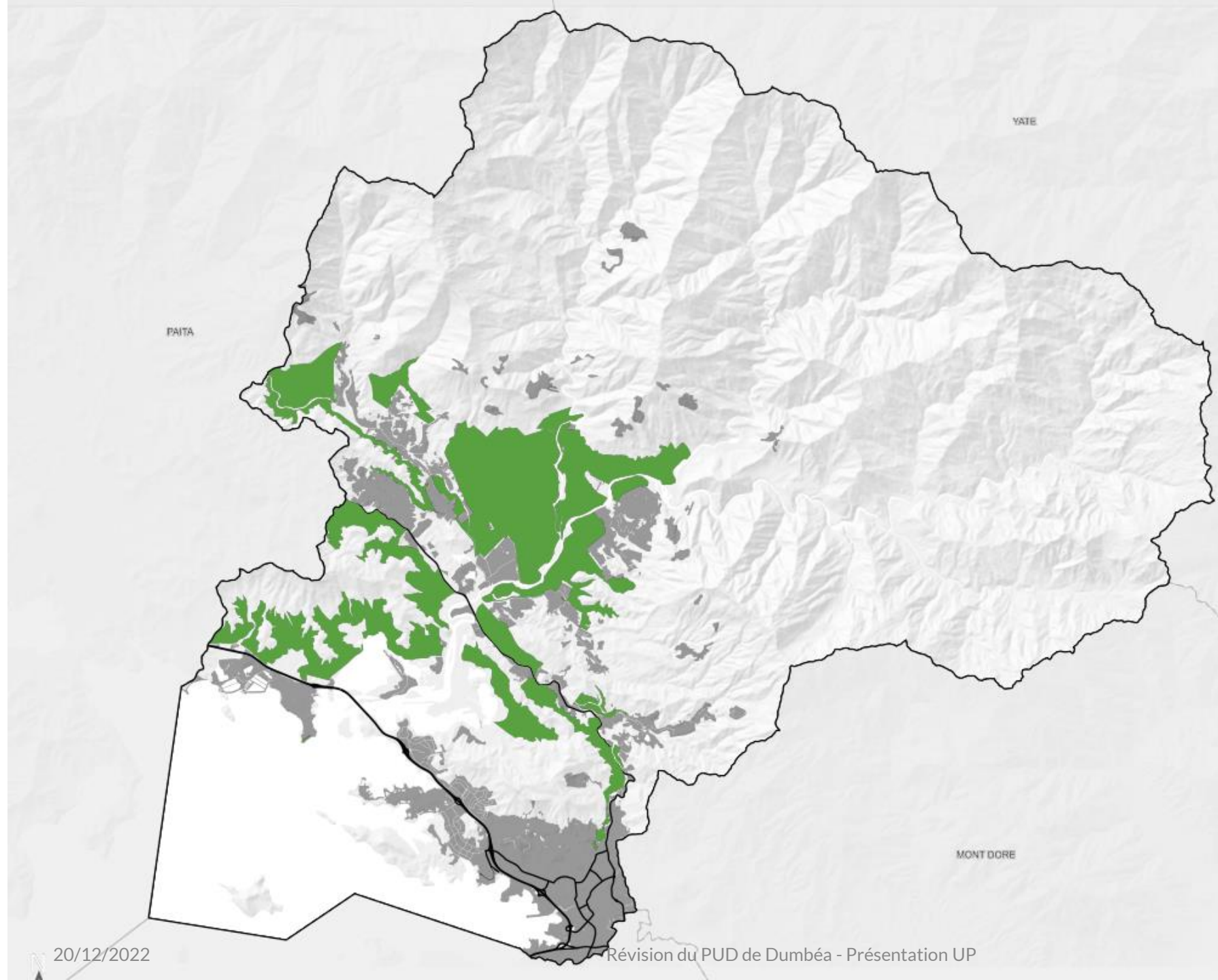
**Naturelles
d'exploitation
minière**

