

N° 8299-2018/1-ACTS/ DFA

Date du : 25 avril 2018

Rapport de présentation

OBJET : délibération approuvant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA

PJ : un projet de délibération

Engagée au début des années 2000, la zone d'aménagement concertée (ZAC) PANDA est une opération d'initiative provinciale située sur la commune de Dumbéa. Son développement a fait l'objet de réexamens réguliers, afin d'accompagner au mieux le développement économique du secteur et de promouvoir un urbanisme durable.

Depuis décembre 2011, date de la dernière modification du plan d'aménagement de zone (PAZ), le contexte économique, technique et réglementaire a évolué. Ainsi est-il apparu nécessaire d'entreprendre une nouvelle mise en modification du PAZ de la ZAC. Cette procédure, initiée en 2016, arrive aujourd'hui à son terme.

Les modifications ainsi proposées concernent notamment :

- La prise en compte des évolutions réglementaires récentes, depuis l'entrée en vigueur, en 2015, du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie ;
- Le rajout au règlement d'aménagement de zone (RAZ) d'un cahier des prescriptions architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CPAUPE), lequel vient préciser et illustrer les règles d'urbanisme, et d'un cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE), lequel formule des recommandations « *de bonnes pratiques* » ;
- L'adaptation du zonage, afin de prendre en compte la réalité opérationnelle, économique et technique de la zone d'activité :
 - o rationaliser la desserte ;
 - o favoriser le développement économique et réduire l'habitat ;
 - o favoriser les activités commerciales en façade de voie expresse ;
- Quelques modifications du programme des équipements publics (PEP) :
 - o Ajout d'un quai d'apport volontaire pour la gestion des déchets des entreprises, d'un parc boisé et d'un parc littoral permettant d'offrir davantage d'espaces de nature au sein de la ZAC ;
 - o Suppression du groupe scolaire et du plateau sportif, qui se révèlent être des équipements peu adaptés à la vocation économique de la ZAC.

Ce dossier de réalisation modifié a fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 16 janvier au 3 mars 2017.

Le commissaire-enquêteur, Madame Véronique TOLME, a émis un avis favorable à la modification du PAZ, sous réserve de s'assurer que les réseaux sont suffisamment dimensionnés au regard de l'urbanisation annoncée. Concernant cette réserve, il convient de préciser que la ZAC PANDA est raccordée à la station

d'épuration de Koutio, que les réseaux ont été dimensionnés au regard du développement attendu et que la note technique hydraulique annexée au PAZ, ainsi que l'étude de faisabilité réalisée par la SECAL sur le raccordement des ZAC à ladite station d'épuration, confirment la prise en compte du développement de la ZAC dans le dimensionnement des réseaux.

Afin de prendre en compte les conclusions de l'enquête publique, il a été procédé à quelques ajustements du projet, sans toutefois en modifier l'économie générale, à l'issue de quoi le projet de PAZ et de PEP, accompagnés des conclusions du commissaire-enquêteur, ont été transmis pour avis à la commune (saisine du 7 septembre 2017). Le conseil municipal a rendu, par délibération n° 2018-176 du 18 avril 2018, un avis favorable tant sur le PAZ que sur le PEP, assorti de plusieurs réserves.

Concernant le projet de plan d'aménagement de Zone (PAZ), les suites données aux réserves exprimées par le conseil municipal sont les suivantes :

