

REPUBLIQUE FRANCAISE

-----  
NOUVELLE-CALEDONIE

-----  
PROVINCE SUD  
-----

ASSEMBLEE DE PROVINCE

AMPLIATIONS :

N°13-2000/APS  
du 26 avril 2000

COM. DEL.....	1
Congrès.....	1
Gouvernement.....	1
A.P.S.....	40
S.G.P.S.....	2
S.A.P.S.....	1
Trésorier.....	1
D.P.F.D.....	4
D.E.P.S.....	6
J.O.N.C.....	1
MAIRIE DE DUMBEA.....	2

DELIBERATION

*portant création de la zone d'aménagement concerté du  
centre urbain de Koutio à Dumbéa*

**L'ASSEMBLEE DE LA PROVINCE SUD**

- Délibérant conformément à la loi n° 99-209 du 19 mars 1999 relative à la Nouvelle-Calédonie,

- Vu la délibération n° 48/CP du 10 mai 1989 réglementant les zones d'aménagement concerté en Nouvelle-Calédonie et notamment son article 10,

- Vu la délibération n° 29.99/APS du 28 octobre 1999 du conseil municipal de la ville de Dumbéa demandant à l'assemblée de la province Sud de créer la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio,

A ADOPTÉ EN SA SÉANCE DU 26 AVRIL 2000 LES DISPOSITIONS DONT LA  
TENEUR SUIT :

---

**Article 1er :**

La zone d'aménagement concerté (Z.A.C.) du centre urbain de Koutio, commune de Dumbéa, est créée et délimitée conformément au plan joint.

**Article 2 :**

Le dossier de création joint à la présente délibération et qui comporte les pièces suivantes :

- 1) - un rapport de présentation,
- 2) - un plan de situation,
- 3) - un plan de délimitation du périmètre,
- 4) - le mode de réalisation retenue,
- 5) - une note succincte sur le document d'urbanisme applicable,

est approuvé.

**Article 3 :**

L'aménagement et l'équipement de la zone seront concédés à un établissement public ou à une société d'économie mixte.

**Article 4 :**

Il sera établi un plan d'aménagement de zone (PAZ) et un règlement d'aménagement de zone (RAZ) qui se substitueront au plan d'urbanisme directeur (PUD) de Dumbéa dans le périmètre de la ZAC.

**Article 5 :**

La présente délibération sera transmise à Madame la commissaire déléguée de la République et publiée au Journal officiel de la Nouvelle-Calédonie. Elle sera en outre affichée pendant un mois à la mairie de Dumbéa et mention en sera insérée en caractères apparents dans deux journaux d'annonces légales.

**NOTA :**

*Article 1 de la délibération n° 14-2002/APS du 7 mai 2002*

**Article 1er :**

*Le délai d'approbation du plan d'aménagement de zone de la zone d'aménagement concerté du centre urbain de Koutio, créée par la délibération n° 13-2000 du 26 avril 2000, est prorogé de deux ans, à compter du 23 mai 2002.*

**LE PRESIDENT DE SEANCE**

**PIERRE BRETEGNIER**

**COMMUNE DE DUMBEA**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

**Septembre 1999**

***SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE***

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa  
Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33  
Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89  
Agence des Îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél. : 45.03.77 - Fax : 45.03.44

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

- 1 - Rapport de présentation**
- 2 - Plan de situation**
- 3 - Plan de délimitation du périmètre**
- 4 - Mode de réalisation**
- 5 - Document d'urbanisme applicable**

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

**1 - RAPPORT DE PRESENTATION**

**septembre 1999**

***SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE***

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa

Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33

Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89

Agence des Îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél. : 45.03.77 - Fax : 45.03.44

## **I - JUSTIFICATION DE L'OPERATION**

La partie sud de la Commune de Dumbéa connaît depuis de nombreuses années un développement urbain extrêmement fort. Les lotissements successifs réalisés par le Fonds Social de l'Habitat sur les terrains dont il est propriétaire dans ce secteur ont amené une population nouvelle pour laquelle de nombreux équipements publics ont été réalisés (écoles, collège, piscine municipale, parc d'agrément...).

Ce développement s'est jusqu'à présent réalisé au coup par coup sous forme de lotissements caractérisés par l'absence de hiérarchisation des voies, ce qui donne à l'ensemble un aspect peu urbain et diffus dénué de centralité.

L'implantation, en bordure des voies express qui desservent l'agglomération, d'un hypermarché au sud de cette zone, la décision d'implantation du lycée du Grand Nouméa au nord ouest des terrains du même secteur, ont contribué à renforcer encore d'avantage ce développement.

