EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL

L'an deux mille vingt trois, le mardi 07 novembre à dix-sept heures trente, le conseil municipal, légalement convoqué, s'est réuni à la Mairie, en séance publique, sous la présidence de Madame Sonia LAGARDE, Maire.

ETAIENT PRESENTS :

DATE DE CONVOCATION
31/10/2023

DATE D'AFFICHAGE
31/10/2023

Mme Sonia LAGARDE
M. Jean-Pierre DELRIEU
Mme Chantal BOUYE
M. Patrick GUILLON
Mme Fabienne CHARDIGNY
Mme Diane BUI-DUYET
M. Warren NAXUE
Mme Pascale SERVENT
M. Michel FONGUE
Mme Vaimoe ALBANESE
Mme Isabelle LAFLEUR
Mme Cindy PRALONG
M. Philippe BLAISE
Mme Naïa WATEOU
Mme Valérie LAROQUE
Mme Stéphanie PAIMAN
M. Bruno CAPY
Mme Tuilogona O'CONNOR
M. Marc LE LEIZOUR
Mme Anne-Christine CHIMENTI
Mme Kimberley BARONI
M. Christophe DELIERE
Mme Laurène CASSAGNE
M. Michel DESMEUZES
Mme Christine BELLET
M. Jean-Marie FIRMIN-GUION
Mme Liliane CONDOUMY
M. Claude CHARLOT
M. Daniel HINSCHBERGER
Mme Magali MANUOHALALO
M. Jérémie KATIDJO-MONNIER
M. Joseph BOANEMOA
Mme Veylma FALAEO
M. Emmanuel BERART
M. Eric MELTESALE
M. Jonas TAOFIFENUA

formant la majorité des membres en exercice.

ABSENTS EXCUSES :

Nombre de conseillers en exercice : 53
Nombre de présents : 36
Nombre de votants : 50
(14 procurations)

M. Makaokio FIHIPALAI
Mme Laurie HUMUNI
Mme Jeanne POELLABAUER
M. Tristan DERYCKE
Mme Françoise SUVE
M. Marc ZEISEL
Mme Janine BAJON
M. Nicolas BRIGNONE
M. Luc BRUN
M. Christophe DELESSERT
Mme Charlotte THAIAWE
M. Alexandre MACHFUL
Mme Muriel GERMAIN
M. Patrick SAKOUMORI
Mme Christiane SARIDJAN
Mme Christine LE SAINT
M. Bernard LAVANDIER

Madame Kimberley BARONI a été élue secrétaire de séance.

DELIBERATION N°2023-1385
portant adoption du projet de modification n° 2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) et habilitation du maire à proposer son approbation à l'assemblée de la province Sud

Le conseil municipal de la ville de Nouméa, réuni en séance publique, le

VU la loi organique n° 99-209 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU la loi n° 99-210 du 19 mars 1999 modifiée relative à la Nouvelle-Calédonie,

VU le code des communes de la Nouvelle-Calédonie,

VU le code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie et notamment ses articles R. 112-10 PS. 112-42 à PS. 112-48,

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Nouméa n° 2022/1129 du 3 novembre 2022 habilitant le maire à demander l'avis de la province Sud pour engager la modification n°2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa,

VU la délibération du conseil municipal de la ville de Nouméa n° 2023/776 du 20 juillet 2023 portant mise en modification n° 2 du plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Nouméa,

VU l'arrêté n° 2632-2023/ARR/DAEM du 24 juillet 2023 portant ouverture d'une enquête publique relative à la modification du Plan d'Urbanisme Directeur de la ville de Nouméa,

VU l'avis de la province Sud en date du 7 février 2023,

VU l'avis de la direction du développement durable des territoires de la province Sud en date du 06 juin 2023 sur l'évaluation environnementale du projet de modification n° 2 du plan d'urbanisme directeur de la ville de Nouméa,

VU le rapport du commissaire enquêteur en date du 07 septembre 2023,

VU la note explicative de synthèse n° 2023/166 du 20 octobre 2023,

La commission de l'aménagement, de l'urbanisme et du développement durable (caudd) entendue en séance du 24 octobre 2023

Après en avoir délibéré,

DECIDE :

ARTICLE 1er /

Le projet de modification n° 2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa, ci-annexé, est adopté par le conseil municipal.

ARTICLE 2 /

Le maire ou son représentant est habilité à proposer à l'assemblée de la province Sud l'approbation de la modification n° 2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa.

ARTICLE 3 /

Le délai de recours devant le tribunal administratif de Nouvelle-Calédonie contre le présent acte est de deux mois à compter de sa publication et de sa notification.

Le tribunal administratif peut être saisi par l'application informatique « Télérecours citoyens » accessible par le site Internet www.telerecours.fr.

ARTICLE 4 /

Le maire est chargé de l'exécution de la présente délibération qui sera enregistrée, transmise au commissaire délégué de la République pour la province Sud et publiée par voie électronique et notifiée à la province Sud.

Accusé de réception – Ministère de l'intérieur
988-200012508-20231107-382-DE-1-1
Acte certifié exécutoire
Réception par le Haut-commissariat : 8 novembre 2023

DELIBERE EN SEANCE PUBLIQUE, LE 7 NOVEMBRE 2023

POUR EXTRAIT CONFORME

NOUMEA, LE 8 novembre 2023

Le secrétaire de séance,

[redacted]

KIMBERLEY BARONI

Le Maire,

SONIA LAGARDE

DESTINATAIRES :

- SUBD ADMINIS. SUD 1
- DF (dont TPS) 2
- DU (SDU) 1
- DPV 1
- SIG 1
- COMMUNICATION 1
- MISE EN LIGNE 1
- PROVINCE SUD 1

MODIFICATION N°2 DU PUD

Ouverture à l'urbanisation

.....

Ville de NOUMÉA

fonds social de l'habitat
Bien plus qu'un toit

Lotissement FSH – Vallée de Sakamoto

étec BUREAU D'ETUDES EN AMENAGEMENT URBAIN
ATHANOR
bioeko CONSULTANTS
OMNIS INGENIERIE

Version suite à l'enquête publique

SOMMAIRE

La correction d'une coquille du rapport de modification suite à l'enquête publique est entourée d'un encadré rouge en pointillé.

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

2. SITE ET CONTEXTE GENERAL

2.1 Situation
Localisation du site & périmètre
Le tissu urbain, accès et dessertes viaires
Un site exceptionnel situé en plein cœur de Nouméa

2.2 Le contexte de Sakamoto
Genèse du projet

2.3 Le contexte en logement

2.4 Le milieu physique et le contexte environnemental
Topographie et nature des sols, hydrologie & inondabilité

2.5 Le milieu naturel

2.6 Le milieu humain et le patrimoine culturel

2.7 Les enjeux et contraintes
Au niveau environnemental
Au niveau du Plan d'Urbanisme Directeur 2020
Au niveau des servitudes d'utilité publique

3.PROGRAMMATION URBAINE

3.1 OBJECTIFS DE L'OPÉRATION
Un projet guidé par de fortes contraintes topographiques
Préserver un cadre de vie résidentiel privilégié
Un programme tourné vers l'accession à la propriété

3.2 LE PROJET D'AMÉNAGEMENT & COMPOSITION URBAINE
La connexion au quartier & maillage viaire
Les aménagements cyclables
Le programme général de l'opération envisagé
Le dimensionnement des voies & traitement de l'espace public
Des formes urbaines adaptées à la topographie
Les réseaux : grands principes de raccordement
Réseaux humides : AEP, EP, EU,
Réseaux secs : électricité, éclairage public, téléphonie

4.EVOLUTION DES PIECES DU PUD

4.1 L'évolution du zonage proposé
4.2 Un règlement du PUD ajusté
Les zonages dont les dispositions réglementaires ne changent pas
Le zonage UB2 dont les dispositions réglementaires sont ajustées

4.3 Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)
4.4 Un rapport de présentation ajusté

5.ETAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION

1. RAPPEL RÉGLEMENTAIRE DE LA PROCÉDURE D'OUVERTURE A L'URBANISATION

Ce document a pour objet de présenter la modification de droit commun n°2 du plan d'urbanisme directeur (PUD) de la ville de Nouméa, approuvé en février 2020, modifié via une procédure simplifiée le 20 octobre 2021 et en cours de modification de droit commun n°1 depuis septembre 2021.

La procédure d'ouverture à l'urbanisation

Les articles du code de l'urbanisme de la Nouvelle Calédonie indiquent :

Article Lp. 112-6

Peuvent être classés en zone à urbaniser, les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation**. Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone à urbaniser ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, l'ouverture à l'urbanisation de la zone est subordonnée** :

- soit à la création d'une zone d'aménagement concerté que la vocation dominante de la zone à urbaniser soit déterminée ou non ;
- **soit à une modification** ou révision du plan d'urbanisme directeur, **lorsque la vocation dominante de la zone à urbaniser n'est pas déterminée** ;
- soit à l'approbation par la commune de documents définissant notamment des objectifs de développement et le programme de réalisation des voies publiques et des réseaux à l'intérieur de cette zone, lorsque la vocation dominante est déterminée dans le règlement correspondant du plan d'urbanisme directeur.

Article R. 112-10

La décision d'engager une modification du plan d'urbanisme directeur est prise par la commune après avis de la province concernée.
La modification du plan d'urbanisme directeur ne peut porter atteinte à son économie générale ni comporter de graves risques de nuisances.
La modification du plan d'urbanisme intégrant des données relatives à l'exposition à des risques naturels ne peut être considérée comme portant atteinte à l'économie générale du plan.
Le projet de modification est soumis à enquête publique par la province lorsqu'il a pour objet :

- soit de modifier le règlement du plan d'urbanisme directeur en réduisant les droits à construire,
- soit de déterminer la vocation dominante d'une zone à urbaniser,
- **soit d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser dont la vocation dominante n'est pas déterminée, conformément à l'article Lp. 112-6,**
- **soit de créer ou de faire évoluer des orientations d'aménagement et de programmation,**
- soit de créer des emplacements réservés.

A l'issue de l'enquête publique, la modification du plan d'urbanisme directeur, éventuellement modifiée pour tenir compte du résultat de l'enquête, est approuvée par la province, sur proposition de la commune concernée, après avis du comité d'aménagement et d'urbanisme.
L'autorité compétente peut décider de surseoir à statuer dans les conditions fixées par l'article R. 112-2 à compter de la publication de la décision d'engager une modification.

****

L'enquête publique, qui dure 15 jours minimum, est la phase essentielle d'information du public et d'expression de ses avis, critiques et suggestions.

Dans le délai d'un mois qui suit la clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur examine les observations consignées ou annexées au registre, établit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et rédige des conclusions motivées en précisant si elles sont favorables ou défavorables.

Ces documents sont tenus à la disposition du public à la province Sud et à la mairie.

Suite à l'enquête publique, le projet de modification peut éventuellement être modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et rapport du commissaire enquêteur.

La modification du PUD est ensuite approuvée par le bureau de l'assemblée de province sur proposition de la ville de Nouméa.

Cette délibération suivie des mesures de publicité met un terme à la procédure.

2. SITE ET CONTEXTE GENERAL

2.1 Situation

Localisation du site & Périmètre

Le projet étudié s'inscrit sur le lot n°35, section Haut-Magenta sur une surface de 26Ha 68a sur la commune de Nouméa.

Le tissu urbain, accès et dessertes viaires

L'opération est bordée :

- A l'Ouest par la rue stratégique (rue Teyssandier de Laubarède) ;
- Au Sud par la rue Chapuis ;
- A l'Est par la rue du 24 Septembre ;
- Au Nord par les rues Jones et Topalovic

Plans de situation

Un site exceptionnel situé en plein cœur de Nouméa

La vallée de Sakamoto se caractérise par sa topographie fortement marquée et la présence d'un creek en fond de vallée. Il offre des perspectives visuelles remarquables depuis les hauteurs et lignes de crête.

Du fait de son positionnement au cœur de Nouméa et à proximité du centre-ville, le site bénéficie d'un accès privilégié aux fonctions urbaines et aux équipements publics de Nouméa.

La rue Chapuis qui borde le sud du site est un axe stratégique secondaire de Nouméa permettant de relier l'est et l'ouest de la ville. Cet axe est le support d'une desserte en transport en commun et d'une piste cyclable.

Source : Image drone Ville de Nouméa - 2020

2.2 Le contexte de Sakamoto

La genèse du projet d'aménagement de la vallée de Sakamoto.

Situé au cœur de la ville de Nouméa, le site de la vallée de SAKAMOTO était un vaste terrain "naturel" appartenant à la ville de Nouméa mais occupé sans droit ni titre depuis de nombreuses années.
En 2012, près de 367 personnes, soit 127 ménages répartis dans 91 habitats précaires occupaient la vallée de Sakamoto avant les procédures de relogement qui suivirent.

À partir des années 2010, la ville de Nouméa a souhaité mettre en valeur ce terrain communal stratégique et procéder au relogement des familles présentes sur le site.
A cette époque, la ville s'était engagée dans un vaste projet de création d'un écoquartier dont la réalisation était confiée à un groupement composé de la SIC et de la Secal. La création d'une ZAC en concession avec la Secal devait alors accompagner la procédure d'aménagement. Au cours des études et du suivi des familles par le CCAS de la ville de Nouméa, la SIC a procédé au relogement des familles et à la démolition des habitats sans droit ni titre. Aujourd'hui la Ville assure avec le FSH, une surveillance de la parcelle, afin d'empêcher toute réinstallation d'occupants.

Les études de réalisation de l'écoquartier de la vallée de Sakamoto ont conduit les aménageurs à proposer un projet qui prévoyait la création de 400 logements (dont 300 collectifs), des commerces et des services de proximité, etc. pour un coût d'une dizaine de milliards CFP. Fin 2019, la ville de Nouméa a décidé d'abandonner cette opération initiée durant la mandature précédente, considérant que la densité d'urbanisation proposée et le programme de l'opération étaient inadaptés et non souhaitables pour la ville (trop de collectifs et trop dense).

La ville a souhaité développer un quartier moins dense en privilégiant l'accession à la propriété et en proposant des terrains à des prix accessibles, de façon à inciter les jeunes ménages à s'installer à Nouméa plutôt que dans les communes périphériques.