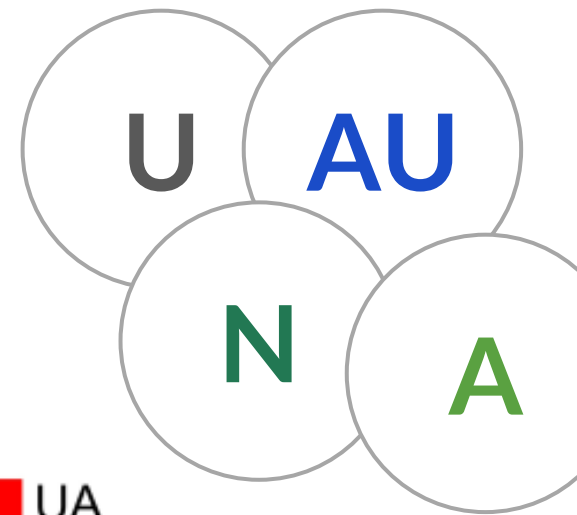
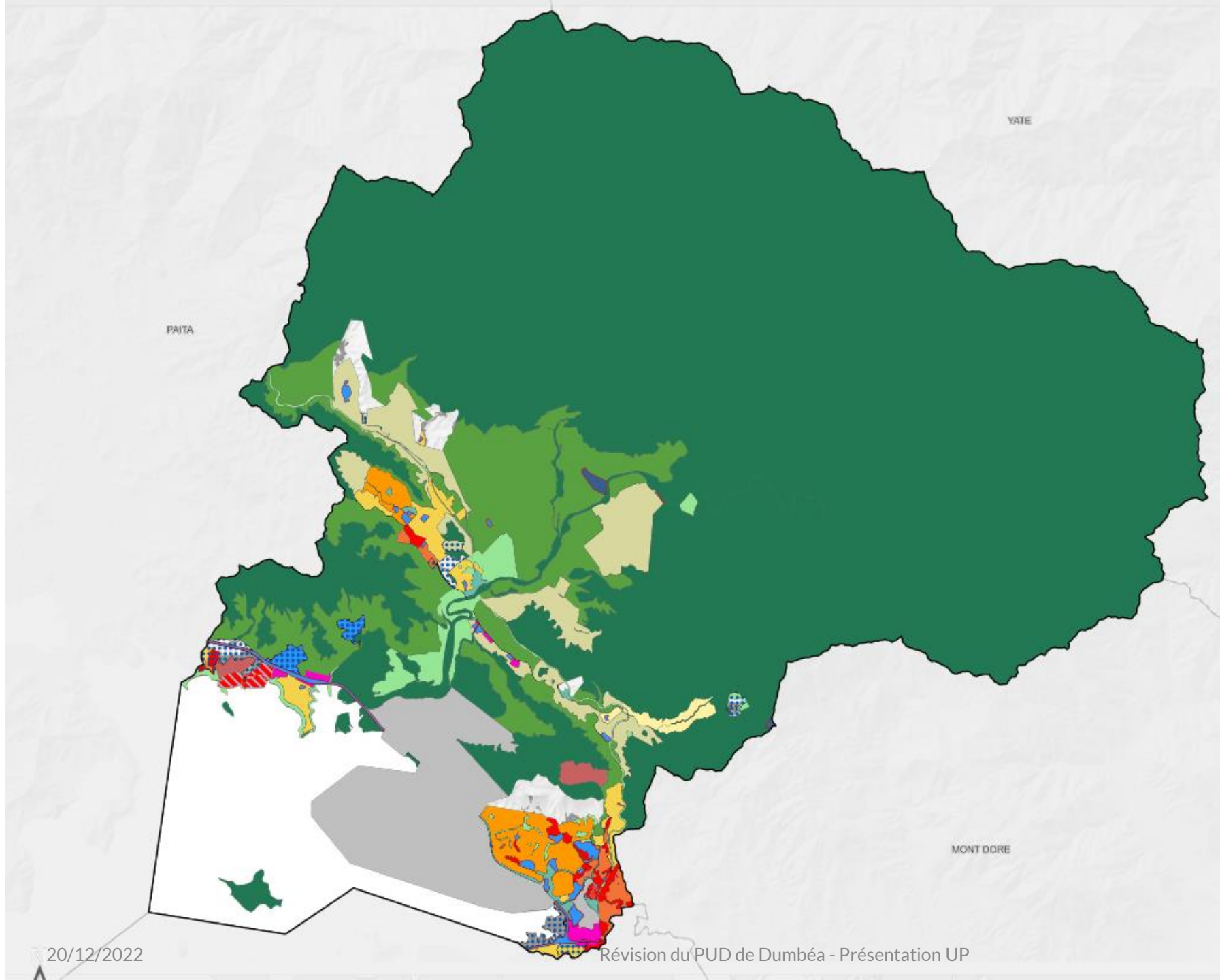