Parallèlement, une partie significative des terrains non encore viabilisés du domaine du FSH ont été progressivement et illégalement occupés par des familles à revenus très modestes, qui y ont construit un habitat précaire, insalubre. Ce phénomène de développement anarchique de la ville appelé phénomène des cabanes ou squatterisation obère aujourd'hui la mise en valeur de nombreux secteurs de cette partie de la Commune de Dumbéa.

La Commune de Dumbéa a souhaité que le Plan d'Urbanisme Directeur, dont l'élaboration a été confiée à l'Agence d'Urbanisme de la Province Sud, traduise les grandes orientations qu'elle entend faire respecter en matière d'usage des sols dans cette partie de son territoire. Ces orientations visent pour l'essentiel à créer un véritable centre urbain dans le quartier de Koutio et à structurer autour des grands équipements existants ou à créer :

- ◇ des programmes de logements (la mesure récente des besoins de l'agglomération dans ce domaine devrait conduire à amplifier la production notamment dans le secteur des logements aidés),
- ◇ des services et des commerces,
- ◇ des équipements scolaires et sociaux ou administratifs.

La Commune s'est trouvée confrontée à un certain nombre d'urgences et de difficultés dès la fin 1996 :

- ⇒ La mise en chantier du Lycée du Grand Nouméa (consultation d'entreprises programmée en juillet 1997) l'a contrainte à faire étudier un certain nombre de travaux d'infrastructure primaire, indispensables à

l'inscription de l'équipement dans son environnement. Elle engage aujourd'hui la réalisation de ces infrastructures.

- ⇒ L'engagement de programmes de logements - notamment en locatif aidé - doit pouvoir être rapidement possible dans la mesure où les disponibilités foncières de l'agglomération se réduisent, où les besoins en logements, récemment mesurés, obligent à augmenter la capacité de production, et où la politique contractuelle Etat / Collectivités va connaître une nouvelle phase à travers la mise en place d'un Contrat d'Agglomération.

La Commune a par ailleurs souhaité pouvoir apprécier les conditions foncières, techniques, financières et administratives dans lesquelles l'opération d'aménagement correspondant à son projet pourrait être mise en oeuvre, à cette fin, elle a mandaté la SECAL le 6 mai 1998.

Les réflexions qui ont été menées et les diagnostics établis ont permis de définir les contraintes et les grandes lignes de l'aménagement.

## **PROGRAMME ET PLAN D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE**

### *Le foncier*

Le foncier concerné par l'opération appartient aujourd'hui au Fonds Social de l'Habitat. Il est en partie occupé illégalement ainsi qu'il a été dit plus haut.

Le projet prévoit le rachat par la Commune au FSH des terrains concernés. Des études et enquêtes socio-économiques seront menées auprès des ménages pour proposer les solutions de résorption de l'habitat précaire et insalubre.

### *Le projet*

Parallèlement aux investigations concernant le foncier et les occupants sans titre, les études qui permettent la mise au point du programme d'aménagement sont en phase finale et ont permis d'arrêter une esquisse d'aménagement, avec pré quantification de la nature et du nombre de m<sup>2</sup> SHON de chaque type de programme. Il est ainsi envisagé de réaliser :

- ↪ 1000 à 1200 logements en petits collectifs R + 2 à R + 3 : une première approche a conduit à proposer un pourcentage de 70 % de ce nombre de logements affecté à l'habitat aidé.
- ↪ services et commerces : 8 à 10.000 m<sup>2</sup>.
- ↪ équipements publics de superstructures : Bibliothèque, marché municipal, commissariat, gare routière.
- ↪ équipements de loisir et de sport.
- ↪ équipements scolaires.

Les principes de raccordement de l'opération aux quartiers existants environnants et aux infrastructures routières ont été définis :

- ↪ liaisons avec la RT1,
- ↪ liaison avec la Voie Express,
- ↪ liaison avec le quartier de Normandie et la VDE.

De même pour les réseaux nécessaires :

- ↪ amenée de l'eau potable,
- ↪ traitement des eaux usées avec la mise à niveau de la station d'épuration existante,
- ↪ amenée de l'électricité,
- ↪ amenée de l'infrastructure téléphonique.

