

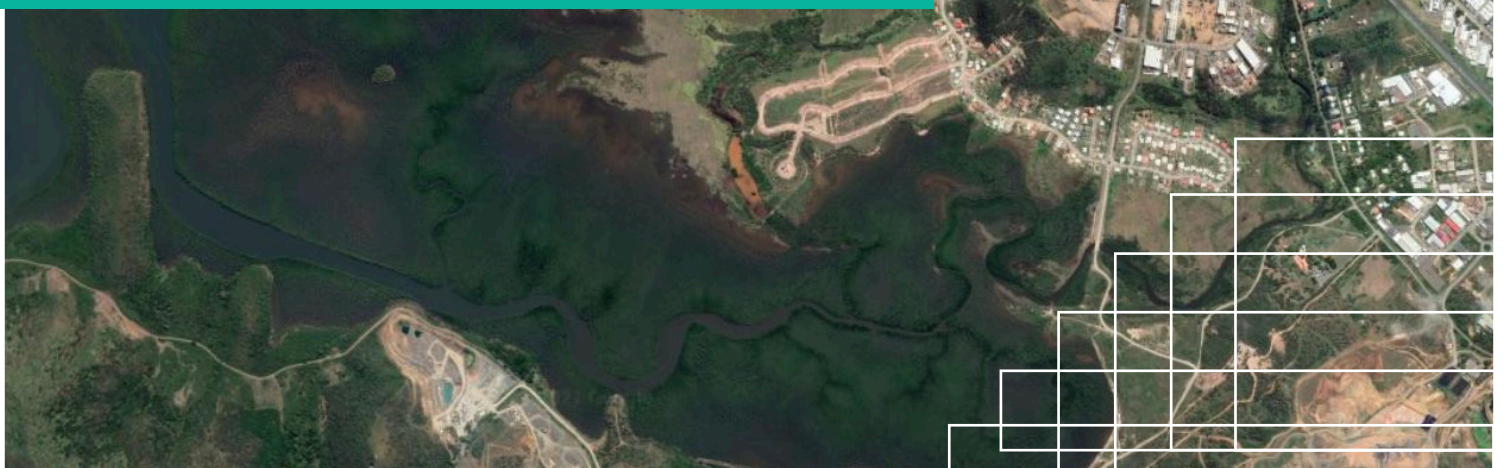


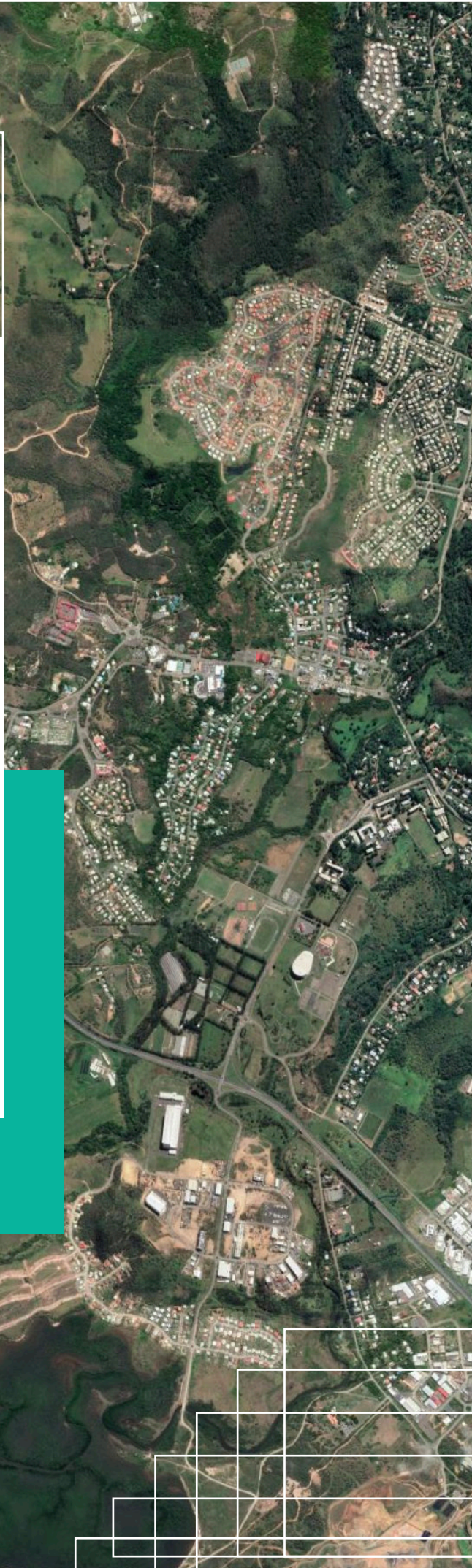
Plan Urbanisme Directeur

ANNEXE 10

Bilan de l'enquête administrative

03/2024 - Version soumise à Enquête Publique

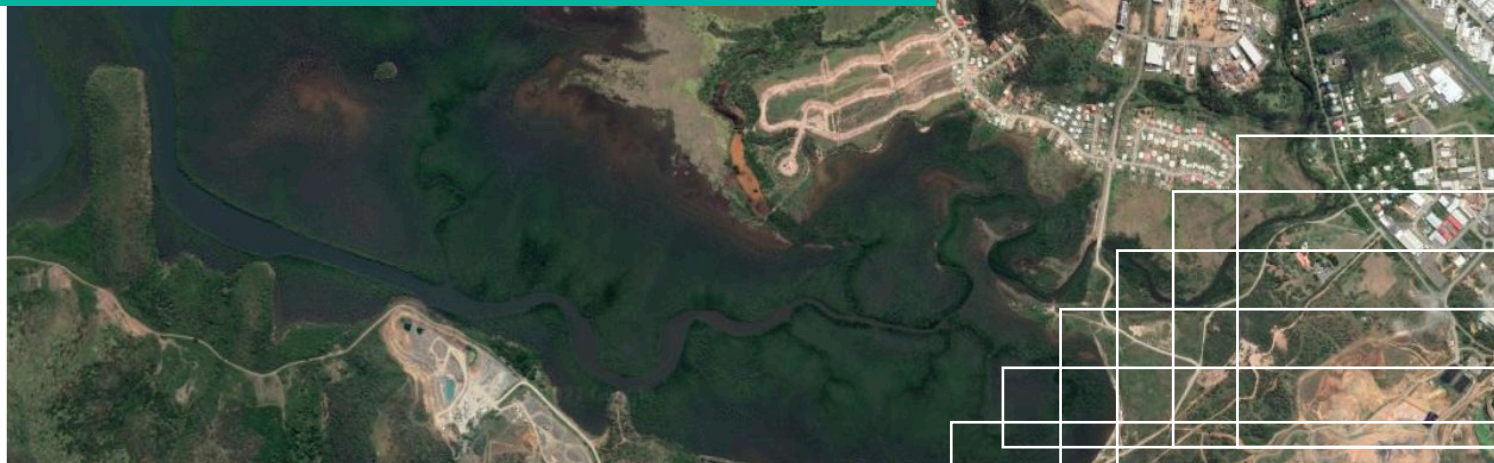




**Plan
Urbanisme
Directeur**

**BILAN DE L'ENQUÊTE
ADMINISTRATIVE**

01.2024



CADRE GÉNÉRAL

Dans le cadre de la procédure de concertation administrative prévue à l'article R. 112-3 du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie, la province Sud a engagé une enquête administrative conformément aux articles PS. 112-23 et suivants du code de l'urbanisme de la Nouvelle-Calédonie.

Le présent document recense les avis exprimés de la part des services ou organismes consultés lors de cette enquête administrative concernant le projet de plan d'urbanisme directeur de la commune de Païta (PUD), ainsi que leur prise en compte éventuelle dans celui-ci.

Le tableau annexé (Annexe 1) au présent bilan précise l'ensemble des services ou organismes consultés.

LISTE DES ORGANISMES AYANT ÉMIS UN AVIS

Dans le cadre de l'enquête administrative, les services ou organismes suivants ont émis un avis dans les délais suivants, du 06 octobre 2023 au 08 janvier 2024 :

- Direction des Affaires Maritimes
- Direction des Services Fiscaux
- Chambre des Métiers et de l'Artisanat
- Ministère des Armées
- Société des eaux urbaines et rurales – SEUR
- Direction de l'emploi et du logement de la province Sud – DEL
- Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier – ADRAF
- Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Social – DPASS
- Organisme de logement Social – OLS (SIC, FSH, SSH)
- Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie – SIC
- Direction des Affaires Vétérinaires, Alimentaires et Rurales – DAVAR
- Agence Calédonienne de l'Energie – ACE
- Agence Néo-Calédonienne de la Biodiversité – ANCB
- Syndicat des promoteurs immobiliers – SPI NC
- Fonds Social de l'Habitat – FSH
- Direction du développement économique et du Tourisme – DDET
- Direction du développement Durable des territoires – DDDT
- Direction des infrastructures, de la topographie et des transports terrestres – DITTT
- Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens – DAEM
- Direction Générale de l'Aviation Civile - DGAC
- Ville de Païta
- Chambre de commerce et d'industrie de Nouvelle-Calédonie – CCI-NC
- Ordres des Géomètres Experts de Nouvelle-Calédonie – OGENC
- Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques - DSCGR
- Ville de Nouméa
- Ville de Dumbéa
- Chambre d'Agriculture et de la Pêche de Nouvelle-Calédonie – CAP-NC
- Scal'Air

Un avis a été reçu hors délai :

- Direction de l'Industrie, des Mines et de l'Energie de la Nouvelle-Calédonie - DIMENC

La réponse aux avis est organisée dans l'ordre de réception des avis.

RÉPONSE AUX AVIS

Direction des Affaires Maritimes de la Nouvelle-Calédonie (DAM)

AVIS TRANSMIS N°1

La Direction des Affaires Maritimes de la Nouvelle-Calédonie n'émet aucune observation.

Réponse

Aucune réponse à apporter.

Direction des services fiscaux – Service du domaine

AVIS TRANSMIS N°1

Le service du domaine de la Direction des Services Fiscaux de la Nouvelle-Calédonie n'émet aucune observation.

Réponse

Aucune réponse à apporter.

Chambre des Métiers et de l'Artisanat – CMA-NC

AVIS TRANSMIS N°1

La Chambre des Métiers et de l'Artisanat (CMA) relève la qualité des documents et la bonne prise en compte du développement et des besoins liés à l'artisanat au sein du règlement écrit et graphique.

La CMA émet deux remarques :

- *“En zone UE (Zone Urbaine d'Équipements) : La CMA-NC suggère d'ouvrir l'accès à cette zone aux activités artisanales alimentaires de proximité (vente de plats pour consommation immédiate ou à emporter, sur étal ou motorisée) afin de répondre à la demande des agents susceptibles de travailler dans ces zones. Nous constatons que certaines d'entre elles sont éloignées de zones urbaines où ce type de commerce est présent”.*
- *“En zone AC (Zone Agricole Constructible): la CMA-NC souhaite voir ouvrir l'accès à cette zone pour les activités artisanales rattachées à une exploitation agricole comme la transformation de fruits et légumes ou des activités de maintenance de matériel agricole. En effet, la volonté générale d'accroître l'autonomie alimentaire de la Nouvelle-Calédonie passera aussi par la possibilité pour les agriculteurs de devenir facilement acteurs de la transformation alimentaire”*

Réponse

Le Plan d'Urbanisme Directeur a pour objet de réglementer la construction. Dans le cadre d'une vente sur étal ou en véhicule motorisé, s'il n'y a pas de construction fixe, l'activité économique est indépendante du PUD. En effet, les activités précitées ne sont pas soumises à permis de construire ou à déclaration préalable.

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a été rédigé en tenant compte de la définition des zones agricoles présentes dans le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie. Au sein de la zone AC (Agricole Constructible), les occupations et utilisations du sol autorisées sont définies à l'article de la zone :

- *“Les constructions nécessaires à la résidence principale de l'exploitant ;*
- *Les constructions à usage d'exploitation agricole ;*
- *Les constructions à usage d'exploitation forestière ;*
- *Les constructions à usage de gîte rural et campings rattachés à un gîte rural ;*
- *Les installations classées pour la protection de l'environnement à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage ;*
- *Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif”.*

Afin de limiter les conflits d'usage au sein des zones agricoles, seules les constructions se référant à l'article 1 précité sont autorisées. Il a ainsi été choisi de distinguer la production et l'exploitation agricole de l'industrie de transformation. Afin de permettre cette industrie en lien avec les zones agricoles, le PUD soumis à enquête administrative prévoit plusieurs zones UAE à proximité des grands secteurs agricoles.

Ministère des Armées – Direction d'infrastructure de la Défense

AVIS TRANSMIS N°1

Le Direction d'infrastructure de la défense émet un avis qui confirme la bonne prise en compte de l'activité militaire au sein des zones UM du projet de PUD.

Il est également confirmé une bonne prise en compte des servitudes militaires au sein du Plan des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Le Ministère des Armées émet un avis concernant :

- *“Le site dit « Quai Manto », cadastré 6256-606889 est inscrit en zone « AC » (zone agricole constructible). Le règlement indique, qu'outre les constructions nécessaires aux exploitations agricoles et forestières, sont autorisés dans la zone « AC », « les gîtes ruraux ou camping rattachés à un gîte rural, à des équipements collectifs ou d'intérêt général, ainsi qu'à des services publics ». Les forces armées ne sont pas opposées à ce classement, qui se justifie par une activité agricole, sous autorisation, au profit d'une personne physique. Toutefois, compte tenu des activités opérationnelles menées en parallèle sur le site, nous sommes défavorables à l'accueil d'activités recevant du public”.*

Réponse

La zone Agricole Constructible AC doit permettre le maintien et/ou le développement d'activités agricoles sur les parcelles identifiées. En complément, l'article 1 – concernant les destinations de construction – permet également l'implantation de structures d'hébergement à condition qu'elles soient directement liées à une exploitation agricole.

L'usage actuelle de la parcelle par les forces armées est le fruit d'un accord avec le propriétaire foncier de la zone. Le choix de l'usage de ce terrain ne repose pas sur le PUD, mais sur les futurs accords avec le propriétaire foncier. En ce qui concerne le zonage, la logique urbaine et d'exploitation est de maintenir la possibilité d'exploitations agricoles sur la parcelle.

Société des eaux urbaines et rurales – SEUR

AVIS TRANSMIS N°1

La SEUR souhaite la mise à jour d'une partie des données présentes au sein du rapport de présentation :

- *“La version du dossier soumise à enquête administrative ne prend pas en compte les remarques qui ont été apportées dans le cadre des différentes relectures du projet de document en 2022”.*

Réponse

Les erreurs matérielles seront corrigées.

AVIS TRANSMIS N°2

La SEUR souhaite une précision au sein de l'article 3 des dispositions communes à toutes les zones dans le règlement :

- *“Les entrées charretières devraient tenir compte de la présence des réseaux existants notamment dans le cadre de la viabilisation des lotissements”.*
- *“Tout secteur confondu, le maillage avec tout réseau AEP existant situé à proximité sera à rechercher.”*

Réponse

Afin de garantir une meilleure prise en compte des réseaux existants et de continuer les efforts fournis par la commune de Païta dans le cadre de la connexion des constructions au réseau AEP, il est effectivement nécessaire de garantir la pérennité des installations. C'est pourquoi toutes les créations d'entrées charretières doivent garantir la qualité des réseaux souterrains existants afin de limiter les coûts d'entretien notamment. C'est l'objectif de l'écriture de l'article 12 des dispositions communes à toutes les zones :

- *“Aucun stationnement ou circulation de véhicule ne sera autorisé sur les réseaux et la filière d'assainissement. Dans le cas contraire, un dispositif de sécurité devra être mis en place afin de protéger la filière de traitement et un renforcement des regards et des canalisations sera réalisé.”*

La commune de Païta s'engage également afin de limiter l'impact des constructions sur l'environnement. Ainsi, le développement du raccordement des constructions, notamment des habitations, au réseau AEP, permet de garantir un contrôle de la ressource en eau et la qualité de cette ressource.

Prise en compte dans le projet de PUD

Le règlement sera modifié afin d'insérer ces précisions.

AVIS TRANSMIS N°3

La SEUR présente une analyse quantitative et qualitative sur certains secteurs des capacités des réseaux AEP. Suite à cette analyse, il est demandé de maintenir et de continuer les projets de renforcement des réseaux, notamment des capacités de stockage.

- *“Le zonage proposé dans le projet de PUD impactera des secteurs où les conditions de distribution actuelles doivent être renforcées : Tamoá, Beauvallon, Julisa, Mont Mou/Mines.”*

Réponse

Les capacités des réseaux ont été analysées lors de la rédaction du diagnostic et lors de l'élaboration du plan de zonage. C'est ainsi que le potentiel de développement et d'urbanisation de certains secteurs a été limité afin de ne pas surcharger un réseau parfois en tension. De nombreux travaux et projets sont en cours sur la commune afin de garantir une capacité de stockage notamment compatible avec la population existante et les développements futurs.

Au sein du plan de zonage en projet, la distinction entre les zones U et les zones AU permet également à la commune de garantir un phasage et une urbanisation en cohérence avec le développement du réseau AEP.

Direction de l'emploi et du logement de la province Sud – DEL

AVIS TRANSMIS N°1

La DEL n'émet pas d'observations concernant le rapport de présentation.

Réponse

Aucune réponse à apporter.

AVIS TRANSMIS N°2

La DEL émet un avis concernant les bacs à graisse :

- *“Rendre obligatoire le bac à graisse dès lors que la fosse septique est située à plus de 10m de l'habitation”.*

Réponse

Au sein des dispositions communes à toutes les zones, une précision au sein de l'article 4.2 sur les eaux usées est apportée quant à l'obligation des bacs à graisse. En effet, si les bacs à graisse sont exigés pour certaines activités économiques par d'autres documents règlementaires, le PUD de la ville de Païta a fait le choix d'imposer des bacs à graisse pour certaines constructions :

- *“Un bac à graisse est exigé pour les habitations groupées de plus de deux logements et les bâtiments collectifs”*

Cette précision, non obligatoire, a pour objectif de maîtriser au maximum les eaux usées dans les secteurs où la densité pourrait être importante et donc dans les secteurs où l'impact environnemental est le plus fort.

AVIS TRANSMIS N°3

La DEL émet un avis concernant les locaux poubelles :

- *“les retours d'expérience montrent de nombreux désagréments concernant les odeurs et l'omniprésence de nuisibles (rats, cafards...). De plus, ces locaux font régulièrement l'objet d'incendies volontaires. Dans les zonages denses et particulièrement en habitat collectif, les locaux poubelles nécessitent des aménagements adaptés.*
- *Prévoir des dispositifs limitants l'exposition au soleil et assurant l'aération pour limiter les odeurs.*
- *Prévoir des dispositifs permettant d'assurer la fermeture du local de façon étanche.*
- *Prévoir des matériaux anti-feux et éloigner les locaux des logements pour éviter la propagation des éventuels incendies”.*

Réponse

Le projet de PUD précise la définition de local poubelle au sein de l'article 4.4 des dispositions applicables à toutes les zones. Il est ainsi précisé que *“le local poubelle doit être correctement dimensionné pour recevoir l'ensemble des conteneurs nécessaires au besoin du projet et y permettre une circulation adaptée aux usages. Il bénéficie d'un point d'eau, est raccordé au réseau d'eaux usées et dispose d'une ventilation adaptée.”*

Afin de garantir une aération ou une ventilation optimale, fermer le local de façon étanche ne paraît pas pertinent, néanmoins la règle précise qu'une ventilation adaptée doit être réalisée.

Néanmoins, afin de limiter l'exposition des locaux poubelles au soleil, ceux-ci doivent être couverts lorsqu'ils ne sont pas intégrés à un bâtiment. Afin d'éviter la propagation des éventuels incendies, il est possible de construire ces locaux intégrés à la clôture, tout en garantissant leur bonne insertion au sein du paysage urbain.

AVIS TRANSMIS N°4

La DEL émet un avis concernant les locaux poubelles :

- *“Dans le cadre d’un projet de rénovation portant sur un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le local poubelle* n’est pas exigé.*
- *Comment sont gérés les poubelles ?”.*

Réponse

Dans le cadre d’un projet de rénovation d’un immeuble classé ou inscrit au titre des monuments historiques, le local poubelle n’est pas exigé afin de ne pas dénaturer ladite construction. Néanmoins, en fonction de la destination de la rénovation et de l’usage, un local poubelle peut être demandé dans le cadre du projet. Ce local poubelle n’est alors pas soumis à la contrainte de constructions évoquées à l’article 4.4 des dispositions communes à toutes les zones.

Cette règle a pour objectif de garantir et de faciliter la rénovation de bâtiments historiques.

