

REVISION DU PUD DE DUMBEA

COMPTE-RENDU DE LA REUNION PUBLIQUE N°2

Conformément à la délibération municipale n°2020/366 du 21 octobre 2020 et à l'article PS. 111-14 du Code de l'Urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, une deuxième réunion publique a été organisée le 31 octobre 2023, avant le lancement de l'enquête publique, afin de présenter aux habitants, associations et autres personnes concernées, le projet de révision du PUD modifié suite à la concertation préalable et à l'enquête administrative.

L'objectif principal de cette réunion est de présenter les conclusions de l'évaluation environnementale du PUD. En effet, tout au long de la révision, les impacts sur l'environnement ont été analysés afin de les éviter au maximum et de les réduire. Cette analyse a ensuite été soumise à l'avis de la Direction du Développement Durable des Territoires de la province Sud, qui a conduit la mairie à faire quelques ajustements pour une meilleure prise en compte de l'environnement.

La réunion était animée par M. LECOURIEUX, le nouveau maire élu le 12 octobre dernier.

La présentation a été effectuée par le groupement de maîtrise d'œuvre par Mme CHOLLEY (UP) et Mme TABELLION (CAPSE), représentantes 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 12 octobre 2023
- Publication dans ACTU NC le 12/10/2023
- Publication en ligne sur le site dumbea.nc du 18 au 31 octobre
- Diffusion sur les écrans de l'hôtel de ville du 18 au 31 octobre
- Envoi d'une information de presse aux médias le 23 octobre
- Posts sur Facebook les 18, 20, 25 et 31 octobre 2023
- Spots radio sur RRB du 24 au 31 octobre 2023

Cette deuxième réunion publique s'est tenue le 31 octobre 2023 à l'Hôtel de Ville de Dumbéa à 18h00. Elle a été retransmise en live sur Facebook. Cette réunion a rassemblé :

- A l'hôtel de Ville : environ 30 personnes (hors élus, agents et prestataires)
- Sur Facebook live : environ 12 à 20 personnes
- Sur la page Facebook de la Ville, cette présentation est toujours accessible : plus de 400 vues les deux premières semaines

En PJ : présentation de la deuxième réunion publique

1. Introduction

En présence de M. PIOLET, 1^{er} adjoint au Maire en charge de l'urbanisme, Monsieur le maire, Yoann LECOURIEUX, introduit la réunion en remerciant l'ensemble des participants dans la salle et en ligne, ainsi que les élus présents, les services et les prestataires. Il signale également la présence de Mme Véronique TOLME, commissaire-enquêteur désignée par la province Sud pour mener l'enquête publique.

Le maire rappelle que le PUD est un document qui expose le projet global d'aménagement du territoire communal, pour les 15 prochaines années. Lancée en 2020, il s'agit de la 3^e révision de ce document stratégique, rendue nécessaire du fait de l'évolution de la commune afin de tenir compte de l'évolution démographique et des nouveaux besoins de la population.

Les objectifs de la commune, à travers cette révision, sont déclinés en trois grandes orientations :

1. Améliorer le cadre de vie de tous les dumbéens avec un niveau d'équipement adapté à la densité de la population et à ses besoins selon les quartiers.
2. Maîtriser un développement harmonieux de la commune avec notamment l'organisation des déplacements et des différents pôles économiques actuels ou en devenir sur la commune
3. Préserver l'identité verte et bleue de Dumbéa.

Pour cela, la partie Nord de la commune doit maintenir sa qualité environnementale afin de garantir le cadre de vie de ces différents habitants tout en protégeant les milieux naturels, tandis que la partie Sud doit valoriser sa trame verte dans un milieu urbain.

Dès le 2 novembre, le maire invite le public à venir consulter l'exposition qui se tiendra tout au long de l'enquête publique et qui apporte une vision claire et synthétique de ce nouveau PUD. Elle sera également disponible pour ceux qui le souhaitent, en ligne sur le site internet de la ville.

