



N° 530-2015/APS/DFA/SU

Date du : 25/03/2015

Rapport
à
l'assemblée de la province Sud

OBJET : zone d'aménagement concerté Dumbéa sur mer - modification du dossier de réalisation

PJ : trois projets de délibération
présentation du dossier de modification

Au regard des besoins en matière de logement et dans le cadre du développement urbain de l'agglomération du grand Nouméa, la province Sud a créé la zone d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur mer.

Cette opération est réalisée selon la procédure de ZAC dont les principales étapes administratives sont les suivantes :

- la délibération n° 02-2006/APS du 10 janvier 2006 relative à la création de la zone d'aménagement concerté « Dumbéa sur Mer » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 28-2007/APS du 12 avril 2007 adoptant le dossier de réalisation de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de « Dumbéa sur Mer » ;
- la délibération n° 29-2007/APS, du 12 avril 2007 approuvant le Plan d'Aménagement de Zone (P.A.Z.) de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de « Dumbéa sur Mer » ;
- la délibération n° 30-2007/APS, du 12 avril 2007 approuvant le programme des équipements publics de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) de « Dumbéa sur Mer » ;
- la délibération n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007 portant régularisation de la création de la zone d'aménagement concerté « Dumbéa sur Mer » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 54-2011/APS du 22 décembre 2011 approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- la délibération n° 55-2011/APS du 22 décembre 2011 adoptant le programme des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer ;
- la délibération n° 56-2011/APS du 22 décembre 2011 adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer.

1. Modifications proposées

Fin 2012, la SECAL a produit une étude relative à la maîtrise d'œuvre des espaces publics qui a mis en évidence la nécessité de faire évoluer la ZAC. Dans ce même temps, le plan d'urbanisme directeur (PUD) de Dumbéa a été approuvé et l'obligation réglementaire de mettre en compatibilité les différents documents d'urbanisme est apparue. Les principales modifications, précisées dans la présentation jointe au présent rapport, sont exposées ci-dessous.

a) Mise en compatibilité de la ZAC avec le PUD

La ville de Dumbéa a souhaité que les zones et le règlement d'aménagement de zone (RAZ) de la ZAC soient modifiés afin d'être en tous points identiques à ceux du PUD. Il s'agissait ainsi de reporter dans le RAZ les seuils prescrits par le PUD.

b) Diminution du collectif

Les modifications proposées visent principalement à ajuster le zonage et le parcellaire, afin de mieux faire correspondre les vocations proposées sur le secteur et celles souhaitées par les acquéreurs potentiels. La commercialisation des terrains s'en trouvera facilitée.

La part du collectif sera diminuée, en faveur des maisons de ville et du logement intermédiaire. La surface des zones centrales (ZUA) est divisée par deux, au profit des zones résidentielles denses (ZUAB), des zones résidentielles (ZUB) et de la zone d'activité commerciale (ZUIEc).

Ainsi, par rapport au PAZ 2011, le programme de construction prévoit :

- une diminution de 21% du nombre de logements collectifs, qui passent de 4 200 à 3 671 ;
- une augmentation de 75% du nombre de logements individuels soit 2 994 au lieu de 1 705.

L'offre de logements se répartit comme suit : 55% de logements collectifs et 45% de logements en maisons individuelles (groupées ou non).

La taille moyenne des parcelles de maisons individuelles a été diminuée (8 ares en 2011 - 6 ares en 2014).

Ces deux éléments génèrent une légère augmentation de la surface de SHON (+ 12%) et du nombre de logements (+ 345 soit une augmentation de 5%).

c) Résidentialisation de la bande littorale

La bande littorale est retravaillée afin d'augmenter les surfaces résidentielles cessibles. Comme évoqué ci dessus, le projet tend à diminuer l'habitat collectif au profit de l'habitat individuel. Cette augmentation de surfaces résidentielles s'est effectuée en rationalisant la forme urbaine et en étendant les zones constructibles sur du Domaine Public Maritime déclassé (8 ha).

d) Regroupement des espaces verts

A la demande de la ville de Dumbéa, les petites aires de jeux diminuent au profit d'un recentrage au sein des parcs nord et sud. Des espaces verts de proximité sont conservés dans les secteurs résidentiels éloignés.

2. Adoption du dossier de réalisation modifié

Le dossier de réalisation de la ZAC Dumbéa sur Mer est composé :

- du programme des équipements publics à réaliser dans la zone ;
- du projet de plan d'aménagement de zone ;
- des modalités prévisionnelles de financement de l'opération.

Par conséquent, au regard des évolutions du projet et conformément à la réglementation en vigueur, il appartient à l'assemblée de la province Sud d'approuver trois délibérations, à savoir :

- la modification du plan d'aménagement de zone ;
- la modification du programme des équipements publics ;
- la modification du dossier de réalisation.

a) Adoption du projet de plan d'aménagement de zone modifié

Conformément à délibération modifiée n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les ZAC, le projet de plan d'aménagement de zone de la ZAC a été soumis à enquête administrative, d'une durée d'un mois, du 17 septembre au 23 octobre 2014. Une quarantaine d'organismes ont été consultés et 17 avis ont été émis.

