

N° 07-2012/RAP-COM

Nouméa, le 26 JUIL 2012

R A P P O R T
de la commission de l'habitat, de l'urbanisme et
de l'aménagement du territoire

La commission de l'habitat, de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire s'est réunie sous la présidence de monsieur Pierre MARESCA, le **vendredi 20 juillet 2012, à 8 heures 30**, dans la salle des commissions de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

Rapport n°800-2012/APS : Projet de délibération rendant public le plan d'urbanisme directeur de la ville de Dumbéa.

Rapport n°797-2012/APS : Projets de délibération :

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté « centre urbain de Koutio » ;
- approuvant le programme d'équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté « centre urbain de Koutio » ;
- adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté « centre urbain de Koutio ».

Rapport n°2425-2011/APS : Projet de délibération portant abrogation de la délibération n° 49-2000/APS du 13 décembre 2000 relative à la mise en études préalables de la zone d'aménagement concerté du « Caillou Bleu » sur les communes de Nouméa et Dumbéa.

Rapport n°1164-2012/COM : Projet de délibération BAPS portant création d'une zone de restructuration de l'habitat spontané sur le site de « Kawati-Presqu'île océanienne » sis commune de Dumbéa.

• • •

Étaient présents : Mmes LEQUES et OHLEN ainsi que MM. MARESCA, NATUREL et PABOUTY.

Étaient absents excusés : Mme SIO-LAGADEC ainsi que MM. MULIAKAAKA et REGENT.

L'exécutif de la province était représenté par M. VITTORI, second vice-président, et par Mme LIGEARD, troisième vice-présidente de l'assemblée de province.

L'administration était représentée par :

M. GISLARD, secrétaire général adjoint ;

Mme MÜNDEL, directrice de l'équipement (DEPS) ;

M. TOUBHANS, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;

Mme TRAN, chef du service de l'urbanisme, de l'aménagement et des transports (DEPS) ;
Mme GANE, chargée d'études du bureau planification et aménagement (DEPS) ;
M. ARLIE, rédacteur des débats (DJA).

♦ ♦ ♦

Rapport n°800-2012/APS : Projet de délibération rendant public le plan d'urbanisme directeur de la ville de Dumbéa.

Le plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Dumbéa, approuvé par la délibération 20-2003/APS du 18 juillet 2003, est actuellement en révision depuis 2009 (délibération n° 21-2009/APS du 26 février 2009).

Conformément à la réglementation en vigueur, le projet de PUD révisé a été soumis à une enquête administrative, d'une durée de trois mois, achevée en juin 2012. Les avis émis lors de cette seconde enquête ont révélé des nécessités d'ajustement de zonage et de réglementation qui ont fait évoluer le projet de PUD, sans en modifier l'économie générale.

Ainsi, conformément à la délibération modifiée n° 74 des 10 et 11 mars 1959 relative aux plans d'urbanisme en province Sud, il appartient désormais à l'assemblée de province de rendre public le plan d'urbanisme directeur, après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS). Ce dernier a émis un avis favorable le 28 juin au projet de délibération qui vise à rendre public le plan d'urbanisme directeur en révision de la ville de Dumbéa.

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

♦ ♦ ♦

Dans la discussion générale, Mme Lèques a souhaité savoir si les terres coutumières étaient concernées par le plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa.

En réponse à cette question, la directrice de l'équipement a confirmé que les terres coutumières ne sont pas soumises aux règles de droit commun mais que les recommandations d'aménagement étaient appréciées et souvent suivies. A titre d'exemple, le lotissement Waka a été élaboré en concertation avec la commune afin de mettre en place les réseaux de distribution et la collecte des ordures ménagères et de permettre une homogénéité entre les différents lotissements, qu'ils soient régies par des règles coutumières ou par des dispositions de droit commun.

En réponse à M. Pabouty concernant l'avancée des projets de restructuration de l'habitat spontané, la troisième vice-présidente a indiqué que ceux-ci sont suspendus suite à un recours présenté, par le groupe Calédonie ensemble, devant le juge administratif à l'encontre de la délibération relative aux zones de restructuration de l'habitat spontané. Le dossier de la requête a été transmis pour avis au Conseil d'Etat.

Pour conclure, la directrice de l'équipement a confirmé que le présent plan d'urbanisme directeur de la commune de Dumbéa est conforme aux orientations du schéma de cohérence de l'agglomération Nouméenne, orientations adoptées par l'assemblée de province en 2010, bien qu'il ne soit pas encore officiellement applicable.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Article 4 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission.

Le groupe Calédonie ensemble (CE) donnera sa position en séance publique.

* * *

Rapport n°797-2012/APS : Projets de délibération :

- approuvant le plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté « centre urbain de Koutio » ;
- approuvant le programme d'équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté « centre urbain de Koutio » ;
- adoptant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté « centre urbain de Koutio ».

La réflexion sur la zone d'aménagement de concerté centre urbain de Koutio (ZAC CUK) s'est basée sur deux constats initiaux : d'une part le grand Nouméa connaît un développement exponentiel (près de 50.000 habitants. en 15ans – de 2004 à 2020) et d'autre part, la ZAC CUK est la porte d'entrée de la presqu'île nouméenne, le long d'un des axes majeurs (VE1) de l'aire urbaine.