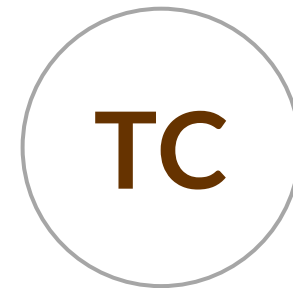


**Agricoles
constructibles**

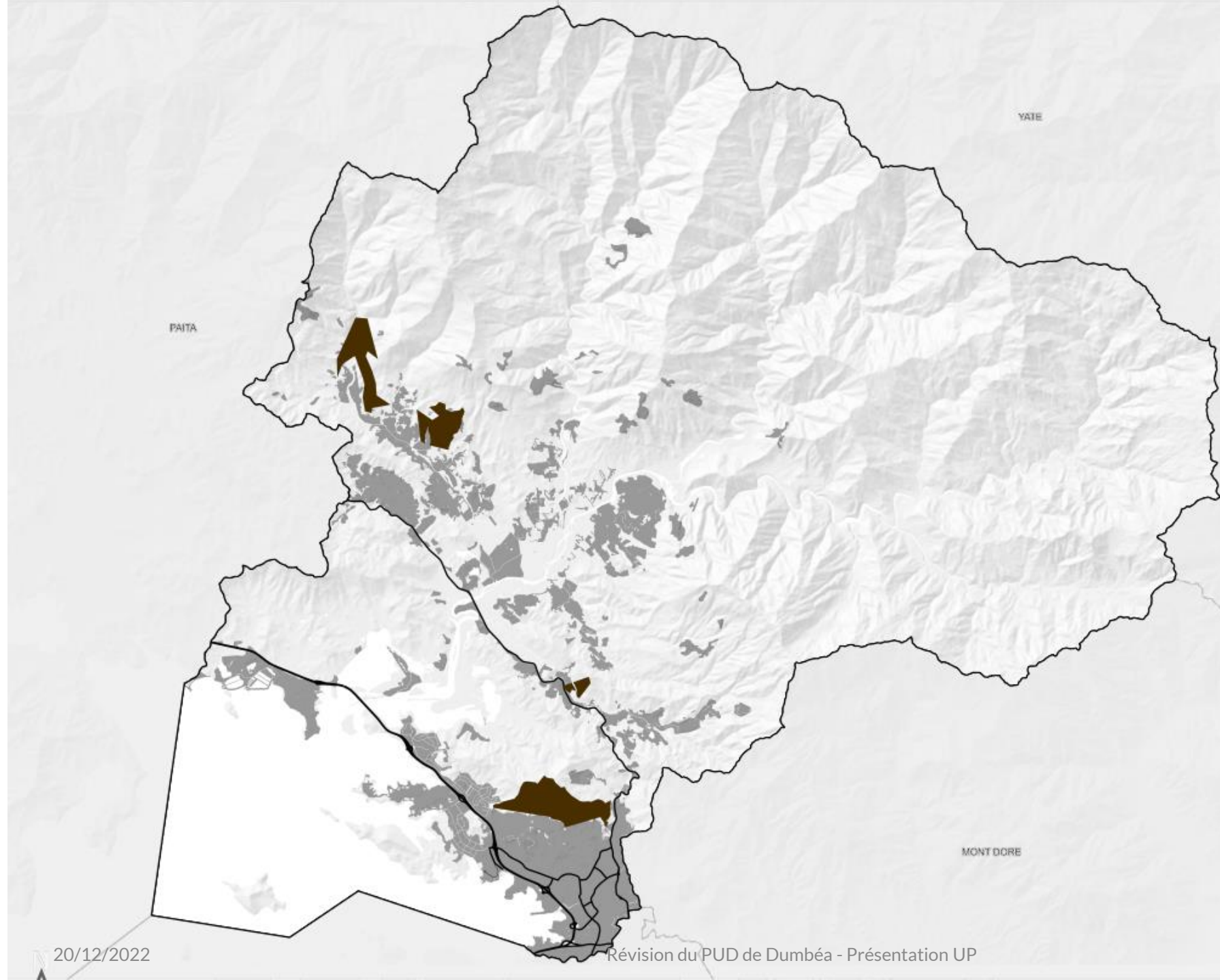