À l'issue de cette enquête publique, qui se déroula du jeudi 2 novembre jusqu'au lundi 18 décembre inclus, le commissaire enquêteur, Madame Véronique Tolmé, ici présente, remettra son avis dans un rapport détaillé et la mairie pourra le cas échéant, ajuster son projet de PUD pour tenir compte des remarques des administrés dans le respect de l'intérêt général et des orientations de la ville.

Cette dernière étape conduira à l'approbation du document par la province Sud après validation préalable par le conseil municipal, au second trimestre 2024.

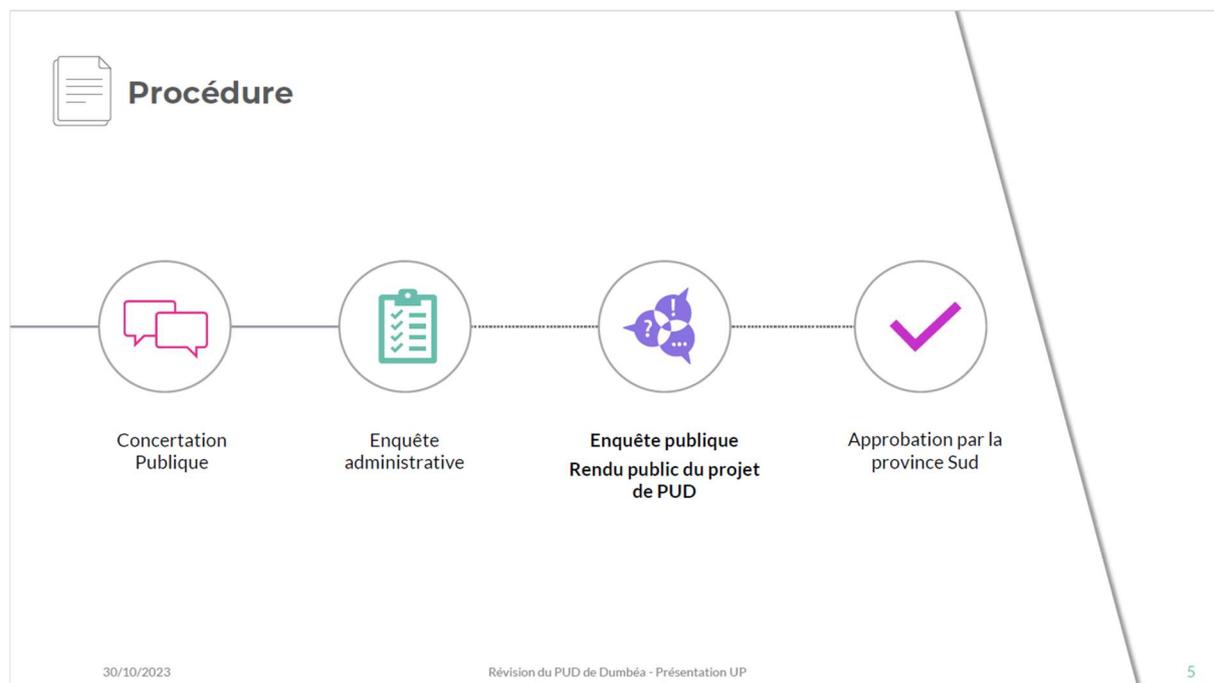
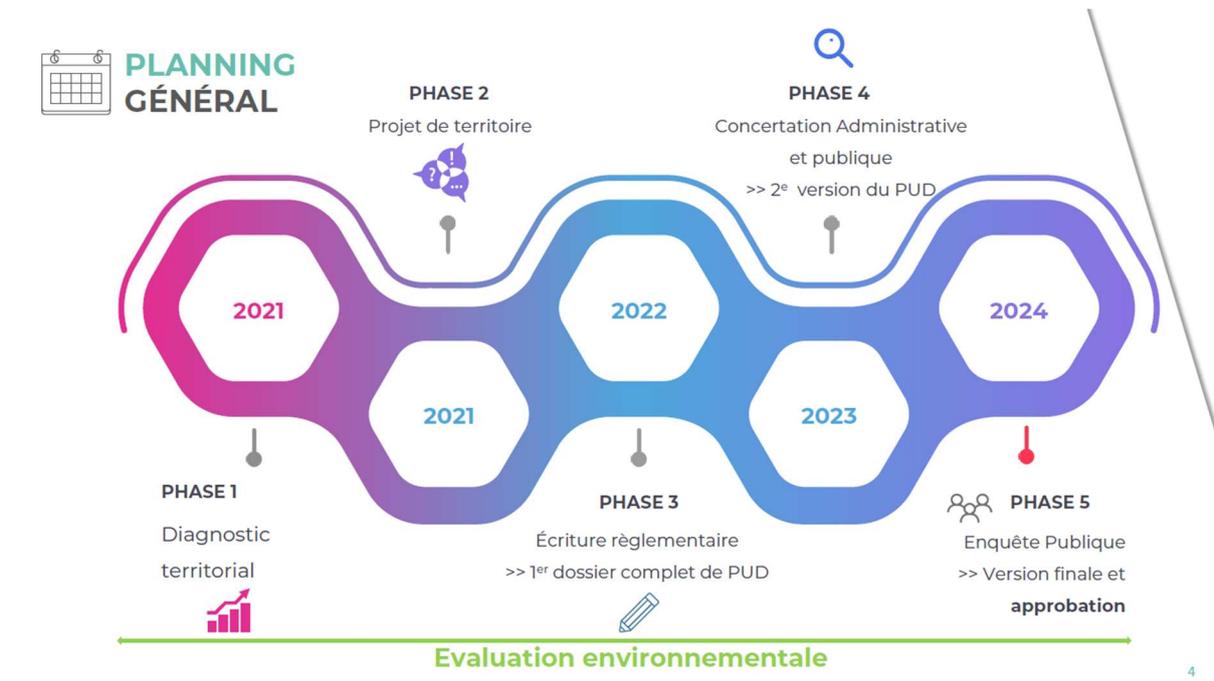
Le Maire laisse ensuite la parole à Mme CHOLLEY et Mme TABELLION représentant les bureaux d'études Urban Project et CAPSE, en charge de la révision du PUD.