AVIS TRANSMIS N°5

La DEL émet un avis concernant les tailles des parcelles :

- *“Remarque générale le retour d’expérience montre que les grandes parcelles sont parfois divisées (ex : Savannah) avec comme conséquences une densification de l’habitat et de la population. Par rapport aux besoins estimés, les équipements peuvent devenir insuffisants (écoles, réseaux...)?”.*

Réponse

Les potentiels de division, notamment au sein des lotissements déjà fortement construits ont été pris en compte au sein du plan de zonage et du règlement associé, afin de limiter l’impact sur les équipements publics. Afin de limiter une partie de la densification, l’emprise au sol et la taille des parcelles constructibles ont été finement analysées afin d’anticiper ces problématiques (Article 5 et 9 du règlement de chaque zonage).

AVIS TRANSMIS N°6

La DEL émet un avis concernant les toitures :

- *“Toitures en contre pente : le retour d’expérience de ce dispositif a montré des forts problèmes d’étanchéité car cette technique est plus complexe et rarement mise en oeuvre localement*
 - *La question se pose d’interdire ce dispositif de chéneau central*
- *Toiture : l’impact environnemental (îlot de chaleur) et d’augmentation de la température du bâtiment est important lorsque les toitures ne sont pas traitées pour en limiter les impacts. Le traitement des toitures (végétalisation, peinture blanche...) est une réponse à ces problématiques.*
 - *Prévoir une solution technique pour limiter les impacts thermiques des toitures.”*

Réponse

Le PUD a pour objectif de réglementer les constructions sur chaque parcelle, en précisant parfois certaines techniques de construction. Néanmoins, en ce qui concerne le dispositif de chéneau central, celui-ci peut permettre des formes urbaines cohérentes au sein de la commune de Païta. Si la technique est complexe, elle est malgré tout maîtrisée depuis de nombreuses années et n’est qu’une technique parmi d’autres. De plus, son coût n’en fait pas la technique prioritaire lors de la réalisation de logements.

Concernant les îlots de chaleur, le règlement précise que les toitures terrasses et leurs végétalisations sont possibles (Article 11.2 des dispositions communes à toutes les zones). Le règlement précise également que *“Pour des considérations thermiques, les couvertures de teinte claire sont privilégiées, sauf en fond de vallée où elles doivent être évitées”.*

S’il est possible d’imposer un nuancier de couleur pour les toitures, celui-ci est parfois peu pertinent du fait de la qualité des peintures. En effet, certaines teintes relativement claires absorbent parfois plus de chaleur du fait de l’utilisation de certains pigments.

Néanmoins, afin de guider les porteurs de projet, le Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) propose un chapitre sur les toitures. Celui-ci informe et conseille sur les bonnes pratiques et les différentes solutions afin de maximiser la ventilation des combles et de limiter l'impact des apports solaires sur les toitures.

AVIS TRANSMIS N°7

La DEL émet un avis concernant les normes de stationnements pour les logements sociaux :

- *“Dimensions et aménagement du stationnement des véhicules motorisés : remarque générale sur le stationnement : le nombre trop élevé de stationnement dans les opérations de logements sociaux génère des nappes de parking qui sont complexes à gérer, augmente les coûts d'aménagement et d'entretien, permet des occupations inadéquates et insécuritaires (espaces de jeux, VHU, trafic...). De plus, les espaces de stationnements sont parfois localisés au centre des opérations et augmentent l'insécurité.*
 - *Empêcher la possibilité de réaliser des nappes de stationnement à l'intérieur des opérations de logements sociaux*
 - *Diminuer le nombre de places exigé dans le cas d'opérations de logement social.”*

Réponse

Le projet de PUD ne peut pas imposer des règles de stationnement différentes en fonction de la nature du logement (logement aidé ou logement privé non aidé). La caractérisation en logement social ne peut engendrer une règle différente.

Les opérateurs de logement sociaux mettent en avant un taux de motorisation plus faible de leurs résidents. Néanmoins, le retour d'expérience montre que pour la plupart des opérations le taux de remplissage de l'aire de stationnement est important. Afin de garantir la sécurité sur la voie publique et de limiter l'impact des stationnements gênants, les règles liées au stationnement sont donc identiques indépendamment de la nature du logement construit.

En complément, l'article 12.6 des dispositions communes à toutes les zones, précise la règle dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, notamment :

- *“Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération d'aménagement d'ensemble*.*
- *Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives liées à des destinations différentes. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Cette réduction, déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, est limitée à 15% du nombre total de places.”*

Concernant la réalisation de nappes de stationnement en cœur d'îlot, il est effectivement possible d'en limiter les problématiques. Les mauvais usages des délaissés et des aires de stationnement à l'intérieur des parcelles peuvent effectivement être source de nuisances. La localisation de nappes de stationnement en cœur d'îlot est une problématique de conception.

Le projet de PUD met en place une série de mesures visant à améliorer la prévention situationnelle (aussi appelé prévention technique de la malveillance) notamment la sécurisation des entrées d'immeubles, la limitation des voies en impasse, etc. Il est possible d'inscrire dans le PUD, certaines règles de conception, afin d'améliorer la prévention situationnelle des aires de stationnement.

Prise en compte dans le projet de PUD

Ajout d'une règle concernant l'ouverture sur au moins 2 côtés des aires de stationnement en cœur d'îlot. (Article 12.1 des dispositions communes à toutes les zones).

AVIS TRANSMIS N°8

La DEL émet un avis concernant les locaux cycles :

- *“Dans le cas d’un projet d’habitat collectif : les retours d’expérience montrent des difficultés sur les locaux réservés aux cycles, en particulier sur la sécurisation face aux vols. Les locaux se retrouvent abandonnés avec des vélos qui sont stockés sur les balcons par exemple.*
 - *Prévoir un local sécurisé.*
- *Industrie, Exploitation...nombre d’aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement : sans normes, le risque de n’avoir aucun stationnement est fort.*
 - *2 places minimales et 1 place pour 20 personnes?”.*

Réponse

Une précision est apportée au sein du lexique concernant les locaux cycles : *“Il comporte un système de fermeture sécurisé”*. Les locaux cycles sont donc bien sécurisés. Néanmoins, une précision sera apportée.

Concernant, la non-définition du nombre de places de stationnement exigées pour certaines activités, il est néanmoins précisé que les constructions : *“Doivent disposer d’un nombre d’aires de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement”*. Cette disposition permet de couvrir l’ensemble des différentes activités, parfois très éloignées, au sein de la destination industrie notamment. La souplesse de la règle permet de réaliser une analyse fine des besoins projet par projet

Prise en compte dans le projet de PUD

Une précision sera apportée au sein de l’article 12.4 sur le stationnement cycle au sein des dispositions communes à toutes les zones.

AVIS TRANSMIS N°9

La DEL émet un avis concernant les retraits en zone UA :

- *“IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVÉES ET EMPRISES PUBLIQUES : Chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques : ne pas fixer une distance sur la continuité de la façade créée des espaces non-visibles qui peuvent être propices à des usages et des appropriations non désirables (toilettes d’appoint, abris pour la nuit, point de regroupement, etc).”*

Réponse

Au sein de la zone centrale UA, le retrait est obligatoire afin de créer un front bâti cohérent avec les voies existantes notamment. Si la largeur du retrait est laissée libre (la règle ne prévoit qu’un minimum), l’article 11.2 des dispositions applicables à toutes les zones, relatif aux façades, précisent :

- *“L’entrée de tout bâtiment, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique* ou privée ou emprise publique : bénéficie d’un dispositif d’éclairage adapté et suffisant ; est sécurisée et fermée au public et constitue un front bâti rectiligne (cages d’escalier en retrait ou débord interdites)”*.

Ces précisions ont pour but de limiter les appropriations dommageables et les mauvais usages de certains retraits. La règle n’impose pas un retrait uniforme afin de permettre de créer une dynamique sur rue et ainsi mettre en valeur les rez-de-chaussée en fonction de l’activité présente.

AVIS TRANSMIS N°10

La DEL émet un avis concernant les annexes en zone UA2 :

- *“Emprise au sol des constructions - en UA2 : la surface cumulée maximale de 20m² semble faible au regard des habitudes locales en terme de terrasse et de carport, sachant que la surface minimale des terrains est de 6 ares avec une emprise au sol maximale de 50%*

- *Augmenter légèrement cette surface).*”

Réponse

Au sein de la zone centrale UA2, la surface cumulée des annexes est de 20m² (Article 9 du règlement de la zone UA). Cette faible surface a pour objectif de favoriser des formes urbaines compactes et denses en zone UA2 afin de créer une centralité lisible et clairement définie. En effet, la zone UA2 a comme vocation “*la mixité des fonctions dans un environnement urbain dense, de type centre-ville ou centralité*”. La règle a donc pour objectif de garantir cette forme urbaine.

AVIS TRANSMIS N°11

La DEL émet un avis concernant les RDC des logements collectifs :

- *“Remarque générale sur les logements des RDC des immeubles collectifs qui donnent directement sur la rue et ne sont pas traversant : la qualité de vie dans ces logements est difficile (vis-à-vis, fenêtres ou volets fermés...) générant un manque d'aération, de luminosité, d'intimité, de sécurité.*
 - *Rendre obligatoire en RDC sur rue, les logements traversants et bénéficiant d'un jardin ou d'un espace à l'arrière.*
 - *Privilégier une occupation autre que le logement : parking avec habillage façade / locaux communs...*
 - *Interdire les entrées individuelles pour les logements en RDC sur la rue (entrée commune à l'immeuble ou par le jardin à l'intérieur de la parcelle.).*”

Réponse

La Direction de l'Emploi et du Logement met en avant des problématiques de conception des bâtiments. Dans le cadre du projet d'élaboration du PUD, le Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) met en avant les bonnes pratiques de construction notamment en lien avec la ventilation naturelle des constructions.

La destination des locaux en rez-de-chaussée est laissée au libre choix du pétitionnaire afin que le projet s'intègre au mieux dans son environnement immédiat. Aux porteurs de projet de concevoir, et aux bailleurs de fonds de s'assurer que les projets répondent à leurs exigences. Le projet de PUD n'impose pas de destination fixe en rez-de-chaussée afin de garantir une plus grande flexibilité des projets en fonction de leur localisation au sein de la commune.

AVIS TRANSMIS N°12

La DEL émet un avis concernant la sécurité et la sureté :

- *“Remarque générale sur le volet sécurité / sureté : dans le cas d'opérations de logements importantes (10 logements) ou d'aménagement urbain ou paysagé, le volet sécuritaire est encore peu intégré dans les projets.*
 - *Prévoir un avis ou un diagnostic préalable de « référents » (force de l'ordre, services techniques...) du type « Diagnostic Local de Sécurité ».*
 - *Prévoir une dérogation au règlement du PUD pour favoriser la tranquillité de l'habitat et adapter les prescriptions techniques (hauteur de clôture, mixité domaine public et domaine privé, sécurisation, éviter les voies en impasse ou en sens unique...)”*

Réponse

Le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie précise les pièces à fournir par le porteur de projet lors d'un dépôt de permis de construire. Les services instructeurs doivent respecter la liste des pièces et ne peuvent pas exiger une pièce supplémentaire.

La Ville de Païta encourage les porteurs de projet à prendre l'attache du service de l'urbanisme le plus en amont possible d'un projet afin de trouver les meilleures solutions concernant le respect des règles de sureté et de sécurité. En complément, chaque pétitionnaire est libre de consulter un bureau d'études spécialisé afin d'analyser les dispositifs applicables à leur projet les plus cohérents concernant cette thématique.

AVIS TRANSMIS N°13

La DEL émet un avis concernant le commerce :

- *“Les retours d'expérience montrent que la présence de commerce systématique en pied d'immeuble peut poser des difficultés (vacance commerciale, image dégradée, sécurisation des voies publiques...) y compris en zone UB.*
 - *Contrôler plus finement les zones où la présence est valorisante et optimale*
 - *Des commerces peuvent réaliser leurs entrées en arrière de rue nuisant à la logique commerciale de la rue*
 - *Rendre obligatoire une entrée de magasin sur la rue principale hors galerie commerciale.”*

Réponse

Afin de limiter les espaces urbains en friches ou à l'abandon, le projet de PUD n'impose pas une destination ferme en rez-de-chaussée. Il n'est ainsi pas imposé de locaux commerciaux en pieds d'immeuble afin d'éviter les nombreuses vacances commerciales non souhaitées.

Chaque porteur de projet est ainsi libre de proposer une occupation des locaux en rez-de-chaussée en fonction des besoins qu'il aura identifiés.

AVIS TRANSMIS N°14

La DEL émet un avis concernant l'accès au littoral :

- *“Remarque générale sur l'accessibilité au littoral :*
 - *Les lotissements localisés sur le littoral rendent complexes l'accessibilité aux plages*
 - *S'assurer de l'accessibilité par des emprises réservées*
- *Remarque générale sur la zone de Nouré :*
 - *Le projet structurant de la marina de Nouré est en limite communale.*
 - *Il serait intéressant de mettre en place un accès entre Nouré et la future marina qui permettra de valoriser fortement cet espace urbanisé de la commune.”*

Réponse

La zone littorale de la commune de Païta est peu accessible, le diagnostic présent dans le rapport de présentation fait état de cette réalité. Les lotissements et les occupations bloquent effectivement une partie de du littoral. Le plan de zonage identifie également certains secteurs dans le but de développer des sites de loisirs et de tourisme en lien avec l'activité nautique, notamment la Baie d'Onghoué et la Baie de Toro.

En complément, la Ville de Païta a fait un choix fort en classant une très grande partie de son littoral en zone Naturelle de Loisirs et de Tourisme (NLT) afin de ne plus autoriser la construction d'habitat sur le littoral. Enfin, il est important de rappeler que le littoral doit être accessible à tous et qu'il est interdit d'en bloquer ou d'en privatiser l'accès (loi du pays n°2001-017 du 11.01.2002 sur le domaine public maritime de la Nouvelle-Calédonie et des provinces).

Le projet de Marina de Nouré a été étudié lors de l'élaboration du projet de PUD de Païta afin d'en anticiper les impacts sur le sud de la commune. Lorsque le projet de marina sera plus avancé, il sera effectivement nécessaire d'étudier les possibilités de maillage et les accès entre le lotissement privé du sud de la commune et la plage de Nouré à Dumbéa.

AVIS TRANSMIS N°15

La DEL émet un avis concernant l'habitat inclusif :

- *“Remarque générale sur l'habitat inclusif : bien qu'il y ait de plus en plus de tentative pour construire des logements adaptés ces dernières années sur l'agglomération, on note souvent un problème d'accessibilité aux résidences avec pour conséquence des logements qui ne peuvent pas être utilisés par des personnes en situation de handicap.*
 - *Envisager des règles au sein du PUD afin de rendre obligatoire l'accessibilité des résidences (adaptation des voiries, trottoirs, entrées d'immeubles, dispositions architecturales, aménagements extérieurs ...) ?*
 - *Permettre des dérogations à certaines règles d'urbanisme lorsque des demandes de travaux sur un terrain sont réalisées par une personne en situation de handicap (demande de dérogation motivée au titre du handicap et en lien avec ce handicap)..”*

Réponse

La Ville de Païta est pleinement engagée dans la démarche de rendre accessible l'espace public et plus généralement l'ensemble des équipements, notamment structurants. A ce titre, le projet de PUD soumis à enquête administrative, notamment dans sa partie « mobilité », identifie des tronçons prioritaires afin de garantir le cheminement de toutes les populations. En complément, les règles de stationnement imposent un nombre conséquent de places PMR afin de renforcer l'accès pour tous aux équipements, commerces et activités.

La Ville de Païta est également à l'écoute de tout administré en situation de handicap afin d'être un soutien aux projets inclusifs. Les personnes en situation de handicap sont invitées à prendre l'attache du service d'urbanisme afin d'échanger sur les besoins des constructions inclusives.

AVIS TRANSMIS N°16

La DEL émet un avis concernant les zones inondables :

- *“Remarque sur les zones à urbaniser au sein des zones inondables : à noter qu'il n'est pas possible de construire des logements en zone inondable en aléa très fort et que les modalités de constructions en zone inondable en aléa fort sont très contraignantes. Ainsi, la province Sud ne peut pas subventionner ou donner des aides à l'habitat pour des logements situés en aléa fort au titre des critères du code des aides à l'habitat provincial ou du prochain contrat de développement (pour toute construction ou lorsque plus de 50% des places de stationnement de l'opération sont localisés en aléa fort).*

Réponse

Le Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Païta a pris en compte les zones inondables lors de la réalisation du plan de zonage et du règlement. Les cartographies existantes ont été annexées au PUD. Il existe un manque de données précises sur la commune afin de bien pouvoir délimiter l'ensemble des zones inondables et les aléas inhérents.

Néanmoins, les contraintes de constructibilité en zone d'aléas très fort et fort s'impliquent, et ce, indépendamment du zonage.

AVIS TRANSMIS N°17

La DEL émet un avis concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilité :

- *“Voirie de desserte : une liaison devient possible en passant par les lotissements Niaoulis - Nogouta-Durango permettant d'éviter les voiries saturées.*
- *Les espaces prévus pour les pôles de mobilités, en particulier celui concernant le SMTI, va générer des flux de véhicules et de passagers importants. Des aménagements adéquats vont être nécessaires et il serait intéressant de prévoir déjà des emprises.”*

Réponse

L'OAP Mobilité a été réalisée sur les bases d'une étude de flux et de mobilité réalisée par un bureau d'étude technique spécialisée dont les conclusions ont été rendues en 2023. Les liaisons inscrites dans l'OAP Mobilité sont donc celles qui résultent des possibilités techniques et de la cohérence globale des flux au sein du périmètre d'étude de l'OAP.

L'OAP est un document synthétique permettant d'orienter et de détailler la vision d'un développement thématique ou sectorielle, dans le cas présent le développement des mobilités autour du Boulevard de l'Arène du Sud. En fonction des projets à venir, des aménagements spécifiques devront être réalisés afin de garantir la bonne prise en compte de cette OAP, notamment au sein de l'espace public.

AVIS TRANSMIS N°18

La DEL émet un avis concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de Ville :

- *“Les voies projetées sont contradictoires avec l'OAP Mobilités.*
- *Certaines voies indiquées comme existantes semblent ne pas exister..”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative précise les perspectives d'aménagement, notamment autour du Boulevard de l'Arène du Sud, par l'intermédiaire de deux Orientations d'Aménagement et de Programmation. Ces deux documents sont en phase et cohérents l'un avec l'autre. Les légendes précisent les voiries projetées et les voiries existantes afin de clarifier chaque figuré.

Agence de Développement Rural et d'Aménagement Foncier – ADRAF

AVIS TRANSMIS N°1

L'ADRAF émet un avis concernant la profondeur du diagnostic :

- *“Sur la partie des Terres Coutumières, malgré la prise en compte du schéma d'aménagement des tribus de N'Dé et Naniouni qu'il nous semble intéressant de souligner, le travail fourni dans le diagnostic reste minime au regard des enjeux de société que revêt l'intégration de ces espaces dans le développement de la commune [..]”.*

Réponse

Le PUD a vocation à réglementer la constructibilité du foncier, à l'exception près des terres coutumières. Néanmoins, afin d'intégrer au mieux ces espaces dans la vie sociale et géographique de la commune de Païta, la Ville a toujours étudié et travaillé sur le zonage des espaces en limite de terres coutumières.

Le manque de données, notamment sur les terres coutumières mais aussi au niveau agricole, n'a pas permis d'analyser plus en détails ces espaces et ces populations.

La commune de Païta partage l'avis d'un besoin de connaissances plus approfondies de ces territoires dans les années à venir et précise qu'il est important de travailler à la création de données afin de permettre une meilleure intégration des terres coutumières dans les différents projets de la commune.

Prise en compte dans le projet de PUD

Les erreurs matérielles relevées au sein du diagnostic seront modifiées.

Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Social de la province Sud- DPASS

AVIS TRANSMIS N°1

La DPASS émet un avis concernant les équipements :

- *“combiné avec les efforts de dématérialisation des démarches administratives des collectivités, les équipements « relais » permettant la mutualisation de services publics, ou de services privés d'intérêts collectifs (futures entreprises Economiques Sociales et Solidaires (ESS)), sont des outils de régulation et de proximité durables pour des populations d'installation récente”.*
- *“dans la continuité de l'avis précédent, les surfaces techniques de médecine de Ville et/ou médicosociales devraient se positionner en complémentarité de surfaces commerciales et/ou de structures polyvalentes d'intérêts collectifs”.*

Réponse

La DPASS apporte des précisions et une analyse fine de la partie équipements du diagnostic.