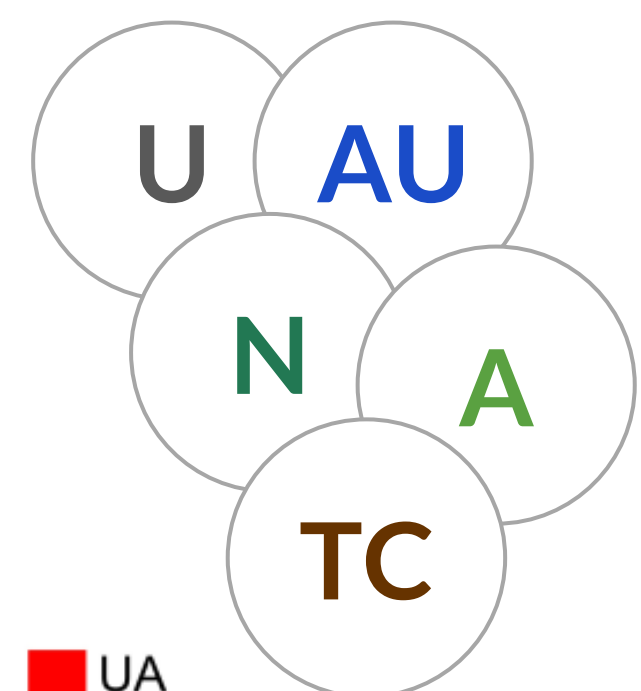
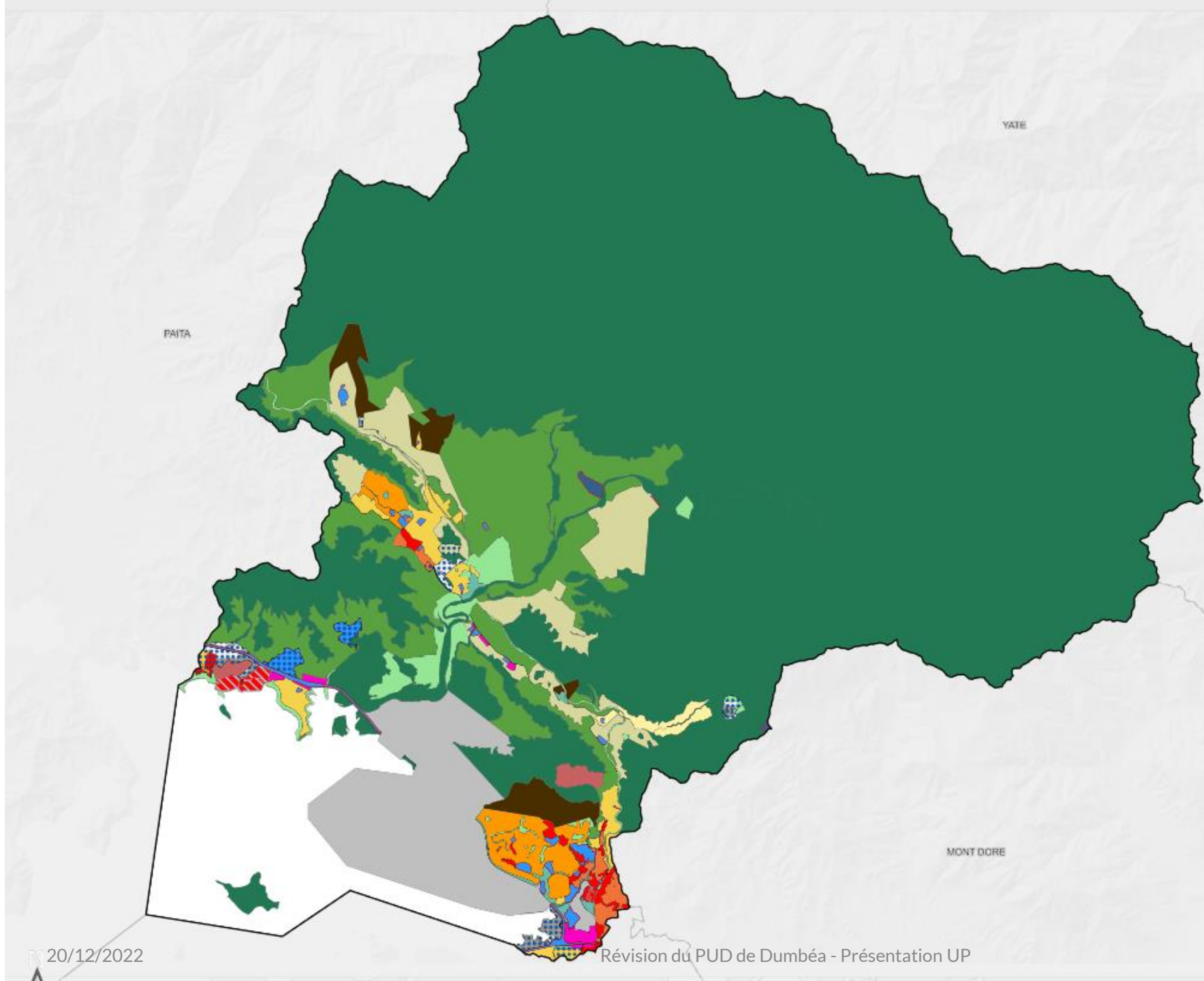