> cf. analyse synthétique des besoins en logement page suivante

Aperçu du projet d'écoquartier (plan masse et principe d'aménagement)

Source : VDN – dossier de réalisation de la ZAC écoquartier

C'est pourquoi, la ville de Nouméa s'est alors rapprochée du FSH pour étudier une nouvelle opération d'aménagement répondant aux attentes de la ville et aux besoins des populations de l'agglomération en s'orientant principalement vers de l'accession à la propriété.

Ainsi, en mars 2021, le FSH et la ville de Nouméa ont engagé la procédure de cession/acquisition du foncier de la vallée de Sakomoto et acté la réalisation du programme dans le respect du caractère d'intérêt général de ce projet d'aménagement.

Le programme de l'opération prévoit la création de 183 lots maximum, dont 182 destinés uniquement à la construction de logements individuels et 1 lot à vocation commerciale avec 5 logements collectifs en bande. Les lots individuels se répartissent entre les opérations à caractère aidé (lots bâtis) et les opérations libres (lots nus). Le surplus foncier non aménagé d'environ 13.5 hectares sera conservé en espace vert, et rétrocédé gratuitement à la ville une fois le programme immobilier achevé, au même titre que les voiries, les réseaux et les bassins d'orage que le FSH aura pris en charge dans le cadre de la réalisation du lotissement. Il est envisagé de valoriser ces espaces verts rétrocédés par la création d'un parc urbain accessible à tous les Nouméens.

Début 2022, après acquisition du foncier, le FSH a engagé les études opérationnelles de maîtrise d'œuvre et d'allotissement de l'opération.

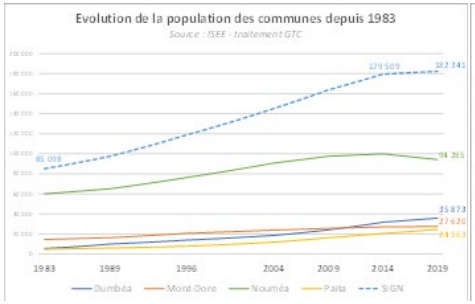
La parcelle étant classée en zone à urbaniser, la ville de Nouméa a décidé d'engager la procédure d'ouverture à l'urbanisation du secteur en vue de la réalisation de l'opération d'aménagement.

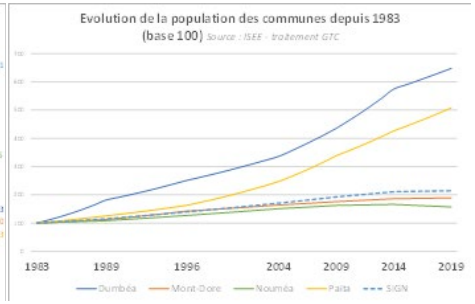
2.3 Le contexte en logement

Une opération d'aménagement pour favoriser l'accession à la propriété, notamment des jeunes ménages, sur Nouméa

Nouméa en perte de population au dernier recensement :

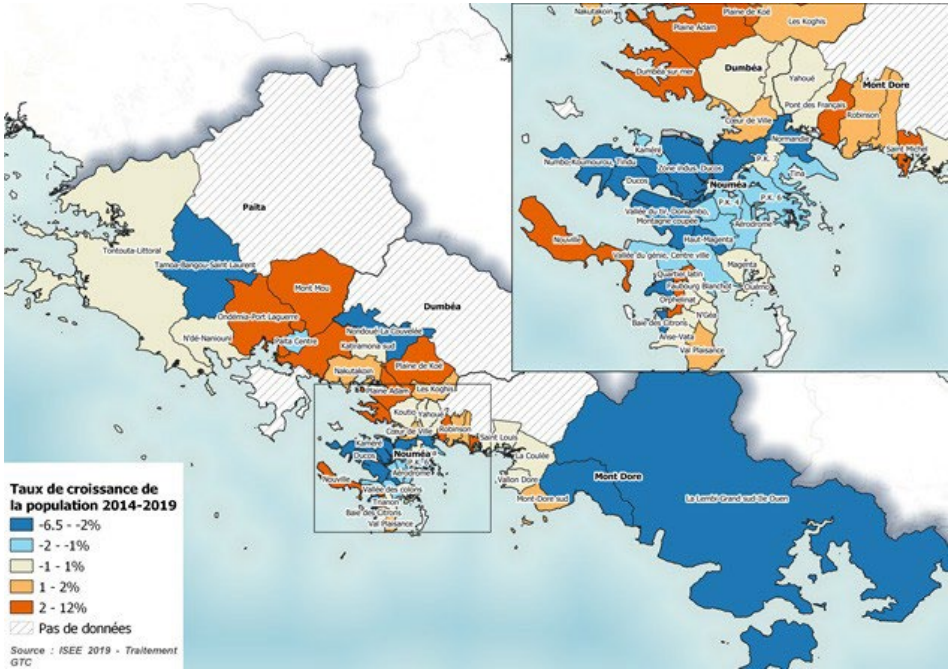
Si Nouméa reste à ce jour la commune la plus peuplée de l'agglomération, les autres communes ont connu des évolutions de population beaucoup plus importantes depuis 1983 : la commune de Païta a vu sa population multipliée par 5, Dumbéa par 6,5 et le Mont-Dore presque par 2. A elles trois, ces communes représentent aujourd'hui presque autant d'habitants que Nouméa, ce qui n'était pas le cas il y a une vingtaine d'années.

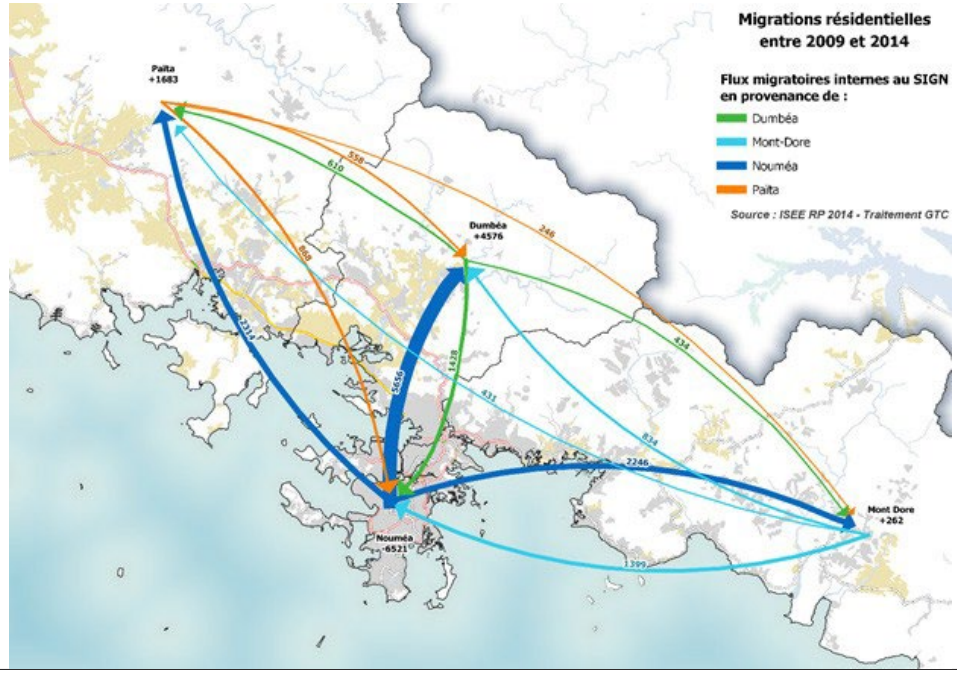




Les chiffres du recensement 2019 de l'ISEE indiquent un ralentissement de la croissance démographique de la Nouvelle Calédonie sur la période 2014-2019 : elle n'est plus que de 0,2% par an. Ce ralentissement s'observe à toutes les échelles, particulièrement à Nouméa qui accuse une perte globale de population entre 2014 et 2019. La démographie du Mont- Dore est stable avec une croissance nulle. Les villes de Dumbéa et Païta connaissent toujours une croissance importante mais plus faible que sur la période précédente.

Dumbéa, Le Mont-Dore et Païta gagnent des habitants au jeu des entrées/sorties au sein du Grand Nouméa, et ces gains se font au détriment de Nouméa qui de son coté, perd des habitants au bénéfice des autres communes de l'agglomération. Il s'agit la plupart du temps de familles qui se sont installées hors de Nouméa.

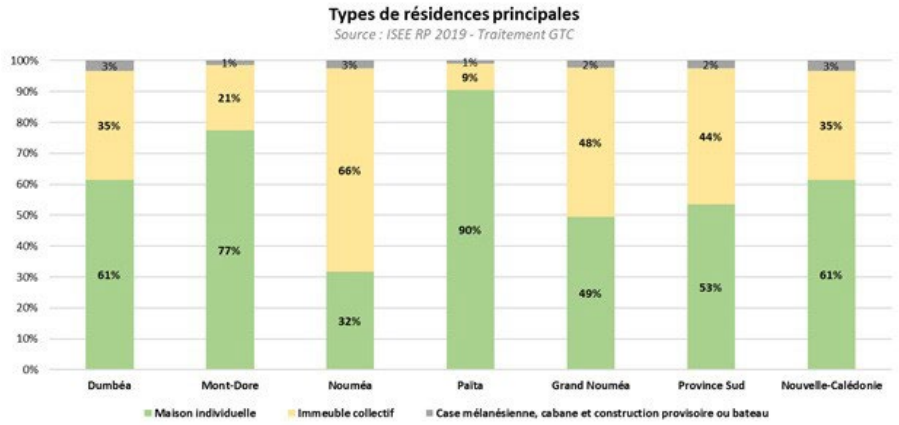


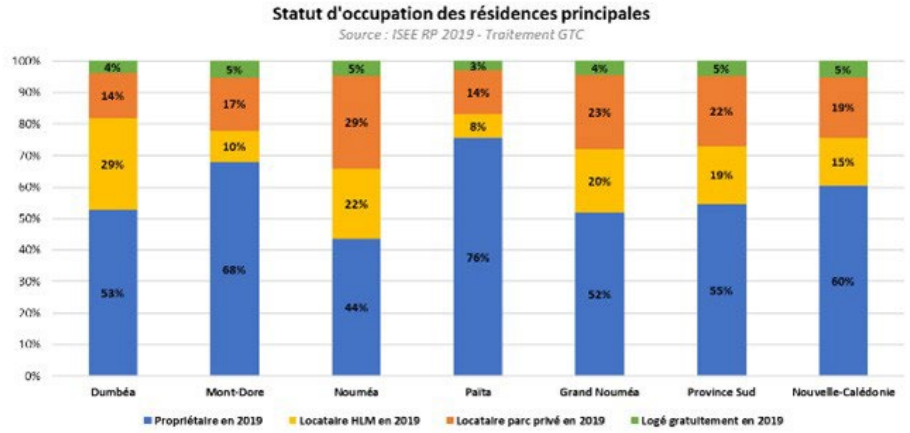


Moins de maisons individuelles et de propriétaires sur Nouméa.

Il existe de fortes disparités au sein des communes du Grand Nouméa : le parc de Païta se compose presque exclusivement de maisons individuelles (90%), suivi du Mont-Dore, (77%) alors que Nouméa n'en compte que 32%. Dumbéa a un profil plus contrasté avec 35% de collectif, situé essentiellement dans les ZACs.

Avec 44% de propriétaires, Nouméa compte une majorité de locataires de logements sociaux ou privés (51%) tandis que 76% des habitants de Païta sont propriétaires de leur logement, 68% pour le Mont Dore et 53% pour Dumbéa.





Des ventes d'appartements plus conséquentes et un prix de villas et de terrains à bâtir bien plus élevés sur la ville de Nouméa

Sur Nouméa, la grande majorité des transactions concernent l'achat d'appartements, à la différence des autres communes pour lesquelles les maisons/villas sont les plus recherchées. La ville de Païta se démarque toujours en 2019 par le poids des terrains à bâtir (source ISEE).

Les prix de vente moyens des maisons (tout marché confondu) montrent une hiérarchie assez claire du marché au sein du Grand Nouméa, les territoires les plus accessibles étant Païta et Dumbéa (source ISEE).

Si le prix de vente moyen d'une villa ancienne est sensiblement similaire entre les communes de Païta, Dumbéa et Mont-Dore, soit environ 31 à 35 millions CFP, le prix moyen sur Nouméa explose à 50 millions CFP.

Les programmes de villas neuves sont moins élevés que dans l'ancien, avec un prix moyen de vente de 33 millions CFP sur la commune de Dumbéa et 26 millions sur Païta.

Cette offre correspond aux opérations en cours dans ces deux communes (ZAC et lotissements). Les informations ne sont en revanche pas disponibles pour les communes de Nouméa et du Mont-Dore.

En effet, la place dédiée aux programmes neufs en individuel, sur ces deux communes, reste faible. Nouméa connaît à l'inverse une part conséquente de transactions d'appartements neufs.

En 2018, la ville de Païta comptabilise un terrain à bâtir sur deux vendu. La création de nombreux lotissements pour faciliter l'accès à la propriété des ménages en est la raison.

Les prix à l'are moyens sont moins chers sur Païta et Mont-Dore, respectivement 914 000 CFP et 790 000 CFP. A l'inverse, le prix à l'are moyen sur la commune de Dumbéa est beaucoup plus élevé, avec 1 884 000 CFP, mais bien moins élevé que sur Nouméa, qui atteint 4 346 000 CFP l'are moyen.

Les écarts de prix de vente, très importants, expliquent également les différences de superficie moyenne des terrains mis en vente.

2.4 Le milieu physique et le contexte environnemental

Le site est localisé dans un bassin versant non urbanisé concerné par des lignes de crête en limite nord-est par la rue Teyssandier de Laubarède et au nord par les rues Jones et Topalovic.

Topographie & nature des sols

Le point le plus bas sur le périmètre étudié est situé à la côte 29.5 m Ngnc (côté Sud-Est) et le plus haut est situé à la côte 125.5 m Ngnc (côté Nord).

