

N° 1995-2011/APS/DEPS/SUAT

Date du : 25/10/2011

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.

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

Conformément à 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. 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 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 les avis favorables 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 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.