Afin de répondre aux besoins en matière de logements et dans le cadre du développement urbain de l'agglomération du grand Nouméa, la ville a décidé de mettre en œuvre une procédure de zone d'aménagement concerté. C'est sur ces bases qu'a été créée la ZAC CUK.

La ZAC CUK a été créée par délibération provinciale n°13-2000/APS du 26 avril 2000.

En décembre 2007, la province Sud a adopté une première modification du dossier de réalisation, principalement pour répondre à des soucis de densité urbaine.

Fin 2009, après une première phase de travaux qui avait permis de viabiliser une partie du site, la ville a éprouvé la nécessité d'apporter de nouvelles corrections au dossier de réalisation, afin de donner un caractère plus urbain au futur centre urbain qui reste encore à aménager.

Ces évolutions ayant remis en cause le projet, il a été nécessaire de modifier le dossier de création. Cette modification a été approuvée par délibération provinciale n° 24-2011/APS du 23 juin 2011.

En 2011, la ville a mené une nouvelle réflexion sur le projet urbain de la ZAC centre urbain de Koutio.

Le plan d'aménagement de zone (PAZ), le programme des équipements publics (PEP) et le dossier de réalisation ayant évolué, pour des raisons de parallélisme des formes, il est désormais nécessaire d'approuver les nouveaux PAZ, PEP et dossier de réalisation modifiés.

1. Modifications proposées

La modification du projet d'urbanisme de la ZAC centre urbain de Koutio a conduit à modifier le dossier de création de la ZAC. Le PAZ, qui définit les règles d'occupation des sols, n'est plus en adéquation avec le projet urbain validé par le conseil municipal fin 2011.

Les nouveautés consistent notamment à prendre en compte les éléments suivants :

- préservation de cœurs d'îlots verts,
- liaison et centralité avec le reste de la commune de Dumbéa,
- intégration du transport en commun en site propre sur la Promenade de Koutio, aménagée en ce sens.

Si les fondements de la ZAC CUK ne sont pas remis en cause, le projet urbain a évolué vers une meilleure qualité urbaine et environnementale. Ainsi, tout en conservant et confortant sa vocation de centre urbain, il s'agit de favoriser la qualité des espaces publics, la mise en valeur des équipements et le respect des paysages.

2. Adoption du dossier de réalisation modifié

Le dossier de réalisation de la ZAC CUK 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.

L'ensemble des constituants du dossier a évolué.

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, au cours des mois de décembre 2011 et janvier 2012. Cette dernière a permis de révéler la nécessité d'ajuster le zonage et le règlement.

Le dossier modifié, suite aux remarques de l'enquête administrative, a alors fait l'objet d'une enquête publique qui s'est déroulée du 13 février au 29 mars 2012. Monsieur BLAYAC, commissaire enquêteur nommé pour diligenter cette enquête, a rendu le rapport d'enquête et ses conclusions, le 11 avril 2012. L'avis du commissaire enquêteur est favorable sans réserves.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en date du 19 avril 2012 en vue de recueillir l'avis du conseil municipal. Ce dernier s'est exprimé favorablement par le vote d'une délibération lors de la séance du 10 mai 2012.

b) Adoption du programme des équipements publics modifié

Le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié afin de prendre en compte son impact sur les aménagements annexes, tels que le renforcement des réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et eaux usées (EU) et la participation aux aménagements hydrauliques de la plaine de la Tonghoué. Le PEP modifié a alors été transmis au conseil municipal en vue de recueillir son avis. Ce dernier s'est exprimé par le vote d'une délibération lors de la séance du 10 mai 2012.

c) Adoption du dossier de réalisation modifié

L'amélioration qualitative nécessite une participation de la ville à hauteur de 30 millions par an pendant 8 ans afin de réaliser un véritable centre ville (mobilier urbain, revêtement des trottoirs, etc.).

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 les avis favorables du conseil municipal de la ville de Dumbéa, il appartient désormais à l'assemblée de province d'approuver le plan d'aménagement de zone modifié, le programme des équipements publics modifié, et le dossier de réalisation modifié de la ZAC centre urbaine de Kouitio.

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

♦ ♦ ♦

Un diaporama relatif aux projets de délibération a été présenté par la direction de l'équipement de la province Sud.

Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.

♦ ♦ ♦

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION APPROUVANT LE PLAN D'AMENAGEMENT DE ZONE MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ "CENTRE URBAIN DE KOUTIO"

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION APPROUVANT LE PROGRAMME DES EQUIPEMENTS PUBLICS MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ "CENTRE URBAIN DE KOUTIO"

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION APPROUVANT LE DOSSIER DE REALISATION MODIFIE DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ "CENTRE URBAIN DE KOUTIO"

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Article 3 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

♦ ♦ ♦

Rapport n°2425-2011/APS : Projet de délibération portant abrogation de la délibération n° 49-2000/APS du 13 décembre 2000 relative à la mise en études préalables de la zone d'aménagement concerté du « Caillou Bleu » sur les communes de Nouméa et Dumbéa.