AVIS TRANSMIS N°2

La DPASS émet un avis concernant les équipements :

- *“Avis DPASS : la prospective du PUD semble partielle car elle met en avant un phénomène de vieillissement structurelle de la population. Hors, ce vieillissement est alimenté par la double impulsion de l'allongement de la durée vie, corrélée à la forte baisse des populations jeunes induite par une natalité en recul. Ainsi et de façon contre-intuitive, les équipements de la petite enfance sont paradoxalement aussi importants dans l'accompagnement des jeunes ménages et auraient toute leur place auprès des bassins d'emplois par exemple”.*

Réponse

L'analyse démographique du diagnostic urbain, présente au sein du rapport de présentation du projet de PUD, indique des tendances et des évolutions entre les recensements de la population de 2014 et 2019.

Il apparaît ainsi que la population jeune est la donnée principale à prendre en compte dans le cadre des besoins en équipement au sein de la commune. Les tendances observées concernant le vieillissement de la population et la part des jeunes de moins de 20 ans au sein de la commune, ne s'opposent pas. Ces tendances doivent permettre de mettre en place les structures adéquates en fonction des besoins actuels et futurs de la commune.

AVIS TRANSMIS N°3

La DPASS émet un avis concernant les zones urbaines d'équipements :

- *“Avis global : Actuellement dans les « ZUE » (Article PS. 112-1 du Code de l'Urbanisme de NC), la notion de « Zones Urbaine en ressources solidaires » (Santé, Petite Enfance, Economies Sociales et Solidaires) dans les réserves foncières des hypers centres ou centres urbains intermédiaires n'est pas encore une fonctionnalité existante dans la réglementation des PUD calédoniens mais qui, par nécessité, a fait récemment ses preuves en terme de facteurs de développement des populations et/ou de résilience des populations en cas de crise”.*

Réponse

La DPASS apporte des éléments de précisions quant au potentiel des zones d'équipement des centres urbains.

Organisme de Logement Social (SIC, FSH, SSH)– OLS

AVIS TRANSMIS N°1

Les OLS émettent un avis concernant l'article 3 sur les accès :

- *“Il est indiqué à l'avant-dernier alinéa que « l'autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers fixés par le gestionnaire de la voirie »*
- *Proposition des OLS : Il conviendrait de préciser que les demandes d'aménagements particuliers concerneront uniquement les voiries intégrées à l'assiette foncière du projet d'opération soumis à autorisation. Une liste exhaustive des aménagements recommandés par le gestionnaire pourrait également venir en complément”.*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a étudié finement les problématiques de mobilité et par extension les accès et voiries au sein de la commune. La forte urbanisation de la commune ces quinze dernières années a fortement impacté les déplacements au sein de la commune, notamment dans certains secteurs où la construction de logements a été importante sans pour autant que les aménagements routiers ne soient prévus en conséquence.

L'urbanisation en lotissement et notamment le manque de maillage interquartier impactent fortement l'ensemble du territoire communal et particulièrement le sud de la commune. Cette règle a pour objectif de veiller à ce que les projets urbains, notamment d'envergure, s'assurent de leur bonne intégration aux réseaux viaires environnants. La rédaction de la règle permet également une certaine souplesse afin de ne pas engager systématiquement des surcoûts pour les constructeurs.

AVIS TRANSMIS N°2

Les OLS émettent un avis concernant l'article 3 sur les voiries des dispositions communes à toutes les zones :

- *“De définir le terme « ouverture à la circulation publique »;*
- *De préciser que les voies concernées par cette disposition sont celles destinées à être rétrocédées à la ville ;*
- *D'autoriser la création d'une voie en sens unique, ayant vocation à être ouverte à la circulation publique.”.*

Réponse

L'avis des OLS porte sur l'interdiction des voies en impasse et des voies à sens unique. Afin de garantir le meilleur maillage du territoire, il est en effet nécessaire de s'assurer, notamment lors de la création de lotissements, d'un maillage interne pertinent facilitant les mobilités et garantissant un accès rapide aux services de secours principalement. Les impasses et les voies à sens unique ne peuvent garantir ces accès. L'objectif de cette règle est de maintenir un haut niveau de qualité du réseau viaire et de le renforcer, elle s'applique donc à l'ensemble des futures voiries, indépendamment de la politique de rétrocession.

Néanmoins, il est parfois impossible, considérant la topographie et la configuration de la parcelle, de procéder autrement que par une voie en sens unique ou une impasse. Cet état de fait oblige les dispositions communes à toutes les zones à également prendre en compte le cas d'une impasse.

AVIS TRANSMIS N°3

Les OLS émettent un avis concernant l'article 4.2, des dispositions communes à toutes les zones, relatif à l'assainissement :

- *“Concernant les études de dimensionnement du réseau d'eaux pluviales (EP), il est stipulé en page 19 que « Dans le cas d'une opération qui augmenterait les débits naturels, une étude de dimensionnement du*

réseau d'assainissement aval existant devra être établie jusqu'à son exutoire. Les aménagements rendus nécessaires seront alors dimensionnés par le bureau d'études et réalisés dans le cadre du projet. »*

- *Proposition des OLS : Il est proposé la suppression de cette clause”.*

Réponse

En cohérence avec la règle de rétention des eaux à la parcelle, cette règle a pour objectif de garantir la prise en compte des modifications des débits naturels suite à une construction. Il est en effet nécessaire de limiter au maximum l'impact des constructions sur l'environnement immédiat, notamment l'impact sur les potentielles crues.

Prise en compte dans le projet de PUD

Afin de simplifier la lecture de la règle, des précisions sont apportées.

AVIS TRANSMIS N°4

Les OLS émettent un avis concernant l'article 4.2, des dispositions communes à toutes les zones, relatif à l'assainissement :

- *“Concernant la volumétrie de rétention des eaux, il est stipulé p. 20 que [...] e volume de rétention est déterminé sur la base d'un ratio de 20 litres/m2 imperméabilisé (soit 2 m3 pour 100 m2 de surface imperméabilisée)*
- *Proposition des OLS : Il est proposé :*
 - *Concernant le volume de rétention à prévoir : la limitation de ce volume de rétention à 2m3 maximum par construction et/ou lot de lotissement (et ce, quel que soit le nombre de lots créés) ;*
 - *Qu'il soit précisé que seules les eaux pluviales de toiture doivent être récupérées dans ce volume de rétention afin de favoriser le stockage dans des dispositifs hors sol (moins onéreux à mettre en œuvre et moins complexes à entretenir);*
 - *Que l'obligation de canalisation et récupération (dans le réseau d'eaux pluviales) des eaux ruisselantes s'applique uniquement aux balcons et uniquement sur une façade implantée à l'alignement avec une voie publique / privée ou une emprise publique ;*
 - *Que soient définis les termes de « voie publique » et de « voie privée » (non ouverte à la circulation publique et non rétrocedée).”.*

Réponse

La commune de Païta a été durement touchée par les inondations au cours de la dernière décennie. Plusieurs phénomènes concomitants peuvent expliquer l'intensité de ces pluies et leurs impacts. L'urbanisation et l'imperméabilisation des sols jouent un rôle important quant à l'intensité des crues. De ce fait, chaque construction devra alors compenser l'emprise au sol par un dispositif cohérent de rétention des eaux à la parcelle.

Il est nécessaire et important que l'ensemble des constructions compensent en fonction de l'emprise au sol. Le ratio de 20 litres/m² imperméabilisé a été défini grâce aux relevés météorologiques disponibles sans prendre le cas d'une crue décennale. La rétention d'une partie des eaux à la parcelle permettra donc de limiter les inondations à l'avenir au sein de l'ensemble de la commune.

AVIS TRANSMIS N°5

Les OLS émettent un avis concernant l'article 4.4, des dispositions communes à toutes les zones, relatif à la collecte des déchets :

- *“Proposition des OLS : Il est proposé de limiter l'exigence de réalisation d'un local poubelle aux bâtiments collectifs ou, à défaut, d'intégrer une disposition particulière pour les logements individuels (isolés ou en bande) prévoyant que les bacs ne soient pas obligatoirement intégrés à un local poubelle mais simplement que leurs emplacements soient prévus de façon qu'ils ne soient pas visibles de la voie publique)”.*

Réponse

La règle concernant les locaux poubelles s'appliquent donc à l'ensemble des constructions. Cependant, la forme urbaine et l'insertion urbaine sont prises en compte au sein du respect de cette règle.

Concernant la couverture des locaux poubelles, les conditions extérieures impactent fortement la gestion des nuisances liées aux déchets. C'est pourquoi, il est indiqué que ces locaux doivent être protégés du soleil par une couverture.

AVIS TRANSMIS N°6

Les OLS émettent un avis concernant les façades :

- *“En ce qui concerne les façades, il est stipulé en page 27 : « Lorsque la façade comprend des auvents, ceux-ci disposent d'un dispositif d'éclairage adapté pour assurer une bonne visibilité et sécurité des usages. Dans ce même objectif, l'entrée de tout bâtiment, hors habitat individuel, donnant sur une voie publique* ou privée ou emprise publique :*
 - *Bénéficie d'un dispositif d'éclairage adapté et suffisant ;*
 - *Est sécurisée et fermée au public et constitue un front bâti rectiligne (cages d'escalier en retrait ou débord interdites). »”.*
- *Proposition des OLS : Il conviendrait de :*
 - *Limiter cette disposition à la zone UA (zone urbaine centrale) où le risque de vandalisme est le plus élevé et aux bâtiments dont l'entrée est située sur une façade implantée à l'alignement de voies ou emprises publiques;*
 - *Tenir compte de l'intensité de l'éclairage public existant; il pourrait être envisagé de préciser un niveau minimal d'éclairage en tenant compte de celui existant dans l'environnement immédiat;*
 - *Autoriser les éclairages avec dispositif de détection de présence;*
 - *Préciser que ces préconisations ne sont pas applicables aux constructions individuelles groupées (ou en bande).”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative comporte plusieurs règles visant à assurer la sûreté et la sécurité des habitants. Dans le but de limiter les dégradations et les appropriations non désirables des entrées d'immeuble, l'article 11 des dispositions applicables à toutes les zones précise les obligations décrites au sein de l'avis des OLS. Ces règles sont nécessaires pour assurer la tranquillité des habitants et sécuriser les usages. En complément, un traitement adéquat est également nécessaire lorsque les constructions comportent des dispositifs de césure afin de ne pas créer des délaissés non sécurisés.

Ces dispositifs sont liés aux formes urbaines et non au zonage, ils peuvent ainsi avoir une logique d'application dans l'ensemble des zones à vocation d'habitat. Néanmoins, comme précisé à l'article 11.2, ces dispositifs ne s'appliquent pas à l'habitat individuel. Enfin, le PUD n'a pas vocation à préciser les techniques et les intensités d'éclairage.

AVIS TRANSMIS N°7

Les OLS émettent un avis concernant les stationnements :

- *“Proposition des OLS : Il est proposé de :*
 - *Réduire la dimension minimale d'une place de stationnement pour véhicule motorisé à la règle standard, soit 2,5 x 5 m ;*
 - *Autoriser le stationnement ou la circulation de véhicule sur les réseaux comme cela est communément réalisé, notamment dans le cas d'immeubles collectifs ;*

- *Autoriser le stationnement ou la circulation de véhicule au-dessus de la filière de traitement des EU/EV sous réserve qu'une dalle de répartition des charges soit réalisée sur cette zone. Il peut être précisé néanmoins que la circulation et le stationnement peuvent être interdits sur les regards de visite et de branchement de la filière de traitement uniquement, qui sont les points qui doivent rester accessibles en cas de contrôle, de bilan 24h ou d'intervention en urgence sur la filière).*

Réponse

La commune de Païta est confrontée à des problématiques de sécurité routière, notamment en lien avec le stationnement sur les secteurs à fort trafic. Les dimensions des places de stationnement ont ainsi évolué afin de mettre en cohérence les usages actuelles avec l'offre.

En ce qui concerne le stationnement sur les réseaux, l'article 12.1 n'est pas aussi restrictif que précisé dans l'avis. En effet, la règle dans son ensemble est la suivante : *"Aucun stationnement ou circulation de véhicule ne sera autorisé sur les réseaux et la filière d'assainissement. Dans le cas contraire, un dispositif de sécurité devra être mis en place afin de protéger la filière de traitement et un renforcement des regards et des canalisations sera réalisé."* La demande des OLS est donc de ce fait déjà prise en compte sur ce point.

AVIS TRANSMIS N°8

Les OLS émettent un avis concernant les normes de stationnement :

- *"Proposition des OLS : Il est proposé de :*
 - *Prévoir une alternative pour les opérations destinées à la réalisation de logements sociaux prévoyant la possibilité de transformer 30% de la surface des places de stationnement exigibles en espaces verts (ces espaces verts pouvant être transformables en parking aérien à postériori si besoin) ;*
 - *Intégrer les places PMR aux places visiteurs ou destinées aux logements (qu'elles ne viennent pas en supplément de ces dernières). Si le programme comporte un ou plusieurs logements destinés aux PMR, prévoir obligatoirement 1 place de stationnement PMR dans le quota destiné aux résidents de chaque logement PMR."*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative ne peut pas imposer des règles de stationnement différentes en fonction de la nature du logement (logement aidé ou logement privé non aidé). La caractérisation en logement social ne peut engendrer une règle différente. Afin de garantir la sécurité sur la voie publique et de limiter l'impact des stationnements gênants, les règles liées au stationnement sont donc identiques indépendamment de la nature du logement construit.

Néanmoins, dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'article 12.6 indique : *"Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération d'aménagement d'ensemble*. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives liées à des destinations différentes. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Cette réduction, déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, est limitée à 15% du nombre total de places."*

Concernant les places réservées aux Personnes à Mobilités Réduites (PMR) l'article 12.2 des dispositions communes à toutes les zones précise : *"Un emplacement supplémentaire réservé aux personnes à mobilité réduite (largeur 3,30 m) est exigé par tranche de dix (10) places, à partir de 10 places, pour les aires de stationnement collectif (dans l'emprise des constructions ou à l'extérieur de celles-ci)".* La règle ne concerne donc que les programmes nécessitant moins de 10 places de stationnement. Il ne serait pas pertinent de coupler les places PMR avec les places visiteurs. En effet, lorsque les opérations sont importantes, elles engendrent plus de déplacements et donc plus de visiteurs. Par conséquent, les places visiteurs sont une nécessité pour les grandes opérations au même titre que les places PMR.

AVIS TRANSMIS N°9

Les OLS émettent un avis concernant les normes de stationnement cycle :

- *“Proposition des OLS : Il est proposé de :*
 - *La surface de référence soit remplacée par la surface habitable des logements ;*
 - *La surface du local cycle d'un bâtiment collectif soit réduite à 1% de la SHON et que soit supprimée l'obligation de réaliser une surface qui ne peut être inférieure à 1,5m² par logement ;*
 - *De plus, les OLS sollicitent la possibilité d'avoir comme alternative la réalisation de celliers individuels au sein des opérations d'habitat collectif, ces derniers pouvant servir de stockage pour vélos ou autres équipements. Ces locaux étant privés, leur usage n'est pas détourné.”*

Réponse

Afin d'accompagner l'évolution des modes de transports de la société, le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative a pour objectif de garantir la faisabilité du report modal, notamment de la voiture individuelle aux modes actifs tel le vélo. L'article 12.4 règlemente les normes et les dimensions des locaux vélos.

Néanmoins, afin de ne pas défavoriser certains programmes, la règle peut être modifiée afin de permettre une alternative aux locaux vélos.

Prise en compte dans le projet de PUD

Modification de l'article 12.4 afin, notamment, de permettre les alternatives à la construction d'un local vélo commun.

AVIS TRANSMIS N°10

Les OLS émettent un avis concernant l'article 6 de la zone UA1, relatif aux retraits :

- *“Proposition des OLS : Afin de conserver une cohérence avec les bâtiments existant et limiter l'impact sur le potentiel constructible des parcelles, il est proposé que les constructions puissent être implantées à l'alignement de l'espace public dans la zone UA1..”*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative impose un retrait minimal de 2m en zone UA1 (Article 6 de la zone). La règle concernant les retraits a été insérée afin de garantir la qualité de l'espace public tout en définissant un nouveau front urbain. L'alignement en zone UA n'est pas une réalité sur la commune actuellement. Ce retrait exigé doit permettre à terme de bénéficier d'un front bâti tout en garantissant la qualité et l'exploitation des rez-de-chaussée.

AVIS TRANSMIS N°11

Les OLS émettent un avis concernant l'article 7 de la zone UA, relatif aux retraits :

- *“Proposition des OLS: Il conviendrait de prévoir une exception à la règle susmentionnée lorsqu'il est possible de justifier que la limite séparative est constituée par un cours d'eau, un arroyo ou tout autre élément rendant impossible l'implantation exigée à l'article UA-6.”*

Réponse

Concernant les problématiques d'insertion urbaine, notamment liées à la présence de cours d'eau, l'article 1 des dispositions communes à toutes les zones précise les conditions des adaptations mineures : *“Le présent règlement ne peut faire l'objet d'adaptations mineures que lorsque celles-ci sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes”.*

AVIS TRANSMIS N°12

Les OLS émettent un avis concernant l'article 9 et l'article 13 de la zone UA, relatif aux emprises au sol et aux espaces libres :

- *“Les zones UA sont généralement des zones caractérisées par leur forte densité et leur fort potentiel économique. Un maximum de 50% d'emprise au sol en zone UA2 réduit considérablement le potentiel constructible*
 - *Proposition des OLS : il est proposé d'augmenter le taux d'emprise au sol pour la zone UA2.*
- *Les zones UA sont généralement des zones caractérisées par leur forte densité et leur fort potentiel économique. Un minimum de 20% d'espaces verts implique une réduction du potentiel constructible.*
 - *Proposition des OLS : il est proposé de réduire l'obligation d'espace libre et plantations à 10%.”*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative définit les emprises au sol et les hauteurs maximales en zone UA1 et UA2. L'objectif est de maîtriser la densité et les hauteurs le long de la voirie principale. Ainsi, la zone UA2 est moins dense (Article 9 de la zone UA) et définit une hauteur de construction maximale inférieure à la zone UA1 (Article 10).

Néanmoins, les zones UA doivent garantir la construction d'un bâti dense de qualité. La zone UA2 doit permettre une transition douce entre la zone UA1 et la zone UB1 notamment. A ce titre, l'emprise au sol de la zone UA2 peut être réévaluée.

Prise en compte dans le projet de PUD

Modification de l'article 9 de la zone UA, et des règles associées.

AVIS TRANSMIS N°13

Les OLS émettent un avis concernant l'article 1 des zones UB, et le nombre de constructions par parcelle :

- *“Proposition des OLS: Afin d'éviter toute problématique d'interprétation de cette disposition, il est proposé d'autoriser la réalisation de plusieurs constructions (annexes exclues) sur la même parcelle.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative indique à l'article 1 de la zone UB : *“Sont autorisées : Les constructions à usage d'habitation* dans la limite d'une construction par parcelle, sauf en cas de maintien du règlement d'un lotissement approuvé préalablement au rendu public du présent PUD et qui en disposerait autrement”*. Il est donc bien impossible de construire plusieurs constructions à destination d'habitation sur une même parcelle. Néanmoins, si l'article 8 de la zone UB précise l'implantation de plusieurs constructions sur une même parcelle, c'est que plusieurs constructions sont effectivement possibles, à condition qu'une seule soit à destination d'habitation.

Il est ainsi possible de construire une construction à destination d'habitation et une construction de bureaux. Ces cas de figure sont donc bien pris en compte au sein du projet de PUD.

En complément, le projet de PUD règlemente le nombre d'habitation sur la parcelle afin de maintenir une qualité de vie et de limiter l'impact d'une densification non contrôlée. Ainsi, les nouvelles règles sur l'emprise au sol et sur la préservation de l'environnement viennent garantir la construction de la ville sur la ville. En effet, l'objectif du projet de PUD est bien de limiter l'étalement urbain tout en répondant aux besoins des habitants du territoire.

AVIS TRANSMIS N°14

Les OLS émettent un avis concernant la taille minimale des parcelles en zone UB et les lotissements existants :

- *“Proposition des OLS : Afin de limiter l'impact sur le potentiel constructible des terrains nus, les OLS proposent de réduire ces surfaces. Ces réductions de surfaces constructibles pourraient atteindre dans*

l'idéal à 6 ares en zone UB1, 10 ares en zone UB2 et 15 ares en zone UB3. Les superficies proposées étant suffisantes pour accueillir des dispositifs d'assainissement autonomes tout en restant cohérentes avec des secteurs à vocations résidentielles."