Les avis émis lors de cette enquête ont révélé des nécessités d'ajustement de l'ensemble des pièces constitutives du dossier. Ces avis ont fait évoluer le projet, sans en modifier l'économie générale. Les principaux ajustements sont les suivants :

- protection renforcée du littoral : double zonage, résidentiel et naturel de loisir, des parcelles bénéficiant d'un déclassement du DPM ;
- ajout de deux aires de jeux dans les secteurs les plus éloignés ;
- intégration des voiries aux zonages ;
- ajustement du règlement au regard du PUD de la ville de Dumbéa.

Le projet de PAZ de la ZAC Dumbéa sur mer a ensuite fait l'objet d'une enquête publique, du 3 décembre 2014 au 23 janvier 2015. A l'issue de cette enquête publique, le commissaire-enquêteur a émis un avis favorable à la modification de la ZAC.

Suite aux différentes remarques émises lors de l'enquête publique, le projet a fait l'objet de très peu d'ajustements dont :

- des ajustements du règlement au regard du PUD de la ville de Dumbéa ;
- l'extension du zonage ZUE sur le lot 203 afin de prendre en compte les contraintes de la parcelle.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en vue de recueillir l'avis du conseil municipal. Ce dernier s'est exprimé par le vote d'une délibération lors de la séance du 4 juin 2015 et émet un avis favorable au projet de PAZ.

b) Adoption du programme des équipements publics modifié

Suite au remaniement du projet de plan d'aménagement de zone, certains équipements publics de la ZAC ont été repositionnés et redimensionnés, entraînant des modifications du programme des équipements publics (PEP). Le PEP modifié a été transmis à la commune en vue de recueillir son avis. Le conseil municipal, lors de sa séance du 4 juin 2015, a émis un avis favorable au PEP sous réserve que :

1. La construction d'une gendarmerie à la charge de la commune soit retirée du PEP ;
2. La ville de Dumbéa ne soit pas désignée maître d'ouvrage, propriétaire et gestionnaire de la base nautique mentionnée dans le PEP ;
3. Le PEP intègre dans sa présentation, la possibilité donnée à la DDEC d'être propriétaire et d'avoir en gestion le groupe scolaire n° 4 « Brigitte » ;
4. Les équipements publics induits par l'augmentation de 300 logements (correspondant à plus de 1 000 habitants) prévus dans le dossier de modification soumis pour avis soient intégrés dans le PEP ;
5. Le PEP fasse apparaître les dates prévisionnelles de livraison de tous les équipements publics qui y figurent.

Le PEP est un document réglementaire qui fait l'objet d'une délibération provinciale d'approbation spécifique.

Il a pour objectif de présenter les équipements publics d'infrastructure et de superstructure répondant aux besoins de la ZAC, en indiquant :

- la maîtrise d'ouvrage,
- la personne publique le finançant et en assurant la gestion,
- la répartition du coût de financement.

Ces derniers points permettent de s'assurer, pour les équipements publics indispensables à la ZAC, qu'ils sont pris en charge soit dans le bilan de la ZAC, soit par une autre collectivité.

Ainsi, il en ressort les éléments suivants :

1. La gendarmerie, n'est pas un équipement répondant strictement aux besoins de la ZAC, elle a été retirée du PEP ;
2. En l'absence de la certitude sur le financement de la base nautique, non indispensable aux besoins de la ZAC, cet équipement a été retiré du PEP ;

3. Le groupe scolaire n° 4 « Brigitte » n'étant pas financé par la ZAC, il a été retiré du PEP ;
4. Les plan et règlement de zone donnent des gabarits maximum pour la constructibilité. Le nombre de logement indiqué est donc une hypothèse haute rarement atteinte dans les faits. Un suivi régulier du nombre de logements effectifs de la ZAC sera réalisé afin d'ajuster, le cas échéant, le PEP ;
5. Les dates prévisionnelles de livraison des équipements ne sont pas une mention obligatoire du dossier de réalisation : leur intégration dans le PEP les rendrait opposables alors qu'elles sont prévisionnelles. Cette demande n'a pas été retenue.

Afin de compléter les ajustements réalisés ci-dessus, a été intégré dans le rapport de présentation, un paragraphe particulier sur les équipements programmés dans la ZAC mais non financés par celle-ci (gendarmerie, base nautique, groupe scolaire Brigitte, foyer de l'enfance, Médipôle, collèges ...).

Ainsi, conformément à la délibération 48/CP du 10 mai 1989, dans le cadre des compétences dévolues à la province Sud en matière d'urbanisme et vu l'avis du conseil municipal de la ville de Dumbéa, il appartient désormais à l'assemblée de province d'approuver le dossier de réalisation modifié de la ZAC Dumbéa sur Mer, le plan d'aménagement de zone modifié et le programme des équipements publics modifié.

Tel est l'objet des présentes délibérations que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.