



N° 18560-2017/1-ACTS/ DFA

Date du : 26 avril 2017

## Rapport de présentation

---

**OBJET** : modification de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa

**PJ** : trois projets de délibération

La zone d'aménagement concerté (ZAC) du centre urbain de Koutio à Dumbéa, d'initiative communale, a été instituée par la délibération n° 13-2000/APS du 26 avril 2000, afin de créer un centre urbain en entrée de la presqu'île et au nœud des grands axes de l'agglomération.

Le dossier de réalisation a été approuvé par délibération n° 11-2004/APS du 31 mars 2004 et modifié à deux reprises, en 2007 et 2012, afin, dans un premier temps de densifier le secteur puis donner un caractère plus urbain au noyau du centre urbain restant à aménager.

La présente modification engagée par la ville de Dumbéa vise à apporter davantage de souplesse au règlement de la zone afin de favoriser la diversité des programmes à accueillir sur le site. En effet, les projets programmés sont davantage tournés vers une mixité des fonctions urbaines que vers une dominante « logement ».

Le plan (PAZ) et le règlement (RAZ) d'aménagement de zone actuellement en vigueur sont majoritairement destinés au logement avec des formes urbaines très réglementées (front urbain, îlots, hauteur, emprise imposée des constructions...). Ces règles, bien que légitimes, peuvent s'avérer contraignantes pour la réalisation de programmes plus atypiques (équipements, bureaux, multiplexe) ou pour une évolutivité des îlots (plus grands ou plus petits).

Le présent dossier de modification du dossier de réalisation de ZAC vise donc à édicter des règles qui permettent d'accueillir la diversité des programmes pressentis, sans remise en cause des ambitions et orientations générales et stratégiques de la ZAC.

Le PAZ et le programme des équipements publics à réaliser dans la zone (PEP) ayant évolué, il est désormais nécessaire de les approuver.

### I. Modification du projet de plan d'aménagement de zone

Conformément à délibération modifiée n°48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie, le projet de PAZ a été soumis à enquête administrative, de juillet à août 2016. Cette enquête a révélé la nécessité d'ajuster le zonage et le règlement, sans remettre en cause l'économie générale du projet.

Le dossier ajusté a alors été soumis à enquête publique du 14 novembre au 29 décembre 2016, par arrêté modifié n°2668-2016/ARR/DFA.

Madame Elisabeth DOITEAU, nommée commissaire enquêteur afin de diligenter ladite enquête a émis *un avis favorable au vu du dossier rectifié et complété* conformément à ses requêtes. Elle a également recommandé de joindre au dossier de ZAC, les prescriptions générales à l'ensemble des lots qui figurent dans les cahiers de prescriptions architecturales, urbaines et paysagères (CPAUP) joints aux dossiers de vente des lots.

Cette recommandation n'est pas suivie par la ville de Dumbéa, mais dans la mesure où il s'agit d'une recommandation sur une pièce non réglementaire du PAZ, cela ne remet pas en cause la régularité de la modification.

Le projet de PAZ modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en date du 16 février 2017 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 15 mars 2017.

## II. Modification du programme des équipements publics

Le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié afin de prendre en compte l'impact de l'évolution du projet sur les équipements projetés.

Le conseil municipal s'est exprimé favorablement sur le PEP modifié par le vote d'une délibération lors de la séance du 15 mars 2017.

Enfin, il est à noter que les modalités prévisionnelles ont été rééchelonnées dans le temps pour assurer l'équilibre financier de la ZAC.

Les éléments constitutifs du dossier de ZAC, à savoir le PAZ, le PEP, et les modalités prévisionnelles de financement échelonnées dans le temps ayant évolué, il appartient à l'assemblée de la province Sud, conformément à la réglementation en vigueur d'approuver, après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme de la province Sud (CAUPS) 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.

Le CAUPS réuni le 17 mai 2017 a émis un avis favorable aux trois projets de délibération et au dossier modifié de la ZAC du centre urbain de Koutio.

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