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative est le premier document réglementaire opposable lié à l'urbanisme sur la commune. Il a pour objectif de poser des règles sur l'ensemble des secteurs de la commune. Cependant, un travail minutieux a été mené afin de prendre en compte l'existant tout en garantissant d'éviter de répéter les erreurs du passé (par exemple des tailles de parcelles trop petites liées à un manque de réseau). Il a donc été privilégié des tailles minimales de parcelles de 10, 15 et 30 ares en zones UB, afin de maintenir une haute qualité de vie.

Néanmoins, les cas cités (Canysia, Nogouta et 3 Vallées) ont tous été pris en compte. En effet, afin de ne pas obérer des projets déjà lancés, l'article 5 des dispositions communes à toutes zones clarifie la situation de ces secteurs et notamment des lotissements : *"Sauf dispositions contraires prévues à l'article 5 de chaque zone du présent règlement, la règle s'applique aux terrains issus de toute division foncière (lotissement, division, permis de construire valant division, partages successoraux, etc.) autorisée postérieurement à la date du rendu public du présent PUD."*

AVIS TRANSMIS N°15

Les OLS émettent un avis concernant l'article 9 de la zone UB relatif à l'emprise au sol :

- *"Proposition des OLS : Afin de limiter l'impact sur le potentiel constructible des terrains nus, les OLS proposent d'élever les emprises au sol maximales. Ces augmentations pourraient être comprises dans une fourchette qui atteindrait dans l'idéal 50% en zone UB1, 30% en zone UB2 et 20% en zone UB3."*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative précise la vocation des zones UA et UB notamment. La zone UB est définie par une vocation résidentielle à dominante d'habitat, à la différence de la zone UA qui doit favoriser la mixité des fonctions dans un environnement urbain dense.

Ces vocations sont renforcées par les règles de chaque zone, notamment l'emprise au sol, la hauteur maximale et le pourcentage d'espace vert exigé. L'objectif est de garantir une évolution de la forme urbaine, de la plus dense (UA1) aux zones d'habitat (UB). A ce titre, les emprises au sol des zones UB permettent la construction d'un minimum de 300m² au sol pour les plus petites parcelles constructibles (10 ares en UB1, 15 ares en UB2 et 30 ares en UB3). Ainsi, ces règles permettent la construction de petits collectifs et de maisons individuelles, alors que les règles favorisent la construction de collectifs denses en zone UA.

Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie - SIC

AVIS TRANSMIS N°1

La SIC émet un avis concernant le foncier "Tanoa" (NIC 640551-6786) :

- *"Proposition de la SIC : Autoriser en zone UA1 l'implantation en retrait d'une limite latérale pour les cas spécifiques susmentionnés et l'implantation en limite de voies et d'emprises publiques."*

Réponse

Le foncier en question est situé en zone UA1, afin de permettre au porteur de projet une plus grande liberté et des droits à construire important dans ce secteur central mixte. La volonté de créer un programme mixte en centralité est en cohérence avec la vocation de la zone et les aménagements à proximité. C'est pour cela que le projet de PUD soumis à enquête administrative incite à la réalisation de projet mixte en étage au sein de la zone UA1.

Concernant les problématiques d'insertion urbaine, notamment liées à la présence de cours d'eau, l'article 1 des dispositions communes à toutes les zones précise les conditions des adaptations mineures : *"Le présent règlement ne peut faire l'objet d'adaptations mineures que lorsque celles-ci sont rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes"*.

Concernant l'implantation en limite de voies et emprises publiques, le présent projet de PUD impose, en zone UA1, que *"chaque point de la construction est implanté en retrait, à une distance minimale de 2 mètres de la limite des voies publiques ou privées, et emprises publiques"*. Cette règle, issue de l'article 6 de la zone UA, a pour objectif de créer un front bâti cohérent sur l'ensemble de la zone UA1 et de permettre sur le long terme une harmonisation de la façade construite. Les façades bordent une voirie de transit (la RT1 traversant le village), et un retrait obligatoire de 2 mètres doit permettre de garantir la sécurité de l'ensemble des usagers et la qualité de vie des futurs habitants des logements.

AVIS TRANSMIS N°2

La SIC émet un avis concernant le foncier "Ava" (NIC 640552-7098 et 640552-8018) :

- *"Proposition de la SIC : Classer les lots [...] en zone UA2"*.

Réponse

La localisation de ces parcelles est à la lisière entre une zone UB1 et une zone UA2. Le projet de PUD soumis à enquête administrative a pour objectif de créer un épannelage autour de la RT1 afin de limiter les hauteurs des parcelles éloignées de la voirie structurante et ainsi favoriser un front bâti dense à proximité directe des réseaux et équipements.

Néanmoins, considérant la particularité du secteur en question, dont les constructions au cours des ans ont alterné entre villa et logements collectifs, il apparaît cohérent de pouvoir construire sur une hauteur similaire aux constructions à proximité. Cette disposition renforcerait la cohérence urbaine du quartier et offrirait une meilleure lisibilité des formes urbaines au village de Païta.

Prise en compte dans le projet de PUD

Redéfinition des limites de la zone UA2 au village.

AVIS TRANSMIS N°3

La SIC émet un avis concernant le foncier "Ondemia" (NIC 6355-931466) :

- *"Proposition de la SIC: Classer la parcelle [...] en zone AU/UB1"*.

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a pour objectif de maintenir le développement de l'habitat sur la commune tout en s'assurant que ledit développement reste en cohérence avec les réseaux, les équipements et la qualité de vie.

C'est pourquoi la quasi-intégralité des zones AU se trouvent à proximité directe de zones urbaines à vocation similaire. Néanmoins, les zones d'urbanisation futures et notamment leur classement en stricte ou en vocation à déterminer a également pour objectif de garantir le phasage de la construction des logements en fonction des besoins et de la présence des équipements nécessaires (groupes scolaires notamment...).

Une surface supérieure à 80 hectares est une réserve foncière et un potentiel équivalent habitant extrêmement impactant pour la commune. De plus la localisation de ce foncier pose inévitablement la problématique de son intégration au réseau viaire de la commune de part son éloignement à la RT1, contrairement à de nombreuses surfaces constructibles en zone AU mieux connectées au réseau viaire structurant de la commune.

AVIS TRANSMIS N°4

La SIC émet un avis concernant le foncier "Hauts du musée II" (NIC 439228-3676) :

- *"Proposition de la SIC : Classer le lot n° 2521 en zone UB1".*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative classe cette parcelle en zone AU UB1, à savoir une parcelle à vocation habitat. La vocation de la zone UB1 ne revêt pas un caractère naturel, comme énoncé dans l'avis.

Cet espace non construit pourrait être ouvert à l'urbanisation rapidement en fonction des différents projets des partenaires et de la présence de réseaux. Les parcelles bénéficiant d'un zonage AU indicé peuvent être ouvertes à l'urbanisation par décision du Conseil Municipal sous présentation de la définition d'un programme et d'un projet cohérent avec le secteur.

AVIS TRANSMIS N°5

La SIC émet un avis concernant le foncier "Royal Résidence" (NIC 4323-428850) :

- *"Classer la moitié du lot n° 1533 (partie sud) en zone UB1 voire en AU UB1".*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative a réalisé un plan de zonage cohérent en fonction de l'éloignement de certaines parcelles des réseaux et des équipements. C'est pourquoi, certains secteurs sont zonés en zone AU (à urbaniser) indicée à vocation d'habitat afin de permettre leur urbanisation rapide (puisqu'à proximité des réseaux). D'autres secteurs, plus éloignés des réseaux sont zonés en zone AU stricte – ces secteurs doivent permettre à terme de répondre aux potentiels besoins au sein de la commune, mais n'ont pas vocation à s'urbaniser dans le temps de ce premier PUD.

En complément, le PUD est également le garant d'une urbanisation cohérente en fonction de la proximité des futurs secteurs d'habitat aux équipements structurants, tout en prenant en compte les réalités de terrains concernant la sauvegarde du grand paysage, la limitation de l'impact des constructions sur l'assainissement et les réseaux. Enfin, le plan de zonage a également tenu compte des écosystèmes fragiles à proximité de certains secteurs de développement.

Direction des affaires vétérinaires, alimentaires et rurales - DAVAR

AVIS TRANSMIS N°1

La DAVAR émet un avis concernant la prise en compte de plusieurs études hydrauliques :

- *“Après analyse du dossier, j’observe que les études suivantes n’ont pas été considérées et recommande d’en prendre connaissance pour établir votre PUD :*
 - *Étude hydraulique de SOGREAH (avril 2000)*
 - *Étude hydraulique de GINGER (mars 2017)*
 - *Étude “ZI 100 ans Tontouta” de SOGREAH (janvier 2000)*
 - *Étude hydrogéomorphologique de CAREX, HYDREX, SOGREAH, ETME (novembre 2002)*
- *De même, le périmètre de protection éloignée du captage “Haute Tamoá” (arrêté n°075 du 08 janvier 1987) n’est pas dans la liste des arrêtés mentionnés”*

Réponse

L’ensemble des études citées ont été pris en compte dans l’élaboration du projet de PUD soumis à enquête administrative. Une annexe synthétise ces données afin de rendre compte des zones inondables sur la commune notamment, avec les données les plus à jours et fiables.

Prise en compte dans le projet de PUD

La liste des servitudes sera mise à jour en fonction des données transmises.

AVIS TRANSMIS N°2

La DAVAR émet un avis concernant les zones inondables :

- *“Enfin je constate l’absence de dispositions dans le règlement pour limiter les aménagements et remblais en zone inondable. Pour rappel, ces aménagements impactent les écoulements superficiels et peuvent aggraver les aléas. Il est recommandé d’aborder de façon globale cette problématique en élaborant un plan d’aménagement des zones inondables pour définir sur le long terme les zones potentiellement remblayables, de celles qui doivent être préservées pour faciliter les écoulements dans les lits majeurs”.*

Réponse

Dans le cadre de l’élaboration du Plan d’Urbanisme Directeur de la commune de Païta, les organismes détenteurs de données, essentielles à sa réalisation, ont été contactés dès la phase de diagnostic. Cette compilation de données a permis la réalisation d’un rapport de présentation complet et de documents réglementaires graphiques et écrits pertinents et cohérents. Toutes les données compilées ont été utilisées dès transmission par les organismes concernés. En ce qui concerne les données hydrauliques, elles ont été prises en compte lorsque transmises et ce malgré des données datant parfois de près de 25 ans, sur un territoire qui a très fortement évolué.

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a intégré de nombreuses dispositions innovantes et contraignantes, notamment concernant :

- *“Les terrassements et talus sont limités au nécessaire pour la réalisation du projet envisagé afin de préserver la topographie et le fonctionnement naturel des bassins versants. Aucun remblai ne sera autorisé en zone inondable hormis les remblais réalisés strictement sous les constructions en zone inondable d’aléas faible et moyen. Une marge complémentaire de 1m de large maximum autour de la construction pourra être tolérée” ;*
- *“Aucun mur de soutènement permettant le remblaiement des parcelles ne sera autorisé en zone inondable.” ;*

- *“Dans le cadre de la rétention des eaux pour la lutte contre les inondations, toute nouvelle construction, aménagement ou extension* générant une augmentation de l'imperméabilisation du sol avec une emprise au sol supérieure à 30 m² bénéficie de la mise en place d'un volume de rétention minimum des eaux pluviales avant infiltration ou rejet dans le réseau. Ce volume de rétention est déterminé sur la base d'un ratio de 20 litres / m² imperméabilisé (soit 2 m³ pour 100 m² de surface imperméabilisée).”*

Agence Calédonienne de l'Energie - ACE

AVIS TRANSMIS N°1

L'ACE émet un avis concernant la voirie :

- *“Afin de favoriser la pratique du vélo, la pente des voies essayeront de suivre les recommandations suivantes :*
 - *Pente n'excédant pas 3% : pas de problème*
 - *Pente de 5% sur un maximum de 120m*
 - *Pente de 8% sur un maximum de 45 m*
 - *Pente de 10% sur un maximum de 27m*
 - *Pente de 12% sur un maximum de 18 m*
- *Dans une rue à forte pente, si le profil ne permet pas de réaliser un aménagement cyclable dans les deux sens, il faut privilégier l'aménagement cyclable dans le sens montant, si possible séparé. Une surlargeur de 20 à 50cm est nécessaire en raison des mouvements latéraux des cyclistes en montée.”*

Réponse

Le projet Plan d'Urbanisme Directeur de la Ville de Païta soumis à enquête administrative intègre les besoins en développement des modes actifs et tient compte également des spécificités de la commune de Païta (spécificités analysées au sein du diagnostic).

Les dispositions précises sur la réalisation des pistes et bandes cyclables et les profils de voiries sont autant de précisions qui peuvent intégrer un “Règlement de voirie”. Ce document fixe notamment les modalités techniques applicables aux travaux réalisés sur le domaine public communal. En effet, intégrer des règles précises de réalisation d'espace public au sein d'un PUD semble moins cohérent, notamment du fait de la complexité inhérente à la modification du document (au contraire d'un règlement de voirie).

AVIS TRANSMIS N°2

L'ACE émet un avis concernant l'interdiction des nouvelles voies à sens unique et les impasses :

- *“L'apaisement des quartiers est un des facteurs essentiels pour développer les modes actifs. L'apaisement des quartiers se fait :*
 - *1- En limitant le flux de véhicule à la seule circulation des résidents de la rue (rue en cul de sac pour les véhicules et connexion entre des rues possible pour les piétons et les cycles)*
 - *2- En réduisant la vitesse, en privilégiant les rues en sens unique de circulation véhicule (double sens pour les cycles), en rétrécissant les voies soit sur toute la longueur, soit par des chicanes régulières.*
- *“On pourrait exclure de cette disposition, les voies d'aménagement cyclable ou piétonnes”.*

Réponse

Une attention particulière a été portée à la thématique mobilité au sein du projet de PUD de la commune de Païta. Un document dédié - OAP Mobilité - a été rédigé sur le secteur du Boulevard de l'Arène du Sud pour préciser les besoins en maillage et la vision du développement des modes doux.

Lorsque les futurs projets seront compatibles, des pistes ou bandes cyclables seront intégrés aux projets. D'un point de vue de l'urbanisme, il n'est pas simple de privilégier les voiries en impasse pour les véhicules. En effet, l'urbanisme en raquette pose de nombreux problèmes d'accès, de sécurisation et d'entretien sur le long terme. Il n'est donc pas à privilégier. Néanmoins, la multiplication des maillages interquartiers liée à une politique de sécurisation des déplacements doit permettre de faciliter la réalisation de tronçons modes doux. De plus les maillages interquartiers souhaités par la commune ont pour objectif de diminuer la vitesse sur l'ensemble du réseau et de pacifier les quartiers. Ce type d'aménagement (plateau, zone 30...) est compatible avec le développement de l'usage des cycles et la sécurisation des trajets.

Enfin, les voies d'aménagement cyclables ou piétonnes ne sont pas soumises à cette interdiction.

AVIS TRANSMIS N°3

L'ACE émet un avis concernant le maillage des modes actifs :

- *“Il est nécessaire qu'au sein d'un lotissement, régulièrement il y ait des passages entre les parcelles afin de pouvoir faire des liaisons piétonnes et cyclistes vers les espaces naturels, les infrastructures communales, les zones de loisir, les zones commerciales ou vers d'autres quartiers.”*

Réponse

L'écriture de la règle “Les voies publiques ou privées doivent être conçues de manière à participer au maillage général pour les modes actifs...” a pour objectif la mise en place d'un réseau cycle et piéton, cohérent permettant de relier les différents quartiers entre eux, mais également les différents pôles d'habitat aux grands équipements.

AVIS TRANSMIS N°4

L'ACE émet un avis concernant les toitures :

- *“Il faut permettre et privilégier la mise en œuvre de production solaire d'eau chaude sanitaire avec la technologie “thermosiphon” en toiture. Cette technologie nécessite la mise en œuvre au niveau du faitage en toiture du ballon d'eau chaude sanitaire qui peut alors constituer une excroissance en toiture.”*

Réponse

L'écriture de l'article 11.2 des dispositions communes à toutes les zones permet l'installation de toutes les technologies en toiture.

AVIS TRANSMIS N°5

L'ACE émet un avis concernant les ouvrants :

- *“Reprendre les articles 8 et 9 de la norme PEB afin de qualifier les ouvrants en façade.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative intègre une partie des normes PEB au sein du Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE).

Une fois les normes approuvées par les autorités compétentes, la Ville de Païta pourra alors les intégrer au règlement, en faisant évoluer le document.

Prise en compte dans le projet de PUD

Une mention vers les documents cités dans l'avis sera intégrée au CRAUPE.

AVIS TRANSMIS N°6

L'ACE émet un avis concernant les teintes des toitures :

- *“Il pourrait n'être autorisé que le panel de couleurs claires (sauf fond de vallée)”*

Réponse

S'il est possible d'imposer un nuancier de couleur pour les toitures, celui-ci est parfois peu pertinent du fait de la qualité des peintures. En effet, certaines teintes relativement claires absorbent parfois plus de chaleur du fait de l'utilisation de certains pigments.

Néanmoins, afin de guider les porteurs de projet, le Cahier des recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales (CRAUPE) propose un chapitre sur les toitures. Celui-ci informe et conseille

sur les bonnes pratiques et les différentes solutions afin de maximiser la ventilation des combles et de limiter l'impact des apports solaires sur les toitures.

AVIS TRANSMIS N°7

L'ACE émet un avis concernant l'implantation des éléments techniques non perceptible depuis l'espace public :

- *“Dans le cadre de la maîtrise de l'énergie, mettre les condenseurs (unités extérieures) des climatiseurs à l'abri a un impact le rendement du climatiseur. Les unités extérieures des climatiseurs ou les centrales de climatisations devront être protégées de la chaleur, en étant positionnées sous un abri, sous une casquette, à l'ombre du bâtiment (façade non exposée au rayonnement solaire, mais bien ventilé)”*

Réponse

L'agence calédonienne de l'énergie précise les modalités pour une bonne installation des éléments techniques en extérieur.

AVIS TRANSMIS N°8

L'ACE émet un avis concernant les normes de stationnement :

- *“Baisser le minimum exigé pour le stationnement des véhicules automobile -> 1 place par logement quel que soit la SHON.*
- *L'objectif est de diminuer l'incitation à l'acquisition du nombre de véhicules automobiles individuels au profit des transports publics ou autres modes de mobilité douces.”*

Réponse

Par l'écriture des normes de stationnement au sein du projet de PUD soumis à enquête administrative, la Ville de Païta veille à sécuriser l'ensemble des mobilités au sein du territoire communal. Le rôle de ces normes, et notamment du nombre de places de stationnement exigé par logement, est de limiter les mauvais usages et de limiter les problématiques sur l'espace public. Les normes rédigées au sein du projet de PUD sont issues de l'analyse des usages et des besoins liés aux transports des habitants de Païta.

Certaines études démontrent qu'un nombre de places de stationnement exigé trop faible, déplace les problèmes de stationnement sur la voie publique, ce qui impacte la mobilité des cycles et des piétons.

En complément, le rapport de présentation analyse également les transports par le prisme des transports en commun. Le diagnostic met en évidence, la faiblesse du réseau de transport, le manque d'intermodalité et le manque de desserte. Ce manque d'alternative cohérente ne permet pas de réduire les normes de stationnement de manière optimale. Les normes de stationnement pourront être réévaluées en fonction de développement du réseau de transport en commun dans les années à venir.

AVIS TRANSMIS N°9

L'ACE émet un avis concernant les normes de stationnement :

- *“Ajouter un paragraphe sur la perméabilité des sols dans les dispositions générales Le traitement des surfaces de stationnement doit utiliser des revêtements non imperméables, sauf exception pour motif d'usage justifié et les places réservées aux handicapées. Il sera privilégié des parkings perméables végétalisés.*
- *La quasi-totalité des parkings pourraient être perméable, cela inclut sans que la liste soit exhaustive les parkings :*
 - *Des bureaux*
 - *Des commerces pour le grand public*
 - *Des industriels, entrepôts, artisan pour le personnel*
 - *Des équipements publics (scolaires, sportifs, culturel, mairie)*

- *Des centres médicaux*

Réponse

L'article 12 des dispositions communes à toutes les zones du règlement du projet de PUD de la commune de Païta précise : *“Les espaces de stationnement doivent faire l'objet d'un projet paysager à part entière. Toute aire de stationnement extérieure supérieure ou égale à 4 places assure l'ombrage suffisant des véhicules et un arbre à ombrage sera planté et correctement protégé à raison d'un arbre toutes les 4 places”*.

