

PRÉSIDENTE

Direction des Affaires
Juridiques et
Institutionnelles

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

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

Téléphone :
20 30 50

Courriel :
daji.contact@province-
sud.nc

affaire suivie par
Laëtitia Olivier

N° 270410-2023/1-
ISP/DAJI

ANNÉE 2023
N° 66-2023/RAP-COM

RAPPORT
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT)
du vendredi 8 décembre 2023

Le **vendredi 8 décembre 2023 à 10 heures 45**, la commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire (HUAT) s'est réunie sous la présidence de Mme Françoise Suve, doyenne d'âge de la commission, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **Rapport n° 178909-2023/1-ACTS** : Projet de délibération portant rectification d'erreurs matérielles dans le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA approuvé par délibération n° 2-2023/APS du 16 février 2023 – *délibération APS*.

Présents :

Mme Amandine Darras, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap.

Absents :

M. Lionnel Brinon, M. Jean Kays, Mme Muriel Malfar-Pauga et M. Alesio Saliga.

Soit 4 membres présents et 4 membres absents.

Participaient également à la séance en leur qualité de conseillères :

Mme Annie Qaeze et Mme Léa Tripodi.

Le Bureau de l'assemblée de la province Sud était représenté par :

M. Philippe Blaise, premier vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge du pôle développement et épanouissement de la personne (SGA-DEP) ;

M. Christophe Vergès, secrétaire général adjoint en charge du pôle transition écologique (SGA-TE) ;

Ainsi que par :

Mme Séverine Binet, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI) ;

M. Jean-Philippe Dinh, chef de service adjoint du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (SSACA/DAJI)

Mme Catherine Galinié, directrice adjointe des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI) ;

Mme Virginie Laigret, responsable du bureau planification et aménagement 1 (SAU/DAEM) ;

Mme Rosalie Mbessa, chargée d'études juridiques (SAJR/DAJI) ;

Mme Laëtitia Olivier, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (SSACA/DAJI) ;

M. Nicolas Rintz, directeur des affaires juridiques et institutionnelles (DAJI).

Participaient également à la séance en leur qualité d'intervenantes extérieures :

Mme Delphine Ballois, chef de projet (SECAL) ;

Mme Chloé Savot, chargée d'études (SECAL).

Projet de texte inscrit à l'ordre du jour

- **Rapport n° 178909-2023/1-ACTS** : Projet de délibération portant rectification d'erreurs matérielles dans le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté (ZAC) PANDA approuvé par délibération n° 2-2023/APS du 16 février 2023 – *délibération APS*.

Pour rappel, la ZAC constitue une opération d'aménagement qui permet à la province Sud et à la SECAL, en leurs qualités de concédant et de concessionnaire, d'aménager et d'équiper des terrains à bâtir en mettant en œuvre un programme global de constructions sur un foncier découpé en îlots et dans lesquels ont été définies des surfaces hors œuvre nettes (SHON) maximales qui y sont autorisées, ainsi que la réglementation spécifique qui s'y applique.

La dernière modification du dossier de réalisation de la ZAC PANDA a été approuvée par délibération le 16 février 2023. A posteriori, la SECAL concessionnaire de la ZAC a signalé que :

- 8 îlots déjà aménagés (102a, 102b, 105a, 105b, 108a, 108b, 108c, 111a) et leurs SHON maximales autorisées (respectivement 9850 m², 1400 m², 2600 m², 18 600 m², 4350 m², 1050 m², 16 050 m², 2500 m²) qui apparaissaient dans le règlement d'aménagement de zone du dossier de réalisation modifié approuvé le 8 juin 2018 n'ont pas été reportés dans le dernier règlement d'aménagement de zone du dossier de réalisation modifié ;
- 27 îlots déjà aménagés (102a, 102b, 103, 104, 105a, 105b, 106, 107, 108a, 108b, 108c, 109, 110, 111a, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 122, 123) qui apparaissaient dans le précédent plan de repérage des îlots du dossier de réalisation modifié approuvé le 8 juin 2018 n'ont pas été répertoriés dans le document graphique faisant apparaître les îlots dans le dossier de réalisation modifié approuvé le 16 février 2023 qui ne fait apparaître que 14 îlots (124, 125, 126, 127, 128, 129, 130, 131, 132, 133, 134, 135, 136, 137) correspondant aux futures tranches 3, 4 et 5 à aménager ;
- la numérotation et le titre du document graphique qui matérialise les îlots dans la ZAC sont incorrects et doivent être modifiés en remplaçant la numérotation « G02-1.1 » par « G05-02 », et le titre « plan parcellaire tranches 3, 4 et 5 » par « plan de repérage des îlots ».

S'agissant de la réglementation en vigueur, la délibération modifiée n°48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie précise au Titre III du chapitre II relatif au plan d'aménagement de zone que :

- article 42 : « Les documents graphiques font apparaître notamment : [...] b) le ou les îlots à l'intérieur desquels s'appliquent les règles visées à l'article suivant ; [...] » ;
- article 43 : « Le règlement fixe notamment a) les règles applicables aux terrains situés dans chacun des îlots de la zone conformément aux dispositions de l'article suivant ; b) la surface de plancher développée hors œuvre nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot, en fonction, le cas échéant, de la nature et de l'affectation future des bâtiments. [...] ».

Afin de se conformer à la délibération n°48/CP précitée, il apparaît nécessaire de corriger ces erreurs matérielles dans le cadre d'une délibération rectificative.

En effet, les correctifs proposés ont pour but de supprimer les erreurs purement matérielles signalées et mettre à jour le dossier de réalisation modifié avec des informations corrigées. Le report des SHON maximales autorisées pour l'ensemble des îlots de la ZAC permet également de sécuriser la commercialisation des futurs terrains et des futurs cahiers des charges de cession desdits terrains (CCCT).

Ainsi, la présente délibération rectificative n'affecte pas la légalité et le sens de la délibération n° 2-2023/APS du 16 février 2023 ayant approuvé le dossier de réalisation modifié de la ZAC PANDA en ce que ces erreurs matérielles de forme ne portent pas sur la teneur de l'acte et sur ce qui a été voté par l'organe délibérant.

Les corrections de forme viennent compléter les documents suivants :

- la page 42 du rapport de présentation ;
- la page 64 du règlement d'aménagement de zone ;

- l'annexe constituant le plan de repérage des îlots.

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

Une présentation a été faite par la SECAL.

En propos liminaire M. Vergès a rappelé que la correction d'erreurs matérielles nécessitait un passage en commission et Mme Suve a ajouté que le comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) avait donné un avis favorable unanime pour ces modifications.

Les conseillers n'ont formulé aucune observation dans la discussion générale.

Examen du projet de délibération :

Articles 1 à 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité (Mme Amandine Darras, M. Petelo Sao, Mme Françoise Suve et M. Julien Tran Ap).

L'ordre du jour ayant été épuisé, la présidente de séance a clôturé la réunion à 10 heures 52.

**La doyenne d'âge de la commission de
l'habitat, de l'urbanisme et de
l'aménagement du territoire,
présidente de séance**



Françoise Suve