

**PRÉSIDENTE**

Direction Juridique et  
d'Administration  
Générale

Service du Secrétariat  
de l'Assemblée et de la  
Coordination  
Administrative

Bureau du Secrétariat  
de l'Assemblée

6 route des Artifices,  
Baie de la Moselle  
BP L1  
98849 Nouméa CEDEX

Téléphone :  
20 30 50

Télécopie :  
20 30 00

Courriel :  
dja.contact@province-  
sud.nc

affaire suivie par  
Lindsay RAGUE

N° 13332-2018/2-  
ISP/DJA

**ANNÉE 2018**  
**N° 11-2018/RAP-COM**

**RAPPORT**  
**de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)**  
**du mercredi 30 mai 2018**

Le **mercredi 30 mai 2018 à 8 heures**, la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) s'est réunie sous la présidence de Mme Eliane Atiti, rapporteur de la commission, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud (salle 140), selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 8299-2018/1-ACTS** : projet de délibération approuvant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA.

**Présents** : Mme Eliane Atiti, Mme Monique Jandot et M. Sylvain Pabouty.

**Absents** : M. Grégoire Bernut et M. Alesio Saliga.

**Procurations\*** :

Mme Sutita Sio-Lagadec donne procuration à Mme Monique Jandot ;  
Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki donne procuration à M. Eugène Ukeiwé.

*\*Conformément au règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud, les procurations ne sont comptabilisées que dans le cadre du vote des projets de texte examinés et non lors du quorum d'ouverture de la réunion.*

Soit 3 membres présents et 5 membres absents à l'ouverture de la séance.  
M. Eugène Ukeiwé est arrivé au cours de la présentation du projet de texte.

**Autres conseillers ayant participé aux travaux institutionnels de la commission** :  
M. Yoann Lecourieux.

**Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par** :  
M. Philippe Michel, président de l'assemblée de la province Sud ;  
ainsi que M. Gil Brial, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

**L'administration était représentée par** :

Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DJA) ;  
M. Alexandre Brianchon, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;  
Mme Vaïtiaré Brizard, chef de service adjointe des affaires juridiques et de la réglementation (SAJR/DJA) ;  
M. Laurent Cassier, agent au sein de la vice-présidence (VP2/PRE) ;  
M. Guy Gravina, chargé de mission Dumbéa sur mer (CMSG) ;  
M. Vincent Grisonnet, chargé d'étude au sein du bureau planification et aménagement (SU/DFA) ;  
M. Roger Kerjouan, secrétaire général de la province Sud (SGPS) ;  
Mme Mireille Münkél, secrétaire générale adjointe chargée de l'aménagement du territoire (SGA-AT) ;  
Mme Maud Peirano, directrice du foncier et de l'aménagement (DFA) ;  
Mme Lindsay Ragué, gestionnaire-rédacteur au sein du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DJA) ;  
Mme Stéphanie Siaga, chargée d'études juridiques au sein du bureau du contentieux (SAJR/DJA).

**Participaient également aux travaux de la commission en qualité d'intervenants extérieurs :**

Mme Sarah Trudelle, chargée d'opérations de la SECAL ;

M. Etienne Velut, directeur de projet de la SECAL.

Bien que le quorum de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire n'ait pas été atteint à l'heure de la convocation, la réunion de cette commission a réglementairement pu se tenir dès lors que, convoquée à 8 heures, cette réunion a débuté plus d'une demi-heure après l'heure officielle de convocation conformément à l'article 14 de la délibération modifiée n° 01-1989/APS du 19 juillet 1989 portant règlement intérieur de l'assemblée de la province Sud.

**Projets de texte inscrits à l'ordre du jour**

- **rapport n° 8299-2018/1-ACTS** : projet de délibération approuvant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté PANDA.

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"> <li>- Les aires créées doivent constituer des aires de détente traitées qualitativement et se distinguer d'espaces délaissés de voirie ;</li> <li>- Ces espaces doivent être conçus pour éviter toute tentative de vandalisme ;</li> <li>- Ces espaces ne doivent pas constituer de zones de stationnement sauvage diurne ou nocturne ;</li> <li>- Ces espaces ne doivent pas être isolés ou cachés par une</li> </ul>

	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 règlementaires 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.