Le règlement ne précise pas d'obligation quant à la perméabilité des aires de stationnement. La construction d'une aire de stationnement perméable est possible de ce fait. La liberté de réalisation est laissée aux porteurs de projet :

- Les aires de stationnement perméables ne permettent pas toujours de recueillir les eaux de ruissellement des parkings pollués ;
- En fonction de l'usage des stationnements, la faiblesse des sols perméables ne permet parfois pas d'accueillir de gros véhicules pourtant nécessaires au bon fonctionnement de certains sites (livraison, camion de transport...)

La Ville de Païta encourage les porteurs de projet à réaliser des aires de stationnement respectueuses de l'environnement et incite également à la limitation du nombre de places de parking par la rédaction de l'article 12.6 des dispositions communes à toutes les zones qui favorise le foisonnement et la mutualisation : *“Les places de stationnement peuvent être réalisées de manière groupée à l'intérieur du périmètre et selon les phases de l'opération d'aménagement d'ensemble*. Les normes précitées peuvent être réduites si les places de stationnement correspondent à des occupations alternatives liées à des destinations différentes. La réduction sera déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, ce gain devant être préalablement estimé et justifié par le demandeur. Cette réduction, déterminée sur la base du gain de places obtenu grâce au foisonnement* des usages, est limitée à 15% du nombre total de places.”*

AVIS TRANSMIS N°10

L'ACE émet un avis concernant les stationnements pour les véhicules électriques :

- *“Il faut inclure la catégorie « habitation » avec les immeubles collectifs, les hébergements collectifs, et la catégorie « hébergements hôteliers ».*
- *Pour la catégorie « habitation », ne pas avoir de nombre minimum de place de parking pour déclencher l'action, 5% des places de parking avec à minima un point de charge.*
- *Pour chaque point de charge pour véhicule électrique, il sera installé une prise (point de charge) pour deux roues électriques (moto, scooter, vélo à assistance électrique) et un système de d'accroche de sécurisation.”*

Réponse

Lors de rédaction du projet de PUD soumis à enquête administrative, les échanges avec différentes parties prenantes n'ont pas permis de définir clairement et quantitativement les besoins en déploiement des bornes de recharges. De ce fait, le projet de PUD de la Ville de Païta enclenche une dynamique qui impose aux aires de stationnement conséquentes la réalisation de point de recharge.

Néanmoins, le manque de visibilité sur les opérateurs et sur les besoins réels n'a pas incité à l'intégration de règles contraignantes en faveur de point de recharge pour les petits projets d'habitation collectifs. Ces dispositifs pourront évoluer dans le temps du PUD dès réception d'études quantitatives sur le déploiement des voitures électriques et les besoins réels à échéance 2035.

AVIS TRANSMIS N°11

L'ACE émet un avis concernant les stationnements cycles :

- *“Le système d'accroche doit permettre de stabiliser le vélo et d'attacher le cadre et au moins une roue ».*
- *Sécurisation :*
 - *Privilégier les box individuels comportant un système de fermeture sécurisé.*
 - *Sinon l'accès au local cycle est limité aux seuls cyclistes autorisés par un dispositif mécanique avec clé, électromagnétique avec badge ou connecté grâce à une application mobile..”*
- *Nombre de places :*
 - *Calculer le nombre de places en fonction du nombre de pièces d'un logement*
- *Habitat individuel :*
 - *Ne serait-il pas pertinent d'inciter a minima, voire de réglementer l'habitat individuel [...]?*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative développe en annexe les locaux vélos : *“Le local nécessaire pour répondre aux besoins de stationnement des cycles a une surface supérieure ou égale à 10m², est couvert, éclairé et distinct de tout autre local (poubelle ou technique). Il peut être intégré à un bâtiment ou constituer une entité indépendante. Il comporte un système de fermeture sécurisé. L'organisation du local pour le stationnement des cycles tient compte de la dimension des deux-roues, du mode de rangement et des circulations liées, pour en garantir un usage optimal et effectif. Les places de stationnement réservées aux vélos doivent être facilement accessibles depuis l'entrée du bâtiment, et être équipées d'un dispositif d'accroche sécurisé. Dans le cas d'un projet comprenant plusieurs bâtiments, au moins un local est aménagé par bâtiment, ou à défaut, l'espace commun de stationnement est situé de façon à assurer une desserte de proximité à l'ensemble des utilisateurs”.*

Concernant les box individuels, il ne s'agit pas de construction mais de mobilier, ils ne sont donc pas réglementés par les PUD.

AVIS TRANSMIS N°12

L'ACE émet un avis concernant l'article 13 des dispositions communes à toutes les zones et la compensation des végétaux non préservés :

- *“Il serait pertinent en cas de remplacement de végétaux de le faire par des espèces endémiques suivant les recommandations de la DDDT de la Province Sud”.*

Réponse

La liste des plantes endémiques est en annexe du projet de PUD soumis à enquête administrative afin de permettre à tous les porteurs de projet d'avoir une connaissance de la flore calédonienne. De plus, à l'article 13, une précision est apportée quant aux essences :

“Les essences plantées sont diversifiées et compatibles avec le code de l'environnement de la province Sud, en vue notamment :

- *De protéger les espèces endémiques qui sont à privilégier ;*
- *De lutter contre les espèces envahissantes. “*

AVIS TRANSMIS N°13

L'ACE émet un avis concernant l'ajout d'un article sur l'aménagement du lieu de travail :

- *“Aménagement du lieu de travail afin de favoriser le déplacement en mode actif”.*

Réponse

Un Plan d'Urbanisme Directeur n'a pas vocation à réglementer l'usage d'une construction. Il est de ce fait impossible d'imposer aux porteurs de projet la construction d'une douche ou de sanitaires, ou l'implantation de mobiliers.

AVIS TRANSMIS N°14

L'ACE émet un avis concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités :

- *“Dans la partie Orientations générales, Il peut être pertinent ajouter :*
 - *1. Prévoir la création de gare multimodale (aires de covoiturage, gare de TC, garages à vélo, bornes de recharge de véhicules électriques, aires de location de véhicule) afin de favoriser l'écocomobilité.*
 - *2. Apaiser les quartiers, en favorisant le sens unique de circulation pour les véhicules et le double sens pour les cycles, en privilégiant les voies non connectées pour les véhicules et connectés pour les piétons et les cycles, en rétrécissant les voies.*
 - *3. Le long des axes principaux de circulation et à proximité des établissements scolaires, privilégier la séparation entre les flux piétons et les flux cycles. Marquer la séparation quand c'est possible par une différence de hauteur des voies, des séparateurs physiques, ou à minima par une différence du type de revêtement ou de couleur.*
 - *4. Le long des axes principaux de circulation et à proximité des établissements scolaires, séparer le flux de véhicules du flux cycle par une séparation physique, bandes cyclables à prohiber.”.*

Réponse

Les orientations générales de l'OAP Mobilités ont pour objectifs de définir la trame du développement des mobilités au sein du périmètre de l'OAP. Les éléments apportés sur les points 1, 3 et 4 sont de nature à préciser l'OAP.

À l'inverse, comme évoqué dans la réponse à l'avis transmis n°2 par l'ACE, il n'est pas pertinent de favoriser les circulations à sens unique sur les voiries identifiées dans cet OAP, car il s'agit de maillages interquartiers permettant de fluidifier le trafic sur l'ensemble du centre-ville de Païta.

Prise en compte dans le projet de PUD

Intégration de certains points à l'OAP Mobilités.

AVIS TRANSMIS N°15

L'ACE émet un avis concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilités :

- *“Ne pas créer la liaison 2*
- *Liaison 3 et 4 en voie verte exclusivement afin de favoriser le mode actif (gain de temps par rapport à un trajet voiture), desserte des établissements scolaire et des zones de loisir et commerce en toute sécurité à partir des quartiers résidentiels.”.*

Réponse

Suite à l'étude de flux et de mobilités dont les conclusions ont été transmises en 2023, l'OAP Mobilités a pu ordonner le besoin en maillage viaire pour le sud de la commune de Païta. Ainsi, la rédaction des chorèmes prend en compte les perspectives de développement et l'apaisement de l'ensemble des voiries structurantes du centre-ville élargi.

Le maillage interquartier numéro 2 a pour objectif de dissocier une partie du trafic routier afin de créer plusieurs jonctions sur la RT1 et ainsi apaiser les axes aujourd'hui engorgés (notamment la Route du Mont-Mou). Ces maillages devront intégrer les besoins en modes actifs.

Concernant les maillages 3 et 4 évoqués, ces derniers participent également au maillage viaire global. Ils ne peuvent pas être uniquement support de modes actifs, auquel cas certains tronçons, notamment le long du Boulevard de l'Arène (et donc des équipements scolaires) ne seront pas pacifiés et ne permettront pas un cheminement en mode actif apaisé. Cependant, l'OAP Mobilités précise les besoins de mailler les différents pôles d'équipements en modes actifs, et le réseau viaire devra être le support d'un développement sécurisé des modes actifs.

AVIS TRANSMIS N°16

L'ACE émet un avis concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de Ville :

- *“Concernant la liaison Est-Ouest (n°1), voies pour véhicules, elle va créer du trafic sur la rue Auguste Bernanos, qui aujourd’hui est une rue peu passante, dont les habitations donnent directement sur la rue. Il pourrait donc être pertinent afin de pas freiner le développement du mode actif au cœur de ville de phaser les projets de liaisons automobiles et de voie verte/ pistes cyclables. En effet, la rue Auguste Bernanos pourrait être requalifiée rapidement et à moindre coût comme une voie partagée, voie verte et voie de circulation réservée aux résidents ou aux visiteurs de la villa Musée. Cela pourrait être une solution en attendant la réalisation de la voie verte dans le parc naturel. Une fois la réalisation de la voie verte dans le parc naturel, la liaison Est Ouest pour véhicules pourraient être réalisée.”.*

Réponse

L'ACE porte une réflexion sur le phasage des projets et notamment sur l'aménagement du domaine public. En effet, une attention particulière sera portée sur le phasage de l'évolution des différentes voiries au sein du Cœur de Ville afin de permettre à chaque utilisateur de trouver sa place.

Agence Néo-Calédonienne de la Biodiversité - ANCB

AVIS TRANSMIS N°1

L'ANCB émet un avis concernant le zonage et la prise en compte de la forêt sèche :

- *“La protection des forêts sèches étant un enjeu fort, il conviendrait d'inclure l'ensemble des surfaces de forêt sèche dans les zones naturelles protégées (hors celles localisées en zone coutumière ou celles déjà urbanisées).”*

Réponse

Au sein du projet de Plan d'Urbanisme Directeur plus de 90% de la forêt sèche sont zonés en Naturelle Protégée (NP) ou en Terres Coutumières (TC). Un travail fin a été mené afin de protéger au maximum l'ensemble des écosystèmes d'intérêt patrimonial référencés sur le territoire communal. En complément, il est à noter que le littoral, pour sa très grande majorité a également été zoné en zone naturelle (NLT dans le cas du littoral).

Néanmoins, dans le but de protéger au maximum les écosystèmes fragiles, le zonage va être affiné.

Prise en compte dans le projet de PUD

Modification du plan de zonage pour une meilleure prise en compte des écosystèmes fragiles.

Syndicat des promoteurs immobiliers – SPI NC

AVIS TRANSMIS N°1

Le Syndicat des promoteurs immobiliers émet un avis concernant le zonage UB :

- *“Nous souhaiterions savoir si il existe une possibilité de créer un sous-secteur UB2 sur l'emprise de ce foncier avec des parcelles à 10 ares.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a pour objectif de garantir une égalité de traitement sur l'ensemble de la commune en fonction des zonages. D'un point de vue réglementaire, il est interdit de faire un zonage uniquement dédié à une parcelle. Il n'y aurait ainsi pas d'égalité de traitement entre les propriétaires fonciers, notamment pour la construction de logements.

Concernant la demande, liée à un projet de lotissement sur le secteur littoral à proximité de Tiaré, la surface importante de la parcelle permet la création d'un grand nombre de lots, avec l'article 5 applicable en zone UB2 : *“Pour être constructible, toute parcelle ou partie de parcelle située en zone indiquée UB2 doit avoir une surface minimale de 15 ares.”* Augmenter le potentiel de construction de 50% à proximité du littoral, ne semble pas en adéquation avec la préservation des grands paysages et la limitation des impacts sur l'environnement.

En complément, afin de maintenir une densité et une forme urbaine compatible avec les zones urbaines existantes à proximité (UB2), une taille de parcelle constructible à 15 ares est cohérente.

Fonds Social de l'Habitat – FSH

AVIS TRANSMIS N°1

Le FSH émet un avis concernant l'ouverture d'une zone à urbaniser :

- *“Par conséquent, j'ai l'honneur de solliciter le reclassement du foncier du FSH en zone à urbaniser à vocation résidentielle (AU-UB1) (NIC : 435232-6115).”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a pour objectif de maintenir le développement de l'habitat sur la commune tout en s'assurant que ledit développement reste en cohérence avec les réseaux, les équipements et la qualité de vie.

C'est pourquoi la quasi-intégralité des zones AU se trouvent à proximité directe de zones urbaines à vocation similaire. Néanmoins, les zones d'urbanisation futures et notamment leur classement en stricte ou en vocation à déterminer a également pour objectif de garantir le phasage de la construction des logements en fonction des besoins et de la présence des équipements nécessaires (groupes scolaires notamment,..).

Une surface supérieure à 100 hectares est une réserve foncière et un potentiel équivalent habitant extrêmement impactant pour la commune. De plus la localisation de ce foncier pose inévitablement la problématique de son intégration au réseau viaire de la commune de part son éloignement à la RT1, contrairement à de nombreuses surfaces constructibles en zone AU mieux connectées au réseau viaire structurant de la commune.

Direction du développement économique et du Tourisme – DDET

AVIS TRANSMIS N°1

La DDET émet un avis positif quant aux contenus du projet de PUD soumis à enquête et indique :

- *“Sous réserve des résultats et avis donnés par les différents acteurs sollicités dans cette enquête administrative, la direction du développement économique et du tourisme recommande de mesurer l’impact d’une croissance importante des centres commerciaux dans la même centralité via une étude d’impact économique plus détaillée.”*

Réponse

Aucune réponse à apporter.

Direction du développement Durable des territoires – DDDT

AVIS TRANSMIS N°1

La DDDT émet un avis quant à la prise en compte des différents écosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) :

- *“Concernant la partie environnementale, certains zonages, notamment agricoles ou à urbaniser intersectent des surfaces relatives à des écosystèmes d'intérêts patrimoniaux qui ne sont pas en adéquation avec le statut de protection attendu dans le code de l'environnement et qui constituent donc une alerte au niveau de la DDDT.”*

Réponse

La DDDT relève certains points d'amélioration concernant le diagnostic environnemental, qui seront pris en compte dans le cadre des erreurs matérielles à modifier.

Au sein du projet de Plan d'Urbanisme Directeur plus de 90% de la forêt sèche sont zonés en Naturelle Protégée (NP) ou en Terres Coutumières (TC). Un travail fin a été mené afin de protéger au maximum l'ensemble des écosystèmes d'intérêt patrimonial référencés sur le territoire communal. En complément, il est à noter que le littoral, pour sa très grande majorité a également été zoné en zone naturelle (NLT dans le cas du littoral).

Néanmoins, dans le but de protéger au maximum les écosystèmes fragiles, le zonage va être affiné.

Prise en compte dans le projet de PUD

Modification du plan de zonage pour une meilleure prise en compte des écosystèmes fragiles.

Direction des infrastructures, de la topographie et des transports terrestres – DITTT

AVIS TRANSMIS N°1

La DITTT émet un avis quant à la prise en compte du projet du pont de la Tontouta et de la mise à 2x2 voies de la RT1 entre Païta Nord et Tontouta :

- *“Le diagnostic territorial et le projet de territoire sont pertinents et semblent cohérents avec le développement envisagé sur le territoire de la commune ainsi que le long de la RT1. Toutefois, il serait intéressant que le rapport de présentation mentionne plus clairement les deux projets d'importance sur la RT1 portés par la DITTT.”*

Réponse

La DITTT relève que le développement présenté par le projet de PUD soumis à enquête administrative est cohérent, et précise que les projets d'infrastructures routières pourraient être intégrés au rapport de présentation.

Prise en compte dans le projet de PUD

Un encart concernant ces évolutions des infrastructures routières sera intégré au diagnostic urbain et une représentation graphique de la portion de la RT1 concernée sera intégrée sur une cartographie au sein du projet de territoire. Les éléments de langage seront également modifiés sur l'ensemble du document.

AVIS TRANSMIS N°2

La DITTT émet un avis quant à la prise en compte de la mise à 2x2 voies de la RT1 entre Païta Nord et Tontouta :

- *“A ce stade un fuseau d'une largeur de 50 m le long de la RT1 est envisagé [...]”*
- *“Les accès directs seront réduits par la création de contre-allées ponctuelles. La continuité des réseaux pour les modes actifs sera garantie par des aménagements spécifiques et adaptés. L'ensemble de ces aménagements permettront de maintenir sur la RT1 la libre circulation de l'ensemble des usagers, quel que soit son mode de déplacement, afin d'éviter les ruptures de continuité..”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative prévoit à l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones : *“De part et d'autre de la Route Territoriale n°1, de l'échangeur Littoral-Ondémia jusqu'à la limite communale Nord, les constructions s'implantent avec un retrait minimal de 20 mètres par rapport à l'axe de la voie, hors zone d'agglomération”*. Afin de ne pas obérer la perspective d'évolution en 2x2 de voies de la RT1, une évolution de cette règle doit permettre de sécuriser un fuseau pour la future réalisation du tracé.

Prise en compte dans le projet de PUD

Évolution de l'article 6 des dispositions communes à toutes les zones, pour une meilleure prise en compte du projet d'extension de la 2x2 voies de la RT1.

AVIS TRANSMIS N°3

La DITTT émet un avis quant à la prise en compte de la mise à 2x2 voies de la RT1 entre Païta Nord et Tontouta :

- *“Evoquer le projet dans la fiche "OAP n° 1 - Mobilité". En effet le projet d'extension de la 2x2 voies participe aux objectifs de l'OAP n°1 puisqu'il prévoit la réalisation d'une voie secondaire sur le secteur de Port Laguerre et la prise en compte des modes actifs afin de participer au maillage général du réseau..”*

Réponse

L'OAP Mobilité sera modifiée en ce sens.

Prise en compte dans le projet de PUD

L'orientation d'Aménagement et de Programmation Mobilité intégrera le projet d'extension de la 2x2 voies entre Païta Nord et Tontouta.

AVIS TRANSMIS N°4

La DITTT émet un avis quant à la prise en compte du projet du pont de la Tontouta :

- *“L'emprise de la future RTI (route + accotements + remblais d'accès à l'ouvrage + remblais d'exploitation+ carrefour) représente une surface approximative de 162 ares en phase AvP uniquement sur la commune de Païta.*
- *L'emprise réservée pour le futur ouvrage est bien mentionnée dans le plan des servitudes. Il conviendrait de compléter le tableau de la liste des servitudes par un tableau récapitulatif des emprises réservées.”*

Prise en compte dans le projet de PUD

La liste des servitudes sera mise à jour.

Direction de l'Aménagement, de l'Équipement et des Moyens – DAEM

AVIS TRANSMIS N°1

La DAEM émet un avis quant à la prise en compte du patrimoine et le paysage :

- *“Plusieurs autres sites et monuments patrimoniaux remarquables sont identifiés dans le diagnostic territorial mais ne sont pas repris dans le règlement qui ne définit pas de prescriptions permettant d'assurer leur protection.*
- *Par ailleurs, le règlement aurait pu aller plus loin en identifiant et en localisant des éléments de paysage remarquables (perspectives, points de vue, arbres remarquables) à protéger et à mettre en valeur”*

Réponse

La DAEM évoque les monuments patrimoniaux de la commune. Le projet de PUD soumis à enquête administrative garanti le maintien et facilite la rénovation des éléments patrimoniaux présents sur la commune. Le projet de PUD a souhaité se baser sur le classement et l'inscription de sites sur le territoire communal. Ainsi, seul 2 sites sont inscrits ou classés au titre des monuments historiques de la province Sud. Seuls ces deux sites sont soumis aux textes relatifs à la protection et à la conservation du patrimoine.

Néanmoins, la Ville a souhaité en relever davantage au diagnostic afin de notifier les administrés de la présence d'éléments patrimoniaux sur l'ensemble de la commune. De plus, le classement en zone Naturelle des paysages remarquables permet une bonne protection de ces sites.