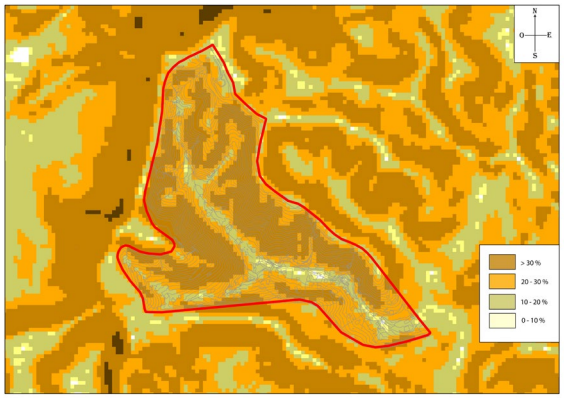
Au sein de cette emprise, on recense des zones ponctuelles avec des pentes à plus de 30° représentant 2% de l'emprise foncière et ainsi que des pentes entre 20 et 30° sur 27% de la zone de projet.

Les pentes du terrain naturel s'inscrivent entre 5% en aval et plus de 60% avec la décomposition ci-après :

- 4% de surface de terrain avec une pente inférieure à 5%
- 15% de surface de terrain avec une pente comprise entre 5 et 20%
- 44% de surface de terrain avec une pente comprise entre 20 et 40%
- 34% de surface de terrain avec une pente comprise entre 40 et 60%
- 3% de surface de terrain avec une pente supérieure à 60%

Le terrain comporte une succession de dorsales topographiques et de thalweg, avec un fond de thalweg principal avec deux branches, constituant la vallée de Sakamoto.

Les pentes moyennes à très fortes s'avèrent donc une forte contrainte pour le programme.



Source : Cartographie des pentes – dossier ZAC écoquartier de la Vallée de Sakamoto

La nature des sols sur lesquels repose la zone de projet est composée essentiellement de flyschs correspondant à des roches hétérogènes, peu perméables et ravinantes. Cette nature de sol renforce le caractère d'érodabilité de la zone. **Les contraintes du site viseront à limiter et traiter les zones terrassées.**

Hydrologie

Le contexte hydraulique du site est marqué par la présence d'un creek (creek de la Napoué) en fond de vallée de Sakamoto, lié à un bassin versant dont les caractéristiques sont données dans le tableau suivant :

Bassin Versant	VALLEE SAKAMOTO
Superficie	30,19 ha
Longueur max.	1360
Pente moyenne	9%

Le creek en fond de vallée a été partiellement sec lors des investigations de terrains. Les études géotechniques ne montrent pas de circulation d'eaux profondes significatives, hormis la rencontre de matériaux humides en profondeur au niveau des puits de sondage. Bien que n'étant pas classé au domaine public fluvial, ce creek présente des contraintes environnementales et réglementaires. **Une gestion des eaux et une temporisation des débits seront intégrées au projet.**

Source : Cartographie des zones inondables Q100 – dossier ZAC écoquartier de la Vallée de Sakamoto - 2015

Inondabilité

Une étude hydraulique a été réalisée par le bureau d'étude SAFEFE (rapport 15MPL014 de septembre 2015) dans le cadre du projet de ZAC de Sakamoto.

Les modélisations réalisées montrent à l'état initial (avant urbanisation) :

- En épisode de pluie décennale : un débordement de 27cm au-dessus de la voirie de la rue du 24 septembre.
- En épisode de pluie centennale : un débordement de 43cm au-dessus de la voirie de la rue du 24 septembre, de même le fond la vallée de Sakamoto est submergé par la crue.

L'explorateur Cart'Eau du Gouvernement de la Nouvelle Calédonie, ne montre pas d'autres aléas d'inondabilité du site.

2.5 Le milieu naturel

Au niveau du milieu naturel, le site se situe à proximité immédiate du parc provincial zoologique et forestier Michel Corbasson.

Le site présente des sensibilités floristiques avec la présence de patchs de forêts sèches.

Ainsi, en plus des données existantes datant de 2015 et 2017 (collectées par MOCAMANIA et le bureau d'études ENVIE), des inventaires complémentaires ont été réalisés par la maîtrise d'ouvrage en charge de la réalisation du lotissement FSH, afin de délimiter les habitats en place. 75% de la zone de projet est concernée par des formations secondaires ou anthropisées qui se sont développées jusqu'à maintenant. En effet, depuis les années 1980, la vallée a été colonisée par des habitations précaires développant des jardins vivriers et des formations anthropiques plantées. Malgré la pression qu'a subie la vallée de Sakamoto, quelques patchs de forêt sèche dégradée subsistent en flanc nord-est de la rue Topalovic. On note également la présence d'un patch plus préservé dans la partie nord-est du fond du creek.

En termes d'espèces végétales, seul le Santal répertorié au sud-ouest de la zone de projet est protégé au titre du CODENV et listé EN à l'UICN (EN : En danger).

Hormis les espèces communes présentes sur le site, quelques espèces endémiques ponctuent la vallée.

Les enjeux au niveau du site se concentreront sur la conservation et renforcement des patchs de forêt.

La faune terrestre de la vallée de Sakamoto : Six points d'écoute ont permis de caractériser l'avifaune présente dans la vallée. Sur les dix-huit espèces recensées, treize d'entre elles sont protégées mais restent très communes et à large répartition en Nouvelle-Calédonie.

Aucune d'entre elles n'est classée à l'UICN.

En termes l'herpétofaune, les inventaires ont révélé la présence de cinq espèces dont quatre lézards (tous sont communs voire très communs et deux d'entre eux sont protégés) et une espèce introduite de serpent. Enfin, le compartiment myrmécofaune présente uniquement des espèces introduites (dont deux envahissantes).

L'objectif au niveau du compartiment animal est de conserver les habitats nourriciers ou de refuge notamment en fond de talweg ou au niveau des patchs dégradés de forêt sèche et de limiter la propagation des espèces envahissantes ou nuisibles via les mouvements de terre (fourmis).

2.6 Le milieu humain & le patrimoine culturel

En termes d'occupation des sols, les abords de la vallée de Sakamoto sont d'ores et déjà urbanisés avec une typologie de quartier résidentiel, mêlant habitat collectif d'un côté et habitat individuel de l'autre.

La vallée de Sakamoto comptait une centaine de ménages de type précaire en 2010. À ce jour, l'ensemble de ces habitations ont été démontées et tous les ménages ont été relogés. Le relogement des occupants sans droit ni titre de la vallée a été piloté par le Centre Communal d'Action Sociale (CCAS) de Nouméa dans le cadre du dispositif du Protocole Unique. Aucune cabane depuis mars 2018 n'a été reconstruite. Seuls des jardins vivriers ont subsisté et des traces de défrichement et coupes récentes ont été constaté sur le terrain.

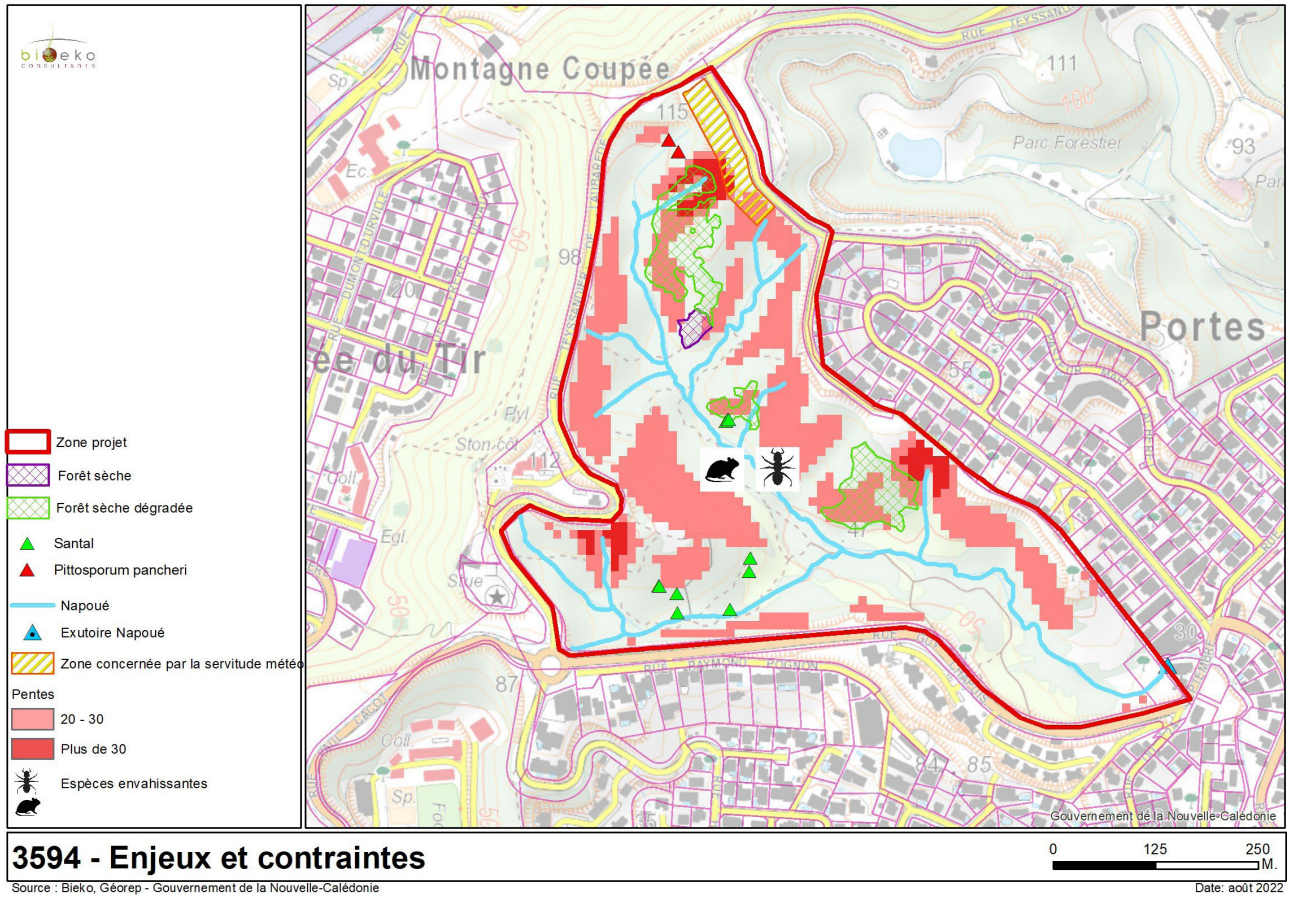
Le quartier des Hauts de Magenta est bien desservi avec des axes routiers secondaires et tertiaires accompagnés de modes doux et transport en commun au niveau de la rue Guy Chapuis.

Enfin, au niveau du patrimoine culturel, les quartiers de la Vallée des Colons et de la Vallée du Tir, proches de la vallée de Sakamoto, réunissent une forte concentration de bâtisses d'intérêt patrimonial et architectural notamment avec les maisons coloniales. Certaines d'entre elles sont inscrites ou classées monuments historiques et les servitudes de protection de 500 m touchent la zone de projet. Cependant, l'ensemble de ces monuments historiques n'ont pas de co visibilité avec le site (écran visuel lié au relief). Au niveau archéologie, les sensibilités sont globalement modérées.

Les enjeux résideront lors de la réalisation des travaux pouvant potentiellement mettre à jour des découvertes fortuites d'artefacts.

2.7 Les enjeux et contraintes

Cartes de synthèse des enjeux et contraintes



Au niveau environnemental

A ce stade du projet, l'opération est soumise :

- **à étude d'impact** au titre des rubriques 1, 2, 5 et 8 de l'article 130-3 du code de l'environnement de la province Sud ;
- **à autorisation de défrichement** au titre de l'article 431-2 du code de l'environnement de la province Sud → les travaux en ligne de crête, présence écosystème d'intérêt patrimonial et remblaiement d'un cours d'eau.
- **à dérogation relative aux espèces protégées** (endémiques, rares ou menacées) au titre de l'article 240-2 et 3 du code de l'environnement de la province Sud → présence d'espèces protégées animales (avifaune et herpétofaune) et d'une espèce protégée : le santal.
- **à dérogation relative à l'autorisation d'atteintes à un écosystème d'intérêt patrimonial** au titre de l'article 233-2. Bien que le projet n'ait pas d'emprise stricte sur de la forêt sèche, l'opération sera susceptible d'avoir un impact indirect sur cet écosystème (fréquentation, coupe, défrichement pour des jardins vivriers).

Au niveau du Plan d'Urbanisme Directeur approuvé en 2020

La Vallée de SAKAMOTO est actuellement classée en zone à urbaniser stricte (AU).

Zone naturelle protégée
NP

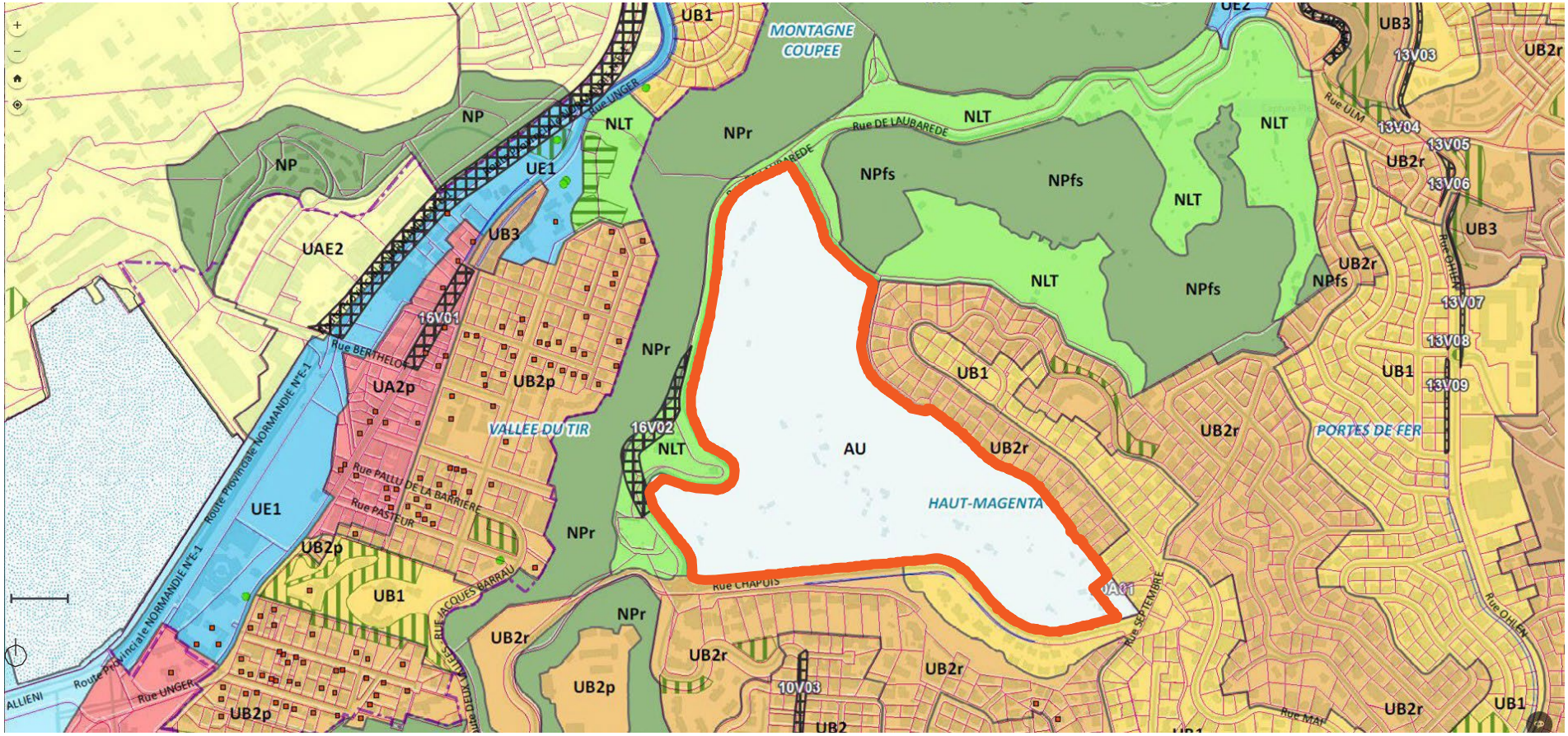
Zone naturelle de loisirs et de tourisme
NLT

