

N° 834-2012/APS/DEPS/SUAT

Date du :

Rapport
à
l'assemblée de la province Sud

OBJET : délibérations approuvant le dossier de réalisation modifié de la zone d'aménagement concerté centre urbain de Koutio

PJ: trois projets de délibération

La réflexion sur la zone d'aménagement de concerté centre urbain de Koutio (ZAC CUK) s'est basée sur deux constats initiaux : d'une part le grand Nouméa connaît un développement exponentiel (près de 50.000 habitants en 15ans – de 2004 à 2020) et d'autre part, la ZAC CUK est la porte d'entrée de la presqu'île nouméenne, le long d'axes majeurs de l'aire urbaine.

Afin de répondre aux besoins en matière de logements et dans le cadre du développement urbain de l'agglomération du grand Nouméa, la ville a décidé de mettre en œuvre une procédure de zone d'aménagement concerté. C'est sur ces bases qu'a été créée la ZAC CUK.

La ZAC CUK a été créée par délibération provinciale n°13-2000/APS du 26 avril 2000.

En décembre 2007, la province Sud a adopté une première modification du dossier de réalisation, principalement pour répondre à des soucis de densité urbaine.

Fin 2009, après une première phase de travaux qui avait permis de viabiliser une partie du site, la ville a éprouvé la nécessité d'apporter de nouvelles corrections au dossier de réalisation, afin de donner un caractère plus urbain au futur centre urbain qui reste encore à aménager.

Ces évolutions ayant remis en cause le projet, il a été nécessaire de modifier le dossier de création. Cette modification a été approuvée par délibération provinciale n° 24-2011/APS du 23 juin 2011.

En 2011, la ville a mené une nouvelle réflexion sur le projet urbain de la ZAC centre urbain de Koutio.

Le plan d'aménagement de zone (PAZ), le programme des équipements publics (PEP) et le dossier de réalisation ayant évolué, pour des raisons de parallélisme des formes, il est désormais nécessaire d'approuver les nouveaux PAZ, PEP et dossier de réalisation modifiés.

1. Modifications proposées

La modification du projet d'urbanisme de la ZAC centre urbain de Koutio a conduit à modifier le dossier de création de la ZAC. Le PAZ, qui définit les règles d'occupation des sols, n'est plus en adéquation avec le projet urbain validé par le conseil municipal fin 2011.

Les nouveautés consistent notamment à prendre en compte les éléments suivants :

- préservation de cœurs d'îlots verts,
- liaison et centralité avec le reste de la commune de Dumbéa,
- intégration du transport en commun en site propre sur la Promenade de Koutio, aménagée en ce sens.

Si les fondements de la ZAC CUK ne sont pas remis en cause, le projet urbain a évolué vers une meilleure qualité urbaine et environnementale. Ainsi, tout en conservant et confortant sa vocation de centre urbain, il s'agit de favoriser la qualité des espaces publics, la mise en valeur des équipements et le respect des paysages.

2. Adoption du dossier de réalisation modifié

Le dossier de réalisation de la ZAC CUK 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.

L'ensemble des constituants du dossier a 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 des mois de décembre 2011 à janvier 2012. Cette dernière a permis de révéler la nécessité d'ajuster le zonage et le 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 13 février au 29 mars 2012. Monsieur BLAYAC, commissaire enquêteur nommé pour diligenter cette enquête, a rendu le rapport d'enquête et ses conclusions, le 11 avril 2012. L'avis du commissaire enquêteur est favorable sans réserve.

Le projet de plan d'aménagement de zone modifié et les conclusions du commissaire enquêteur ont été transmis à la commune en date du 19 avril 2012 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 10 mai 2012.

b) Adoption du programme des équipements publics modifié

Le programme des équipements publics de la ZAC a été modifié afin de prendre en compte son impact sur les aménagements annexes, tels que le renforcement des réseaux d'adduction en eau potable (AEP) et eaux usées (EU) et la participation aux aménagements hydrauliques de la plaine de la Tonghoué. Le PEP modifié a alors été transmis au conseil municipal en vue de recueillir son avis. Ce dernier s'est exprimé favorablement par le vote d'une délibération lors de la séance du 10 mai 2012.

c) Adoption du dossier de réalisation modifié

L'amélioration qualitative nécessite une participation de la ville à hauteur de 30 millions par an pendant 8 ans afin de réaliser un véritable centre ville (mobilier urbain, revêtement des trottoirs, etc.).

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 plan d'aménagement de zone modifié, le programme des équipements publics modifié, et le dossier de réalisation modifié de la ZAC centre urbaine de Koutio.

Tel est l'objet des présentes délibérations que j'ai l'honneur de soumettre à votre approbation.