AVIS TRANSMIS N°2

La DAEM émet un avis quant à la prise en compte du paysage et des zones côtières :

- *“La quasi-totalité du littoral et du pourtour des îlots ont été classés en zone NLT. Cela renforce l'accès à tous au bord de mer mais légitimise la possibilité de constructions légères sur le littoral. Sur ce point, le PUD gagnerait à conserver un principe d'inconstructibilité sur les espaces remarquables et sensibles du littoral, voire entre toutes les zones déjà urbanisées du littoral”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a notamment pour objectif de préserver les grands paysages, et notamment le pourtour littoral, tout en favorisant les accès à l'eau, limités sur la commune malgré le linéaire côtier important. De ce fait, le classement en NLT garanti, de par sa vocation (*“La zone naturelle de loisirs et de tourisme «NLT» a pour vocation dominante la valorisation d'espaces naturels dont l'état naturel doit être préservé”*), une préservation du littoral et du grand paysage.

De plus, si les installations légères sont autorisées, de nombreuses règles contraignent leur implantation et notamment l'Article 1 de la zone NLT : *“Les constructions et aménagements mentionnés aux trois premiers alinéas du présent article sont conçus de manière à permettre une remise en état du site en cas de démantèlement de ceux-ci”*. De plus, la tension sur les zones littorales se situe davantage sur les contreforts du littoral avec la présence de logements et de nombreux lotissements à proximité direct de la côte, au delà de la zone NLT. La zone NLT a donc également pour objectif d'être une zone tampon naturelle entre le niveau de la mer et l'urbanisation côtière.

AVIS TRANSMIS N°3

La DAEM émet un avis quant à la prise en compte de l'impact des zones AU sur les ressources en eau :

- *“Il n'y a pas d'évaluation de l'augmentation de la consommation en eau potable engendrée par le PUD, notamment des zones à urbaniser, et ce que cela représenterait en termes de renforcements et*

d'augmentation de prélèvements. La capacité des ressources en eau potable sur la commune et l'augmentation de la consommation attendue mériteraient d'être confrontées"

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a été réalisé en collaboration avec la SEUR afin d'identifier les potentiels de développement sur chaque secteur en fonction de l'adduction en eau potable notamment. Ainsi, chaque secteur, notamment ceux les plus en tension (Tamoà, Mont-Mou) ont fait l'objet d'une analyse fine afin d'évaluer les potentiels "équivalents habitants (EH)" qui impacteront la ressource en eau. Comme précisé dans le document, certains réseaux, et notamment des réservoirs, sont à renforcer afin de pouvoir ouvrir certaines zones AU à l'urbanisation. Le travail effectué entre les zones AU strictes, les zones AU indicées et les zones U, a permis de phaser le développement de la commune en fonction de la présence des différents réseaux.

De plus, en zone UR, l'article 4 précise "l'autorisation de construire peut-être conditionnée à la capacité des réseaux publics de distribution d'eau, d'électricité ou d'assainissement* existants et, le cas échéant, au(x) renforcement(s) nécessaire(s) pour assurer la desserte du projet". Cet article fera l'objet d'une modification suite à enquête administrative.

AVIS TRANSMIS N°4

La DAEM émet un avis concernant les zones agricoles :

- *"Le règlement aurait pu varier la taille minimale des parcelles en zones agricoles dans certains secteurs délimités, afin d'éviter ou limiter le morcellement d'exploitations, tout en permettant à certaines activités agricoles et petites structures de se développer sur de plus petites surfaces.*
- *En outre, le règlement aurait pu aller plus loin en permettant en zone agricole des activités dans le prolongement de l'acte de production de l'exploitation telles que la transformation, le conditionnement et la vente directe de produits de la ferme (confitures, charcuterie...)."*

Réponse

Lors de la réalisation du projet de PUD, le manque de données concernant le potentiel et les évolutions agricoles n'ont pas permis d'affiner un zonage cohérent sur l'ensemble de la commune. En effet, aucune donnée ne permet de garantir la montée en puissance des petites exploitations agricoles sur la commune. Néanmoins, une exploitation agricole peut être réalisée sur une parcelle inférieure à 30ha à condition de ne pas construire. Enfin, l'article 5 de la zone AC, permet des exceptions en zone agricole, et de ce fait, la réalisation de plus petites exploitations.

Concernant les activités annexes aux exploitations agricoles, le projet de PUD a pour objectif de limiter le mitage des activités notamment au sein des zones agricoles. Ainsi, le choix s'est porté sur la définition de zones UAE à proximité des zones agricoles afin de rassembler les activités de transformation, d'entretien... Cette concentration d'activités, potentiellement génératrices de nuisances, doit permettre de centraliser les besoins et l'offre et limiter l'impact sur l'environnement et les zones agricoles.

AVIS TRANSMIS N°5

La DAEM émet un avis concernant la densification :

- *"Le PUD aurait pu organiser et moduler davantage la densité dans les zones résidentielles à proximité des zones urbaines centrales. En particulier, les règles fixées dans ces zones résidentielles, à savoir l'obligation de superficies de parcelles constructibles relativement élevées et la limitation à une construction à usage d'habitation par parcelle, n'incitent pas à la densification*
- *Il n'y a cependant pas d'analyse des raisons de la vacance des logements alors que certains quartiers ont un taux de vacance supérieur à 20% (Tamoà-Bangou-Saint Laurent, Mont Mou, Ndé-Naniouni), ou approchant 15% (Katiramona-Gadji). En fonction des raisons de la vacance, le PUD pourrait peut-être*

agir en favorisant l'occupation ou réutilisation de ces logements avec des règles sur la réhabilitation du bâti dégradé par exemple.”.

Réponse

Lors de la réalisation du projet de PUD, une analyse comparative de l'offre et de la demande en logement entre les différentes communes de l'agglomération a été effectuée, en complément d'une étude de positionnement de la commune.

Afin de contenir l'étalement urbain, tout en maintenant une haute qualité de vie et une offre en logement (pour laquelle la demande est forte) se démarquant des autres communes de l'agglomération, le choix a été fait de limiter les futures zones urbaines à proximité directe des zones existantes. Ce choix a été encouragé par l'étude sur les réseaux et notamment AEP. En effet, l'impact, sur les réseaux, de la possibilité d'une seconde construction par parcelle a été jugé très important.

Concernant le taux de vacance sur certains quartiers, les données statistiques ne permettent pas de définir une raison précise. Néanmoins, un complément d'information a pu déceler des différences entre les données statistiques fournies et la réalité de terrain. La période d'enquête du recensement liée à la livraison de certains logements expliquent le taux de vacance élevé sur certains quartiers, sans pour autant qu'il ne corresponde à la réalité d'occupation des logements. Le futur recensement général de la population permettra une analyse fine et actualisée de ces données.

AVIS TRANSMIS N°6

La DAEM émet un avis concernant le zonage de certaines zones AU:

- *“1/. La vaste zone à urbaniser « Tontouta Littoral », qui préfigure un développement urbain au droit de la « Baie Inaccessible », est éloignée du tissu urbain existant, localisée au droit d'un littoral composé de mangroves, de fermes aquacoles et de fermes photovoltaïques, avec une emprise qui s'étend sur un relief collinaire au Nord (Pic aux bois de fers);*
- *2/ La zone à urbaniser « Onghoué » est zonée AUUT sur le domaine public maritime. En outre, cette zone destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme est située à côté d'une zone déjà urbanisée qui a été zonée NLT.*
- *3/ Les zones à urbaniser sur la presqu'île Maa sont parfois en lien direct avec un environnement sensible (forêt sèche, mangrove, relief important, etc.). En outre, la délimitation de l'une des zones AUUT ne semble pas englober tout le périmètre de l'activité de loisirs de vol libre dont une partie est zonée en NP. Une autre zone AUUT destinée à être ouverte à l'urbanisation à court terme est située à côté d'une zone déjà urbanisée qui a été zonée NP”.*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a limité les zones AU indépendantes d'autres zones urbaines au maximum :

- 1/ Le secteur de Tontouta Littoral est zoné pour une partie en zone AU stricte. Il s'agit donc d'un potentiel de développement à très long terme, considérant le cadre et les activités à proximité. Cette surface AU stricte n'est pas un choix de développement préférentiel, et nécessite la présence de nombreux réseaux afin de pouvoir être urbanisée. Les activités existantes devront être préservées tout comme les écosystèmes sensibles et le grand paysage ;
- 2/ La commune de Païta souhaite aménager l'accès à certains plans d'eau, notamment à la Baie de Toro et sur le site d'Onghoué. La maîtrise foncière et l'accès direct au littoral doit permettre à moyen terme de développer des activités de loisirs et de tourisme en lien avec le littoral. Toutes les précautions nécessaires devront être apportées afin de limiter l'impact sur l'environnement immédiat.
- 3/ Le secteur de la Baie de Toro est complémentaire au site d'Onghoué et doit permettre l'aménagement d'activités de loisirs et de tourisme au sud de la commune. Les secteurs AUUT ont

été délimités afin de limiter l'impact d'éventuelles constructions sur l'environnement et sur le grand paysage. Concernant l'activité déjà présente, de vol libre, la partie zonée en NP n'est pas destinée à être construite.

AVIS TRANSMIS N°7

La DAEM émet un avis concernant les zones commerciales :

- *“Le PUD prévoit de structurer et de développer les zones économiques, en créant notamment un centre-ville dynamique autour de l'Arène du Sud. Le commerce et l'artisanat de proximité sont favorisés dans de nombreuses zones urbaines : en zones centrales, résidentielles, de loisirs, touristiques, aéroportuaire.*
- *Remarques : Il n'y a cependant pas d'évaluation de l'impact éventuel qu'auront le nouveau centre-ville et le nouveau centre économique au sud de Tontouta sur les autres surfaces commerciales situées à proximité, notamment sur celles situées dans le pôle économique existant de Païta village”.*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative présente la volonté de limiter les déplacements et de renforcer la lisibilité au sein des zones d'équipements et commerciales, notamment au sud de la commune. C'est ainsi que le développement de la nouvelle centralité, précisée dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation Cœur de Ville, est à analyser conjointement avec la volonté de centraliser les activités. En effet, la localisation du site, autour de l'Arène du Sud, et la proximité de nombreux réseaux de transports doivent permettre de faciliter l'accès de tous les habitants de la commune aux grands équipements présents et futurs ainsi qu'aux futurs commerces.

Le futur Cœur de Ville n'a pas vocation à concurrencer les activités présentes au village, mais a pour objectif d'être complémentaire à ces activités et ainsi limiter les déplacements des habitants de la commune, trop souvent amenés à devoir se rendre à Dumbéa voire à Nouméa.

Concernant la future zone UAE au sud de Tontouta, elle a pour objectif d'accompagner le besoin en artisanat, logistique et industrie de la zone aéroportuaire. Il n'y a donc pas de corrélation entre les activités commerciales et l'artisanat de proximité présent au sein des secteurs urbanisés de Tontouta.

AVIS TRANSMIS N°8

La DAEM émet un avis concernant le risque inondation :

- *“Concernant le risque d'inondation, le PUD est doté d'un large éventail d'outils pertinents pour réduire l'exposition (obligation de stockage des eaux pluviales, possibilité de compter la surface de toiture végétalisée en espaces verts, taux important d'espaces verts à la parcelle, stationnement avec revêtements perméables privilégiés dans certaines zones, etc.)*
- *Remarques : Certaines zones à urbaniser sont cependant concernées par des zones inondables avec des aléas fort et très fort, ce qui est susceptible d'aggraver la vulnérabilité des populations et des biens dans ces zones à urbaniser mais aussi dans les zones déjà urbanisées situées en aval.”.*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a, comme précisé dans l'avis, mis en place de nombreuses règles afin de limiter l'impact des constructions sur leur environnement immédiat, notamment dans le but de limiter les risques en zone inondable ou à proximité.

Indépendamment du plan de zonage, les règles supra de construction en zone inondable s'appliquent. Il a donc été pris en compte les réalités urbaines de la commune tout en essayant au maximum de limiter l'impact des constructions sur l'infiltration et au sein des zones inondables. En complément des outils cités dans l'avis, il a également été choisi d'intégrer la règle suivante afin de drastiquement limiter l'impact des constructions en zone inondable :

- “Les terrassements et talus sont limités au nécessaire pour la réalisation du projet envisagé afin de préserver la topographie et le fonctionnement naturel des bassins versants. Aucun remblai ne sera autorisé en zone inondable hormis les remblais réalisés strictement sous les constructions en zone inondable d'aléas faible et moyen. Une marge complémentaire de 1m de large maximum autour de la construction pourra être tolérée” ;
- “Aucun mur de soutènement permettant le remblaiement des parcelles ne sera autorisé en zone inondable.” ;

AVIS TRANSMIS N°9

La DAEM émet un avis concernant la qualité de l'air et la réduction du bruit :

- *“Le PUD affiche la volonté d'améliorer la mobilité et le cadre de vie des habitants. Plusieurs éléments du PUD permettront d'améliorer les déplacements et d'agir sur les émissions de gaz à effet de serre (confortement des centralités, obligation de maillage des futurs projets d'aménagements, principes d'aménagement fixés en lien avec la création du futur centre-ville pour y développer notamment les modes actifs et un pôle de mobilité, mise en place de normes de stationnement et d'espaces verts, etc.).*
- *Remarques : Sur le volet de la qualité de l'air et la réduction du bruit, le PUD aurait peut-être pu aller plus loin sur certaines règles : éviter, éloigner ou limiter les habitations (notamment en rez-de-chaussée) et les équipements scolaires ou hospitaliers recevant un public sensible de la proximité d'axes routiers importants, prévoir des zones de retrait avec relief et végétation (merlon paysager avec utilisation de plantes à feuillages denses, etc.) entre les zones d'habitation et les axes routiers importants, etc.”.*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a, comme précisé dans l'avis, mis en place de nombreuses règles afin de limiter l'impact des déplacements et afin de séparer les zones d'habitats des zones génératrices de nuisances. Ces dernières sont ainsi interdites dans plusieurs zones afin de préserver les habitants, mais également les populations fragiles, notamment au sein des groupes scolaires ou hospitaliers.

La Ville de Païta ne possède pas de données directes concernant la qualité de l'air sur la commune, notamment autour des sites industriels et le long des grands axes routiers. En fonction des prélèvements et de l'analyse de la qualité de l'air, de nouvelles mesures pourraient être intégrées dans le futur au PUD.

AVIS TRANSMIS N°10

La DAEM émet un avis concernant la forme du document.

Prise en compte dans le projet de PUD

Les erreurs matérielles seront corrigées.

AVIS TRANSMIS N°11

La DAEM émet un avis concernant certains points de zonage :

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a été réalisé suite à la prise en compte des réalités de terrain, des différents diagnostics (urbain et environnemental) et du Projet de Territoire. Suite au retour des différents organismes consultés lors de l'enquête administrative, le plan de zonage peut prendre en compte de nouvelles données afin de le mettre à jour.

Prise en compte dans le projet de PUD

Le plan de zonage sera affiné.

AVIS TRANSMIS N°12

La DAEM émet un avis concernant certains points du règlement :

Réponse

Les éléments cités par la DAEM ont pour objectif d'améliorer le côté didactique du document. Certaines précisions doivent permettre de lever les ambiguïtés potentielles pour les futurs administrés.

Prise en compte dans le projet de PUD

Les erreurs matérielles seront corrigées et des précisions seront apportées afin de faciliter la lecture du document.

Direction de l'Aviation civile en Nouvelle-Calédonie - DGAC

AVIS TRANSMIS N°1

La DGAC émet un avis concernant la prise en compte des servitudes :

- *“Dans le document « liste des servitudes d'utilité publique », en page 9, il conviendra de noter « B. Servitudes radioélectriques » à la place de « B. Servitudes électriques » ;*
- *Sur le document précité, ainsi que sur la pièce 4 « plan des servitudes d'utilité publique », il conviendrait d'y ajouter les servitudes radioélectriques contre les obstacles des antennes figurant dans le fichier numérique en pièce jointe, même s'il n'existe pas de texte officiel pour des servitudes radioélectriques sur ces équipements”*

Réponse

Les éléments cités par la DGAC ont pour objectif d'améliorer la précision des annexes pour une meilleure connaissance de servitudes.

Prise en compte dans le projet de PUD

Les erreurs matérielles seront corrigées et des précisions seront apportées sur les servitudes radioélectriques.

AVIS TRANSMIS N°2

La DGAC émet un avis concernant le zonage en UL d'une partie du secteur aéroportuaire :

- *“Nous émettons un avis défavorable au classement d'une partie de la parcelle 19pie appartenant à l'Etat (NIC 6256-550355) en zone urbaine de loisirs (UL), cette zone faisant partie de la parcelle remise en concession aéroportuaire.*
- *Dans ce cadre il serait nécessaire de maintenir le classement de cette partie en zone urbaine aéroportuaire (UP), comme dans le précédent projet de PUD.”*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative a été réalisé en prenant en compte les besoins de l'ensemble des populations et des activités déjà présentes. Un travail fin a permis également de prendre en compte les besoins futurs de l'ensemble du territoire communal. A ce titre, la superficie de la concession aéroportuaire classée en zone UL n'impacte pas les possibilités de construction de la concession considérant la proximité de la voirie principale et du caractère inondable de ce secteur.

Par ailleurs, il est à noter que les destinations autorisées en zone UL sont indiquées à l'article 1 du règlement de la zone. Le zonage UL n'est donc pas en contradiction avec la concession aéroportuaire.

AVIS TRANSMIS N°3

La DGAC émet un avis concernant la prise en compte d'un dévoiement de voirie :

- *“Nous sommes par ailleurs surpris qu'aucun projet de dévoiement de la route territorial n° 1 ne soit inscrit. Ce dévoiement était prévu dans un des précédents projets et il est nécessaire pour le développement de la plateforme aéroportuaire. Cette route est par ailleurs un obstacle à la navigation aérienne qui doit être mis en conformité dans le respect du plan de servitudes aéronautiques précité. Ce dévoiement a fait l'objet de plusieurs échanges ces dernières années avec la commune et la Nouvelle-Calédonie.”*

Réponse

Le projet de développement de la plateforme aéroportuaire a été pris en compte par le zonage en UP du site et par le renforcement des zones industrielles et artisanales à proximité (notamment le secteur du Quai Manto). En complément, il est à noter que le dévoiement d'une voirie ne relève pas du Plan d'Urbanisme Directeur sauf en cas d'emplacement réservé.

Enfin, le dévoiement d'une voirie est toujours possible indépendamment du zonage de la parcelle.

Ville de Païta

AVIS TRANSMIS N°1

La Ville de Païta émet un avis concernant certains points du règlement.

Réponse

Les éléments cités par la Ville de Païta ont pour objectif d'améliorer le côté didactique du document. Certaines précisions doivent permettre de lever les ambiguïtés potentielles pour les futurs administrés.

Prise en compte dans le projet de PUD

Les erreurs matérielles seront corrigées et des précisions seront apportées afin de faciliter la lecture du document.

AVIS TRANSMIS N°2

La Ville de Païta émet un avis concernant la défense incendie :

- *“Ajouter au sein du règlement, une précision quant aux conditions d'octroi des documents d'urbanisme liées à la défense incendie*
- *En zone UA1, rendre compatible les hauteurs de construction avec les contraintes techniques de la défense incendie.”*

Réponse

Dans le cadre de la défense incendie, et notamment afin de garantir l'adéquation entre les moyens de lutte incendie et les constructions, le projet de PUD doit intégrer des mesures permettant à tous de bénéficier du même service public de défense incendie.

Prise en compte dans le projet de PUD

Le règlement sera amendé de règles permettant de s'assurer de l'adéquation entre les moyens de lutte contre les incendies et les constructions (notamment la hauteur).

AVIS TRANSMIS N°3

La Ville de Païta émet un avis concernant les entrées charretières au sein des lotissements :

- *“Ajouter au sein du règlement une précision sur la réalisation des accès individuels (entrées charretières) dans le cadre des travaux de lotissements et groupements d'habitation de plus de 4 logements.”*

Réponse

Le règlement ne précise pas la réalisation des entrées charretières pour les projets d'habitat groupés (lotissements ou groupement d'habitat). Néanmoins, il est nécessaire de garantir la tranquillité des déplacements et la sécurité des usagers sur la voie publique. Ainsi, l'ajout d'une règle concernant les entrées charretières au sein du projet de PUD soumis à enquête administrative permettra de s'assurer de voiries sécurisées.

Prise en compte dans le projet de PUD

Le règlement sera amendé d'une règle concernant les entrées charretières.

AVIS TRANSMIS N°4

La Ville de Païta émet un avis concernant l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones :

- *“À l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones, préciser que le DPM, au même titre que le DPF, est une exception.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative indique à l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones : *“L'article 5 de chaque zone ne s'applique pas aux terrains dont la taille serait devenue inférieure à la superficie minimale constructible à la suite d'une procédure de cession, au profit d'une collectivité publique ou organisme assimilé, d'une emprise affectée ou destinée à être affectée à un ouvrage ou équipement technique public ou après l'identification et la déduction d'une emprise relevant du domaine public fluvial de la Nouvelle-Calédonie”.*

La prise en compte dans cette exception du domaine publique maritime permet d'homogénéiser la règle à différents cas. En effet, la montée des eaux et les changements climatiques à venir doivent être anticipés au niveau foncier et intégrer des cas de figure tendant à se multiplier à l'avenir.