Source des photos : Ville de Dumbéa

2. Présentation du projet

Le bureau d'études Urban Project rappelle le planning général du PUD (extraits ci-dessous).



Lors de la première réunion publique, les trois premières phases ont été présentées au public (diagnostic, projet de ville, règlement). La 4^e phase de la révision abordée lors de cette deuxième réunion aborde donc la concertation administrative et publique.

Préalablement à l'enquête publique, le conseil municipal a rendu public le projet de révision du PUD le 30 octobre 2023. Désormais, et jusqu'à l'approbation finale, pour tout nouveau projet de construction ou travaux, donc tout projet nécessitant une autorisation d'urbanisme, les services de la ville vont instruire au regard du PUD de 2012 en vigueur et également au regard de ce nouveau projet révisé. C'est à dire que tout projet actuellement doit être conforme à ces deux PUD en même temps.

Le bureau d'études présente ensuite les résultats de la concertation publique préalable.



BILAN Concertation Publique

Modalités

- » **Affichage** en Mairie de la décision de réviser le PUD
- » **Annonces** par voie de presse et radiodiffusions
- » **Site internet de la Ville** informations sur l'avancée de la révision
- » **Réunion publique** avec Face Book Live et compte-rendu en ligne
- » **Recueil** tenu en Mairie, courriers et courriels
- » **Points d'information ponctuels** (articles)
- » **À venir** : réunion publique et exposition

Points clés

- » **33 Observations** recueillies
- » **Thématiques principales** :
 - Zone UR
 - Partie nord de la commune
 - Avis détaillé de l'association Dumbéa Rivière vivante pour le développement du secteur nord

