

N° 1996-2011/APS/DEPS/SUAT

Date du : 25/10/2011

**Rapport**  
**à**  
**l'assemblée de la province Sud**

---

**OBJET** : zone d'aménagement concerté PANDA ; modification du dossier de réalisation

**PJ** : trois projets de délibération

Le déficit de terrains d'activité sur le grand Nouméa freine le développement industriel et commercial. Ce constat a conduit la province Sud à envisager une opération d'aménagement de grande envergure, sur une superficie d'environ 314 hectares. Cette opération est située sur la rive sud de l'embouchure de la rivière Dumbéa, sur le territoire de la commune éponyme.

La province Sud a décidé de réaliser cette opération dans le cadre d'une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). Les principales étapes administratives de mise en œuvre de cette procédure sont les suivantes :

- la délibération n° 13-2002/APS du 7 mai 2002 relative à la mise en études préalables de la zone d'aménagement concerté « PANDA » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 44-2003/APS du 16 octobre 2003 relative à la création de la zone d'aménagement concerté « PANDA » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 9-2005/APS du 14 avril 2005 prorogeant les dispositions de la délibération n° 44-2003/APS du 16 octobre 2003 relative à la création de la ZAC PANDA ;
- la délibération n° 31-2007/APS du 12 avril 2007 adoptant le dossier de réalisation de la ZAC de PANDA ;
- la délibération n° 32-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le plan d'aménagement de zone PAZ de la ZAC de PANDA ;
- la délibération n° 33-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de PANDA ;
- la délibération n° 4-2011/APS du 17 mars 2011 approuvant la modification du plan d'aménagement de zone (PAZ) de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de PANDA.

En 2010, la province Sud a mené une nouvelle réflexion conjointe sur les deux projets urbains des zones d'aménagement concerté (ZAC) Dumbéa sur mer et PANDA.

## **1. Modifications proposées**

Si les fondements de la ZAC PANDA ne sont pas remis en cause, le projet urbain a évolué vers une meilleure intégration du projet dans son environnement. Ainsi, tout en conservant la vocation d'accueil d'activités économiques, il s'agit de répartir harmonieusement les différents programmes sur le site et d'en repenser la trame viaire et paysagère.

Les modifications de la ZAC PANDA concernent également un renforcement de la mixité fonctionnelle souhaitée, tout en assurant une continuité au sein du secteur résidentiel, notamment à travers les équipements et les espaces paysagers.

Le diaporama joint à ce présent rapport, présente l'évolution des deux projets de ZAC, dont les grandes lignes sont :

- la mangrove, située sur Dumbéa sur Mer, initialement remblayée reste intacte ;
- des polarités sont mises en place ;
- des nouvelles zones permettant de décliner des densités sont créées (UAB, UB1 à UB3, etc.) ;
- la trame verte est renforcée permettant de structurer l'espace urbain ;
- le programme des équipements publics ainsi que leur positionnement et réseau a été modifié.

## **2. Adoption du dossier de réalisation modifié**

Le dossier de réalisation de la ZAC PANDA 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 ;

Si les modalités prévisionnelles de financement ne sont pas modifiées, les deux autres constituants du dossier ont 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 création.

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

Conformément à la 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 une enquête administrative, qui s'est déroulée au cours du mois de juillet 2011. Cette dernière a permis de révéler des nécessités d'ajustement de zonage et de 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 8 août au 23 septembre 2011. Madame DOITEAU, commissaire enquêteur nommée pour diligenter cette enquête, a rendu le rapport d'enquête et ses conclusions, le 3 octobre 2011. L'avis du commissaire enquêteur est favorable avec des recommandations sur les travaux, aménagements et implantations des entreprises, en particulier en bord de la rivière et de sa mangrove.

Un travail partenarial entre les services provinciaux, la SECAL et les services municipaux, a alors permis de faire évoluer le projet en prenant en compte les recommandations du commissaire enquêteur, et en s'appuyant sur son rapport et ses conclusions et les remarques émises lors de l'enquête publique.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en date du 18 octobre 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 XXX novembre 2011.

**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 ainsi des modifications du programme des équipements publics (PEP). Le PEP modifié a alors a été transmis à la commune en date du 18 octobre 2011 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 XXX décembre 2011.

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 favorable 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 PANDA, ainsi que 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.