Prise en compte dans le projet de PUD

L'article 5 des dispositions communes à toutes les zones sera précisé.

AVIS TRANSMIS N°5

La Ville de Païta émet un avis concernant les règles de stationnement :

- *“Préciser la taille des places de stationnement lorsqu'elles sont disposées parallèlement à la voirie et modifier la largeur minimum de voie correspondante (3,50m).*
- *Vérifier la sémantique pour l'utilisation des termes « logement/hébergement » et « chambre/gîte rural » pour les modalités de calcul des places de stationnement à l'article 12 des dispositions communes.”*

Prise en compte dans le projet de PUD

Les règles de stationnement seront précisées, afin de lever toutes les ambiguïtés concernant les largeurs de voirie et les différentes destinations.

AVIS TRANSMIS N°6

La Ville de Païta émet un avis concernant les règles de retrait :

- *“En zone UB, permettre une souplesse quant à l'implantation des annexes en limite séparative.”*

Réponse

Le projet de PUD a réglementé les tailles de parcelles constructibles et notamment en zone UB, où les plus petites parcelles constructibles doivent désormais être de 10 ares minimum. L'article 7 concernant l'implantation des annexes de la zone UB différencie les zones UB1, UB2 et UB3 :

- *“En UB1, les annexes* peuvent être implantées en limite séparative* latérale et du fond de parcelle*.*
- *En UB2 et UB3, les annexes* sont implantées avec un retrait minimal de 3 mètres des limites séparatives* latérales et du fond de parcelle*, sauf en cas de maintien du règlement d'un lotissement approuvé préalablement au rendu public du présent PUD et qui en disposerait autrement.”*

Afin d'harmoniser la règle et de maintenir une égalité de traitement entre les zonages à vocation d'habitat, cette règle pourrait être lissée.

Prise en compte dans le projet de PUD

Harmonisation de l'article 7 de la zone UB.

AVIS TRANSMIS N°7

La Ville de Païta émet un avis concernant certaines formes de parcelles :

- *“À l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones, préciser que les terrains « imbriqués/en drapeau » sont interdits pour les lotissements et groupements d'habitations de plus de 4 logements, et définir au lexique les termes « terrain imbriqué /en drapeau».”*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative ne règlemente pas la forme des parcelles. Il est observé parfois des parcelles dites "imbriquées" accessibles uniquement par une servitude de passage ou par une bande parcellaire limitée.

Afin de s'assurer d'un accès conforme notamment pour les services de sureté, il est toutefois possible de limiter ces formes de parcelles, à l'aide des articles suivants des dispositions communes à toutes les zones, notamment à l'article 3 :

- *"Pour être constructible et conformément aux dispositions de l'article 682 du code civil dans sa version localement applicable, une parcelle est desservie par une voie publique* ou bénéficie d'une servitude légale de passage suffisante"*
- *"En outre, une autorisation d'urbanisme peut être subordonnée à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité"*

En complément, le potentiel de division de ces parcelles et la qualité de l'accès doivent être interrogés lors de l'instruction d'une autorisation d'urbanisme sur une parcelle de ce type.

AVIS TRANSMIS N°8

La Ville de Païta émet un avis concernant le zonage :

- *"Ajuster les zones NM afin d'intégrer les projets d'extension/création des sites.*
- *Ajuster la zone UAE2 sur le secteur de la Plaine des Sports en lien avec les projets en cours (remplacer toute la zone UAE1 sur le centre commercial en cours de construction en zone UAE2)*
- *Harmoniser les zonages U et AU, en fonction des projets potentiels.*
- *Étendre le zonage UA2 au nord du village de Païta afin de correspondre notamment, aux constructions existantes et au potentiel de la zone.*
- *Dans le secteur du Mont Mou, privilégier les courbes de niveau comme élément géographique de référence pour délimiter les zones, notamment les zones NP"*

Réponse

La Ville de Païta souhaite un ajustement de certaines zones afin de faire coïncider les zonages avec la réalité de terrain.

Prise en compte dans le projet de PUD

Faire évoluer à la marge les zonages NM, UAE2 et NP.

AVIS TRANSMIS N°9

La Ville de Païta émet un avis concernant le zonage :

- *"Harmoniser les zonages U et AU, en fonction des projets potentiels"*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative propose un premier plan de zonage à tous les propriétaires de la commune de Païta. Ce premier document opposable va établir les règles et le zonage sur une commune déjà urbanisée dont le développement va se poursuivre au cours des années à venir. Il est donc nécessaire de prendre en compte le développement rapide de ces dernières années, les besoins en logement actuels et à venir.

C'est pourquoi un travail fin a été réalisé sur le potentiel de développement de la commune et a permis de zoner la commune en intégrant des zones "A urbaniser (AU) strictes" et des zones "A urbaniser à vocation (AU indicé). Cette distinction entre zone urbaine, zone urbaine à vocation et zone urbaine stricte permet de phaser le développement de la commune tout en garantissant le maintien d'une ville compacte et en limitant l'étalement urbain.

Il est donc nécessaire d'ajuster les zones AU en fonction des projets déjà en cours avant le rendu public.

Prise en compte dans le projet de PUD

Faire évoluer à la marge les zonages AU et U.

AVIS TRANSMIS N°10

La Ville de Païta émet un avis concernant les annexes:

- *“Compléter les annexes par un plan représentant les écosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) présents sur la commune”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative est un projet permettant de protéger la quasi-intégralité des écosystèmes fragiles sur l'ensemble de la commune. Afin de garantir la transparence des données, il est possible d'intégrer en annexe informative le plan des écosystèmes d'intérêt patrimonial (EIP) présents sur la commune.

Prise en compte dans le projet de PUD

Ajout d'une annexe informative.

AVIS TRANSMIS N°11

La Ville de Païta émet un avis concernant les gîtes ruraux :

- *“ Contrôler les modalités d'autorisation des gîtes ruraux afin d'éviter le mitage en zone agricole constructible (AC) ;*
- *Vérifier la sémantique pour l'utilisation des termes « logement/hébergement» et « chambre/gîte rural » pour les modalités de calcul des places de stationnement à l'article 12 des dispositions communes.”*

Réponse

L'article 2 des dispositions communes à toutes les zones permet de définir clairement les différents types de logement, d'hébergement et d'hébergement hôtelier. Ainsi, la définition du gîte est la suivante : *“ La sous-destination “Gîte rural” recouvre les constructions destinées à l'hébergement rural temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial. Sont inclus dans cette destination tous types de constructions destinés à offrir un hébergement à une clientèle de passage qui y effectue un séjour caractérisé par une location à la journée, à la semaine ou au mois, sans y élire domicile, en lien avec une exploitation agricole et compatible avec celle-ci. “*

Prise en compte dans le projet de PUD

Afin de clarifier la définition, la définition du gîte rural au sein de l'article 2 des dispositions communes à toutes les zones est affinée.

Chambre de commerce et d'industrie de Nouvelle-Calédonie – CCI-NC

AVIS TRANSMIS N°1

La CCI-NC émet un avis concernant le zonage du secteur aéroportuaire :

- *“Cette zone [...] fait partie de la concession aéroportuaire. Les plans du PUD nécessitent d'être remis en adéquation avec ceux de la concession.*
- *Il conviendrait de préciser voire modifier la zone identifiée (UL) qui semble être dans l'emprise de la concession aéroportuaire.”*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative a été réalisé en prenant en compte les besoins de l'ensemble des populations et des activités déjà présentes. Un travail fin a permis également de prendre en compte les besoins futurs de l'ensemble du territoire communal. A ce titre, la superficie de la concession aéroportuaire classée en zone UL n'impacte pas les possibilités de construction de la concession considérant la proximité de la voirie principale et du caractère inondable de ce secteur.

Par ailleurs, il est à noter que les destinations autorisées en zone UL sont indiquées à l'article 1 du règlement de la zone. Le zonage UL n'est donc pas en contradiction avec la concession aéroportuaire.

AVIS TRANSMIS N°2

La CCI-NC émet un avis concernant le règlement de la zone aéroportuaire UP :

- *“Afin de permettre le développement envisagé pour les installations et l'activité de l'aéroport, il conviendrait d'ajouter l'autorisation relative à la construction d'établissement de restauration et le développement de l'infrastructure aéronautique (incluant les chaussées) et aéroportuaire (hangar, aérogare).”*

Réponse

Au sein du projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative, l'ensemble des activités indiqué dans l'avis est possible. La restauration est permise puisque comprise au sein de la destination “commerces et services où s'effectue l'accueil d'une clientèle” (Article 1 de la zone UP). L'ensemble des infrastructures est rendu possible par la destination “les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif” (Article 1 de la zone UP).

AVIS TRANSMIS N°3

La CCI-NC émet un avis concernant la mobilité dans le secteur de Tontouta :

- *“Du point de vue de la mobilité, le secteur de la Tontouta est concerné par les enjeux de maillages de déplacements actifs (marche, vélos, rollers, ...). L'état des lieux du réseau de transport en commun met en évidence la faiblesse du maillage entre le RAI et Carsud. Des correspondances existent à Paita (Paita Centre), notamment depuis et vers l'aéroport (Ligne P4 Tanéo)*
- *Prise en compte de la prolongation en 2x2 voies de la VE2.*
- *Le PUD n'inscrit en revanche aucune modification du tracé de la RT1 aux abords du village, de la Tontouta, permettant de s'affranchir des servitudes radioélectriques. C'est pourquoi, nous sollicitons la modification du tracé de la RT1 aux abords du village de la Tontouta.”*

Réponse

En complément du diagnostic urbain, et des objectifs du Projet de Territoire, le projet de PUD s'est appuyé sur le prolongement en 2x2 voies de la RT1. Concernant le contournement, et/ou la modification du tracé de la

RT1 aux abords du village de la Tontouta, il est à rappeler que le projet de PUD soumis à enquête administrative ne peut réglementer la modification des tracés des voiries. En effet, un PUD est un outil d'urbanisme servant à réglementer la constructibilité. Néanmoins, rien au sein du projet de PUD n'empêche la modification du tracé de la RT1 ou de tout autre voirie.

Ordres des Géomètres Experts de Nouvelle-Calédonie – OGENC

AVIS TRANSMIS N°1

L'OGENC émet un avis concernant les divisions sur la commune suite au projet de PUD :

- *“La division des terrains semble être autorisée sur l'ensemble du territoire de la commune, quel que soit le zonage.*
- *Cependant, si la superficie minimale requise par le zonage n'est pas respectée, les terrains perdent leur droit à bâtir.*
- *Le danger est pour l'acquéreur qui ne pourra pas déposer de permis de construire sur un terrain ayant obtenu récemment l'autorisation d'être divisé mais dont la surface minimale pour bâtir n'aura pas été respectée. L'inquiétude est que malgré la « non constructibilité » des terrains n'ayant pas la surface requise, il y ait tout de même des constructions nouvelles qui s'érigent au fil du temps. Quels seront les actions possibles de la commune ?.”*

Réponse

Les Plans d'Urbanisme Directeurs ont pour objet de réglementer la constructibilité des terrains. L'élaboration des PUD ne peut interférer dans la gestion des divisions. Le projet de PUD soumis à enquête administrative est un premier PUD pour la commune de Païta.

A ce titre, afin de limiter l'impact sur les parcelles déjà divisées et de s'assurer de prendre en compte les réalités de l'urbanisation au sein de la commune, l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones précise : *“Sauf dispositions contraires prévues à l'article 5 de chaque zone du présent règlement, la règle s'applique aux terrains issus de toute division foncière (lotissement, division, permis de construire valant division, partages successoraux, etc.) autorisée postérieurement à la date du rendu public du présent PUD.”.*

De ce fait, tous les terrains divisés avant la date du rendu public restent constructibles.

AVIS TRANSMIS N°2

L'OGENC émet un avis concernant la surface minimale constructible suite à la construction de CINASPIC :

- *“La zone agricole représente 20% du territoire communal, soit 10 fois plus que les zones à urbaniser et plus de 3 fois plus que les zones urbaines.*
- *La surface minimale pour construire dans ces zones AC est portée à 30 hectares, ce qui limite considérablement la possibilité de construire.*
- *Dans le cas des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (CINASPIC), il est prévu de créer des parcelles inférieures à 30 hectares. Cependant des questions se posent sur la constructibilité des surplus de propriété, en particulier pour les surfaces inférieures à 30 hectares.*
- *Perdront-ils leur constructibilité ? Si le surplus n'est pas construit, il est souhaitable de préserver le droit à construire pour les constructions à usage d'habitat pour l'exploitant et celles utiles à l'exploitation..”*

Réponse

Les Plans d'Urbanisme Directeurs ont pour objet de réglementer la constructibilité des terrains. L'élaboration des PUD ne peut interférer dans la gestion des divisions. Le projet de PUD soumis à enquête administrative est un premier PUD pour la commune de Païta.

A ce titre, afin de limiter l'impact sur les parcelles déjà divisées et de s'assurer de prendre en compte les réalités de l'urbanisation au sein de la commune, l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones précise le cas cité en avis : *“L'article 5 de chaque zone ne s'applique pas aux terrains dont la taille serait devenue inférieure à la*

superficie minimale constructible à la suite d'une procédure de cession, au profit d'une collectivité publique ou organisme assimilé, d'une emprise affectée ou destinée à être affectée à un ouvrage ou équipement technique public ou après l'identification et la déduction d'une emprise relevant du domaine public fluvial de la Nouvelle-Calédonie”.

La règle s'applique également aux surplus de propriété, conservé suite à la création d'une parcelle destinée à la construction d'un CINASPIC.

AVIS TRANSMIS N°3

L'OGENC émet un avis concernant la surface minimale constructible en zone AC :

- *“Nous pensons que, pour diviser un terrain, plutôt que de fixer uniquement une superficie minimale à 30 hectares, qui est souvent un frein à l'investissement pour celles et ceux qui se lancent, il serait judicieux que tout morcellement de terre agricole (lorsque c'est inférieur à 30 ha) fasse l'objet d'une autorisation de l'autorité locale compétente (province ou commune) après une déclaration préalable effectuée par le (les) propriétaire (s).*
- *La commission chargée d'étudier la demande dispose elle d'un délai à définir (3 mois par exemple) pour donner un avis favorable ou défavorable au morcellement du terrain. Cela permettrait, grâce à une étude au cas par cas, de voir naître des projets agricoles viables de plus petites envergures. En effet, de nouvelles techniques agricoles (permaculture ou autres) sont aujourd'hui viables sur des surfaces plus restreintes que 30 ha...”*

Réponse

Les plans d'urbanisme directeur réglementent les droits à construire et non les possibilités de division. Toute parcelle peut être divisée, le PUD ne réglementant que les possibilités de construction sur la parcelle. Ainsi, il est possible d'exploiter une parcelle agricole de moins de 30 hectares, si l'exploitation ne nécessite pas de construction sur ladite parcelle.

Le projet de PUD soumis à enquête administrative précise à l'article 5 du règlement de la zone AC concernant les caractéristiques des parcelles :

- *“1/ pour les procédures de détachement rattachement, après avis des services compétents et dans ce cas, la demande doit être motivée par l'amélioration des conditions d'exploitation ;*
- *2/ pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif* (CINASPIC) ;*
- *3/ pour les partages successoraux ou actes assimilés.*

Dans ce dernier cas (partages successoraux ou actes assimilés), pour être constructible, toute parcelle ou toute partie de parcelle située en zone AC doit avoir une surface minimale de 5 hectares.”

Enfin, en complément, il est à noter que le Code de l'Urbanisme de Nouvelle-Calédonie (CUNC) encadre les documents nécessaires dans le cadre d'un permis de construire. Les propositions présentées au sein de cet avis relèvent d'évolutions potentielles du CUNC et non de la réglementation du PUD directement.

AVIS TRANSMIS N°4

L'OGENC émet un avis concernant les destinations en zone AC :

- *“Enfin on pourrait aussi ouvrir ces zones agricoles à d'autres projets : au cas où tout ou partie des lots morcelés devra servir à des fins autres qu'agricoles, il faudra joindre une description détaillée de l'exploitation envisagée qui sera étudiée par la commission précitée.*
- *Dans le cas de nouvelles parcelles supérieures à 30 ha, cette déclaration préalable ne serait pas nécessaire, le dossier de division serait alors déposé immédiatement.*
- *Ou alors il faudrait prévoir un sous-zonage en zone agricole constructible tout comme dans les zones urbaines, dépendant de la nature des sols (terre en alluvions, terre de pâturages, etc...). La commune*

devrait se rapprocher de la chambre d'agriculture, ce qui permettrait peut-être de classer les terres en fonction de leur fertilité, et d'en donner la surface minimale afin que la nouvelle parcelle ainsi créée soit rentable.

- *Peut-être envisager des sous-zones de 3ha (comme à l'ancien PUD) pour du maraîchage (par exemple) ce qui permettrait la construction de l'habitation de l'exploitant et les constructions nécessaires à l'exploitation. Mais également avoir des sous-zones plus grandes permettant d'autres activités. Il serait alors nécessaire lors du dépôt de division, de présenter les objectifs de la future activité, etc....*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative affirme la place importante de l'agriculture et de l'élevage au sein de la commune de Païta. Cet élément historique est présenté dans le diagnostic. Néanmoins, le manque de données ne permet pas de détailler des zones spécifiques pour une agriculture différente. Ainsi, le PUD pourrait évoluer dans les années à venir en fonction de résultats d'études de sol et du recensement général agricole (RGA).

Dans l'attente de données concrètes sur le développement agricole, les règles en zone AC doivent permettre de limiter le mitage agricole et la perte des zones agricoles.

AVIS TRANSMIS N°5

L'OGENC émet un avis concernant la zone UB et la possibilité de copropriété :

- *“4.1. Qu'en est-il de la copropriété ?*
 - *En zone UB, la copropriété semble ne plus être possible, sauf « en cas de maintien du règlement du lotissement approuvé préalablement au rendu public du présent PUD et qui en disposerait autrement ». C'est ce que semble vouloir dire l'article UB-1 en page 44 à propos des constructions à usage d'habitation.*
- *4.2. Ce que dit la réglementation provinciale*
 - *Or la délibération de 2006 régissant les lotissements et divisions en province Sud, mentionne à l'article 22 : « Toutefois, les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement peuvent demander, pendant l'année suivant l'approbation du plan d'urbanisme directeur ou l'expiration de la période de dix années mentionnées au premier alinéa, le maintien de ces règles. Elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique. »*
- *4.3. Et pour les lotissements existants ?*
 - *Qu'en sera-t-il pour tous les lotissements étant autorisés à réaliser 2 constructions d'habitation sur certains terrains comme c'est le cas pour les lotissements « Trois Vallées », « Val Boisé », « Niaoulis » ...etc...*
 - *Les syndics de propriétaires de ces lotissements seront-ils informés au préalable, ou une fois le PUD rendu public ? Pour rappel, la délibération provinciale de 2006 prévoit une (1) année pour qu'ils se manifestent.”*

Réponse

Le projet de Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative n'a pas d'impact direct sur la possibilité de copropriété. Au sein des zones UB et UR, seul le nombre de constructions à destination d'habitation est limité. Cette règle a pour objectif de limiter le mitage et l'étalement urbain. Cette règle a également pour effet de réduire les nuisances (notamment visuelles) en limitant le nombre de constructions séparées par terrain. Néanmoins, les copropriétés ne sont pas interdites si la forme urbaine le permet.

Concernant les points 4.2 et 4.3, et notamment le nombre de constructions, le projet de PUD soumis à enquête administrative, précise à l'Article UB-1 :

“Sont autorisées :

- *Les constructions à usage :*

- *d'habitation* dans la limite d'une construction par parcelle, sauf en cas de maintien du règlement d'un lotissement approuvé préalablement au rendu public du présent PUD et qui en disposerait autrement, "*

En complément, la commune de Païta a prévu une information au public concernant les règles de lotissement et le projet de PUD.

Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques - DSCGR

AVIS TRANSMIS N°1

La DSCGR émet un avis pour préciser les documents à consulter dans le cadre d'un PUD et pour établir des documents de sécurité communaux.

Réponse

Aucune réponse à apporter.