30/10/2023

Révision du PUD de Dumbéa - Présentation UP

7



BILAN Concertation Publique

Prise en compte

- » **UR Article 1** plus de possibilités d'activités économique mais de taille restreinte
- » Quelques **changements de zonage limités** (AC vers UR)
- » Possibilité du développement d'une **Marina** à Nouré
- » Intégration de l'expertise de l'association Dumbéa Rivière Vivante dans l'**OAP Trame Verte et Bleue**
- » **Zonage NM** à Tonghoué mis en cohérence avec l'autorisation de défrichage
- » Possibilité de développement d'un programme mixte (activités économiques et logement) au sud de la RP1, secteur de l'**Entre Deux Mers**

30/10/2023

Révision du PUD de Dumbéa - Présentation UP

8

Puis le bilan de l'enquête administrative.

Points clés

- » **67 Organismes ou services consultés** du 15 février au 16 mai 2023
- » **1 réunion de présentation** aux institutions à l’auditorium de la PS
- » **2 réunions de présentation** à la CCI et à la CMA
- » **23 Organismes ou services** ayant émis un avis, soit 85 sujets exprimés
- » **1 Organisme** a répondu hors délai
- » **25 éléments modifiés** pour prise en compte des avis
- » Rectifications d’erreurs matérielles
- » **Pas d’évolution substantielle** du projet de PUD révisé

Principales évolutions

- » Meilleure prise en compte des **Écosystèmes d’Intérêts Patrimoniaux**
- » Agrandissement de la zone **NLT**
- » Suppression de la zone **UT** dans la **réserve naturelle de la Thy**
- » Interdiction de toute construction à moins de 10 mètres des **berges de la Dumbéa**
- » **Ajustements réglementaires limités**

PUD de Dumbéa - Présentation UP

PUD de Dumbéa - Présentation UP

Par la suite, le bureau d’études CAPSE présente les résultats de l’évaluation environnementale du projet de révision du PUD :

- Méthodologie
- Etat Initial de l’Environnement (EIE) et enjeux
- Analyse des incidences (Rapport d’Incidences Environnementales - RIE)
- Indicateurs de suivi



