

N° 17-2017/RAP-COM

(Dossier n° 24254-2017/1-ISP)

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 (HUAT) s'est réunie sous la présidence de Madame Sutita Sio-Lagdec le **mardi 20 juin 2017**, à **partir de 13 heures 30**, dans l'hémicycle de l'hôtel de la province Sud, selon l'ordre du jour suivant :

- **rapport n° 18560-2017/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa ;
- **rapport n° 18560-2017/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du plan des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa ;
- **rapport n° 18560-2017/1-ACTS** : projet de délibération portant approbation du dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa.

Étaient présents : Mme Monique Jandot, M. Yoann Lecourieux, M. Silipeleto Muliakaaka, Mme Sio-Lagdec, M. Sylvain Pabouty, M. Eugène Ukeiwé et Mme Henriette Wahuzue-Falelavaki.

Était absente : Mme Paule Gargon.

Participaient également aux travaux de la commission : Mme Ithupane Tiéoué et M. Philippe Blaise.

L'exécutif était représenté par M. Philippe Michel, président de l'assemblée de la province Sud ; ainsi que par M. Gil Brial, deuxième vice-président de l'assemblée de la province Sud ; et M. Dominique Mole, troisième vice-président de l'assemblée de la province Sud.

L'administration était représentée par :

M. Roger Kerjouan, secrétaire général de la province Sud ;
M. Christophe Bergery, secrétaire général adjoint en charge de l'éducation, de la jeunesse et de la vie sociale ;
Mme Mireille Münkél, secrétaire générale adjointe en charge de l'aménagement du territoire.

M. Arsapin, directeur des finances (DFI) ;
M. Beaujeu, directeur adjoint du développement rural (DDR) ;
Mme Benito, chef du service du secrétariat de l'assemblée et de la coordination administrative (DJA) ;
Mme Berger, directrice adjointe de l'enseignement (DES) ;
M. Brianchon, directeur juridique et d'administration générale (DJA) ;
Mme Jouan-ligne, directrice de l'équipement de la province Sud (DEPS) ;
M. Ladrech, directeur adjoint du foncier et de l'aménagement (DFA) ;
Mme Nafoui, responsable du bureau du secrétariat de l'assemblée (DJA) ;
M. Oédi, chef du service des affaires budgétaires (DFI) ;
Mme Tran, chef du service de l'urbanisme (DFA) ;
M. Waia, directeur de l'action sanitaire et sociale (DPASS).

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

Pour la commune de Dumbéa :

M. Naturel, maire de la commune de Dumbéa ;
M. Piolet, 3^{ème} adjoint au maire de Dumbéa, en charge de l'aménagement du territoire, du développement économique et du développement durable.

Pour la Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL) :

Mme Robineau, directrice générale ;
M. Rouede, chef de projet.

Rapport n° 18560-2017/1-ACTS : projet de délibération portant approbation du plan d'aménagement de zone modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa.

Les trois projets de texte inscrits à l'ordre du jour de la présente commission, partagent le même rapport de présentation.

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.

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.

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

Un diaporama synthétique relatif à la révision 2017 de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio, dont la dernière révision a été effectuée en 2012, a été présenté par la Société d'équipement de la Nouvelle-Calédonie (SECAL).

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

Examen du projet de délibération :

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

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

Rapport n° 18560-2017/1-ACTS : projet de délibération portant approbation du plan des équipements publics modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa.

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

Examen du projet de délibération :

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

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

Rapport n° 18560-2017/1-ACTS : projet de délibération portant approbation du dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio à Dumbéa.

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

Examen du projet de délibération :

Article 1 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 2 : Avis favorable de la commission, sans observation.

Article 3 : Avis favorable de la commission, sans observation.

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



**La présidente de la commission de l'hanitat,
de l'urbanisme et de l'aménagement du
territoire**

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Sutita Sio-Lagadec", written over a light blue grid background.

Sutita Sio-Lagadec