- | | |
|--|---|
| ■ UA | ■ NP |
| ■ UAC | ■ NLT |
| ■ UAm | ■ NM |
| ■ UAmt | ■ AC |
| ■ UB1 | |
| ■ UB2 | |
| ■ UB3 | |
| ■ UBK | |
| ■ UR | |
| ■ UE | |
| ■ UAE | |
| ■ UT | |
| ■ UL | |
| ■ AU | |
| ■ UZ | |



Terres coutumières

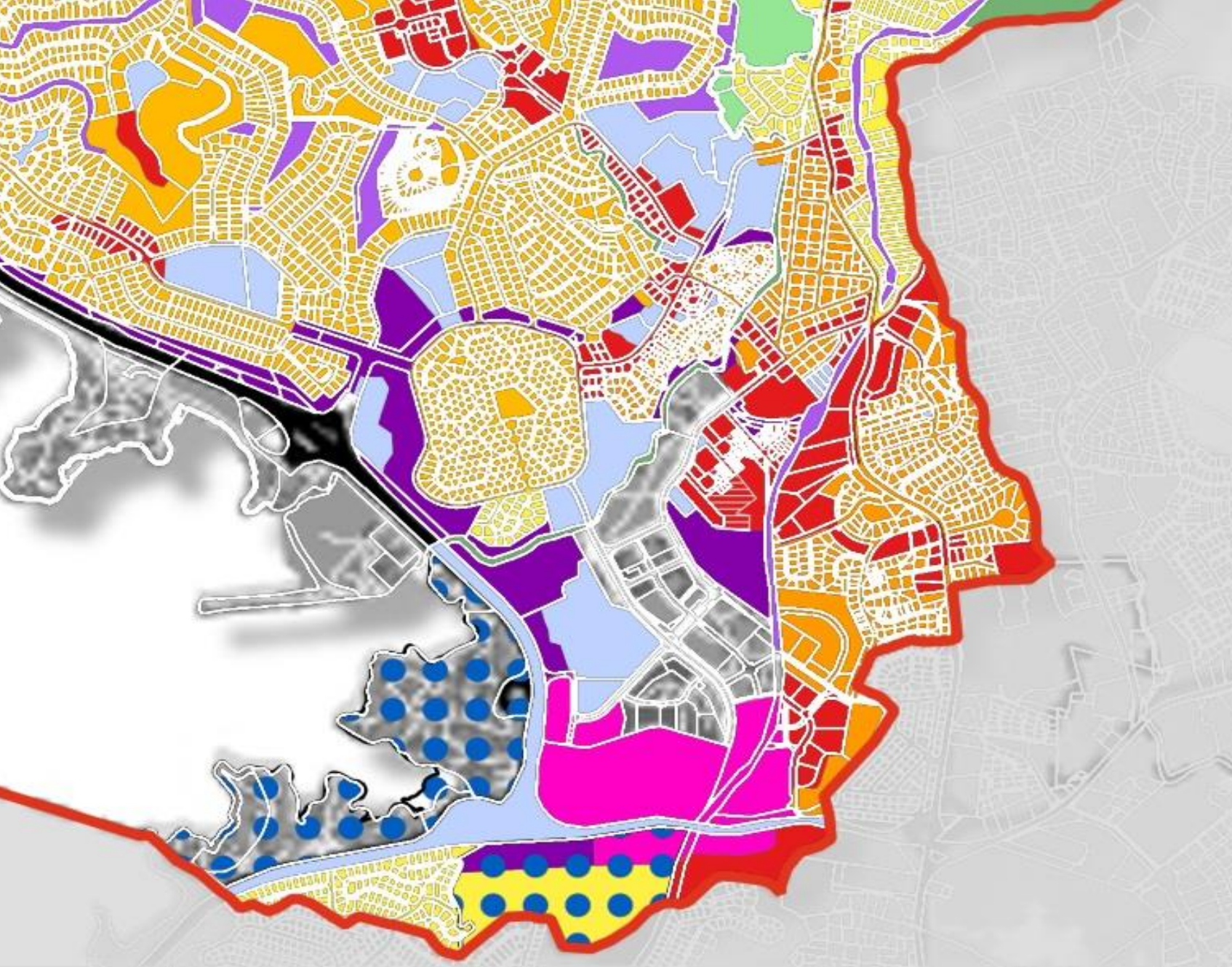




- | | |
|--|---|
| ■ UA | ■ NP |
| ■ UAC | ■ NLT |
| ■ UAm | ■ NM |
| ■ UAmt | ■ AC |
| ■ UB1 | ■ TC |
| ■ UB2 | ■ AU |
| ■ UB3 | ■ UZ |
| ■ UBK | |
| ■ UR | |
| ■ UE | |
| ■ UAE | |
| ■ UT | |
| ■ UL | |