Méthodologie de l’évaluation du PUD

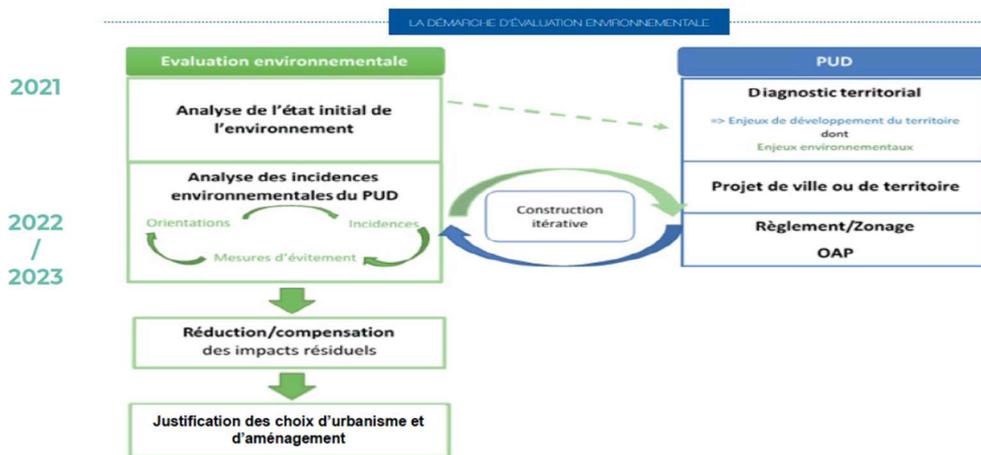


Figure 1 : Procédure – Source : Guide EIE du PUD en Province Sud 2019

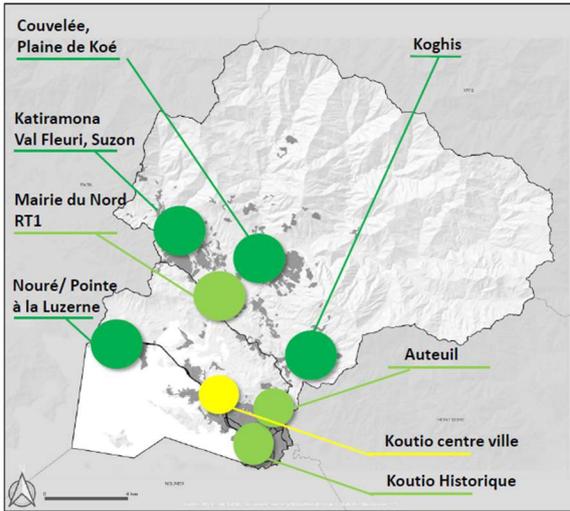
30/10/2023

Révision du PUD de Dumbéa - Présentation CAPSE/UP

16

Le bureau d’études rappelle le principe de proportionnalité et de priorisation des enjeux, ainsi que la carte de synthèse des zones sensibles.

DIAGNOSTIC Environnemental



Sensibilité des secteurs vis-à-vis du PUD

» 8 secteurs à enjeux

Sensibilité définie par différentes caractéristiques (topo, risques, qualité des eaux, EIP, site et paysage, ...) et par les secteurs qui l'entourent (aires protégées, Écosystèmes d'Intérêt Patrimoniaux (EIP), usages...)

Plus un secteur regroupe des enjeux environnementaux plus il sera « sensible »

» Légende

- Sensibilité très forte
(Nouré/Pointe à la Luzerne, Koghis, Couvelée, Plain de Koé, Katirama/Val Fleuri, Suzon)
- Sensibilité forte
(Koutio historique, Auteuil, Mairie Nord/ RT1)
- Sensibilité modérée
(Centre ville hors ZAC)

30/10/2023

Révision du PUD de Dumbéa - Présentation UP

18

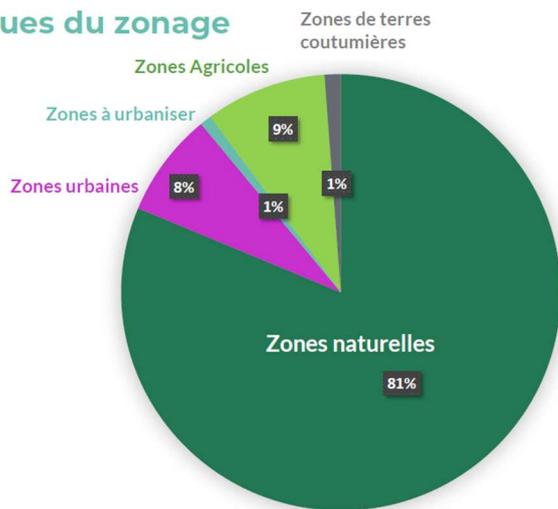
Puis, il évoque l'analyse réalisée pour évaluer les incidences de ce nouveau PUD sur l'environnement, avec un bilan positif par rapport au précédent PUD, en tenant compte des mesures prises dans le règlement écrit et le zonage.



RIE : Evolutions surfaciques du zonage

Par rapport au PUD précédent

- +206 Ha  Zones urbaines
- 93 Ha  Zones à urbaniser
- +408 Ha  Zones naturelles
- 153 Ha  Zones agricoles
- Aucun changement  Zones de terres coutumières « TC »



30/10/2023

Révision du PUD de Dumbéa - Présentation UP

22

Enfin, pour chaque thématique, le bureau d'études présente une synthèse du diagnostic, la priorisation des enjeux, les mesures d'évitement, de réduction et de compensation introduites dans le règlement du nouveau PUD et les indicateurs de suivi.



5 Thèmes



30/10/2023

Révision du PUD de Dumbéa - Présentation UP

19

3. Questions

Je suis propriétaire dans la rue Nicolas Poussin depuis 2011. Or, le PUD approuvé en 2012 a rendu mon terrain inconstructible car il a une superficie inférieure à 10 ares. Je souhaite savoir si vous allez revoir cette règle de taille minimale de parcelle en zone UB3.