Zone de centralité
UA1 - UA2

Zone résidentielle d'habitat mixte
UB1

Zone résidentielle de moyenne et faible densité
UB2

Source : Plan de zonage du PUD en vigueur



Conformément au règlement du PUD page 121, sont interdits au sein de la zone :

- les opérations de division et de lotissement en vue de bâtir,
- les constructions nouvelles à l'exception :
  - des extensions limitées des constructions et ouvrages d'intérêt général existants,
  - des constructions et ouvrages d'intérêt général nécessaires à l'exercice d'un service public ou à la gestion des espaces,
  - des constructions nécessaires à la gestion et l'entretien des installations existantes

L'ouverture à l'urbanisation de la zone

Dès lors qu'elles sont desservies à proximité et de manière suffisante par les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant d'assainissement, l'ouverture à l'urbanisation de ces zones est réalisée conformément aux dispositions du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Une OAP de la Vallée de Sakamoto

Conformément au code de l'urbanisme de la Nouvelle- Calédonie, le rapport de présentation du PUD de Nouméa prévoit la réalisation d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

Il précise notamment page 274, qu'"*afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation des secteurs identifiés comme à urbaniser (zones AU), pourront être élaborées les OAP suivantes : (...) OAP de la Vallée de Sakamoto.*"

Ainsi, pour garantir les principes d'aménagement concertés entre l'aménageur et la ville de Nouméa, une OAP Vallée de Sakamoto sera intégrée à la modification PUD sur la base des éléments justificatifs et de présentation du projet intégrés au présent dossier.

La compatibilité avec le Projet de ville de Nouméa

Le projet d'aménagement de Sakamoto contribuera notamment à répondre à un double objectif de :

- Favoriser une offre de logements attractive et diversifiée

→ par la concrétisation d'une opération d'aménagement et d'un foncier anciennement occupé sans droit ni titre.

→ par la réalisation d'un programme visant à favoriser l'accession à la propriété de maisons individuelles abordables pour les ménages (mixité entre accession aidée et accession libre).

- Favoriser la biodiversité et la nature en ville tout en préservant et en valorisant les poumons verts de la vallée

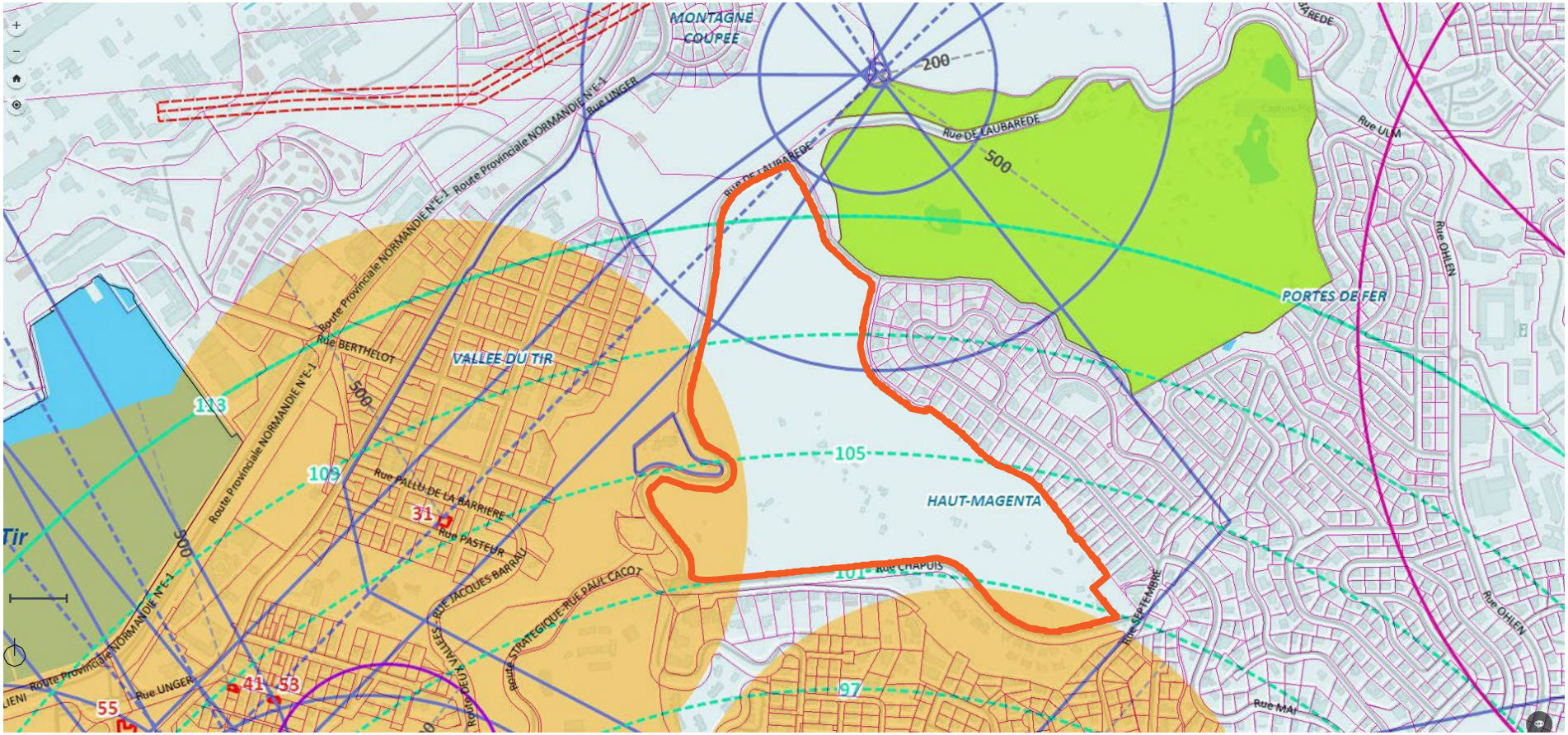
→ par la création d'un parc urbain au cœur du quartier.

Au niveau des servitudes d'utilité publique

Servitude radio électrique

La partie la plus haute du projet, à savoir la rue Jones et les parcelles limitrophes, dépassent la côte 113 de la servitude du centre radio électrique de Météo France fixée par décret du 23 juillet 2013. Sur la zone concernée le terrain naturel atteint la côte 120.

Dans le cadre de l'ouverture à l'urbanisation de la zone, il devra être évoqué avec les services concernés (Météo France - Direction Interrégionale de la Nouvelle Calédonie et de Wallis et Futuna), les conditions d'aménagement de cette zone dès lors que l'altitude du terrain naturel dépasse largement les altimétries de la servitude radio électrique.



Source : Plan de servitudes du PUD en vigueur

3. PROGRAMMATION URBAINE

3.1 Objectifs de l'opération

Pour rappel, la Ville de Nouméa souhaite que soit privilégié sur la zone le logement individuel à la parcelle, notamment afin de faciliter l'accès à la propriété pour les jeunes ménages Nouméens.

Ce lotissement à vocation résidentielle proposera des lots de 4 ares minimum.

Un projet guidé par de fortes contraintes topographiques

La topographie est l'une des contraintes majeures dans le cadre de l'aménagement de la vallée de Sakamoto.

La desserte et les formes urbaines ont donc été conçues de manière à s'intégrer au maximum à la déclivité du site, à optimiser les mouvements de terre, tout en répondant aux enjeux programmatiques de la ville.

Préserver un cadre de vie résidentiel privilégié

Dans la perspective de créer un lotissement apaisé, avec un cadre de vie agréable, le projet d'aménagement s'organise autour de voies internes à caractère résidentiel venant desservir les lots individuels.

La mise en valeur du Talweg, des espaces naturels internes aménagés en parc urbain et une zone de loisirs contribueront directement à la qualité du cadre de vie de l'opération et du quartier élargi.

Un programme tourné vers l'accession à la propriété

Pour répondre à l'objectif de livrer des lots et logements à des prix abordables et en composant avec la morphologie du site, les études d'aménagement ont conduit à proposer un projet d'environ 180 lots individuels (4 ares minimum) répartis sur 2 secteurs distincts (voir carte ci-après – Programme général de l'opération)

Le plan masse issu de l'étude de faisabilité et le programme comportent :

- **Deux secteurs géographiques d'études :**
  - Zone de crête (rue Jones et Topalovic) avec :
    - 38 lots nus intermédiaires privés, et un lot dédié à la réalisation d'un réservoir d'eau potable,
  - Zone de la vallée de Sakamoto avec :
    - 70 lots nus intermédiaires (privé),
    - 72 lots aidés (construction FSH),
    - 1 lot collectif avec 5 logements aidés et un commerce.
- **Trois axes de voirie ;**
- **Un parc urbain** devant être aménagé par la Ville de Nouméa.

3.2 Projet d'aménagement et composition urbaine

La connexion au quartier et maillage viaire

Le raccordement viaire de la zone étudiée (voir carte ci-après – Plan de maillage viaire des lots) se fera :

- Depuis les rues Jones et Topalovic, pour la partie du projet située sur les crêtes ;
- Depuis les rues Chapuis et Teyssandier De Laubarède, pour la partie avale du projet.

Concernant les équipements d'infrastructures, les accès se feront :

- Pour les postes de transformation et le réservoir AEP : depuis les voies projetées ou existantes.
- Pour les fossés de crêtes en amont des axes 1B et 2, depuis une piste raccordée au niveau de la rue Teyssandier De Laubarède.
- Pour les ouvrages hydrauliques au niveau de l'arroyo (creek recalibré, bassin orage, réseaux assainissements busés) : depuis les 2 pistes d'accès au poste de relevage existant (une piste en lien avec la rue Chapuis, une piste en lien avec la rue du 24 septembre).

Les aménagements cyclables

Une piste et bande cyclables existent sur la rue CHAPUIS.

- En amont : continuités ciblées rue CACOT par le schéma directeur des modes actifs validé en 2019.
- En aval : continuité ponctuelle rue du 24 SEPTEMBRE.
- Compte-tenu de l'intensité des pentes sur le site, la Ville n'a pas d'attente spécifique pour le développement de pistes cyclables au sein du projet de lotissement SAKAMOTO (voies résidentielles apaisées).

Source : AMO FSH – Programme général de l'opération

Le programme général de l'opération envisagé

Deux zones urbanisées :

- 181 lots à bâtir (72 lots destinés à du logement individuel aidé et 108 lots destinés à du logement individuel libre, 1 lot mixte logements et commerces).

Répartition de l'aménagement des 26,5 hectares :

- Plus de 13ha aménagés (dont 10,5 ha de lots commercialisés et 2,5 ha de voirie et infrastructures)
- Environ 13.5ha d'espaces naturels rétrocédés pour la création d'un parc urbain.

SECTEUR 2 // LA CRÊTE

➔ **OPÉRATION LIBRE**

38 lots destinés à du logement individuel (dont 10 lots «de standing» et 28 lots «standard»).

➔ lots de 6 ares minimum.

1 lot réservoir AEP (en bleu sur la carte)

SECTEUR 1 // LA VALLÉE

➔ **OPÉRATION MIXTE (SOCIALE ET INTERMÉDIAIRE)**

142 lots destinés à du logement individuel (dont 70 intermédiaires et 72 aidés).

➔ lots de 4 ares minimum.

1 lot destiné à du petit collectif ou logements en bande (5 logements) + commerces.

