



Païta, le 05 JAN. 2024

N° 2024/.....69 /KR/KL
Service de l'Urbanisme
Affaire suivie par M. Kévin REVELEN

Direction de l'Aménagement, de l'Équipement
et des Moyens de la province Sud

Transmis par courriel à M. Emeric CORNIAC (emeric.corniac@province-sud.nc) et Mme Claire BOUTET (claire.boutet@province-sud.nc), en charge du suivi du dossier.

OBJET : Avis de la Ville de Païta sur son projet de Plan d'Urbanisme Directeur (PUD) soumis à enquête administrative.

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous les observations constituant l'avis de mes services sur le projet de PUD de la Ville de Païta actuellement en cours d'élaboration :

En ce qui concerne les documents écrits du projet de PUD :

- Au sein du rapport de présentation et du règlement, corriger les erreurs matérielles.
- Corriger les hauteurs maximums des constructions au sein du règlement afin de garantir la concordance entre la présentation des zones et les articles 10 de chaque zone.
- Afin de garantir une meilleure lecture du document, simplifier la rédaction des zones "À urbaniser" en zone AU X et non AU UX. *Exemple* : préférer l'écriture AUB pour les zones à urbaniser indicées en UB, et non l'écriture AUUB.
- Ajouter au sein du règlement, une précision quant aux conditions d'octroi des documents d'urbanisme liées à la défense incendie.
- 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.
- En zone UA1, rendre compatible les hauteurs de construction avec les contraintes techniques de la défense incendie.
- À l'article 5 des dispositions communes à toutes les zones, préciser que le DPM, au même titre que le DPF, est une exception.

Mairie de Païta - BP7
98890 - Nouvelle-Calédonie
Tél. 35 21 11 - Fax 35 30 47
Courriel: secretariat.general@ville-paita.nc


- 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 ».
- 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.
- En zone UB, permettre une souplesse quant à l'implantation des annexes en limite séparative.
- À l'article 1^{er} des zones UB et UR, préciser que les constructions à usage d'habitation sont autorisées dans la limite d'une *construction principale** par parcelle.
- Homogénéiser la hauteur des terrasses avec les éléments présents sur ce point dans le CUNC.
- Préciser certaines définitions du lexique afin de garantir un document didactique pour tous les administrés (baie, emprise au sol, etc.).
- Contrôler les modalités d'autorisation des gîtes ruraux afin d'éviter le mitage en zone agricole constructible (AC).
- Corriger les erreurs matérielles du CRAUPE.

En ce qui concerne les documents graphiques du projet de PUD :

- En lien avec la nouvelle rédaction, modifier le nom des zones à urbaniser.
- 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.

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

Je vous prie de croire, Madame, Monsieur, en l'expression de ma considération distinguée.

Le Maire

Willy GATUHAU