Au regard du manque d'outils réglementaires en urbanisme, et dans le cadre de la stratégie provinciale en matière d'habitat, notamment d'habitat social, l'assemblée de la province Sud a créé par la délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011, les zones de restructuration de l'habitat spontané. Ce nouvel outil donne donc à la collectivité, les moyens de travailler sur les squats en résorbant en particulier les problèmes de salubrité qui leur sont inhérents.

Le premier site qui va faire l'objet de cette nouvelle procédure est le secteur particulier "presqu'île Océanienne". Or par la délibération n° 49-2000/APS du 13 décembre 2000, l'assemblée de la province Sud a décidé la réalisation d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) nommée "Caillou Bleu", à cheval sur les communes de Nouméa et Dumbéa et impactant ledit secteur.

Ainsi, dans la mesure où les études n'ont pas abouti à la création de la ZAC par l'assemblée de la province Sud, il est désormais envisagé d'intervenir sur ce secteur en y créant une zone de restructuration de l'habitat spontané.

Dans ce cadre, il appartient à l'assemblée de la province Sud d'abroger la délibération 49-2000/APS du 13 décembre 2000 relative à la mise en études préalables de la zone d'aménagement concerté du "Caillou Bleu" sur les communes de Nouméa et Dumbéa.

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

• • •

Aucune observation particulière n'a été formulée dans la discussion générale.

• • •

EXAMEN DU PROJET DE DELIBERATION

Article 1 : Avis favorable sans observation.

Article 2 : Avis favorable sans observation.

Sur l'ensemble du projet de délibération : avis favorable de la commission à l'unanimité.

• • •

Rapport n°1164-2012/COM : Projet de délibération BAPS portant création d'une zone de restructuration de l'habitat spontané sur le site de « Kawati-Presqu'île océanienne » sis commune de Dumbéa.

Dans le cadre de la réorientation de sa politique de l'habitat, la province Sud a décidé d'engager un programme de restructuration de l'habitat spontané (RHS) afin d'améliorer les conditions de salubrité et de sécurité des emprises foncières du Grand Nouméa. Sur ces emprises, sont, en effet, installées, sans droit, ni titre, des populations qui y ont érigé, sans autorisations administratives, des logements précaires.

Par délibération n° 37-2011/APS du 9 novembre 2011, l'assemblée de la province Sud a ouvert la possibilité de créer des zones de restructuration de l'habitat spontané (ZRHS). Les collectivités de la province Sud peuvent désormais intervenir sur une zone d'habitat spontané pour en améliorer les conditions de vie des habitants par la réalisation d'aménagements ou d'équipements publics.

En partenariat avec la commune de Dumbéa, la province Sud a décidé de créer une zone de restructuration de l'habitat spontané sur le site dit de « Kawai - Presqu'île océanique », situé à l'ouest de la voie de dégagement, en face de l'échangeur KENU IN sur la commune de Dumbéa. Ce quartier d'habitat précaire rassemblerait, début 2012, 778 personnes représentant 213 familles.

La SEM AGGLO, opérateur social des collectivités de l'agglomération, a été mandatée par la collectivité provinciale afin d'assurer, en son nom et pour son compte, la conduite des études pré-opérationnelles nécessaires à la définition du projet de RHS. Ces études ont permis de définir l'ensemble des caractéristiques techniques, administratives, juridiques, financières et sociales, des actions à mener pour réaliser cette opération.

Le schéma d'aménagement a été réalisé en concertation avec les personnes présentes sur le site, notamment via leurs représentants désignés, une présence physique sur le terrain pour rendre la communication avec les populations la plus aisée possible, sur le projet de restructuration.

Les objectifs poursuivis par la ZRHS « Kawai - Presqu'île océanique » sont l'amélioration des conditions de vie des familles installées à l'intérieur du périmètre et de la sécurité du secteur. Il s'agit également de donner accès à des services urbains et de permettre une desserte par les voies et les réseaux.

La ZRHS s'inscrit dans une perspective de précision des conditions techniques, administratives et financières dans lesquelles l'amélioration des conditions de logement pourra être opérée. A terme, il s'agira de placer les familles concernées dans le circuit de l'intégration d'un logement classique.

Au regard des éléments indiqués ci-dessus, il apparaît nécessaire de créer une délibération, décidant la création d'une zone de restructuration d'habitat spontané sur le site de « Kawai - Presqu'île océanique ».

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

• • •

La troisième vice-présidente de l'assemblée de province a sollicité l'ensemble des commissaires afin de leur indiquer qu'il serait opportun de reporter l'examen du projet de texte. En effet, le dispositif engagé par la province Sud relatif à la restructuration de l'habitat spontané fait l'objet d'un recours devant la juridiction administrative. En ce sens, il est nécessaire d'attendre la position du Conseil d'Etat sur ce dossier.

Les commissaires approuvent à l'unanimité le report.

• • •

Le président de la commission de
l'habitat, de l'urbanisme et de
l'aménagement du
territoire



M. Pierre MARESCA