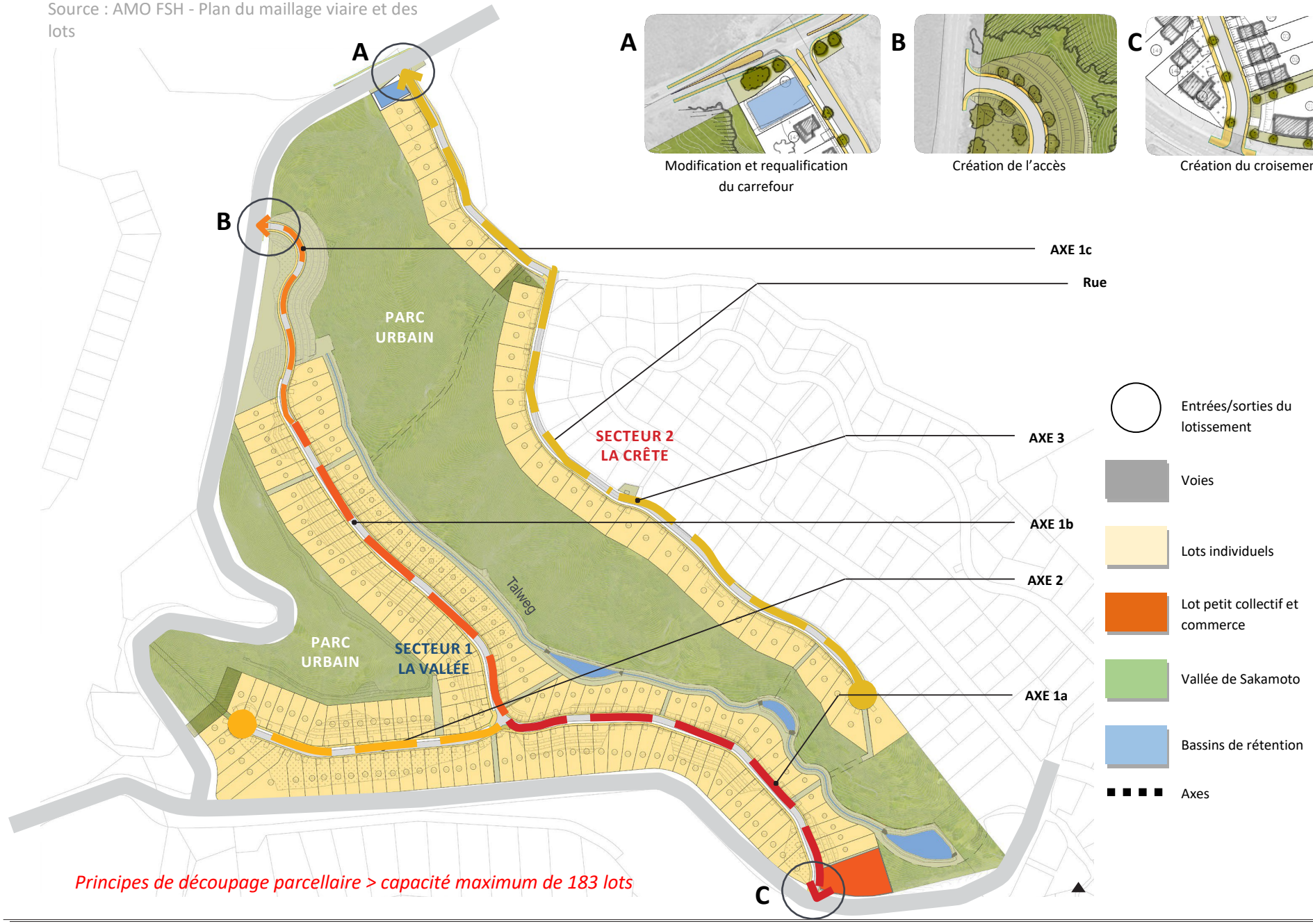
La répartition entre lots aidés et lots intermédiaires sur le secteur 1 se fera en fonction des contraintes inhérentes à l'aménagement et la constructibilité des lots (les lots les plus complexes à aménager en raison de la topographie seront prioritairement construits par le FSH pour en maîtriser l'implantation). De ce fait, la mixité au sein de l'opération sera également renforcée.

Source : AMO FSH - Plan du maillage viaire et des lots

Modification et requalification du carrefour

Création de l'accès

Création du croisement

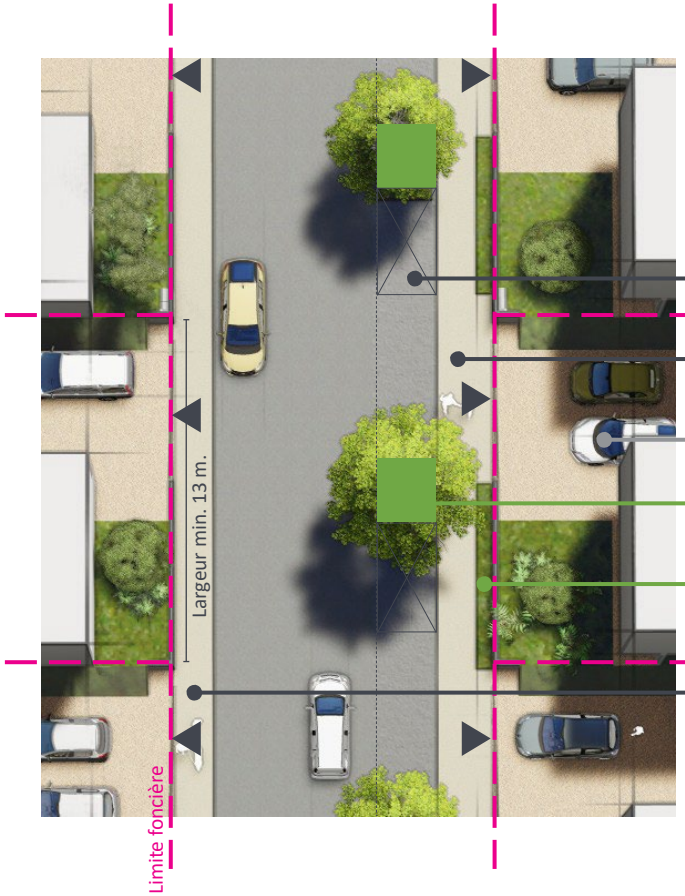


Principes de découpage parcellaire > capacité maximum de 183 lots

Le dimensionnement des voies

Les voies du projet (existantes faisant l'objet de modifications et projetées) présentent les caractéristiques géométriques suivantes :

Types de voie	Axe 1a et 1b	Axe 1 c	Axe 2 et axe 3
	Axe primaire de la vallée	Axe de raccordement	Axe tertiaire (desserte d'îlots)
Caractéristique générale	Voie double sens de 12 m	Voie double sens de 10 m	Voie double sens de 10 m
Chaussée	6 m	6 m	6m
Stationnement	Longitudinal 2,40 mètres	Longitudinal 2,40 mètres	Longitudinal 2,40 mètres



Le traitement de l'espace public

Principes pour les axes 1 et 2

Rythme d'une place de stationnement longitudinale publique en face de chaque parcelle, d'un côté de la voie

Trottoir de 2,10m avec un cheminement piéton libre de 1,50m intégrant une bande plantée de 0,60m avec l'éclairage

Stationnement privé sur parcelle = 2 places

Rythme d'un arbre avec plantation de couvre-sols en face de chaque parcelle, du côté intégrant le stationnement

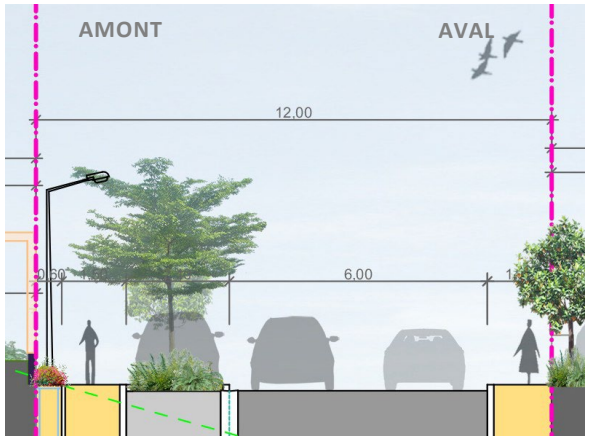
Bande plantée de 0,60 m intégrant les massifs de l'éclairage et les regards sur l'espace public

Trottoir avec un cheminement piéton de 1,50 m

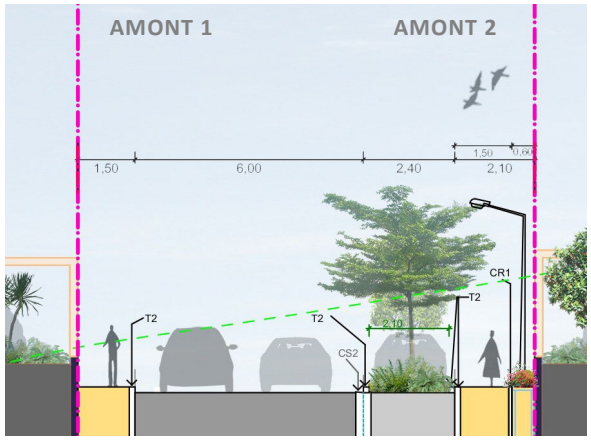
Entrée charretière de 5 mètres

Profils proposés

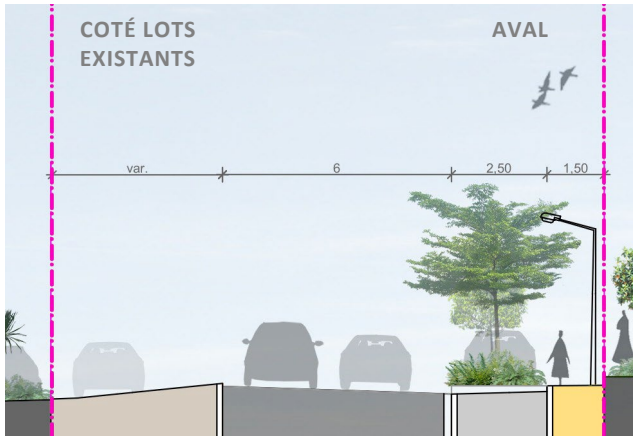
AXE 1



AXE 2

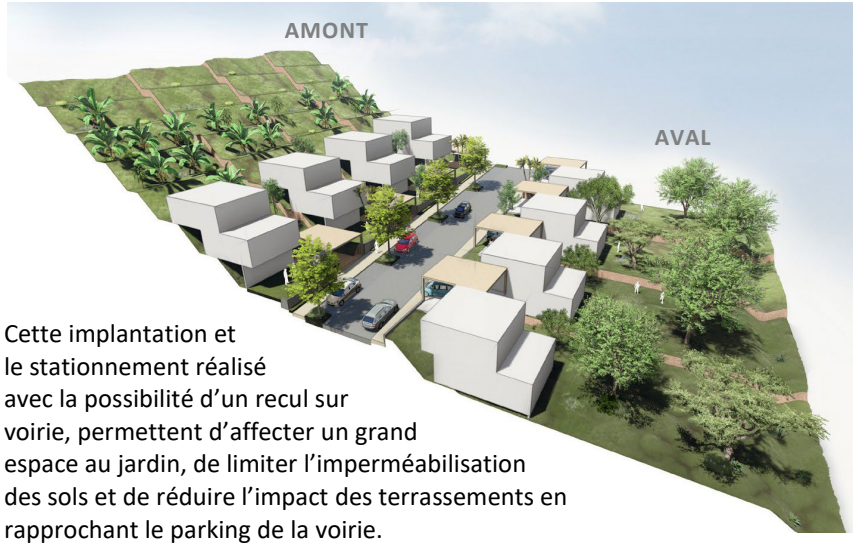


AXE 3 rue Topalovic



Des formes urbaines adaptées à la topographie

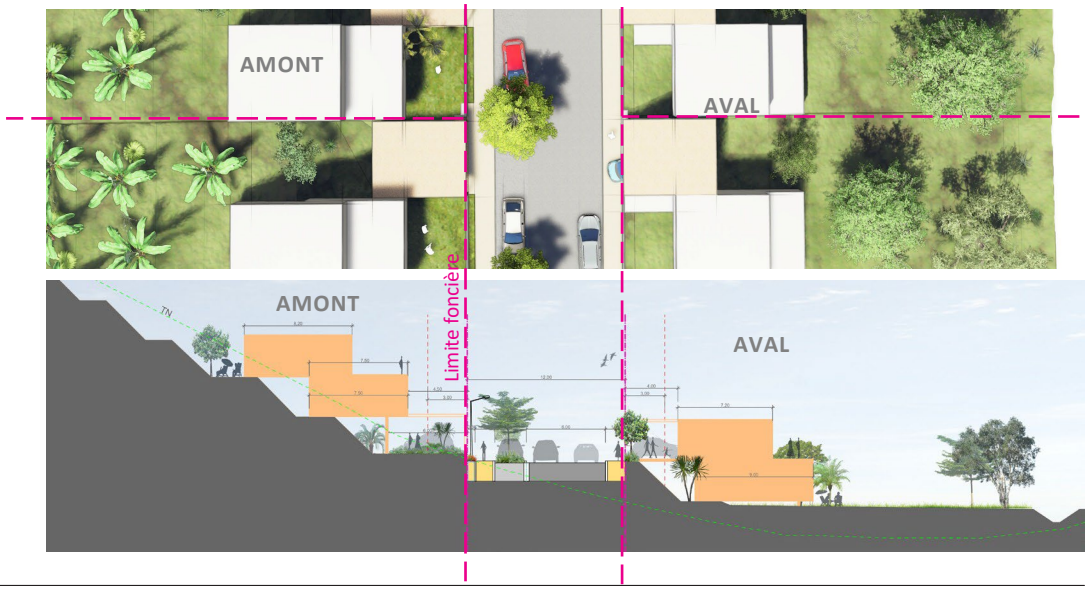
Principes pour l'axe 1 – pente longitudinale de voie > à 9%



Cette implantation et le stationnement réalisé avec la possibilité d'un recul sur voirie, permettent d'affecter un grand espace au jardin, de limiter l'imperméabilisation des sols et de réduire l'impact des terrassements en rapprochant le parking de la voirie.

Contraint par la forte topographie des terrains et afin de limiter les terrassements, l'implantation se fera :

- Sur une des limites parcellaires séparatives latérales
- En amont, bâti sur R+2 max.
- En aval, en R-1



Des formes urbaines adaptées à la topographie

Principes pour l'axe 2_ pente longitudinale de voie > 9%

Contraint par la forte topographie des terrains et afin de limiter les terrassements, l'implantation se fera :
- Sur une des limites parcellaires séparatives latérales
- En amont 2, bâti sur R+2 max.
- En amont 1, sur les parties moins contraintes,

ou faisant l'objet d'un remblai, à niveau en RDC ou R+1,
Cette implantation et le stationnement réalisé avec la possibilité d'un recul sur voirie permettent d'affecter un grand espace au jardin, limitent l'imperméabilisation des sols et réduisent l'impact des terrassements en rapprochant le parking de la voirie.

La partie amont 1 présentant moins de contraintes permet d'offrir une variété et un rythme des hauteurs et de l'alignement des façades au regard du prospect sur voirie.

