

N°1937-2011/APS/DEPS/SUAT

Date du : 17/10/2011

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

---

**OBJET** : zone d'aménagement concerté Dumbéa sur Mer; modification du dossier de réalisation

**PJ** : trois projets de délibération

Afin de répondre aux besoins en matière de logements et dans le cadre du développement urbain de l'agglomération du grand Nouméa, la province Sud a décidé de répondre à ces enjeux à travers une procédure de zone d'aménagement concerté (ZAC). C'est sur ces bases qu'a été créée la ZAC Dumbéa sur Mer.

Les principales étapes administratives de mise en œuvre de cette procédure sont :

- la délibération n° 2-2006/APS du 10 janvier 2006 relative à la création de la zone d'aménagement concerté « Dumbéa sur Mer » sur la commune de Dumbéa ;
- la délibération n° 28-2007/APS du 12 avril 2007 adoptant le dossier de réalisation de ZAC de Dumbéa sur Mer ;
- la délibération 29-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le plan d'aménagement de zone PAZ de la ZAC de Dumbéa sur Mer ;
- la délibération 30-2007/APS du 12 avril 2007 approuvant le programme des équipements publics de la ZAC de Dumbéa sur Mer ;
- la délibération n° 62-2007/APS du 15 novembre 2007 portant régularisation de la création de la zone d'aménagement concerté "Dumbéa sur Mer" sur la commune de Dumbéa.

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 Dumbéa sur Mer ne sont pas remis en cause, le projet urbain a évolué vers une meilleure qualité environnementale. Ainsi, tout en conservant et confortant sa vocation résidentielle, il s'agit de favoriser la qualité des espaces publics, la mise en valeur des équipements et le respect des paysages.

Les grandes lignes de l'évolution des deux projets de ZAC sont :

- la mangrove, 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 a été modifié.

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

Le dossier de réalisation de la ZAC Dumbéa sur Mer 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 réalisation.

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

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 enquête administrative, 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 la cohérence de la zone UA (zone centrale) et sur la centralité de Koukocwéta (point de liaison entre la ZAC, le centre commercial et le médipôle).

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, 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.

### **b) Adoption du programme des équipements publics modifié (PEP)**

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 été transmis à la commune en date du 18 octobre 2011 en vue de recueillir l'avis du conseil municipal.

**c) Adoption du dossier de réalisation modifié**

Dans la mesure où deux des trois composantes du dossier de réalisation de la ZAC sont modifiées (PAZ et PEP), et afin de respecter le parallélisme des formes avec l'approbation des dossiers de réalisation initiaux, le dossier de réalisation modifié doit également être adopté.

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, il appartient désormais à l'assemblée de province d'approuver le dossier de réalisation modifié de la ZAC Dumbéa sur Mer, 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.