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

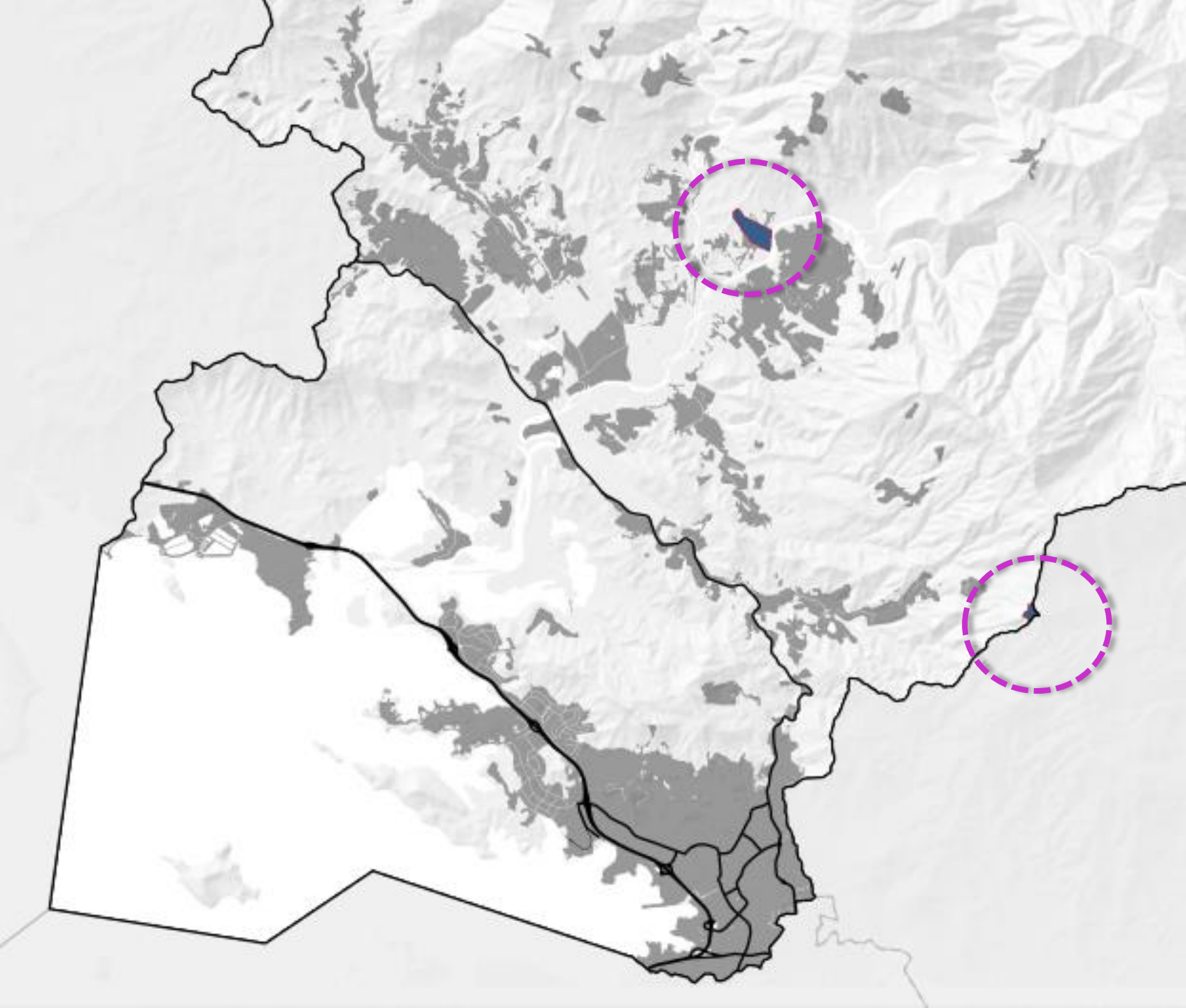
» Zonage UL

- 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 type
- Restauration
- Hauteur spécifique