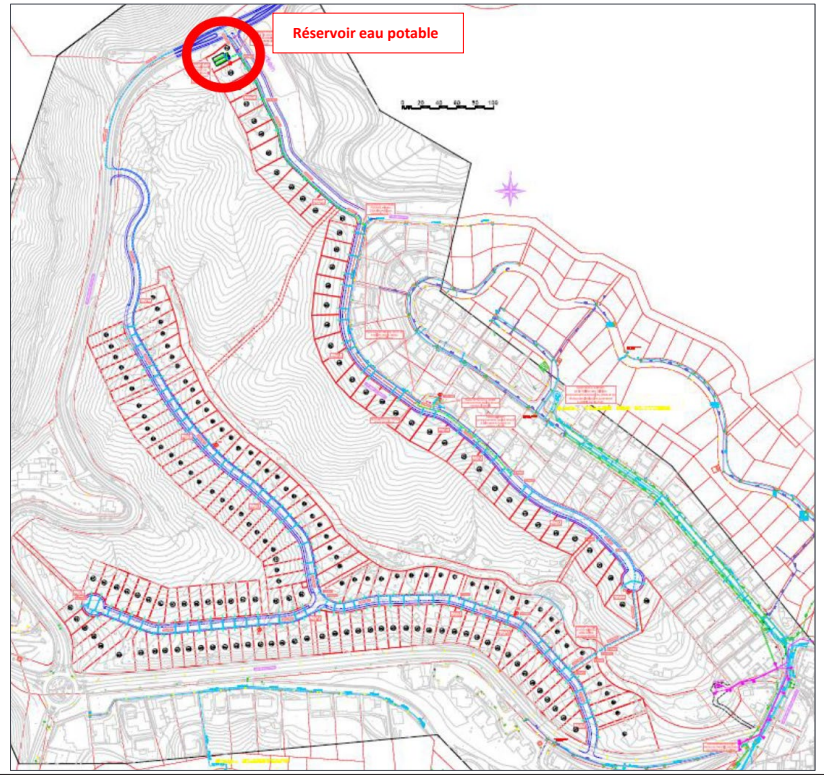
RÉSEAUX HUMIDES

Alimentation AEP domestique

Le projet prévoit la construction d'un réservoir d'eau supplémentaire afin de disposer des ressources suffisantes in situ pour la défense incendie. Le réservoir projeté sera alimenté à partir du réseau surpressé de la vallée des Oliviers.

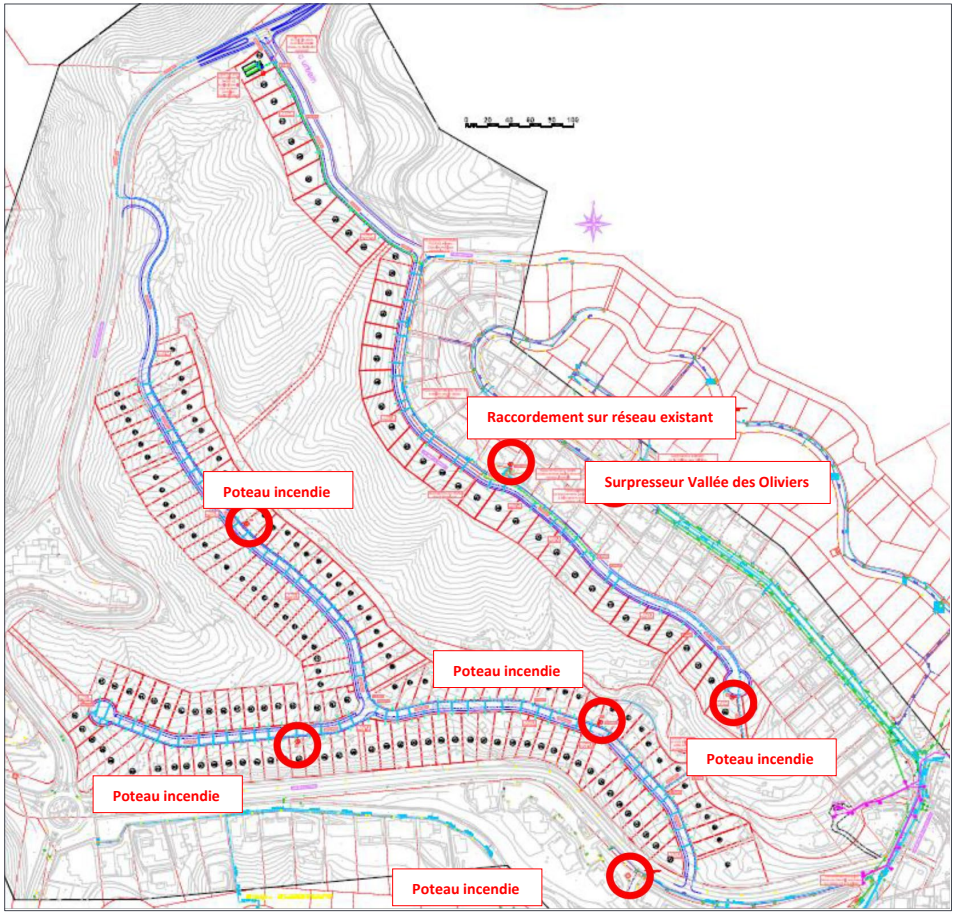
Ce réservoir servira notamment pour les besoins domestiques de l'opération. Il est proposé de l'implanter sur le point le plus haut du site (rue Jones, Rond rouge sur le plan 1) pour maximiser la distribution en mode gravitaire.

Source : AMO FSH - Plan des réseaux humides – Plan n°1



Le réseau de distribution sera conforme au cahier des charges du concessionnaire.
Les conduites de distribution seront en polychlorure de vinyle rigide (Ø63 à Ø160).

Source : AMO FSH - Plan des réseaux humides – Plan n°2



Défense incendie

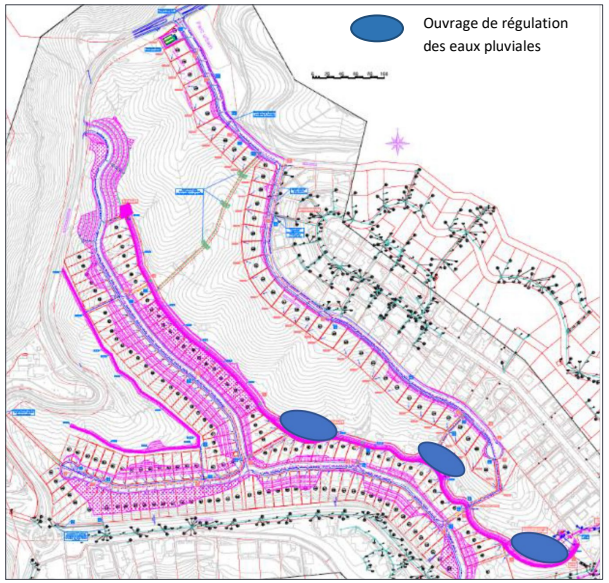
Le projet intègre une défense incendie par implantation de poteaux incendie et d'un point d'eau incendie, d'une capacité de 60 m3/h, espacés de 200 m en suivant le développé des voies.
Les points de défense incendie pris en compte sont les suivants (voir leur positionnement sur le plan 2) :

- Poteau incendie existant de la rue Chapuis (lotissement SIC Les Jardins de Notre Dame).
- Poteau incendie existant au niveau de la raquette de retournement rue Topalovic (dont la CDE confirme la capacité, malgré son raccordement à un réseau Ø90).
- Mise en place de trois poteaux incendie supplémentaires au niveau de la vallée de Sakamoto.
- Mise en place d'un poteau incendie supplémentaire au niveau de l'extrémité de la rue Topalovic prolongée.
- Mise en place d'une prise incendie directement sur le réservoir projeté (suivant schéma fiche technique 2.4 du guide « défense extérieure contre l'incendie et accessibilité » de la sécurité civile).

Assainissement en eaux pluviales

La direction de l'Aménagement, de l'Equipement et des Moyens (DAEM) de la province Sud et le règlement d'assainissement de la Ville de Nouméa recommandent le principe de la conservation des débits naturels (avant urbanisation) au niveau des exutoires.
Le projet intègre ainsi la création d'ouvrages de régulation des eaux pluviales en fond de thalweg (position figurée sur le plan 3), qui permettront en outre de ne pas générer de débits décennaux au niveau des ouvrages hydrauliques existants en traversée de route de la rue du 24 septembre (3Ø800 pour le bassin versant de la vallée de Sakamoto, dimensionnés en première approche pour une pluie décennale sur un bassin versant moyennement urbanisé). Les ouvrages de régulation seront dimensionnés pour une période de suffisance de 10 ans.
En parallèle, à la régulation des débits effectués au niveau des bassins d'orage, il pourra être proposé via le cahier des charges du lotissement, des dispositifs de régulations sur parcelle type cuves polyéthylène tampons raccordées aux descentes de toitures des constructions.

Source : AMO FSH - Plan gestion des eaux pluviales– Plan n°3



Assainissement en eaux usées

Le projet prévoit la réalisation d'un réseau séparatif permettant la collecte de la totalité des lots crées.

L'exutoire unique des eaux usées est constitué par un poste de relevage livré en 2022 prenant en compte les besoins du projet d'aménagement de la Vallée de Sakamoto (position figurée sur le plan 4)

• Description des réseaux

Les réseaux d'assainissement eaux usées comportent :

- Des conduites en PVC SN8 (Ø200 mm pour les réseaux et Ø160 mm pour les branchements).
- Des regards de visites en polyéthylène Ø800 mm et des tabourets de branchements en PVC Ø400 mm
- La mise en place de regards brises charges, pour les regards se situant en aval de talus ou de forts dénivelés.

• Principe de collecte des eaux sur parcelles

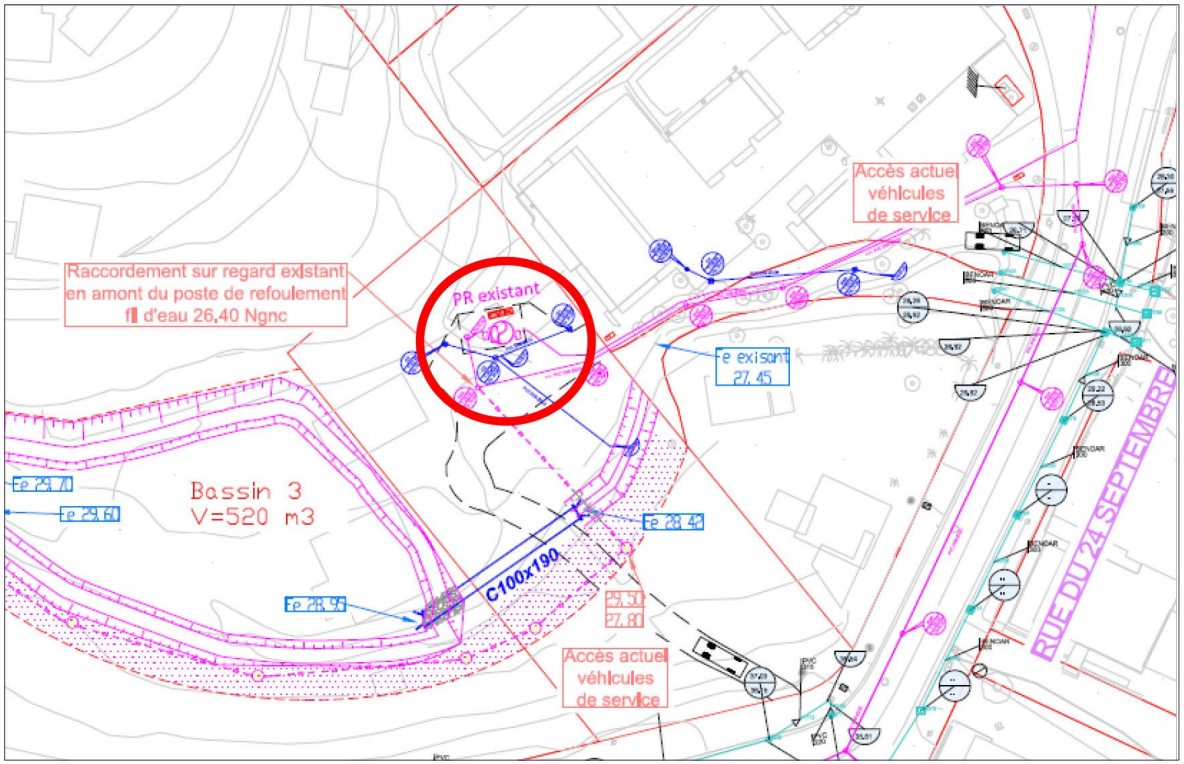
Le projet intègre deux types de gestion des eaux usées à la parcelle :

- Pour les parcelles situées dans la vallée de Sakamoto, où des réseaux d'assainissement neufs sont créés, le projet prévoit la pose de boîtes de branchements en partie avale des lots, soit sur trottoir, soit dans la servitude publique longeant l'arroyo.
- Pour les parcelles créées en aval des rues Jones et Topalovic, le projet prévoit la pose de boîtes de branchements sur trottoir en amont des lots (profondeur maximale de 1,60m).

Les acquéreurs des parcelles auront donc des contraintes raccordements avec soit :

- un niveau de rez-de-chaussée nécessairement disposé au-dessus du fil d'eau de raccordement de la boite de branchement du lot ;
- la nécessité de relever les eaux sur parcelles, avec une installation de pompage privative.

Source : AMO FSH - Plan gestion des eaux usées– Plan n°4



RÉSEAUX SECS

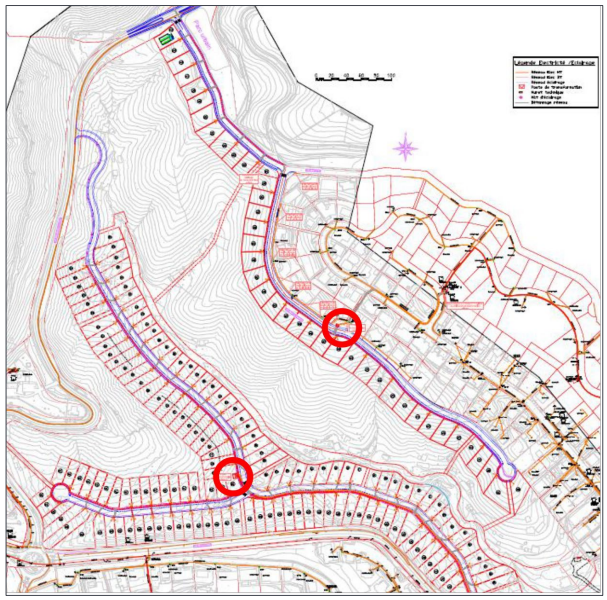
Electricité

La desserte électrique du projet impose d'acheminée sur le site du réseau HTA (distribution).