Une estimation financière de toutes les dépenses d'aménagement a été établie (base APS). Le bilan financier prévisionnel associé à cet APS et les modalités opérationnelles ont fait l'objet d'une proposition à la Commune qui doit être affinée en fonction des budgets des années à venir et des financements disponibles sur le contrat d'agglomération. Il s'élève à environ 3 milliards de francs CFP et est détaillé ci-après :

↪ Infrastructures viabilisation .....	2.110.000.000 F.CFP
↪ Equipements publics.....	290.000.000 F.CFP
↪ Equipements publics superstructures.....	430.000.000 F.CFP
↪ Foncier.....	101.000.000 F.CFP

A partir du plan général d'aménagement, un urbaniste opérationnel sera chargé de l'élaboration du Plan d'Aménagement de Zone et du Règlement d'Aménagement de Zone.

Il est prévu que le projet se réalise par étapes qui permettront de limiter les coûts d'investissement annuels. Ceux-ci seront planifiés selon le budget que la Commune aura mis en place dans le cadre du contrat d'agglomération 2000 - 2004.

## **II - ETAT DU SITE**

Voir annexe ci-après.

## **III - DISPOSITION D'URBANISME EN VIGUEUR**

Le site est classé en zone UA du futur PUD de Dumbéa. Il est non urbanisé à ce jour.

La procédure de ZAC a été retenue car elle permet à la Commune d'une part d'avoir une vision globale de l'aménagement en terme de programme, de délais et de financement, et d'autre part de maîtriser le déroulement de l'opération.

Les équipements publics prévus au programme bénéficieront directement à la population de la Commune et permettront d'accueillir dans de bonnes conditions les habitants de ce nouveau quartier.



**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

**2 - PLAN DE SITUATION**

Septembre 1999

---

**SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa

Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33

Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89

Agence des Îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél.  
: 45.03.77 - Fax : 45.03.44

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

**3 - PLAN DE DELIMITATION DU PERIMETRE**

Septembre 1999

***SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE***

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa  
Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33  
Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89  
Agence des Îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél. : 45.03.77 - Fax : 45.03.44

## ZAC DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO

---

### LE PLAN PERIMETRAL

Le plan périmétral définit la zone sur laquelle le règlement d'aménagement sera applicable.

Cette zone, d'une superficie d'environ 25 hectares, est limitée :

- ↖ au Nord par la rivière de la Tonghoué,
- ↘ au sud par la parcelle privative de la SCI Kenu In,
- ↗ à l'Est par la parcelle du Lycée de Koutio,
- ↙ à l'Ouest par les terrains du FSH et l'ancienne piste cyclable.

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

**4 - MODE DE REALISATION**

**Septembre 1999**

---

**SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE**

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa  
Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33  
Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89  
Agence des îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél. : 45.03.77 - Fax : 45.03.44

## **ZAC DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

---

### **MODE DE REALISATION RETENU**

La Commune de Dumbéa, collectivité qui a pris l'initiative de la Zone d'Aménagement Concerté du Centre Urbain de Koutio, a choisi de réaliser l'opération en concession d'aménagement.

La réalisation de la ZAC pourra faire l'objet d'une exécution par tranches successives.

# COMMUNE DE DUMBEA

**ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ  
DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

**DOSSIER DE CREATION**

**5 - DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE**

**Septembre 1999**

***SOCIÉTÉ D'ÉQUIPEMENT DE LA NOUVELLE-CALÉDONIE***

S.A.E.M. au capital de 62.500.000 cfp . RC 71 B 3520 . Ridet 035 204/001 . Siège social : 18, avenue Paul Doumer Nouméa

Bureaux : 28, rue du Général Mangin BP 2517 - 98846 Nouméa - Tél. : 27.58.71 - Fax 28.13.33

Agence Nord : BP 1 - 98825 Pouembout - Tél. : 47.73.80 - Fax : 47.73.89

Agence des Îles : BP 236 - 98820 Wé Lifou - Tél. : 45.03.77 - Fax : 45.03.44

## **ZAC DU CENTRE URBAIN DE KOUTIO**

---

### **DOCUMENT D'URBANISME APPLICABLE**

La Commune de Dumbéa ne dispose pas encore de son Plan d'Urbanisme Directeur. Celui-ci devrait être mis à l'enquête d'ici la fin de l'année 1999.

La zone concernée par l'aménagement se situe en zones UA et UE du projet de PUD. Les règlements des zones UA et UE devraient donc être appliqués.

La procédure de ZAC retenue ne prévoit pas de maintenir en vigueur les dispositions du PUD. Ce sont le Plan d'Aménagement de Zone et le Règlement d'Aménagement de Zone qui deviendront les documents réglementaires qui se substitueront au PUD sur le périmètre concerné.