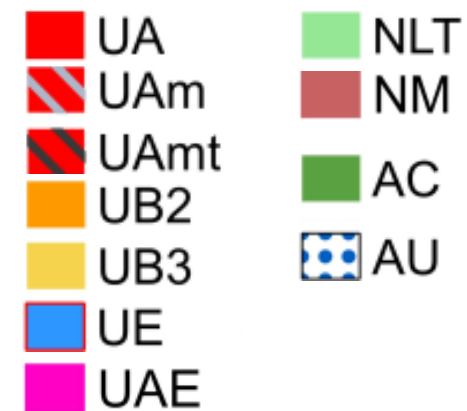


Tourisme et loisirs

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 de baies principales 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 des bâtiments donnant sur voie ou emprise publique
- Éclairage des 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)

» **Conception des aires de stationnement** : suppression des soubassements et parapets



Environnement

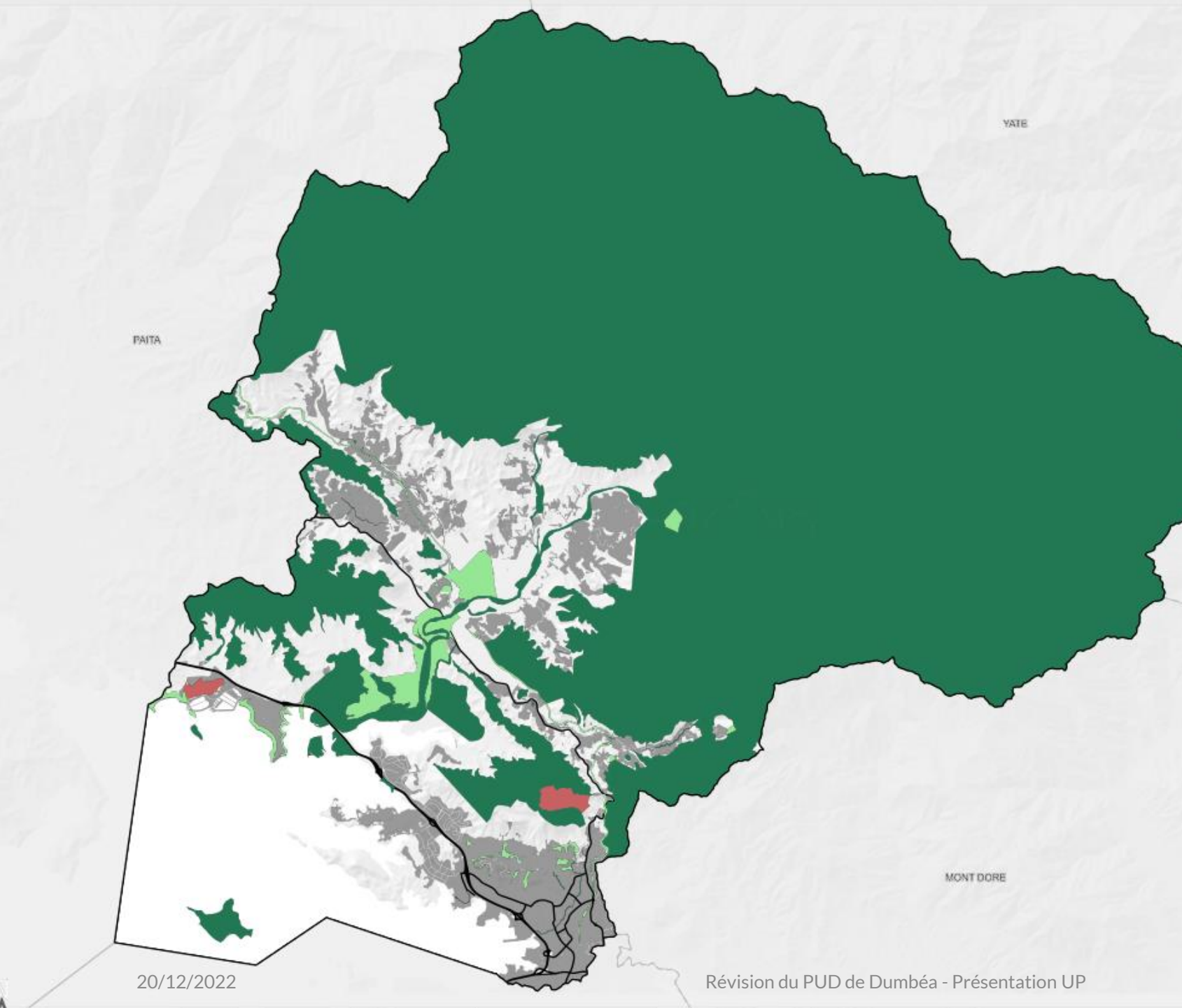
Évolutions environnement

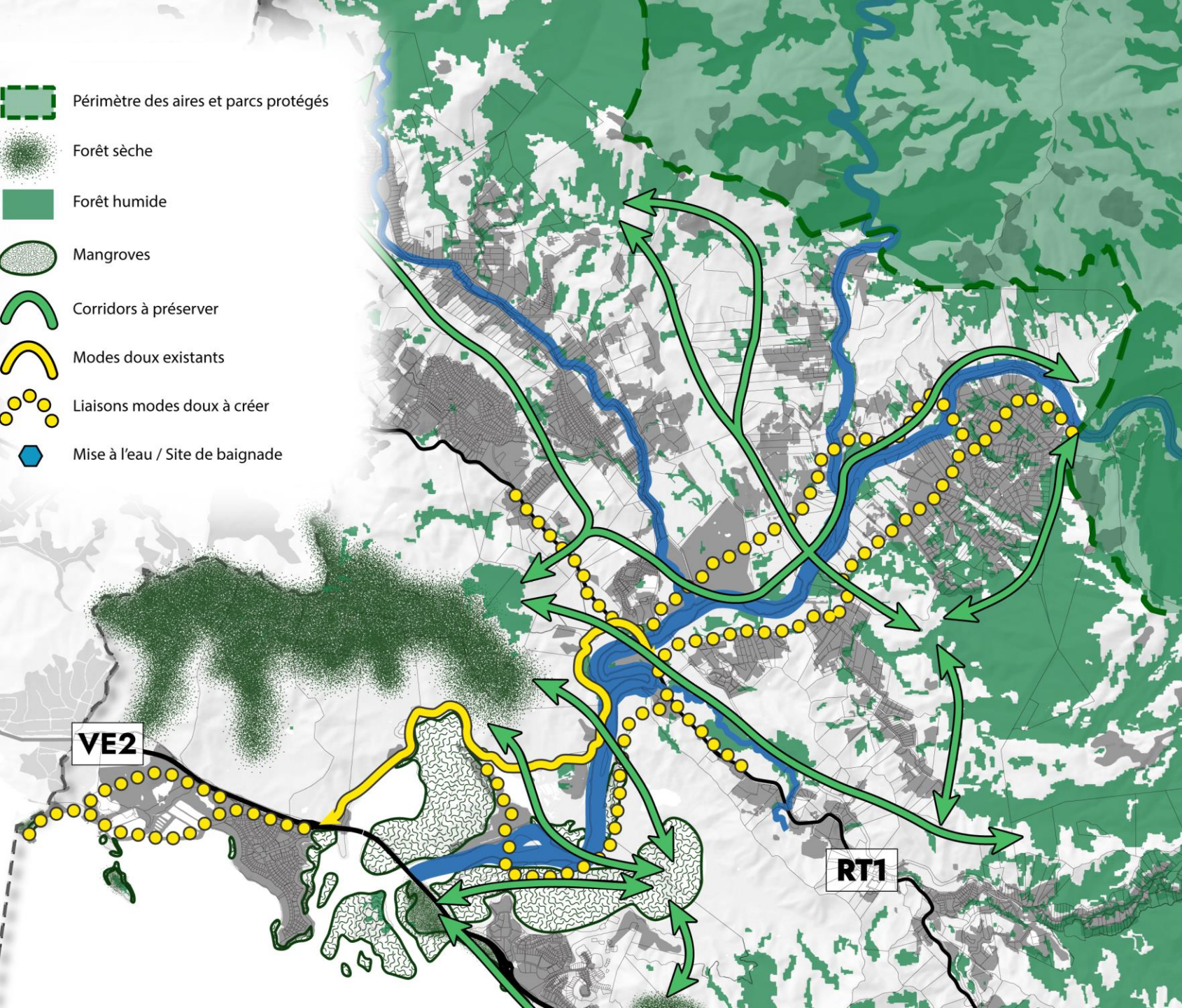
» Régularisation des zones de carrière en zone NM

» 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



Premières conclusions **RIE**

» Méthodologie

- Première évaluation des incidences du PUD sur l'environnement
- Description des mesures ERC (Eviter Réduire Compenser)
- Mise en place d'indicateurs de suivi.

» Analyse de l'incidence sur l'environnement du PUD globalement **bonne**

» Points forts du nouveau PUD

- ✓ Forte préservation des écosystèmes y compris EIP
- ✓ Amélioration de la protection de la ressource en eau
- ✓ Mise en avant de la Trame Vert et Bleue (TVB)
- ✓ Augmentation de la prise en compte des risques naturels

» Points de vigilance restants

- Risque de mitage des zones agricoles et rurales
- Développement des Koghis
- Impacts de la Marina de Nouré (mer et paysage)
- Présence d'EIP en zone agricole



Questions ?