Le projet prévoit la réalisation de deux postes de transformations de type cabine préfabriqués (position figurée sur le plan 5) :

- Un poste au niveau de la vallée de Sakamoto, positionné près du carrefour entre les 3 branches de voiries, afin d'optimiser la distribution basse tension.
- Un poste sur la rue Topalovic qui sera positionné sur le délaissé foncier de la raquette de retournement existant (remplacée par une nouvelle raquette à créer en aval).

Source : AMO FSH - Plan réseau électrique– Plan n°5



Les points de raccordements HTA prévus sont :

- Pour la vallée de Sakamoto : le réseau 3x240 cheminant rue Chapuis. Le projet prévoit un raccordement en coupure d'artère via deux boites de jonctions.
- Pour les rues Jones et Topalovic : au droit du poste de transformation existant LACHERET2 situé dans la vallée des Oliviers.

Eclairage public

Le réseau d'éclairage public projeté sur la zone, sera alimenté :

- depuis les postes de transformation du projet, pour les axes neufs créés : axes 1 et 2 et une partie de l'axe 3.
- depuis un muret technique au niveau de l'axe 3A (rue Jones).

Un réseau d'éclairage existe actuellement rue Topalovic entre les lots 39 à 51. Le projet prévoit la conservation de ce réseau.

Le projet prévoit pour les voies neuves :

- Un niveau d'éclairage minimal de la chaussée de 10 lux.
- Un niveau d'éclairage minimal sur trottoir de 10 lux.

Téléphonie

- <u>Principe de desserte de la zone</u>

Le réseau téléphonique projeté, sera alimenté :

- depuis les réseaux sous terrains existants rue Chapuis pour les voies de la Vallée de Sakamoto
- depuis les réseaux sous terrains existants rue Jones et Topalovic, pour l'axe 3.

- <u>Description des réseaux</u>

  Le réseau téléphonique sera traité en souterrain et respectera les prescriptions de l'OPT en matière de règles de conception du réseau. L'alimentation téléphonique se fera des chambres de tirages projetées vers des regards de branchements 30x30 (ou chambre L0T) en limite de propriété.

4.EVOLUTION DES PIECES DU PUD

4.1 L'évolution du zonage proposé

Le futur zonage de la vallée de Sakamoto a été conçu de manière à s'intégrer au tissu urbain et naturel environnant.

4.2 Un règlement du PUD ajusté

Les zonages dont les dispositions réglementaires ne changent pas :

ZONE NP_ Zone naturelle protégée

ZONE NPfs_ Zone naturelle protégée de forêt sèche

Caractéristiques de la zone

Cette zone correspond aux espaces à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux ou des paysages et dont le maintien à l'état naturel doit être assuré.

Elle comprend plusieurs sous-secteurs particuliers :

>> Zone naturelle protégée de relief sensible (NPr) regroupant les terrains naturels en ligne de crête ou en forte pente. Ces zones doivent être préservées en raison de leurs caractéristiques topographiques qui contribuent à la perception du paysage naturel de Nouméa.

>> Zone naturelle protégée de forêt sèche (NPfs) : elle correspond aux zones naturelles qu'il convient de préserver en raison de leur valeur écologique liée à la présence de forêt sèche. Cette zone est constituée de poches de forêt sèche et d'espaces tampons permettant la protection et le développement des espèces de forêt sèche.

>> Zone naturelle protégée de mangrove (NPm) : elle correspond aux zones naturelles qu'il convient de préserver en raison de leur valeur écologique liée à la présence de mangrove.

Le maintien à l'état naturel de ces espaces y est assuré.

Extrait du rapport de présentation

ZONE NLT_ Zone naturelle de loisirs et de tourisme

Caractéristiques de la zone

Cette zone correspond à des espaces naturels pouvant être aménagés pour permettre des usages de loisirs et de tourisme. L'état naturel doit néanmoins être préservé, et les pratiques doivent être respectueuses des sites.

Extrait du rapport de présentation

ZONE UB1_ Zone résidentielle d'habitat mixte

Caractéristiques de la zone

Cette zone rassemble les espaces où la ville souhaite encourager la réalisation de petits immeubles collectifs et de logements superposés, en lien avec la proximité des zones centrales secondaires. C'est un secteur à vocation d'habitat, à la fois individuel et collectif, mais qui doit également permettre la réalisation d'équipements, de commerces, de bureaux et de services nécessaires à la vie quotidienne des quartiers qu'elle recouvre. Les rez-de-chaussée peuvent donc accueillir des activités économiques diverses, compatibles avec l'habitat.

Cette zone résidentielle peut accueillir des constructions en R+3+attique sur les terrains de plus de 9 ares. L'insertion urbaine des nouveaux bâtiments constitue un enjeu majeur pour ces espaces, il s'agit de réussir une correcte insertion du bâti avec les diverses formes d'habitat individuel et collectif existantes. Pour cela, un recul entre le bâti et l'emprise publique est rendu obligatoire. De plus, l'épannelage des volumes bâtis par rapport à l'environnement urbain proche, doit être maîtrisé.

Extrait du rapport de présentation

UB1 2_Occupations et utilisations du sol autorisées

>> les constructions :

- à usage d'habitation ou d'hébergement hôtelier,
- à usage de commerces, de bureaux compatibles avec l'habitat
- et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

> Les projets de constructions se conformeront aux dispositions réglementaires fixées par le PUD de la ville de Nouméa.

Le zonage UB2 dont les dispositions réglementaires sont ajustées :

ZONE UB2 _Zone résidentielle de moyenne et faible densité

Caractéristiques de la zone

Cette zone est définie de façon à privilégier la vocation résidentielle de moyenne et faible densité. Afin de tendre vers une ville plus apaisée, il convient de préserver ces quartiers résidentiels de nouvelles opérations d'habitat trop importante ainsi que des activités générant des nuisances (circulation importante, stationnement sauvage, etc). Ainsi, les hauteurs y sont limitées à R+1, et les nouvelles activités interdites. Si la règle n'autorise que des volumes de faible hauteur, des dispositions permettent néanmoins de tendre vers un développement urbain plus compact.
L'implantation des constructions et les volumes autorisés sont pensés pour optimiser la réalisation d'un habitat de qualité, où l'espace extérieur peut être facilement aménagé et approprié par ses occupants.

Cette zone comprend, outre le secteur UB2 d'ensemble, deux sous-secteurs particuliers :

>>un sous-secteur UB2r pour encadrer la construction des reliefs, c'est-à-dire des lignes de crête et fortes pentes;

>>un sous-secteur UB2p dans six quartiers de la ville pour la protection du patrimoine (Faubourg Blanchot, Vallée des Colons, Vallée du Tir, Artillerie, Mont Coffyn et Logicoop).

Extrait du rapport de présentation

> Afin de répondre aux enjeux d'adaptation des constructions, au contexte topographique spécifique de la vallée de Sakamoto, aux enjeux programmatiques et à la maîtrise des formes urbaines, il est proposé que la modification du PUD intègre une évolution des dispositions règlementaires de la zone UB2r par l'intégration d'un sous-zonage spécifique à la Vallée de Sakomoto permettant d'intégrer certaines spécificités dans les dispositions règlementaires de la zone UB2r.

Les dispositions règlementaires spécifiques et nécessaires à la réalisation de l'opération et à la maîtrise de l'urbanisation de la vallée de Sakamoto sont précisées ci-après.

Ces évolutions ne remettent pas en cause l'esprit et les caractéristiques principales de la zone UB2r.

PUD en vigueur

ARTICLE UB2 6

ZONE UB

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6,40 mètres et R+1.

Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la hauteur, ni dans le nombre de niveaux, les surtoitures architecturées non aménagées dans la mesure où le faîtage ne dépasse pas de plus de 3,00 mètres la hauteur correspondant aux nombres de niveaux autorisés.

RÈGLES PARTICULIÈRES

A l'exception du sous-secteur UB2p et UB2r, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée peut être acceptée pour réduire la rupture d'échelle avec les bâtiments existants édifiés sur les parcelles contiguës. La hauteur peut alors être portée à 12,00 mètres et R+2+attique.

C ette possibilité est permise au titre de l'épannelage des volumes bâtis.

Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieur à 40 ares et uniquement dans le sous-secteur UB2p à la Vallée des Colons, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée peut être acceptée uniquement dans le cas d'opérations d'ensemble portant sur la réalisation de maisons jumelées, groupées ou en bande. La hauteur peut être portée à R+2 et 9,00 mètres.

En zone de relief, la création de demi-niveaux peut faciliter la mise en valeur des terrains ainsi que la création de surfaces habitables supplémentaires sans porter atteinte à l'harmonie urbaine et au grand paysage.

Dans le sous-secteur UB2r

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6,40 mètres.

La hauteur des constructions peut être portée à 9,00 mètres pour certaines parties d'immeubles, représentant au maximum un quart de l'emprise au sol de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- >> l'épaisseur de terre et ses dispositifs de retenue dans le cas de toiture-terrasse plantée, dans la limite de 1,00 mètre de hauteur,
- >> les espaces communs de circulation entre les différents niveaux des constructions,
- >> les dispositifs visant à couvrir les parkings lorsque ceux-ci se situent sur le toit-terrasse, dans la limite de 2,50 mètres de hauteur et à la condition que ceux-ci soient constitués d'une structure légère n'assurant que le couvert.

PUD proposé

ARTICLE UB2 6

ZONE UB

HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

RÈGLE GÉNÉRALE

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6,40 mètres et R+1.

Ne sont pris en compte ni dans le calcul de la hauteur, ni dans le nombre de niveaux, les surtoitures architecturées non aménagées dans la mesure où le faîtage ne dépasse pas de plus de 3,00 mètres la hauteur correspondant aux nombres de niveaux autorisés.

RÈGLES PARTICULIÈRES

A l'exception du sous-secteur UB2p et UB2r, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée peut être acceptée pour réduire la rupture d'échelle avec les bâtiments existants édifiés sur les parcelles contiguës. La hauteur peut alors être portée à 12,00 mètres et R+2+attique.

C ette possibilité est permise au titre de l'épannelage des volumes bâtis.

Pour les terrains d'une superficie égale ou supérieur à 40 ares et uniquement dans le sous-secteur UB2p à la Vallée des Colons, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur autorisée peut être acceptée uniquement dans le cas d'opérations d'ensemble portant sur la réalisation de maisons jumelées, groupées ou en bande. La hauteur peut être portée à R+2 et 9,00 mètres.

En zone de relief, la création de demi-niveaux peut faciliter la mise en valeur des terrains ainsi que la création de surfaces habitables supplémentaires sans porter atteinte à l'harmonie urbaine et au grand paysage.

Dans le sous-secteur UB2r

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder 6,40 mètres.

La hauteur des constructions peut être portée à 9,00 mètres pour certaines parties d'immeubles, représentant au maximum un quart de l'emprise au sol de la construction.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- >> l'épaisseur de terre et ses dispositifs de retenue dans le cas de toiture-terrasse plantée, dans la limite de 1,00 mètre de hauteur,
- >> les espaces communs de circulation entre les différents niveaux des constructions,
- >> les dispositifs visant à couvrir les parkings lorsque ceux-ci se situent sur le toit-terrasse, dans la limite de 2,50 mètres de hauteur et à la condition que ceux-ci soient constitués d'une structure légère n'assurant que le couvert.

Dans le sous-secteur UB2r de la vallée de la Sakamoto

La hauteur des constructions, mesurée en tout point du terrain, de la dalle la plus basse hors sous-sol, ou de la base des pilotis ou des soubassements, ou de la partie du sous-sol partiellement enterré dépassant du terrain naturel ou du terrain après travaux de terrassement, jusqu'à l'égout du toit ne doit pas excéder R+2 et 9,00 mètres.

Ne sont pas pris en compte dans le calcul de la hauteur :

- >> l'épaisseur de terre et ses dispositifs de retenue dans le cas de toiture-terrasse plantée, dans la limite de 1,00 mètre de hauteur,
- >> les espaces communs de circulation entre les différents niveaux des constructions,
- >> les dispositifs visant à couvrir les parkings lorsque ceux-ci se situent sur le toit-terrasse, dans la limite de 2,50 mètres de hauteur et à la condition que ceux-ci soient constitués d'une structure légère n'assurant que le couvert.

PUD en vigueur

ARTICLE UB2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES

Chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée. Dans le cadre d'un projet avec attique, la hauteur à l'égout du toit pour l'implantation du bâtiment exclut la hauteur de l'attique.

Les constructions annexes peuvent être implantées dans la zone des prospects :

>> soit sur une limite séparative latérale et jusqu'en limite de fond de parcelle,

>> soit sur la limite de fond de parcelle et jusqu'en limite séparative latérale.

Les balcons autoportants et modules inférieurs ou égaux à 1,00 mètre de débord sont autorisés, sous réserve d'être implantés à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3,00 mètres.

Les terrasses non couvertes, en élévation sur pilotis limités à 2,00 mètres de hauteur, doivent être implantées à au moins 1,00 mètre des limites séparatives. Les pilotis doivent être implantés à 2,00 mètres des limites séparatives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Cette disposition a pour objectif d'optimiser la constructibilité des terrains de petite taille, tout en limitant la mitoyenneté, et ainsi faciliter l'implantation du bâti.

Lorsque le terrain présente une surface inférieure à 4,00 ares, la construction peut être implantée sur l'une des limites séparatives, à condition que le linéaire bâti en limite séparative ne dépasse pas un tiers de la longueur de la limite séparative en question.

Cette règle n'est pas applicable avec les limites séparatives des parcelles où sont implantés :

>> des bâtiments classés,

>> des bâtiments inscrits,

>> des bâtiments d'intérêt architectural identifiés sur les documents graphiques.

Lorsqu'il existe un pignon mitoyen sur une parcelle limitrophe, l'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'à l'appui du pignon existant.

Tout autre point de la construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres conformément à la règle générale.

> La règlement de voirie de la ville de Nouméa est actuellement en cours de révision et permettra le recul des véhicules sur voirie en supprimant l'obligation d'un retournement des véhicules sur parcelle.

Cette évolution est nécessaire afin de limiter les terrassements pour les lots situés en amont, l'impact des dalles portées pour le stationnement pour les lots situés en aval ainsi que pour offrir de l'espace en jardin plutôt que dévolu au stationnement sur des surfaces rendues perméables.