M. PIOLET propose de venir rencontrer le commissaire enquêteur lors de l'enquête publique avec tous les documents précédemment envoyés à la commune pour étudier ce cas particulier et apporter éventuellement des modifications. Toutefois, il rappelle que les règles du PUD ne peuvent pas s'appliquer à une seule parcelle, elles sont adaptées à un secteur, un quartier.

Je suis propriétaire d'une maison depuis un an, sur un terrain de 10 ares, le long de l'ancienne voie ferrée et je ne peux pas construire d'abri de jardin en limite de propriété. Le service de l'urbanisme m'indique que cet abri doit être implanté en retrait de 3m. Or, avec la configuration de mon terrain, cet abri serait collé à l'habitation. Je ne comprends pas pourquoi mes voisins qui sont situés dans une autre zone du PUD peuvent eux construire en limite.

M. LECOURIEUX indique que le PUD ne peut pas traiter chaque parcelle au cas par cas, mais que les zonages couvrent un ensemble de lots, de secteurs, pour lesquels une limite est fixée. Ce qui amène à des droits à construire différents de part et d'autre de la limite, par exemple une rue.

A nouveau, il est proposé de venir lors de l'enquête publique pour expliquer la problématique particulière sur ce lot (avec des plans et les références cadastrales) afin que la mairie puisse l'étudier à l'échelle du quartier et voir ce qu'il est possible d'ajuster ou non.

J'habite aux Koghis et vous avez indiqué la suppression de la zone UT. Je souhaite savoir si cela reste en zone naturelle protégée.

M. PIOLET confirme qu'il y avait un projet de téléphérique sur cette zone, mais qu'elle a été reclassée en zone naturelle protégée, au regard des enjeux environnementaux de la réserve de la Thy.

J'habite au niveau du lotissement Auteuil, vers l'ancienne voie ferrée, dans une zone classée pavillonnaire depuis la révision du PUD en 2012. Quand j'ai acheté, je pouvais diviser ma parcelle, faire une copropriété, vendre une partie, avec la superficie minimale. Je souhaite savoir si cette zone va évoluer ou rester en pavillonnaire, ce qui empêche toute copropriété, sachant que des voisins ont déjà construits des maisons jumelées.

M. PIOLET indique qu'il n'y pas de changement dans ce secteur. Dans le cas où plusieurs propriétaires seraient dans la même situation, il est nécessaire qu'ils écrivent leur requête lors de l'enquête publique, à partir de jeudi 02/11. La mairie analysera chaque demande et les conséquences sur l'ensemble du quartier, du secteur, de la ville. Pour rappel, l'enquête publique en 2012 avait donné lieu à quelques modifications avant l'approbation finale. Donc, certaines demandes des administrés pourront être prises en compte, d'autres non, afin de respecter l'intérêt général et les orientations d'aménagement de la commune.

J'habite au niveau de la Couvelée, dans la présentation, vous avez parlé de développement de l'hôtellerie, vous pourriez préciser la nature de ces projets.

M. PIOLET indique qu'il s'agit encore d'un projet à ce stade. Il est situé après le radier Daver avec un programme de 60 clés. Cette zone touristique UT permettra de développer l'écotourisme dans le Nord de la commune, tout en restant limité et maîtrisé. Les travaux du radier ont été réalisés afin de sécuriser la traversée des habitants, des usagers des installations de loisirs (ranch notamment) et des secours en cas de crues.

Dans l'ensemble, les administrés étaient dans l'attente de réponses spécifiques sur leur terrain, pour connaître les éventuelles évolutions des règles fixées depuis une dizaine d'années.

Pour conclure, les dates de l'enquête publique, les dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur sont affichés à l'écran. Ces informations sont actuellement affichées en mairie et à la province Sud – DAEM et disponibles sur les sites internet des deux collectivités, ainsi que tous les documents du PUD. Le service de l'urbanisme accueille également les administrés pendant toute la durée de l'enquête publique, tous les jours, aux heures d'ouverture de l'hôtel de ville. Enfin, il est possible d'écrire dans le registre, mais aussi par courrier ou par mail.