Ville de Nouméa

AVIS TRANSMIS N°1

La Ville de Nouméa émet un avis concernant la forme du document et notamment du règlement graphique :

- *“Concernant la forme des documents, la représentation cartographique des zones du PUD n'est pas tout à fait similaire avec celle de la ville de Nouméa (le choix des couleurs est différent, les étiquettes de zones n'apparaissent pas). Dans le cadre d'une stratégie d'agglomération, voire provinciale, cette harmonisation serait la bienvenue et permettrait ainsi une meilleure compréhension des enjeux de territoires par les habitants. L'homogénéisation des représentations des servitudes, au même titre que les zonages, pourrait apporter une meilleure compréhension aux personnes qui consultent les PUD.*
- *A ce sujet, il n'apparaît pas sur la carte, les servitudes le long des voies express définies par l'arrêté n°70 du 09 janvier 1974 et modifié par délibération n°25 du 08 novembre 1989. De plus, la représentation, en légende de la servitude du grand tuyau, est un figuré de surface alors que la donnée est un figuré linéaire. Cela amène de la confusion pour l'identification de cette servitude”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a fait l'objet d'échange avec la province Sud afin d'établir un document didactique. Le choix des couleurs du zonage et le formalisme général ont fait l'objet d'échange avec la province Sud afin de se rapprocher au maximum de la charte graphique de la représentation en ligne des PUD.

Le site en ligne provincial permet une visualisation de l'ensemble des PUD en cours en province Sud et le projet de PUD s'inscrit dans une démarche d'uniformisation des documents d'urbanisme.

AVIS TRANSMIS N°2

La Ville de Nouméa émet un avis concernant les projets autour du Rivland et de l'ISD de Gadji :

- *“Bien qu'identifiée comme un véritable objectif de développement, l'ouverture à l'urbanisation de la zone urbaine touristique (UT) située à proximité du Rivland mais aussi de la zone d'activité industrielle et du centre d'enfouissement de Gadji, manque de justification et il serait intéressant de connaître plus d'éléments quant aux futurs développements de cette zone.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a pour objectif de réunir au sein d'un seul et même document, les destinations et besoins actuels avec les développements nécessaires à venir. Ainsi concernant le secteur du Rivland, le site actuel de l'hôtel est intégré à une zone UT, plus large que l'emprise actuelle, afin de lui permettre un développement dans les années à venir si nécessaire.

Concernant l'ISD de Gadji, et principalement le site d'enfouissement, le zonage en UAE est nécessaire pour que le site puisse continuer son développement. En effet, cette infrastructure dépasse l'échelle intercommunale et son développement doit être anticipé en fonction des besoins futurs de l'ensemble du territoire. C'est ainsi qu'une zone AU – à urbaniser – a été proposée à proximité directe du site actuelle.

Ville de Dumbéa

AVIS TRANSMIS N°1

La Ville de Nouméa émet un avis concernant la prise en compte fine des limites communales :

- *“En effet, je cite l'exemple des parcelles du lotissement « Les 3 Vallées » de la commune de Paita qui ne sont pas soumises au zonage « UB3 » comme indiqué pour les lots avoisinants mais sont soumis au zonage « NP » du PUD de la commune de Dumbéa. Un seul et même lot peut être soumis à aucune ou à deux règlementations d'urbanisme communales différentes, ce qui est inconcevable (extraits de zonage du PUD Païta et PUD de Dumbéa ci-joints).*
- *Il serait souhaitable que les Communes du Grand Nouméa procèdent à une modification de délimitation de leur limite de commune respective, conformément à la procédure décrite aux articles R 112-16 et suivants du Code des communes de la Nouvelle-Calédonie, et permettent que cette limite soit alignée sur les données cadastrales actuelles.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a été réalisé en prenant en compte la couche cadastrale de référence pour la réalisation d'un plan d'urbanisme. Néanmoins, il existe effectivement des parcelles chevauchant les deux communes (Dumbéa et Païta), et dans ce cas précis, les deux zonages doivent être pris en compte. Dans la mesure du possible, les zonages contigus ont été analysés et mis en cohérence.

Le site en ligne provincial permet une visualisation de l'ensemble des PUD en cours en province Sud et le projet de PUD s'inscrit dans une démarche d'uniformisation des documents d'urbanisme.

Prise en compte dans le projet de PUD

Le plan de zonage sera revu et affiné afin de vérifier tous les chevauchements potentiels.

Chambre d'Agriculture et de la Pêche de Nouvelle-Calédonie

– CAP-NC

AVIS TRANSMIS N°1

La CAP-NC émet un avis concernant le développement potentiel du secteur de la Tamoa :

- *“D'après les documents, la zone AU sur la tamoa aurait pour vocation de renforcer ce pôle de vie secondaire...”*
- *Les problèmes de cette AU sont :*
 - *sa surface plus de 50ha en AU UB2 et plus de 5ha en AU UA2*
 - *sa situation à proximité de la provenderie de St Vincent (problèmes de nuisances)*
 - *sa situation décalée des zones urbanisées déjà existantes sur la tamoa qui elles sont en UR*
 - *les classements en AU UA2 (6 ares min) et AU UB2 (15 ares min) qui permettent des densités beaucoup plus importantes que l'existant en UR2.*
- *Cette zone à urbaniser pourrait, de part sa situation, créer des conflits liés à des nuisances.*
- *La Tamoa peut être vue comme la ceinture agricole du grand Nouméa avec une grande diversité de productions (maraîchère, fruitière, pépinières, bovins, apicole, avicoles, centres équestres, ...).*
- *Sa situation à proximité des centres de distribution doit à notre sens être préserver et même renforcer.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a été réalisé en prenant en compte les besoins en développement, notamment du nord de la commune. Le secteur de Tamoa est un secteur déterminant pour le développement du nord de la commune. En effet, sa localisation préférentielle, au nord du col de la Pirogue et liée directement à la route du littoral, fait de ce secteur une zone de développement préférentiel.

A ce titre, le projet de PUD précise l'importance de cette centralité secondaire (spécifiée au Projet de Territoire). A ce titre, le plan de zonage a été affiné pour permettre le développement d'une zone UAE, notamment liée aux activités agricoles (transformation alimentaire, industrie agricole...), au nord de la RT1 en complément des sites industriels déjà réalisés (comme précisé dans l'avis).

Concernant les zones à urbaniser à vocation d'habitat, elles se situent au sud de la RT1 de façon à créer une distance avec les activités génératrices de nuisances. Ces zones ont pour objectifs de permettre la création d'une réelle centralité secondaire mêlant logements et emplois.

Néanmoins, malgré ces potentiels développements, le secteur de la Tamoa reste à vocation agricole. Le projet de PUD réaffirme l'importance agricole du nord de la commune et notamment autour de la Tamoa.

AVIS TRANSMIS N°2

La CAP-NC émet un avis concernant le développement potentiel du secteur sud de Tontouta :

- *“Concernant Tontouta, le PUD prévoit 2 zones UAE1 et AU UAE1 de plus de 150ha sur la route de quai manto.*
- *Ces zones permettent l'installation d'activités économiques notamment celles génératrices de nuisances.*
- *Les densités permises dans cette zone, et le type d'activité et la proximité immédiate avec des exploitations agricoles (dont certaines labellisées biopasifika) nous posent questions.*
- *Tontouta est également une zone de production agricole importante (bovin, porc, maraîchage, apiculture, centre équestre, ...)*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a anticipé le développement de la plateforme aéroportuaire. Le zonage UAE au sud de Tontouta a pour but d'accompagner le développement de l'aéroport international de

Tout d'abord et offrir un secteur de développement aux entreprises à proximité sans pour autant provoquer des nuisances fortes pour les habitations.

Les deux secteurs identifiés (zonés en UAE1 et AU UAE1) ont été définis par la proximité directe des réseaux (notamment les voies d'accès) et par la volonté de limiter l'impact sur les exploitations agricoles. L'implantation des activités au sein de cette zone devra se faire dans le respect des activités existantes.

Scal'Air

AVIS TRANSMIS N°1

Scal'Air émet un avis concernant la prise en compte des sources de pollution dans la partie environnementale du diagnostic :

- *“Nous préconisons de compléter avec l'ensemble des sources de pollutions la partie 3.1.3 (cf. liste précédente), ainsi que la carte des principales sources potentielles de polluants atmosphériques et d'odeurs (p. 163 : Figure 32), notamment avec les carrières, les zones minières et les zones amiantifères à forte probabilité.”*

Prise en compte dans le projet de PUD

Des précisions seront apportées au sein du rapport de présentation.

AVIS TRANSMIS N°2

Scal'Air émet un avis concernant le retrait imposé de part et d'autre de la RT1 :

- *“En revanche, une distance de 50m serait à recommander pour prévenir l'exposition des populations aux particules fines de types PM10 et PM2.5 aux abords des axes de circulations importants : pour les constructions de type logement et les ouvrages accueillant du public notamment (ex : gymnase, école ...)*
- *Dans la partie “sûreté-Sécurité”, en raison de l'impact sanitaire des particules fines liées au trafic routier, nous préconisons d'intégrer une distance minimum de 50 m à respecter par rapport aux axes de circulations importants, pour les constructions de structures hébergeant des personnes sensibles (écoles, centres médicaux, maisons de retraite ...) et dans la mesure du possible les habitations.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative a pris en compte la pollution de l'air et l'impact du bruit, notamment au sein des zones urbaines. En effet, des règles de fronts bâtis sont imposés en zone UA1 par l'obligation d'un retrait de 2m sur voirie. En complément, l'article 11.3 des dispositions applicables à toutes les zones mentionne que les clôtures peuvent s'implanter *“en retrait de 1 mètre et peuvent être réalisées en mur plein à condition que la bande ainsi créée soit végétalisée et entretenue par le propriétaire”*.

Concernant un élargissement des zones inconstructibles de part et d'autre des voiries structurantes, l'insertion d'une règle dans le projet de PUD ne semble pas en cohérence avec la réalité foncière de la commune. En effet, au sein des zones urbaines denses, une telle réglementation empêcherait la construction d'un grand nombre de parcelles du fait de la configuration des parcelles.

AVIS TRANSMIS N°3

Scal'Air émet un avis concernant les risques et nuisances en zone UAE2 :

- *“Dans la partie “Économie”, il est mentionné d’“Interdire les activités à nuisances au sein du Cœur de Ville”. Nous préconisons d'intégrer explicitement la qualité de l'air, notamment les poussières, les feux (brulage de déchets verts notamment) et les odeurs, dans ces nuisances.”*

Réponse

Le projet de PUD soumis à enquête administrative ne précise pas les différents types de pollution. De fait, toutes les typologies de pollution et de nuisance sont prises en compte dans la règle.

AVIS TRANSMIS N°4

Scal'Air émet un avis concernant les recommandations de construction :

- *“Païta est une commune principalement rurale, avec un centre ville et des zones d’activités nécessitant une analyse des risques liés à la pollution atmosphérique.*
- *Il s’agit de recommander l’étude et la surveillance spécifique, notamment pour les populations riveraines, de zones d’activités émettrices ou susceptibles d’émettre des substances polluantes.*
- *Ces recommandations pourraient s’intégrer au sein du CRAUPE (cahier de recommandations architecturales, urbaines, paysagères et environnementales) ou dans d’autres parties du PUD, notamment règlementaires.”*

Prise en compte dans le projet de PUD

Des précisions seront apportées au sein du CRAUPE.

AVIS TRANSMIS N°5

Scal’Air émet un avis concernant les recommandations de construction :

- *“Scal’Air préconise d’ajouter les recommandations fortes suivantes dans le PUD :*
- *En complément des dispositions de l’article 15 relatives aux zones à risques naturels, spécifiquement aux risques amiantes : “Dans les espaces potentiellement amiantifères, pour tout projet d’aménagement ou de construction, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services compétents, afin d’obtenir des préconisations de construction, d’aménagement et de conduite de chantier. Ces préconisations de travaux sont nécessaires afin de réduire le risque d’exposition à l’amiante environnemental, en amont de tout projet”, nous suggérons de rendre non constructible ou de limiter la constructibilité des zones à probabilité forte de risque de présence d’amiante environnementale et à leur proximité (zones orange sur la carte des risques).*
- *.”*

Réponse

L’article 15 du projet de PUD soumis à enquête administrative indique : *“Dans les espaces potentiellement amiantifères, pour tout projet d’aménagement ou de construction, il est recommandé au pétitionnaire de se rapprocher des services compétents, afin d’obtenir des préconisations de construction, d’aménagement et de conduite de chantier. Ces préconisations de travaux sont nécessaires afin de réduire le risque d’exposition à l’amiante environnemental, en amont de tout projet”.*

Le risque amiante est précisé sur la carte des risques en annexe du projet de PUD soumis à enquête administrative, afin que l’ensemble des administrés aient cette information sur l’ensemble de la commune.

RÉPONSE AUX AVIS HORS DÉLAI

Direction de l'Industrie, des Mines et de l'Energie de la Nouvelle-Calédonie (DIMENC)

AVIS TRANSMIS N°1

La Direction de l'Industrie, des Mines et de l'Energie de la Nouvelle-Calédonie émet un avis concernant les concessions à reporter sur le plan des SUP et les zones NM correspondantes sur le plan de zonage.

- *“la carte relative aux servitudes, précisant notamment les emprises des concessions minières et permis de recherche, n'est pas complète. En effet, certaines concessions minières, dont l'échéance d'autorisation est dépassée, n'apparaissent pas sur la carte. Ces concessions font toutefois partie du domaine minier actif conformément à l'article Lp.131-8 du code minier, des demandes de renouvellement ayant été déposées. Dans ce cadre, la carte doit être complétée avec les concessions manquantes, ces informations sont à jour et disponibles sur le site Georep.nc.”*

Prise en compte dans le projet de PUD

Le plan de zonage et le plan des servitudes vont être mis à jour afin d'intégrer l'ensemble des concessions minières transmises. Il est à noter que la prise en compte de ces concessions impacte des parcelles urbanisées sur le haut du secteur du Mont Mou.

AVIS TRANSMIS N°2

La Direction de l'Industrie, des Mines et de l'Energie de la Nouvelle-Calédonie émet un avis concernant les accès aux mines.

- *“Par ailleurs, les zones naturelles minières sont discontinues et séparées par des zones naturelles protégées. Or les seules voies d'accès admises par le règlement sur ces zones sont celles « nécessaires à la prévention des risques, à l'entretien et à l'ouverture au public des lieux », ce qui est incompatible avec d'éventuelles exploitations de mines ou de carrières dont l'accès passerait nécessairement par ces zones.”*

Réponse

Le Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative a pris en compte l'environnement au sein du plan de zonage, notamment au sein des zones Naturelles Protégées. Les accès aux mines par ces zones ne sont pas interdits et devront être réalisés en cohérence avec l'ensemble des réglementations liées à la protection de l'environnement.

AVIS TRANSMIS N°3

La Direction de l'Industrie, des Mines et de l'Energie de la Nouvelle-Calédonie émet un avis concernant la prise en compte des carrières :

- *“A l'instar des dispositions prévues pour les installations classées pour la protection de l'environnement, il est proposé d'autoriser pour certains zonages, et notamment en zone agricole (AC) et naturelle protégée (NP), l'exploitation de carrières à condition qu'elles soient compatibles et nécessaires au bon fonctionnement de la zone et ne présentent pas de nuisance ni de risque pour la salubrité et la sécurité de leur voisinage. C'est le cas notamment des nombreuses carrières situées en zone agricole et qui permettent la réalisation des pistes ou le remblaiement des zones trop humides sur les différentes propriétés pour les besoins des activités agricoles. A noter à ce propos, que plusieurs carrières exploitées sans autorisation sur le territoire de la commune de Païta sont en voie de régularisation depuis 2023*
- *De plus, il conviendrait d'ajouter l'emprise de la carrière de Tiaré dont la demande d'autorisation en cours d'instruction, au zonage permettant son exploitation (NM voir autre zonage comme proposé ci-dessus). Son emprise est présentée en annexe.”*

Réponse

Le Plan d'Urbanisme Directeur soumis à enquête administrative tend à protéger les grands espaces par l'intermédiaire, notamment des zones Naturelles Protégées (NP). Il n'apparaît pas cohérent d'autoriser des destinations de constructions supplémentaires au sein de l'article 1 de cette zone, afin de garantir la meilleure protection de l'environnement.

Cependant, afin de permettre aux exploitants agricoles de réaliser des aménagements nécessaires à leurs activités, liés à l'exploitation de carrière uniquement, une modification de l'article 1 du règlement de la zone AC est possible.

Lors de l'élaboration du projet de PUD, aucune information concernant la régularisation de carrières existantes sans droit ni titre n'a été transmise. Néanmoins, lorsque les autorisations auront été délivrées, il sera alors possible d'intégrer un changement de zonage au cours d'une procédure de modification du PUD.

Prise en compte dans le projet de PUD

L'article 1 de la zone AC est modifié, et le plan de zonage sera mis à jour pour prendre en compte les autorisations d'exploitation délivrées.

ERREURS MATÉRIELLES

Dans le cadre de l'enquête administrative, les erreurs matérielles identifiées au sein des avis collectés sont prises en compte afin d'améliorer la qualité du document.

Services ou organismes consultés - Enquête administrative - Elaboration du PUD de PAITA
Services de l'Etat
Haut- Commissariat de la République en Nouvelle-Calédonie
FANC (Forces Armées de Nouvelle-Calédonie)
Service du domaine de l'Etat
Etablissements publics de l'Etat
ADRAF (Agence de développement Rural et d'Aménagement Foncier)
OFB (Office Français de la Biodiversité)
ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie)
Services et directions mixtes Etat- Nouvelle-Calédonie
DAC (Direction de l'Aviation Civile)
DAM (Direction des Affaires Maritimes)
Service de la météorologie
DAFE (Direction du service d'Etat de la Forêt et de l'Environnement)
Vice-Rectorat de Nouvelle-Calédonie (Direction Logistique des Lycées)
Nouvelle-Calédonie
Secrétariat Général de la Nouvelle-Calédonie
Aire coutumière DJUBEA KAPUME
Sénat coutumier
DAE (Direction des Affaires Economiques)
DAVAR (Direction des Affaires Vétérinaires, Alimentaires et Rurales)
DIMENC (Direction de l'Industrie des Mines et de l'Energie)
DITTT (Direction des Infrastructures, de la Topographie et des Transports Terrestres)
DENC (Direction de l'Enseignement de Nouvelle-Calédonie)
DSF (Direction des Service Fiscaux)
DAPM (Direction des Achats, du Patrimoine et des Moyens)
Cellule de l'Habitat et de l'Urbanisme
DSCGR (Direction de la sécurité civile et de la gestion des risques)
SAP (Service de l'Aménagement et de la Planification)
Musée de la NC
Etablissements publics de Nouvelle-Calédonie
ISEE (Institut de la Statistique et des Etudes Economiques)
Agence calédonienne de l'énergie
ADCK - Centre Culturel Tjibaou
Agence rurale
OPT (Office des Postes et Télécommunications)
Province Sud
Secrétariat Général de la Province Sud
DAEM (Direction de l'Aménagement, de l'Equipement et des Moyens)
DDDT (Direction du Développement Durable des Territoires)
DEL (Direction de l'Emploi et du Logement)
DERES (Direction de l'Education et de la Réussite de la province Sud)
DCJS (Direction de la Culture, de la Jeunesse et des Sports)
DPASS (Direction Provinciale de l'Action Sanitaire et Sociale)
DDET (Direction du Développement Economique et du tourisme)
Communes
Dumbéa
Nouméa
Païta
Mont-Dore
Boulouparis
Thio
Yaté
Organismes divers
NCT (Nouvelle-Calédonie Tourisme)
SPL SUD TOURISME
CAP NC (Chambre d'agriculture et de la pêche de Nouvelle-Calédonie)
CMA (Chambre de Métiers et de l'Artisanat)
CCI (Chambre de Commerce et d'Industrie)
Chambre des notaires de Nouvelle-Calédonie
Ordre des architectes
Ordre des géomètres
CDE (Calédonienne des eaux)
SEUR (Société des Eaux Urbaines et Rurales de Païta)
EEC ENGIE
ENERCAL
FSH (Fonds Social de l'Habitat)
SEM Sud Habitat
SIC (Société Immobilière de Nouvelle-Calédonie)
Syndicat des promoteurs immobiliers
Fédération des entreprises du bâtiment et des travaux publics
Sud Forêt
CEN (Conservatoire des Espaces Naturels)
SCAL AIR
SYNERGIE (Cluster pour la transition énergétique)
PROMOSUD
DDEC (Direction Diocésaine de l'Enseignement Catholique)
Syndicats mixtes
SMTI (Syndicat Mixte des Transports Interurbains)
SMTU (Syndicat Mixte des Transports Urbains)
Institut d'archéologie de la Nouvelle-Calédonie et du Pacifique
SIGN (Syndicat Intercommunal du Grand Nouméa)