PAZ	
Réserves du conseil municipal	Réponse de la province
Demande d'inscrire un funérarium en réserve foncière au bénéfice de la ville	La commune rappelle implicitement qu'un lot desservi par le boulevard de la Plaine Adam, actuellement en cours d'aménagement, a été identifié comme compatible avec l'implantation d'un tel équipement à vocation communale. Toutefois, l'inscription de ce lot comme emplacement réservé au bénéfice de la ville ne présenterait en pratique aucun intérêt, dès lors que le concessionnaire de la ZAC, actuel propriétaire du lot visé, accepte de le réserver en vue de le céder ultérieurement à la ville.
Demande d'inscrire un lycée professionnel en réserve foncière (bénéficiaire non désigné)	Si un projet de lycée professionnel au sein de la ZAC est engagé, la province Sud y sera favorable. Toutefois, seule la Nouvelle-Calédonie, compétente sur les lycées, pourrait confirmer qu'il est nécessaire de compléter le réseau des établissements d'enseignement du second degré par un nouveau lycée professionnel, et qu'un positionnement sur la ZAC Panda serait approprié. Or à ce jour, la Nouvelle-Calédonie ne s'est pas prononcée sur ces questions, ce qui rend la demande de la commune largement prématurée. Si la Nouvelle-Calédonie devait finalement confirmer son intérêt pour un projet en ce sens, les délais nécessaires à sa mise en œuvre paraissent compatibles avec une implantation sur les dernières tranches de la ZAC.
Demande de modifier le règlement applicable aux zones ZUAE, afin de favoriser le développement des activités de loisirs	Le projet de modification du PAZ identifie la vocation des ZUAE comme des zones urbaines d'« <i>activités économiques (bureaux, commerces, industries et artisanats)</i> », en remplacement des zones ZUIE du PAZ actuellement applicable, qui visaient les « <i>activités industrielles ou économiques</i> ». L'objet de cette modification est notamment d'aligner la définition de cette vocation des ZUAE sur celle retenue par le PUD de Dumbéa, dans un souci de compatibilité entre les 2 documents et par conséquent dans le respect du rapport de conformité souhaité par la ville. Il est clair que les activités de loisirs n'ont pas leur place dans ces zones.
Demande de vérification du dimensionnement des réseaux d'assainissement	Cf. supra

Concernant le programme des équipements publics (PEP), pour lequel la réglementation requiert l'accord des personnes auxquelles seront remis les équipements à réaliser, les suites données aux réserves exprimées par le conseil municipal sont les suivantes :

PEP

Réserves du conseil municipal	Réponse de la province
Définition du niveau de qualité et de sécurisation des aménagements en modes doux le long de la mangrove	Les modalités d'aménagement de cheminements prévus le long de la mangrove seront traitées lors des études de ces ouvrages. Le PEP n'a pas pour vocation de définir ces aspects techniques et se borne à prévoir le principe d'aménagement de ceux-ci.
Demande que la ville de Dumbéa ne soit pas désignée par le PEP comme propriétaire et gestionnaire des aires de repos	Les échanges intervenus avec la commune postérieurement à l'avis du conseil municipal a conduit le maire, par courrier n°SG/JF/n°1158, à expliciter comme suit les exigences formulées pour permettre une reprise en gestion des 4 aires de repos : <ul style="list-style-type: none"> - Les aires créées doivent constituer des aires de détente traitées qualitativement et se distinguer d'espaces délaissés de voirie ; - Ces espaces doivent être conçus pour éviter toute tentative de vandalisme ; - Ces espaces ne doivent pas constituer de zones de stationnement sauvage diurne ou nocturne ; - Ces espaces ne doivent pas être isolés ou cachés par une végétation excessive. Ces conditions sont acceptées par la province Sud.
Demande de voir le funérarium intégré dans le PEP (montage opérationnel)	Le funérarium, qui relève de l'initiative et de la compétence de la Ville de Dumbéa, et qui doit par conséquent être à la charge de la commune, ne rentre pas dans le bilan de la ZAC. Il n'a pas vocation à intégrer le PEP.
Demande de voir le PEP complété par un lycée professionnel (montage opérationnel)	Cf. supra
Demande que les équipements publics retirés du PEP de Panda du fait du transfert de 300 logements de DSM soient transférés dans le PEP de cette ZAC	Lors de la dernière modification du PAZ de la ZAC de Dumbéa sur mer (DSM), en 2015, la province Sud avait pris l'engagement de réexaminer le PEP de cette ZAC si son nombre d'habitants devait s'avérer supérieur aux prévisions et nécessiter ainsi d'accroître les capacités d'accueil scolaires. Pour autant, cet engagement ne peut juridiquement pas se traduire par une disposition <i>ad hoc</i> du PEP de la ZAC Panda.
Demande de mentionner les dates prévisionnelles de livraison des équipements prévus au PEP	Les dates prévisionnelles de livraison des équipements publics ne font pas partie des pièces réglementaires du PEP.

Dans le cadre des compétences dévolues à la province Sud en matière d'urbanisme, il appartient désormais à l'assemblée d'approuver :

- le PAZ modifié,
- le PEP modifié,
- les nouvelles modalités prévisionnelles de financement qui en résultent
- et le dossier de réalisation modifié

de la ZAC PANDA, sur la commune de Dumbéa.

Tel est l'objet de la présente délibération que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation éventuelle.