\*\*\*

*Un diaporama relatif à la modification du plan d'aménagement de zone, de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA, a été présenté par la SECAL.*

\*\*\*

*Dans la discussion générale, M. Brial a rappelé que les trois objectifs initiaux relevant de la mise en place des zones d'aménagement concerté (ZAC) Panda et Dumbéa sur mer (DSM), étaient de :*

- *rapprocher les logements et les entreprises de la commune, afin de limiter les déplacements au sein de l'agglomération nouméenne et permettre ainsi la délocalisation des emplois. C'est dans cette optique qu'un schéma de cohérence et d'aménagement a été réalisé en 2010 ;*
- *prendre en compte les besoins des entreprises, notamment celles soumises aux normes des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), afin que les terrains et les services mis à disposition, répondent aux besoins sollicités par ces dernières ;*
- *limiter les conflits d'usage en réduisant le nombre de logements à proximité des zones industrielles et en améliorant la qualité du service rendu aux entreprises présentes au sein des ZAC, notamment en aménageant des aires de repos et en créant des infrastructures dédiées à la restauration.*

*Outre le fait que les aménagements mis en place au niveau des ZAC correspondent aux besoins des entreprises, M. Brial a expliqué que ces derniers sont également adossés à la volonté de la collectivité de diversifier les activités, permettant ainsi un réel développement économique. De plus, il a précisé que ce développement économique correspond à des démarches respectueuses de l'environnement, puisque la certification haute qualité environnementale (HQE) est obtenue depuis l'année 2016, et qu'il s'agit de la première opération en outre-mer à obtenir ce label.*

*M. Pabouty a indiqué que les projets publics soulèvent généralement la problématique des impacts environnementaux ainsi que celle de la revendication foncière. Dans le cadre de la ZAC Panda, la problématique des impacts environnementaux a été prise en compte. S'agissant de la revendication foncière, M. Pabouty, reconnaissant la sensibilité de la zone à ce sujet, a souhaité savoir si la problématique est survenue, à l'instar des difficultés rencontrées précédemment au niveau de la ZAC DSM (zones du pic aux chèvres et du pic aux morts). Mme Müinkel a répondu que la collectivité est en contact permanent avec les coutumiers, qui ont au départ revendiqué la zone de Panda, ce qui permet de favoriser l'anticipation et l'organisation des projets. Elle a par ailleurs précisé que la famille du clan porteur de la revendication participe désormais au développement de la zone, notamment en gérant la station-service et en réalisant des investissements sur place.*

*M. Gravina a ajouté que les négociations avec les autorités coutumières se font de manière globalisée au niveau des deux ZAC DSM et Panda. Toutefois, s'agissant de la zone de Panda pour laquelle l'aménagement foncier ne rencontre aucun problème, la négociation et la relation avec les coutumiers sont menées en termes de participation économique. En effet, les coutumiers sont intégrés économiquement à la zone par le biais de la société par actions simplifiées (SAS) Keteveta et d'un projet privé relatif à la station-service. Dans l'éventualité du prolongement des ZAC au niveau de Dumbéa Nord et de la RT1, des sites forts du point de vue de la revendication culturelle ont déjà été identifiés. Il conviendra alors d'engager de nouveau les négociations en termes, non seulement, de participation économique, mais également d'appropriation foncière des lieux dits tabous.*

*Dans le cadre de grands projets tels que celui de la ZAC Panda, M. Ukeiwé a souligné l'importance de la concertation établie entre la collectivité, les autorités coutumières et l'agence de développement rurale et de l'aménagement foncier (ADRAF), permettant notamment de sécuriser les projets et d'éviter les conflits. Enfin, M. Pabouty s'est interrogé sur le montant du budget alloué au projet de la ZAC Panda. M. Michel a répondu que ce dernier s'élève à 21 milliards de francs CFP.*

\*\*\*

#### **Examen du projet de délibération :**

Articles 1 à 4 : Avis favorable de la commission, sans observation.

**Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mme Eliane Atiti, Mme Monique Jandot, M. Sylvain Pabouty, Mme Sutita Sio-Lagadec, M. Eugène Ukeiwé et Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki).**

\*\*\*

L'ordre du jour ayant été épuisé, la présidente de la commission a clôturé la réunion à 9 heures.

**Le rapporteur de la commission de l'habitat,  
de l'urbanisme et de l'aménagement du  
territoire, présidente de séance**



**Mme Eliane Atiti**