PUD proposé

ARTICLE UB2 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

RÈGLES GÉNÉRALES

Chaque point d'une construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres. La hauteur est mesurée à l'égout du toit, sur la façade considérée. Dans le cadre d'un projet avec attique, la hauteur à l'égout du toit pour l'implantation du bâtiment exclut la hauteur de l'attique.

Les constructions annexes peuvent être implantées dans la zone des prospects :

>> soit sur une limite séparative latérale et jusqu'en limite de fond de parcelle,

>> soit sur la limite de fond de parcelle et jusqu'en limite séparative latérale.

Les balcons autoportants et modules inférieurs ou égaux à 1,00 mètre de débord sont autorisés, sous réserve d'être implantés à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3,00 mètres.

Les terrasses non couvertes, en élévation sur pilotis limités à 2,00 mètres de hauteur, doivent être implantées à au moins 1,00 mètre des limites séparatives. Les pilotis doivent être implantés à 2,00 mètres des limites séparatives.

RÈGLES PARTICULIÈRES

Cette disposition a pour objectif d'optimiser la constructibilité des terrains de petite taille, tout en limitant la mitoyenneté, et ainsi faciliter l'implantation du bâti.

Lorsque le terrain présente une surface inférieure à 4,00 ares, la construction peut être implantée sur l'une des limites séparatives, à condition que le linéaire bâti en limite séparative ne dépasse pas un tiers de la longueur de la limite séparative en question.

Cette règle n'est pas applicable avec les limites séparatives des parcelles où sont implantés :

>> des bâtiments classés,

>> des bâtiments inscrits,

>> des bâtiments d'intérêt architectural identifiés sur les documents graphiques.

Lorsqu'il existe un pignon mitoyen sur une parcelle limitrophe, l'implantation en limite séparative n'est autorisée qu'à l'appui du pignon existant.

Tout autre point de la construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres conformément à la règle générale.

Dans le sous-secteur UB2r de la vallée de la Sakamoto
La construction peut être implantée sur l'une des limites séparatives.

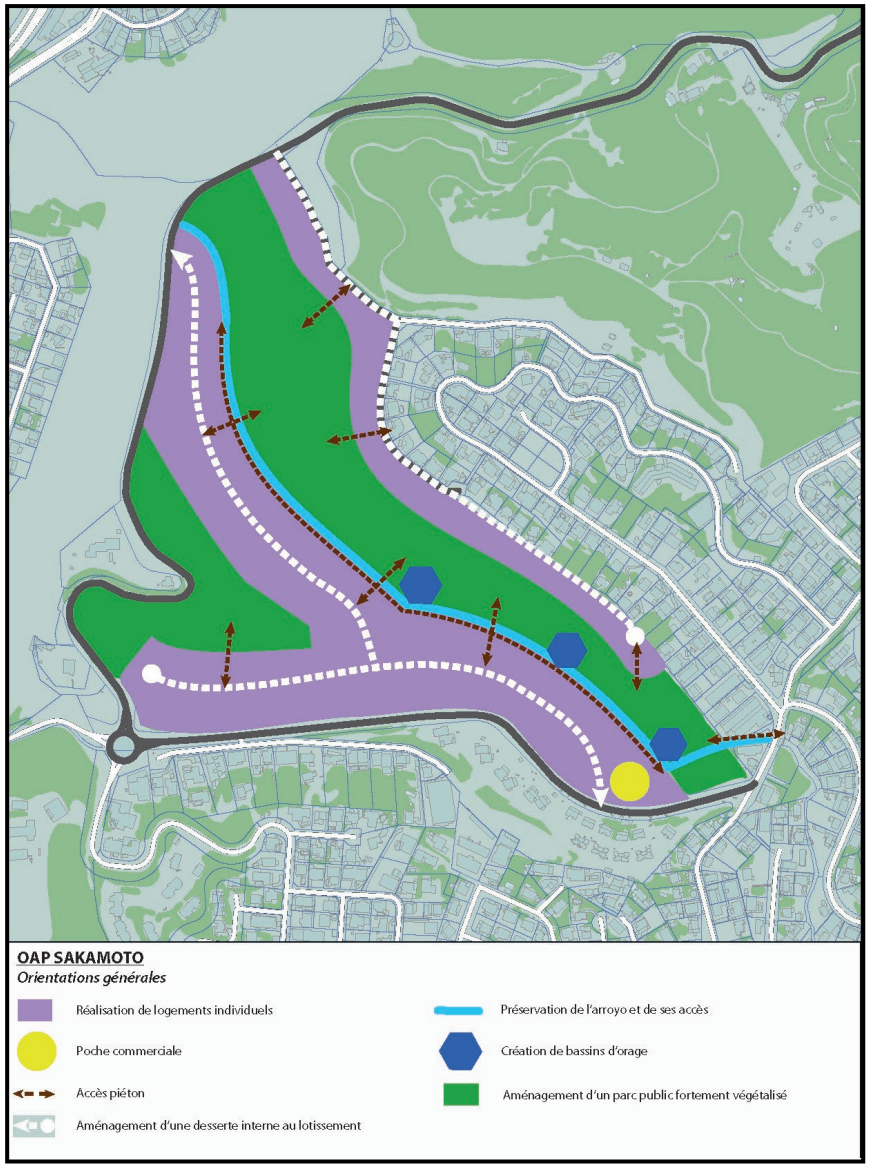
Les balcons autoportants et modules inférieurs ou égaux à 1,00 mètre de débord sont autorisés, sous réserve d'être implantés à une distance des limites séparatives supérieure ou égale à 3,00 mètres.

Les terrasses couvertes et non couvertes, en élévation sur pilotis limités à 3,00 mètres de hauteur, doivent être implantées à au moins 1,00 mètre des limites séparatives. Les pilotis doivent être implantés à 2,00 mètres des limites séparatives.

Tout autre point de la construction doit être situé à une distance des limites séparatives égale ou supérieure à la moitié de la hauteur de la construction, sans que cette distance soit inférieure à 3,00 mètres conformément à la règle générale.

4.3 Une nouvelle Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

OAP VALLÉE DE SAKAMOTO



Caractéristique du site :

Le site est un des derniers grands terrains municipaux urbanisable, sur une surface de 27 hectares. Sakamoto s'insère dans un contexte urbain avec un environnement paysager de grande qualité.
Situé au carrefour de 5 quartiers (Vallée des Colons, Vallée du Génie, Vallée du Tir, Portes de Fer, Magenta). Les liaisons du quartier avec les secteurs limitrophes sont marqués par la présence de deux axes structurants E/O (par la rue Chapuis) et N/S (par la rue Teyssandier de Laubarède).

Le tissu urbain actuel de la zone d'étude se compose par :

- une zone naturelle centrale — espaces verts et de loisirs (Parc Forestier, Montagne coupée, Mont Té...),
- un tissu d'habitat pavillonnaire majoritaire,
- quelques résidences d'habitat collectif.

Objectif d'aménagement :

Le parti d'aménagement prévoit la réalisation d'un quartier à dominante d'habitat pavillonnaire, structuré autour d'un axe vert.

Les principaux objectifs sont de :

- Répondre aux besoins en accession à la propriété.
- Permettre l'urbanisation de ce secteur en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies.
- Créer un principe de desserte viaire au sein du nouveau lotissement et ouvrir le secteur aux traversées douces pour faciliter l'accès au parc urbain.
- Garantir la qualité environnementale du site en préservant l'arroyo et le patrimoine végétal sur la zone non construite.

Principes d'aménagement :

A - Garantir la qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère :

- Les constructions édifiées devront être bien insérées dans leur environnement résidentiel, en particulier pour tenir compte du quartier pavillonnaire au nord. Proposer des gabarits de construction respectant l'ambiance du lotissement résidentiel.
- L'implantation des constructions parallèle aux courbes de niveaux sera privilégiée. Il s'agit d'intégrer les constructions dans la pente et de respecter l'harmonie paysagère du quartier.
- Les constructions seront ordonnancées en recul par rapport à la voie et emprise publique.

- L'accès à la construction principale et aux espaces de stationnement y compris le garage doit se trouver au plus près de la voie desservant l'unité foncière. L'espace de stationnement non clos est à l'alignement de la voie ; il rend la descente et la montée quasi nulle.

- Les piscines pourront être implantées sur la zone où les courbes de niveau sont les plus espacées révélant la pente la plus faible. Les piscines seront orientées de préférence de telle façon que la plus grande longueur soit parallèle aux courbes de niveau. Afin de limiter les terrassements, il sera préférable de réaliser un mur de soutènement en amont et en aval de la piscine, plutôt qu'un seul mur de grande hauteur.

B- Garantir la qualité environnementale

- Préserver l'accès à l'arroyo pour permettre son entretien. Les constructions seront situées à 6 mètres minimum de la rive de l'arroyo (5 mètres pour le dispositif de traitement des eaux usées)
- La rétention à la parcelle des eaux pluviales doit être favorisée et garantir l'écoulement de ces eaux vers les bassins d'orage lors d'épisodes pluvieux important.
- Préserver les vues est/ouest de la zone offrant une vue de qualité sur le paysage et le littoral.
- Le plan de composition de chaque nouvel aménagement devra éviter la création de masques occasionnée par les ombres portées entre constructions, afin de favoriser l'énergie solaire.
- Préserver et valoriser le patrimoine végétal en aménageant un parc ouvert au public, riverains et habitants des quartiers alentours.

Elément de programmation et de phasage :

L'habitat individuel sera la forme d'habitat dominante, mais une petite opération de collectifs en bande sera implantée au droit de la rue Chapuis. Elle se limitera à un seul lot.

Surface totale de la zone : 27h

→ A vocation d'habitat :

- Objectif de nombre de logements : environ 180 maisons

→ A vocation de parc public :

- 13,5h seront dédiés au parc public

4.4 Un rapport de présentation ajusté

Page 192 du rapport de présentation :

VI-E-1. Favoriser la biodiversité et la nature en ville

En ville, la biodiversité, dans toute sa richesse, participe au cadre de vie. La nature est un élément essentiel pour le bien-être de chacun, et doit être favorisée sous toutes ses formes.

- **Identifier et développer la trame verte urbaine**

L'ensemble des composantes de la nature en milieu urbain, identifié dans le plan vert opérationnel, devra conforter la trame verte urbaine. La Ville de Nouméa assurera sa protection et visera au renforcement du végétal dans l'espace public. Il sera pensé en lien avec les usages, en privilégiant les essences locales. Il s'agit notamment de créer différentes strates sur l'espace public et le long des axes routiers.

- **Préserver et valoriser les poumons verts de la ville**

Les parcs et espaces verts, dont les niveaux d'aménagement et d'usages varient, constituent les poumons de la ville. Ils doivent être préservés et valorisés car ils structurent le cadre de vie pour chaque Nouméen. La Ville de Nouméa travaillera de concert avec la province Sud afin de mettre en place des plans de gestion des grands parcs urbains : parc forestier, Ouen-Toro, parc de la Rivière-Salée, Boucles de Tina, futurs parcs de la baie de Sainte-Marie et de l'écoquartier de Sakamoto.

Il est proposé de retirer le terme « écoquartier » dans le paragraphe concernant la préservation et la valorisation des poumons verts de la ville.

Page 218 et 220 du rapport de présentation, une coquille doit être corrigée pour intégrer l'OAP Sakamoto :

~~Deux~~ Trois OAP ont pour objectif d'encadrer l'évolution de sites qui présentent un caractère mutable ou qui sont susceptibles de faire l'objet d'un projet de renouvellement urbain au cours des prochaines années :

» OAP Anse –Vata.

» OAP Kuendu Beach.

» OAP Sakamoto.

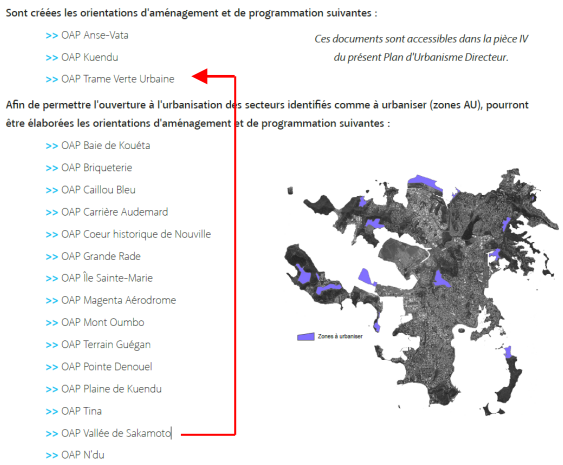
Ajout du tableau ci-dessous :

VII-C-3-d.Mise en valeur des orientations inscrites dans le Projet de Ville à travers l'OAP Sakamoto

Orientations du Projet de Ville	Orientations d'Aménagement et de Programmation
Axe 2 : Une ville solidaire et responsable > Favoriser une offre de logement attractive et diversifiée > Réduire les inégalités socio-spatiales > Développer la qualité résidentielle par un bâti intégré dans son environnement > Améliorer la qualité de vie	Les principaux objectifs sont de : • Répondre aux besoins en accession à la propriété. • Permettre l'urbanisation de ce secteur en favorisant la construction de logements dans une diversité de formes et de typologies. • Créer un principe de desserte viaire au sein du nouveau lotissement et ouvrir le secteur aux traversées douces pour faciliter l'accès au parc urbain. • Garantir la qualité environnementale du site en préservant l'arroyo et le patrimoine végétal sur la zone non construite.
Axe 5 une ville naturelle et performante > Protéger le patrimoine naturel et paysager > Valoriser les 160 km de littoral > Améliorer la gestion de l'eau, de l'assainissement et des déchets > Maîtriser la demande en énergie > Réduire les nuisances > Prévenir l'érosion côtière	Préserver l'accès à l'arroyo pour permettre son entretien. Les constructions seront situées à 6 mètres minimum de la rive de l'arroyo (5 mètres pour le dispositif de traitement des eaux usées) La rétention à la parcelle des eaux pluviales doit être favorisée et garantir l'écoulement de ces eaux vers les bassins d'orage lors d'épisodes pluvieux important. Préserver et valoriser le patrimoine végétal en aménageant un parc ouvert au public, riverains et habitants des quartiers alentours.

Page 274 du rapport de présentation :

Il est proposé de déplacer l'OAP Vallée de Sakamoto dans le paragraphe supérieur (voir ci-contre).



5.ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE MODIFICATION